

INFORMACE SPRÁVCE O HOSPODAŘENÍ ZA OBDOBÍ 1-12/2016

a stavu ke dni 31. 5. 2017

Společenství vlastníků jednotek domu Radotín – Praha 5, č.p. 1556

ulice Josefa Kočího 1556/6, Praha 5

IČ: 274 56 714

ZÁKLADNÍ ÚDAJE

- Správce: Green Lions a.s., Vocelova 1, Praha 2, tel. 224 217 069
- Technik: Věra Hladká, tel.: 737 107 515, e-mail: hladka@greenlions.cz
- Účetní: Anna Lébrová, tel.: 778 547 881, e-mail: lebrova@greenlions.cz

TECHNICKÁ OBLAST

1. REVIZE A POVINNÉ NÁLEŽITOSTI PLYNOUCÍ ZE ZÁKONŮ
2. ÚDRŽBA
3. INVESTICE
4. DLOUHODOBÁ ZÁLOHA NA OPRAVU DOMU – TZV. FOND OPRAV
5. POJIŠTĚNÍ NEMOVITOSTI

1. REVIZE

viz samostatná příloha

POVINNÉ NÁLEŽITOSTI PLYNOUCÍ ZE ZÁKONŮ

Druh povinnosti	Poslední výměna	Plánovaná výměna	Pozn.
PENB	2015	2025	
Vodoměry SV	2016	2021	
Vodoměry TV	2016	2021	
Otop - měřiče	2015	2021	

Náklady na revize:

V průběhu období k 5/2017 byly provedeny revize v celkové částce: 49.402,- Kč, letos ještě proběhne revize SOZ (3x požární světélík) v částce 15.609,- Kč

Plán revizí na další období (2018) viz příloha, předpokládaný náklad: 65.000,-Kč

2. ÚDRŽBA

Stručný popis údržbových prací:

Průběžně jsou prováděny opravy osvětlení, výměny vadných čidel, seřízení dveřních pohonů a samozavíračů, seřízení a opravy dveřních kování, čištění kanálů přívodu vzduchu ventilace garáží, drobné opravy interiéru společných částí domu, kontrola čištění systému odvodnění. V rámci údržby zeleně je kromě údržby travnatých ploch, sestrihu a dosázení uhynulých keřů a ekologické likvidace zahradního odpadu, prováděn dosyp mulčovací kůry a likvidace plevelu. V rámci odborného provozu tepelného zařízení bylo provedeno odkalení a vyčištění zásobníku teplé užitkové vody.

V průběhu období 2017 byly provedeny tyto činnosti:

- lokální oprava střechy za 38.728,- Kč

V současné době probíhají tyto akce:

- řešení zatékání do bytu p. Beneckého
- 12. 6. 2017 provedena lokální oprava střechy – zatékalo do bytu p. Bruthanse
- problémy s nefunkčními čipy – řeší vedení SVJ
- „náštřík“ na vrata symbolu pro otevírání (trojúhelníček, čtvereček) v souladu se značkami na ovladači – proběhne v II. pol.6/2017
- kulaté zrcadlo do vjezdu 2. pp – proběhne v II. pol.6/2017
- pancéřový plech na vstupní dveře – v průběhu léta
- požární značení dle dohody – proběhne v II. pol.6/2017
- přeinstalace zářivek dle dohody – proběhne v II. pol.6/2017
- výtah – krycí skříčko, LED osvětlení – v průběhu léta
- čištění dešťového systému a anglických dvorků – proběhne v II. pol.6/2017
- pokácení mrtvých stromů – proběhne v II. pol.6/2017
- lípa – posouzení – do zimního období
- živé ploty - – proběhne v II. pol.6/2017
- vybetonování nájezdu k vrátkům na zahradu – proběhne v II. pol.6/2017
- označení chodeb – v průběhu 7/2017
- ostatní úkoly předsedy v průběhu léta

3. INVESTICE

V průběhu období 2016 byly provedeny investice nebo opravy nad 50 000 Kč:

4.7.2016	100.000,00 Kč	Recycling company, s.r.o. – rekonstrukce balkónů	č.fa 16001
11.3.2016	77.263,00 Kč	Spea – oprava terasy	č.fa 16010065

Dále navrhujeme:

Na základě zjištění zatékání do bytu p. Beneckého navrhujeme:

z důvodu absence **revizních otvorů** stoupacích vedení, sanity a vody je vhodná instalace **napříč všemi byty** a patry, protože aktuálně nelze identifikovat ani současnou příčinu zatečení, tento stav se může opakovat při dalších havarijních situacích.

Navrhujeme cenu za 1 dvířka 1.500-5.000,-Kč, tj. 1.500,-Kč/dvířka plastová 600x600/instalace do čistého sádkartonu bez obkladu. 5.000,-Kč mohou stát Sdk dvířka na míru pod obklad včetně jejich zasekání a obložení. To vše jen ve více kusech, aby nevznikaly náklady na dopravu a technologické prostoje. Celková fakturace dle skutečnosti. Tato akce by si vyžádala značný časový náklad jak na koordinaci prací, tak i na časové možnosti vlastníků.

Technická místnost – výměna podružného elektroměru.

Úprava otopné soustavy (vylepšení hydraulických poměrů v topné soustavě výměnou čerpadla na elektronicky regulované) – dle cenové nabídky 57.385,-Kč

Sanace trhlín v základové desce garáží – dle cenové nabídky firmy Rekoservis jsou 3 možnosti v cenových kalkulacích 437.920,- Kč, 295.820,-Kč, nebo 702.000,-Kč

4. DLOUHODOBÁ ZÁLOHA NA OPRAVU DOMU – TZV. FOND OPRAV,

Počáteční stav ke dni 1. 1. 2016	1.093.371,08 Kč
Čerpání	386.676,86 Kč
Tvorba	684.088,00 Kč
Konečný stav ke dni 31. 12. 2016	1.390.782,22 Kč

Aktuální informace

Stav ke dni 31. 5. 2017	1.663.997,22 Kč
Měsíční tvorba (do 30.6.2017)	71.188,00 Kč
Měsíční tvorba (od 1.7.2017)	73.016,00 Kč
Roční tvorba (výhled 2017/2018)	876.192,00 Kč

5. PROVOZNÍ FOND

Počáteční stav ke dni 1. 1. 2016	-322.187,67 Kč
Čerpání	612.906,97 Kč
Tvorba	501.997,55 Kč
Konečný stav ke dni 31. 12. 2016	-433.097,09 Kč

Aktuální informace

Stav ke dni 31. 5. 2017	-411.697,01 Kč
Čerpání ke dni 31.5.2017 – správa domu	119.955,00 Kč
Čerpání ke dni 31.5.2017 – odměny	29.075,00 Kč
Čerpání ke dni 31.5.2017 – pojištění	47.922,00 Kč
Čerpání ke dni 31.5.2017 – bank. poplatky	-2.717,33 Kč
Čerpání ke dni 31.5.2017 – administrativa	28.774,25 Kč
Čerpání ke dni 31.5.2017 – drobné opravy	23.651,00 Kč
Měsíční tvorba (do 30.6.2017)	53.612,00 Kč
Měsíční tvorba (od 1.7.2017)	55.131,00 Kč
Roční tvorba (výhled 2017/2018)	661.572,00 Kč

Příloha: čerpání fondu oprav a provozního fondu

6. POJIŠTĚNÍ NEMOVITOSTI

Nemovitost je pojištěna u České podnikatelské pojišťovny, a.s., číslo pojistné smlouvy 0022728040 ze dne 8. 12. 2015.

Pojistné události za sledované období:

V uvedeném období nebyly zaznamenány žádné pojistné události.

EKONOMICKÁ OBLAST

1. PENĚŽNÍ PROSTŘEDKY
2. POHLEDÁVKY ZA VLASTNÍKY
3. ZÁVAZKY K DODAVATELŮM
4. ZÁLOHY A NÁKLADY NA POSKYTOVANÉ SLUŽBY
5. VÝSLEDEK HOSPODAŘENÍ

1. PENĚŽNÍ PROSTŘEDKY

Běžný účet číslo 270491209/0300 (provozní)

Počáteční stav ke dni 1. 1. 2016	178.164,82 Kč
Příjem	2.456.173,76 Kč
Výdej	2.577.259,16 Kč
Konečný stav	57.079,49 Kč
Aktuální stav ke dni 31. 5. 2017	50.838,00 Kč

Běžný účet číslo 145965399/0800 (hlavní účet)

Počáteční stav ke dni 1. 1. 2016	654.760,90 Kč
Příjem	3.376.803,71 Kč
Výdej	2.888.473,77 Kč
Konečný stav	1.143.090,84 Kč
Aktuální stav ke dni 31. 5. 2017	1.582.387,68 Kč

Běžný účet číslo 19-145965399/0800

Počáteční stav ke dni 1. 1. 2016	21.000,00 Kč
Příjem	22.240,00 Kč
Výdej	41.000,00 Kč
Konečný stav	2.240,00 Kč
Aktuální stav ke dni 31. 5. 2017	2.240,00 Kč

2. POHLEDÁVKY ZA VLASTNÍKY

Pohledávky (nedoplatky) ke dni 31.12.2016	29.479,00 Kč
Pohledávky (nedoplatky) ke dni 31.5.2017	16.095,00 Kč *
Závazky (přeplatky) ke dni 31.12.2016	24.048,00 Kč
Závazky (přeplatky) ke dni 31.5.2017	23.092,00 Kč *

*vyúčtování služeb 2016 je splatné ke dni 30.6.2017, z toho důvodu není zahrnuté do uvedených částek.

3. ZÁVAZKY K DODAVATELŮM

Všechny faktury jsou placeny ve lhůtách splatnosti.

4. ZÁLOHY A NÁKLADY NA POSKYTOVANÉ SLUŽBY

Na základě výsledku vyúčtování služeb za rok 2016, ze kterého vzešel celkový přeplatek ve výši 235.362 Kč, byla dle schválených pravidel provedena úprava záloh dle skutečných spotřeb, a to s platností od 1.7.2017. Tato úprava byla zohledněna v předpisu plateb zasílaném společně s vyúčtováním, spolu se zvýšením příspěvků do fondů Společenství, provedených dle schválených pravidel z rozhodnutí Výboru SVJ.

5. VÝSLEDEK HOSPODAŘENÍ ZA OBDOBÍ 1. 1. 2016 – 31. 12. 2016

Společenství nemělo žádný zdanitelný příjem. Hospodaření bylo vyrovnané s nulovým výsledkem.

Vypracovali: Hladká Věra
Lébrová Anna

Praha dne 12.6.2017

Výdaje na správu, provoz SVJ a údržbu domu

	2016			2017-akt. 30.4.		2017-výhled		
	<i>MD</i>	<i>D</i>	<i>orient. za jednotku a měs.</i>	<i>MD</i>	<i>D</i>	<i>MD</i>	<i>D</i>	<i>orient. za jednotku a měs.</i>
FO	386 676,86 Kč	684 088,00 Kč		54 116,20 Kč	284 752,00 Kč	209 294,40 Kč	865 361,33 Kč	
- drobné opravy	70 753,90 Kč		68,56 Kč	9 693,00 Kč		70 000,00 Kč		67,83 Kč
- rekonstrukce	277 955,50 Kč		269,34 Kč	38 728,00 Kč		100 000,00 Kč		
- vylepšení	23 674,00 Kč		22,94 Kč	897,00 Kč		25 000,00 Kč		
* opravy ve správě	14 294,40 Kč		13,85 Kč	4 798,20 Kč		14 294,40 Kč		13,85 Kč
PF	612 906,97 Kč	501 997,55 Kč	593,90 Kč	206 768,40 Kč	214 524,00 Kč	618 515,24 Kč	651 938,44 Kč	599,34 Kč
- údržba zahrady a pozemku	63 857,00 Kč		61,88 Kč	3 577,00 Kč		65 000,00 Kč		62,98 Kč
- revize	46 147,00 Kč		44,72 Kč	23 321,00 Kč		48 000,00 Kč		46,51 Kč
- EPS	6 805,63 Kč		6,59 Kč	2 250,60 Kč		7 187,40 Kč		6,96 Kč
- podpora	39 414,83 Kč		38,19 Kč	4 148,00 Kč		40 000,00 Kč		38,76 Kč
- ostatní	17 666,51 Kč		17,12 Kč	224,00 Kč		18 000,00 Kč		17,44 Kč
* administrativa	17 020,00 Kč		16,49 Kč			17 000,00 Kč		16,47 Kč
* správa	271 593,60 Kč		263,17 Kč	91 165,80 Kč		271 593,60 Kč		263,17 Kč
* odměny	96 000,00 Kč		93,02 Kč	32 000,00 Kč		97 248,00 Kč		94,23 Kč
* soc. pojištění	6 480,00 Kč		6,28 Kč	2 160,00 Kč		6 564,24 Kč		6,36 Kč
* pojištění nemovitosti	47 922,00 Kč		46,44 Kč	47 922,00 Kč		47 922,00 Kč		46,44 Kč

Tvorba prostředků ve фондах

Fond	2017 – do 30.6. (měsíční)	2017 – po 1.7. (měsíční)	2018 (roční – výhled při nezvýšení)	2018 (roční – výhled při 2%zvýšení)
FO	71 188,00 Kč	73 038,89 Kč	876 466,66 Kč	885 231,32 Kč
PF	53 631,00 Kč	55 025,41 Kč	660 304,87 Kč	666 907,92 Kč

PF – výhled stavu	2016	2017	2018
Počáteční stav	-322 187,67 Kč	-433 097,09 Kč	-399 673,89 Kč
změna	-110 909,42 Kč	33 423,20 Kč	

Předpoklad splacení za (let): -12 (tedy v roce 2029)

FO – výhled stavu	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Počáteční stav	1 093 371,08 Kč	1 390 782,22 Kč	2 046 849,15 Kč	2 923 315,80 Kč	3 799 782,46 Kč	4 676 249,12 Kč	5 552 715,77 Kč	6 429 182,43 Kč
změna	297 411,14 Kč	656 066,93 Kč	876 466,66 Kč	876 466,66 Kč	876 466,66 Kč	876 466,66 Kč	876 466,66 Kč	876 466,66 Kč
		Stav	2 046 849,15 Kč	2 702 916,08 Kč	3 358 983,00 Kč	4 015 049,93 Kč	4 671 116,86 Kč	5 327 183,79 Kč
		změna (při odečtení běžné údržby)	656 066,93 Kč	656 066,93 Kč	656 066,93 Kč	656 066,93 Kč	656 066,93 Kč	656 066,93 Kč
		Stav	2 046 849,15 Kč	2 716 037,41 Kč	3 398 609,45 Kč	4 094 832,92 Kč	4 804 980,86 Kč	5 529 331,76 Kč
		změna (započítání inlace 2%, při odečtení běžné údržby)	669 188,27 Kč	682 572,03 Kč	696 223,47 Kč	710 147,94 Kč	724 350,90 Kč	738 837,92 Kč

Výsledovka

Společenství vlastníků jednotek Radotín - Praha 5, č.p.1556

IČO: 27456714

Účetní rok 2016

Období: 01.01.2016 - 31.12.2016

Účet		Za období	Od počátku roku
518.091	Ostatní služby - administrativa	17 020.00	17 020.00
518.092	Ostatní služby - pojištění	47 922.00	47 922.00
518.093	Ostatní služby - správa nemovitosti	285 888.00	285 888.00
* 518		350 830.00	350 830.00
** 51		350 830.00	350 830.00
521.	Mzdové náklady	96 000.00	96 000.00
* 521		96 000.00	96 000.00
524.	Zákonné sociální pojištění	6 480.00	6 480.00
* 524		6 480.00	6 480.00
** 52		102 480.00	102 480.00
549.100	Ostatní finanční náklady - poplatky za vedení b.ú	6 896.77	6 896.77
* 549		6 896.77	6 896.77
** 54		6 896.77	6 896.77
*** 5	NÁKLADY	460 206.77	460 206.77
644.100	Úrok z b.ú.	142.47	142.47
* 644		142.47	142.47
649.100	Ostatní provozní výnosy	460 064.30	460 064.30
* 649		460 064.30	460 064.30
** 64		460 206.77	460 206.77
*** 6	VÝNOSY	460 206.77	460 206.77
ZISK		0.00	
ZISK			0.00

**Výkaz zisku a ztráty
ve zkráceném rozsahu**

ke dni **31.12.2016**
(v celých tisících Kč)

IČO
27456714

Název účetní jednotky

Společenství vlastníků jednotek Radotín - Praha 5, ...

Josefa Kočího 1556/6

15300 Praha 5

Název položky		Číslo řádku	Stav k rozvahovému dni
A.	NÁKLADY	001	
A. I.	Spotřebované nákupy a nakupované služby	002	351
A. II.	Změna stavu zásob vlastní činnosti a aktivace	003	0
A. III.	Osobní náklady	004	102
A. IV.	Daně a poplatky	005	0
A. V.	Ostatní náklady	006	7
A. VI.	Odpisy, prodaný majetek, tvorba rezerv a opravn. položek	007	0
A. VII.	Poskytnuté příspěvky	008	0
A. VIII.	Daň z příjmu	009	0
	NÁKLADY CELKEM	010	460
B.	VÝNOSY	011	
B. I.	Provozní dotace	012	0
B. II.	Přijaté příspěvky	013	0
B. III.	Tržby za vlastní výkony a za zboží	014	0
B. IV.	Ostatní výnosy	015	460
B. V.	Tržby z prodeje majetku	016	0
	VÝNOSY CELKEM	017	460
C.	VÝSLEDEK HOSPODAŘENÍ PŘED ZDANĚNÍM	018	0
D.	VÝSLEDEK HOSPODAŘENÍ PO ZDANĚNÍ	019	0

Sestaveno dne: 31. března 2017

Právní forma účetní jednotky: Společenství vlastníků jednotek

Předmět podnikání účetní jednotky: správa, provoz a opravy společných částí domu, vymezených způsobem stanoveným v zákoně

Podpisový záznam:

Rozvaha

Společenství vlastníků jednotek Radotín - Praha 5, č.p.1556

IČO: 27456714

Účetní rok 2016

Období: 01.01.2016 - 31.12.2016

Účet		Počátek roku		Ke konci období	
		Aktiva	Pasiva	Aktiva	Pasiva
221.100	Bankovní účty - 270491209/0300 provozní	178164.82	0.00	57079.42	0.00
221.200	Bankovní účty - 145965399/0800	654760.90	0.00	1143090.84	0.00
221.300	Bankovní účty - 19-145965399/0800	21000.00	0.00	2240.00	0.00
* 221		853925.72	0.00	1202410.26	0.00
** 22		853925.72	0.00	1202410.26	0.00
*** 2		853925.72	0.00	1202410.26	0.00
311.100	Odběratelé - předpis plateb	24197.00	0.00	-5431.00	0.00
* 311		24197.00	0.00	-5431.00	0.00
314.010	Poskytnuté provozní zálohy - teplo+TUV	857258.00	0.00	761068.00	0.00
314.050	Poskytnuté provozní zálohy - elektřina	72180.00	0.00	46840.00	0.00
314.060	Poskytnuté provozní zálohy - vodné	110570.00	0.00	125700.00	0.00
* 314		1040008.00	0.00	933608.00	0.00
315.010	Ostatní pohledávky - teplo	801133.00	0.00	0.00	0.00
315.011	Ostatní pohledávky - TV	0.00	0.00	506439.00	0.00
315.012	Ostatní pohledávky - ÚT	0.00	0.00	401487.00	0.00
315.020	Ostatní pohledávky -odpad	63744.00	0.00	63744.00	0.00
315.040	Ostatní pohledávky - úklid	235855.37	0.00	0.00	0.00
315.042	Ostatní pohledávky - úklid domu	0.00	0.00	120829.00	0.00
315.043	Ostatní pohledávky - úklid garáže 700	0.00	0.00	31312.09	0.00
315.044	Ostatní pohledávky - úklid garáže 800	0.00	0.00	19775.03	0.00
315.050	Ostatní pohledávky - elektřina	122211.26	0.00	0.00	0.00
315.051	Ostatní pohledávky - elektřina garáž 700	0.00	0.00	17195.00	0.00
315.052	Ostatní pohledávky - elektřina garáž 800	0.00	0.00	12994.00	0.00
315.053	Ostatní pohledávky - elektřina vchod A	0.00	0.00	1251.00	0.00
315.054	Ostatní pohledávky - elektřina vchod B	0.00	0.00	1828.00	0.00
315.055	Ostatní pohledávky - elektřina vchod C	0.00	0.00	1120.00	0.00
315.060	Ostatní pohledávky -SV	494777.00	0.00	0.00	0.00
315.061	Ostatní pohledávky - voda pro SV	0.00	0.00	353266.00	0.00
315.070	Ostatní pohledávky - výtah A	48464.01	0.00	28066.67	0.00
315.071	Ostatní pohledávky - výtah B	0.00	0.00	33586.66	0.00
315.072	Ostatní pohledávky - výtah C	0.00	0.00	31328.67	0.00
315.080	Ostatní pohledávky - STA	21600.00	0.00	21600.00	0.00
315.100	Ostatní pohledávky -chybné platby	0.00	0.00	80.00	0.00
315.101	Ostatní pohledávky -daň z nemovitosti na garáže	7550.00	0.00	6840.00	0.00
315.120	Ostatní pohledávky - ostatní	245031.88	0.00	2847.40	0.00
* 315		2040366.52	0.00	1655589.52	0.00
** 31		3104571.52	0.00	2583766.52	0.00
321.100	Závazky z obchodních vztahů	0.00	16834.00	0.00	24974.00
321.400	Závazky z obchodních vztahů - 2014	0.00	14632.00	0.00	14632.00
* 321		0.00	31466.00	0.00	39606.00
324.010	Přijaté provozní zálohy - teplo	0.00	519403.00	0.00	546504.00
324.011	Přijaté provozní zálohy - teplá voda	0.00	553340.00	0.00	538658.00
324.020	Přijaté provozní zálohy - odpad	0.00	64674.00	0.00	65262.00
324.040	Přijaté provozní zálohy - úklid	0.00	245934.00	0.00	202832.00
324.050	Přijaté provozní zálohy - elektřina	0.00	69834.00	0.00	49752.00
324.060	Přijaté provozní zálohy - SV	0.00	295561.00	0.00	332464.00
324.070	Přijaté provozní zálohy - výtah	0.00	105798.00	0.00	122931.00
324.080	Přijaté provozní zálohy -STA	0.00	29240.00	0.00	21672.00
324.100	Přijaté provozní zálohy - daň z nemovitosti	0.00	6448.00	0.00	6696.00
324.200	Přijaté provozní zálohy - byty	0.00	3550.00	0.00	3550.00

Zpracováno systémem pro správu nemovitostí firmy SWAN Liberec, s.r.o.

Rozvaha

Společenství vlastníků jednotek Radotín - Praha 5, č.p.1556

IČO: 27456714

Účetní rok 2016

Období: 01.01.2016 - 31.12.2016

Účet	Počátek roku		Ke konci období	
	Aktiva	Pasiva	Aktiva	Pasiva
* 324	0.00	1893782.00	0.00	1890321.00
** 32	0.00	1925248.00	0.00	1929927.00
331.100 Zaměstnanci	0.00	4740.00	0.00	4740.00
* 331	0.00	4740.00	0.00	4740.00
336.100 Zúčtování s institucemi - zdrav. poj.	0.00	810.00	0.00	810.00
* 336	0.00	810.00	0.00	810.00
** 33	0.00	5550.00	0.00	5550.00
342.100 Ostatní přímé daně - zálohová daň	0.00	990.00	0.00	990.00
* 342	0.00	990.00	0.00	990.00
** 34	0.00	990.00	0.00	990.00
378.300 Jiné pohledávky - náklady minulého období	-1010493.95	0.00	0.00	0.00
* 378	-1010493.95	0.00	0.00	0.00
** 37	-1010493.95	0.00	0.00	0.00
381.100 Náklady příštích období	0.00	0.00	47922.00	0.00
* 381	0.00	0.00	47922.00	0.00
383.100 Výdaje příštích období	0.00	245031.88	0.00	939946.65
* 383	0.00	245031.88	0.00	939946.65
** 38	0.00	245031.88	47922.00	939946.65
*** 3	2094077.57	2176819.88	2631688.52	2876413.65
955.100 Dlouhodobé přijaté zálohy - FO	0.00	1093371.08	0.00	1390782.22
955.200 Dlouhodobé přijaté zálohy - PF	0.00	-322187.67	0.00	-433097.09
* 955	0.00	771183.41	0.00	957685.13
** 95	0.00	771183.41	0.00	957685.13
*** 9	0.00	771183.41	0.00	957685.13
	2948003.29	2948003.29	3834098.78	3834098.78
			Zisk:	0.00