



ZPRÁVA O HOSPODAŘENÍ

Společenství pro dům čp. 974, Praha 9 Čakovice
Bermanova 974/26,
196 00 Praha 9 – Čakovice
IČ: 015 74 434
od 01.01. 2022 do 31.12. 2022

Zpracoval:
HOME & FACILITY SERVICE s.r.o.

OBSAH

- I. ÚVOD
- II. ZPRÁVA O ČINNOSTI SPRÁVCE
- III. PŘEHLED HOSPODAŘENÍ
- IV. ZÁVĚR

I. ÚVOD

Tato Zpráva o hospodaření podává přehled o hospodaření Společenství pro dům čp. 974, Praha 9 Čakovice, Bermanova 974/26, 196 00 Praha 9 - Čakovice (dále jen SVJ 974) za období roku 2022 a informuje výbor SVJ a vlastníky bytových jednotek o stavu objektu a návrhu na finanční úpravy v příštím období.

II. ZPRÁVA O ČINNOSTI SPRÁVCE

a) POHLEDÁVKY/ZÁVAZKY, PRÁCE S DLUŽNÍKY, PŘEDŽALOBNÍ UPOMÍNKY

Každý měsíc, vždy k poslednímu dni v měsíci, jsou kontrolovány úhrady záloh. Následně se upomínají všichni vlastníci, u kterých je evidován nedoplatek nad 100 Kč. V případě neuhrazení dlužné částky po třetí upomínce a při překročení dlužné částky ve výši dvojnásobku měsíčního předpisu plateb je na základě rozhodnutí výboru SVJ předmětná pohledávka postoupena k vymáhání prostřednictvím předžalobní upomínky.

Nedoplatky / Přeplatky

- Celkové nedoplatky na neuhrazených zálohách k 31.12. 2022 byly ve výši 5 444,-Kč, přeplatky záloh byly ve výši 10 509,-Kč. Vše bylo zahrnuto do jednotlivých vyúčtování vlastníkům.

Závazky

- Závazky z obchodních vztahů **46 591,36 Kč**.

b) REVIZE A KONTROLY DO KONCE ROKU 2019
DATUM PŘÍŠTÍ KONTROLY

• přenosné hasicí přístroje - tlaková zkouška	02/2028
• kontrola požárního vodovodu	02/2024
• preventivní požární prohlídka	02/2024
• kontrola provozuschopnosti požárně bezpečnostních zařízení	02/2024
• kontrola nouzového osvětlení	02/2024
• revize VZT	02/2024
• kontrola odvětrání schodišť	02/2024
• revize čidel CO	04/2024
• revize osobních výtahů (kvartálně)	periodicky
• odborná zkouška výtahu (1x za 3 roky)	01/2025
• revize garážových vrat (2x ročně)	10/2023

[PŘÍLOHA 1]
III. PŘEHLED HOSPODAŘENÍ
a) PŘEHLED STAVU BANKOVNÍCH ÚČTŮ, FONDŮ OPRAV A POKLADNY K 31.12. 2022
STAVY BANKOVNÍCH ÚČTŮ:

 2200464765/2010 **336 558,97 Kč** běžný bankovní účet
 5x spořicí účet - celkem **1 751 820,15 Kč**

 Účetní stav dlouhodobých záloh (fond oprav): **2 028 681,80 Kč**

 Stav pokladny: **0,00 Kč**
b) PŘEHLED NÁKLADŮ, PŘEDEPSANÝCH PLATEB A CELKOVÉHO STAVU VYÚČTOVÁNÍ SLUŽEB ZA ROK 2022
Souhrn za rok 2022

	zálohy	skutečné náklady	rozdíl
Vodné, stočné	183 084,00 Kč	252 911,43 Kč	-69 827,43 Kč
Ohřev TUV	337 752,00 Kč	248 643,41 Kč	89 108,59 Kč
Centrální topení	286 680,00 Kč	274 702,05 Kč	11 977,95 Kč
Výtahy	20 160,00 Kč	20 741,05 Kč	-581,05 Kč
Úklid, strojní čištění	67 200,00 Kč	55 824,00 Kč	11 376,00 Kč
Poplatek za správu	84 000,00 Kč	85 452,00 Kč	-1 452,00 Kč
Odvoz odpadu	30 600,00 Kč	57 200,00 Kč	-26 600,00 Kč
Společná elektřina	50 400,00 Kč	26 366,97 Kč	24 033,03 Kč
Provozní náklady	100 800,00 Kč	190 195,47 Kč	-89 395,47 Kč
Pojištění domu	30 576,00 Kč	32 784,00 Kč	-2 208,00 Kč
Odměna výboru	33 600,00 Kč	0,00 Kč	33 600,00 Kč
celkem	1 224 852,00 Kč	1 244 820,38 Kč	-19 968,38 Kč
<i>přeplatky ze záloh 2022</i>			<i>10 509,00 Kč</i>
<i>nedoplatky ze záloh 2022</i>			<i>-5 444,00 Kč</i>
			<i>-14 903,38 Kč</i>
	313 044,00 Kč	0,00 Kč	313 044,00 Kč
dlouhodobá záloha (stav DZ celkem k 31.12. = 2.028.681,80 Kč)			



c) VEDENÍ ÚČETNICTVÍ

Oběh dokladů k archivaci a zaúčtování probíhá mezi výborem SVJ a HS průběžně a bez zbytečných odkladů. Příkazy k úhradám jsou zadávány k termínům jejich splatnosti, autorizace plateb probíhají v souladu s dohodami.

Na konci roku 2022 proběhla výborem SVJ kontrola vedení účetnictví. HOME & FACILITY SERVICE předložil veškeré dokumenty a účetní doklady. Výborem byla odsouhlasena kompletnost a správnost. Po odsouhlasení účetních zůstatků a po obdržení pokynu bylo po skončení kalendářního roku účetnictví uzavřeno a vypracováno rozúčtování služeb spojených s užíváním bytů a poplatků na správu domu a pozemku za rok 2022.

Veškeré doklady a dokumenty jsou archivovány v kanceláři správce, a jsou k dispozici jak v tištěné tak v elektronické podobě všem vlastníkům bytových jednotek. Vyúčtování bylo předáno jednotlivým vlastníkům v souladu se stanovami SVJ a to dne

03.04. 2022. Celkově bylo na zálohách vybráno o 19 966,15 Kč méně.

d) NÁKLADY SVJ NAD RÁMEC BĚŽNÝCH OPRAV A PRAVIDELNÝCH PLATEB

1) Oprava nouzových dveří v garážích

Ve dnech 15.04. 2022 došlo k opravě nouzových dveří v garážích bytového domu.

2) Oprava omítky u balkónu BJ 4.04

Dne 25.10. 2022 byla zahájena oprava poškozené omítky balkónu u BJ 4.04 (Škarohlídivi). S opravou byl spojen pronájem vysokozdvizné plošiny, jejíž použití bylo náročné, jak z pohledu vhodného počasí pro jednotlivé zásahy, tak i vysoké ceny za pronájem. Ke dni 18.11. 2022 byly práce spojené s opravou omítky balkónu přerušeny z důvodu trvalého průsaku do zdiva balkónu. Cena k tomuto dni činí 65 250,-Kč [viz foto v příloze 3]

Dne 08.12. 2022 jsou zahájeny práce vedoucí k zjištění průsaku vody do zdiva balkónu. Technik se specializací na hydroizolace staveb zjišťuje, že byla hrubě zanedbána údržba spojená s užíváním balkónu, když kanál pro odtok vody byl silně zneprůchodněn a pod dlažbou balkónu se tím trvale zadržovala voda. Dále byla zjištěna porucha hydroizolace, která byla následně opravena. Cena za opravu činí 18 400,-Kč. [viz foto v příloze 4]

Bohužel existuje podezření, že do zdiva balkónu BJ 4.04 proniká voda ze sousedního balkónu BJ 4.03 (P.Kubas/D.Filip), který byl rekonstruován v letech 2014-2015 a na hydroizolaci balkónu byl nanesen kačírek.

Z tohoto důvodu se k úplnému dokončení opravy omítky balkónu dají předpokládat ještě následné náklady. [TRVÁ]

e) PŘEDPOKLÁDANÉ NÁKLADY SVJ NAD RÁMEC BĚŽNÝCH OPRAV A PRAVIDELNÝCH PLATEB

1) Strojní čištění garáží

duben/listopad 2023

2) Navigace v domě (označení BJ, navigace na chodbách)

v jednání (v režii výboru SVJ)

[TRVÁ]

IV. ZÁVĚR

Mimořádný úklid společných prostor domu

S ohledem na zvýšené znečištění společných prostor domu v zimním období, byla frekvence pravidelného úklidu rozšířena v období 01.11. - 30.04. na 2x týdně.

Po dokončení opravy uvedené v bodě III. d) 2) shledáváme **bytový dům v dobrém stavu** a není nám známa žádná jiná plánovaná oprava či investice.

V Praze, dne 17.04. 2023

Za správu objektu

Home & Facility Service s.r.o.

Řízení & správa nemovitostí

Tůrkova 828/20

149 00 Praha 4

Mgr. Libor V. Janda

jednatel

Markéta Černá

účetní

Ing. Jitka Jandová

jednatelka