

Finanční plán pro rok 2014 – objekt Nad Přehradou 619

Vážení vlastníci,
správa objektu Vám tímto předkládá ke schválení sestavený finanční plán pro rok 2014.

části: 1- rozúčtovací a vyúčtovací klíč
2 -položky č. 1 – 20 dle rozpisu

část 1:

Upravený rozúčtovací a vyúčtovací klíč pro SVJ platný od 1.1.2013, pro rok 2014 a dále. Od počátku roku 2014 rozšířený o položku č. 20.

ř.	Druh nákladu	Rozúčtování záloh na	Vyúčtování záloh na	celkový/bytový-nebytový podíl/počet jednotek
1	Příspěvek do fondu oprav	celk. podíl	celk. podíl	7504,6
2	Příspěvek na pojištění domu	celk. podíl	celk. podíl	7504,6
3	Úklid vnitřních spol. prostor	podíl bytů a nebyt. jednotek	podíl bytů a nebyt. jednotek	4889,7
4	Úklid vnějších prostor	celk. podíl	celk. podíl	7504,6
5	Údržba zeleně	celk. podíl	celk. podíl	7504,6
6	Odvoz tuhého odpadu	podíl bytů a nebyt. jednotek	podíl bytů a nebyt. jednotek	5325,4
7	Provoz osobního výtahu	podíl bytů a nebyt. jednotek	podíl bytů a nebyt. jednotek	5325,4
8	El. energie spol. částí domu – chodby	podíl bytů a nebyt. jednotek	podíl bytů a nebyt. jednotek	5325,4
9	Vytápění – spotřeba tepla	podíl bytů a nebyt. jednotek	dle vyhlášky 372 sb.	5325,4
10	Ohřev TUV	podíl bytů a nebyt. jednotek	dle vyhlášky 372 sb.	5325,4
11	Vodné a stočné (SV)	podíl bytů a nebyt. jednotek	dle vyhlášky 372 sb.	5325,4
12	Poplatek za správu	počet jednotek	počet jednotek	176
13	Provozní fond gar. haly (el. energie, revize, servis VZT)	vlastníci GS na počet	vlastníci GS na počet	81
14	Čištění garážové haly	vlastníci GS na počet	vlastníci GS na počet	81
15	Provoz EPS, UPS, čipový systém	celk. podíl	celk. podíl	7504,6
16	Revize a servis – bytová a nebytová část	podíl bytů a nebyt. jednotek	podíl bytů a nebyt. jednotek	5325,4
17	Účetnictví společenství	počet jednotek	počet jednotek	176
18	Údržba objektu	celk. podíl	celk. podíl	7504,6
19	Náklady společenství	celk. podíl	celk. podíl	7504,6
20	Odměny členům výboru	počet byt., nebyt. jednotek a garážových stání	počet byt., nebyt. jednotek a garážových stání	176

V objektu jsou tyto prostory	podíl jed./m ²	počet jednotek
Bytové a nebytové jednotky	7504,6	95
Garážová hala	2179,2	81

Finanční plán pro rok 2014

ř.	Druh nákladu	Celkový rozpočet 2014	Celkový rozpočet 2013
1	Příspěvek do fondu oprav	90 055,00 Kč	90 055,00 Kč
2	Příspěvek na pojištění domu	71 413,00 Kč	71 413,00 Kč
3	Úklid vnitřních spol. prostor	169 765,00 Kč	207 928,00 Kč
4	Úklid vnějších prostor	58 080,00 Kč	58 080,00 Kč
5	Údržba zeleně	48 107,00 Kč	48 107,00 Kč
6	Odvoz tuhého odpadu	48 024,00 Kč	68 400,00 Kč
7	Provoz osobního výtahu	87 120,00 Kč	86 400,00 Kč
8	El. energie spol. částí domu – chodby	162 360,00 Kč	162 360,00 Kč
9	Vytápění – spotřeba tepla	1 134 696,00 Kč	1 134 696,00 Kč
10	Ohřev TUV	486 298,00 Kč	486 298,00 Kč
11	Vodné a stočné (SV)	342 000,00 Kč	342 000,00 Kč
12	Poplatek za správu	240 161,00 Kč	239 580,00 Kč
13	Provozní fond gar. haly (el. energie, revize, servis VZT)	194 400,00 Kč	192 000,00 Kč
14	Čištění garážové haly	47 463,00 Kč	47 463,00 Kč
15	Provoz EPS, UPS, čipový systém	139 000,00 Kč	139 000,00 Kč
16	Revize a servis – bytová a nebytová část	60 750,00 Kč	60 750,00 Kč
17	Účetnictví společenství	80 731,00 Kč	80 586,00 Kč
18	Údržba objektu	113 054,00 Kč	113 054,00 Kč
19	Náklady společenství	36 000,00 Kč	36 000,00 Kč
20	Odměny členům výboru	149 940,00 Kč	0,00 Kč
		3 759 417,00 Kč	3 664 170,00,-Kč

část 2:

1. Příspěvek do fondu oprav

Výdaje, které mohou být čerpány k tíži fondu oprav, jsou výdaje vynaložené na opravy, rekonstrukce a modernizace společných částí domu a na úpravy pozemku. Opravami se rozumí náhrada opotřebeného společného majetku spravovaného Společenstvím, tedy náhrada jeho běžného zastarání, či jeho uvedení do původního stavu. Jedná se o výdaje na:

- skutečné opravy, ať již plánované nebo neplánované, tedy na uvedení společného majetku do předchozího stavu,
- seřízení a zajištění funkčnosti společného majetku,
- modernizaci a rekonstrukci společného majetku, nebude-li financování konkrétní akce zajištěno jinak,
- zhotovení či vybudování toho, co je podle posouzení výboru nutné pro zajištění bezporuchového provozu domu.

Z fondu oprav nelze čerpat výdaje,

- které byly vynaloženy přímo s náhradou věci odcizených, tedy jako náhrada za věci odcizené (kliky, kování, hasicí přístroje vybavení výtahů atd.)
- které byly vynaloženy v souvislosti s opravou věci poškozené (zámky u dveří, nabouraná vrata),
- které byly vynaloženy na různé samostatné opravy (šrouby, hmoždinky)

Výbor může v konkrétním odůvodněném případě rozhodnout o tom, že výdaj neodpovídající výše uvedenému bude hrazen na vrub fondu oprav.

Fond oprav se vlastníkům nevyúčtovává. Výše příspěvku do fondu oprav je navržena pro rok 2014 ve výši 1Kč/m²/měsíc.

	Na objekt podílů	na podíl	Ročně FO
návrh výše příspěvku do FO 2014	7504,6	1Kč/m ² /měsíc	90 055,-
Celkem			90 055,- Kč

2. Příspěvek na pojištění domu

Pojištění domu je stanoveno dle pojistné smlouvy se společností Česká pojišťovna, a.s. a obsahuje živelní pojištění, pojištění pro případ odcizení krádeží, vloupání, pro případ vandalismu a odpovědnosti za škodu.

Dle aktuální pojistné smlouvy je roční pojistné

Celkem	71 413,- Kč
---------------	--------------------

3. Úklid vnitřních spol. prostor

Úklid společných prostor je zajišťován správou objektu, (do ceny za úklid společných prostor jsou zahrnuty zejména mzdy, náklady na úklidové prostředky apod.). Náklady níže uvedené zahrnují mytí společných prostor 2x týdně chodby, schodiště a vestibul. Na úklidu se nepodílí vlastníci bytů budovy „I“.

Celkem 902 m² spol. prost.	měsíčně	ročně
vstupní dveře, podlahy, schránky, zařízení spol. prostor a pod.	14 147,07 Kč (vč. 15% DPH)	169 765,00 Kč (vč. 15% DPH)

Celková výše položky pro rok 2014 činí **169 765,-Kč.**

4. Úklid vnějších prostor

Zálohou na vnější úklid jsou pokryty hlavně náklady na zajištění údržby (schůdnosti) chodníků v zimních (a letních) měsících což není považováno za službu spojenou s užíváním bytových a nebytových jednotek, ale za zákonnou povinnost vlastníka nemovitosti. Nejedná se o zajištění úklidu a údržby příjezdové komunikace a přilehlého chodníku, tyto náklady hradí majitel komunikace. Zimní úklid sněhu je prováděn z v období od 15. listopadu do 15. března a podílí se na jeho vlastníci bytových i nebytových jednotek. V měsících listopadu a březnu je účtována částka 3.630,-Kč vč. DPH měsíčně, v měsících prosinci, lednu a únoru částka 7.260,-Kč měsíčně.

Činnost	Cena za jednotku (měsíc/kpl vč. DPH)	Počet/rok	Celkem vč. DPH/rok
Úklid chodníků, komunikace a kolem kontejnerů ve vlastnictví SVJ	2 420,-	12	29 040,-
Úklid sněhu chodníků a komunikací v zimních měsících	29 040,-	1	29 040,-
Celkem za rok			58 080,- Kč

5. Údržba zeleně

Zálohou na údržbu zeleně jsou pokryty hlavně náklady na sečení travnatých ploch v majetku vlastníků – vertikutace, údržba záhonů, keřů, stromů, pletí, hnojení, chemický postřik, zálivka. S údržbou zeleně je počítáno od 15. března do 30. listopadu. Smlouva o údržbě zeleně je uzavřena s dodavatelskou firmou OK Garden a to z důvodu zachování možných garancí a záruk.

Celková částka dle smlouvy je ve výši **33.107,-Kč vč. DPH + rezervy 15.000,-Kč** na práce nad rámec smlouvy.

6. Odvoz tuhého odpadu

Plátcem poplatku za odvoz smíšeného odpadu je dle vyhlášky Společenství vlastníků. Náklady vynaložené na odvoz tuhého odpadu jsou dále rozúčtovány dle spoluvlastnických podílů na společných částech domu pro bytovou a nebytovou část, neplatí se za spoluvlastnické podíly na garážových jednotkách. Smlouva o svozu komunálního odpadu je uzavřena se spol. Pražské služby a.s.. Výše této položky je určena dle současných cen udávaných Magistrátem Hlavního Města Prahy. Svoz 2ks kontejnerů je objednan 2x týdně.

Celkem ročně

48 024,- Kč

7. Provoz osobního výtahu + opravy, pravidelné prohlídky, el. energie

Výtah je společnou částí domu a je ve spoluvlastnictví vlastníků všech jednotek v domě. Protože se jedná o spoluvlastnictví, jsou náklady na údržbu a opravy včetně povinných revizí rozděleny mezi všechny spoluvlastníky **pokud dohoda neurčuje jinak - viz zákon 72/1994 Sb. § 15**. Z toho vyplývá, že i spoluvlastník, který toto zařízení neužívá má povinnost přispívat, aby byl výtah funkční. Pokud by vznikla nějaká škoda v důsledku neprovedení povinných revizí či potřebné opravy, pak vzniklou škodu nesou všichni spoluvlastníci (každý svým podílem na společných částech domu).

Jedná se o náklady spojené s provozem výtahů – el. energie, paušál GSM brány, pravidelné prohlídky, opravy. Servisní smlouva je uzavřena se spol. Kone, jakožto dodavatelem zařízení z důvodu zachování možných garancí a záruk. Výše této položky je určena ve výši **3.000,-Kč měsíčně bez DPH a jeden výtah**. Celková výše položky činí **87.120,-Kč**

8. El. energie spol. částí domu-chodby

Do nákladů, které jsou vynaloženy na osvětlení společných prostor se zpravidla zahrnuje spotřeba elektrické energie (včetně nájemného za elektroměr), výměna žárovek, zářivek, vypínačů, spínačů, schodišťových

automatů, jističů, výměna osvětlovacích těles, dále opravy uvedených předmětů, opravy nouzového osvětlení, el. energie pro společné televizní antény apod. Celková výše položky je určena odhadem s porovnáním podobných objektů ve výši **162.360,-Kč vč. DPH.**

9. a 10. Vytápění – spotřeba tepla, ohřev TUV

Náklady, které jsou vynaloženy na provoz dodávku tepla a TUV do kotelny, kterou spravuje DALKIA ČR, a.s. dodávku tepla do jednotek, ohřev TUV a tyto náklady jsou rozúčtovány (a budou vyúčtovány) mezi jednotlivé vlastníky jednotek dle užitkových podlahových ploch jednotek-příslušenství není započteno) a to dle vyhlášky ministerstva pro místní rozvoj č.372/2001 Sb.

Náklady na výrobu tepelné energie jsou rozděleny dle požadavku zákona č.458/2000 Sb.:

- náklady na plyn – plat za kW (m3) plynu
- náklady na paušál Pražské plynárenské a.s.
- náklady obsluhy a údržby (včetně zákonných odvodů)
- zákonné revize a servis vyhrazených zařízení
- náklady na poplatky za znečištění (emise)
- náklady na chemikálie, filtry a drobný spotřební materiál (nepodléhající reklamacím)
- správní a výrobní režie (pohotovostní služba, servis atd.)

Cena je stanovena dle odhadu společnosti Dalkia ČR, a.s.. Celková částka je určena na **1.620.994,-Kč vč. DPH.**

Náklady na vytápění	celkem/rok
Náklady na vytápění – tvoří 70%	1.134.696,- Kč
Náklady na ohřev TUV – tvoří 30%	486.298,-Kč
celkem náklady ročně vč. 15% DPH	1.620.994,- Kč

11. Vodného a stočného (SV)

Náklady za dodávku studené vody jsou vyúčtovány mezi jednotlivé spotřebitele dle skutečné spotřeby (rozúčtování záloh je dle spoluvlastnických podílů), která je uvedena na podružných vodoměrech v jednotkách (tyto nejsou fakturační – ten je ve správě dodavatele PVK, a.s.). Až to, co se zjistí odečtem na fakturačním vodoměru, je rozhodující pro určení podílu odběratelů na celkových nákladech a celou částku, kterou fakturuje dodavatel je oprávněno společenství rozúčtovat. Podružné vodoměry lze využít pouze jako poměrová měřidla, neboť součet naměřených hodnot na podružných vodoměrech je zpravidla nižší (vlivem různé citlivosti měřidel a různých ztrát, vodou spotřebovanou úklidem), než suma naměřená na fakturačních vodoměrech.

Roční výše této položky je určena na **342.000,-Kč** za celý dům.

12. Poplatek za správu

Poplatek za správu objektu je rozúčtován dle počtu jednotek. Rozsah je dán smlouvou o správě, zahrnuje zejména zajištění technicko- provozních činností. Poplatek činí měsíčně na jednotlivý byt a nebyt 140,- Kč bez DPH, 40,-Kč bez DPH na garážové stání.

	celkem jednotek	poplatek - 140 Kč/byt, nebyt; 40Kč za garážové stání (bez DPH)
Poplatek za byt. a nebyt. jednotku	95	13 300,- Kč/měsíčně
Poplatek za garážové stání	81	3 240,-Kč /měsíčně
celkem vč. DPH		240 161,- Kč ročně

13. Provozní fond garážové haly

Poplatek za provozní fond garážové haly je rozúčtován dle počtu garážových stání. Náklady na provoz zařízení, technologií, VZT, garážových vrat, opravy, se rozúčtovávají na vlastníky garážových stání. Cena pro rok 2014 je stanovena odhadu dle obdobného objektu a instalovaných technologií. Výše položky je určena ve výši **200,-Kč vč. DPH na garážové stání a měsíc.**

Druh činnosti	Revize čidel CO
	Servis a údržba garážových vrat
	Servis MaR
	Servis VZT
	Revize požárních stěnových uzávěrů a pož. ucpávek
	Revize příručních hasicích přístrojů
	Revize hydrantových systémů
	El. energie
Cena celkem	194 400,- Kč

14. Čištění garážové haly

Poplatek za čištění garážové haly je rozúčtován dle počtu garážových stání. Náklad vynaložený na úklid garážové haly je rozúčtován mezi majitele garážových stání. Úklid je prováděn v četnosti 6x ročně celá garážová hala.

Cena za 1 úklid vč. DPH	7 910,50,- Kč
Cena při úklidu 6x ročně vč. DPH	47 463,- Kč

15. Provoz EPS, UPS, čipový systém

Náklady spojené s provozem, údržbou a servisem technologií EPS, UPS, čipového systému a dalších technologií, na kterých se podílí vlastníci bytových a nebytových jednotek současně i s vlastníky garážových stání. V částce za výše uvedenou položku je počítáno s připojením na Pult centrální ochrany přes společnost M-connetion a částky za servis zařízení a technologií dodavatelskou firmou elektroinstalace Eport Group. Výše položky je určena na částku **139.000,-Kč.**

16. Revize a servis – bytová a nebytová část

Při zakoupení jednotky si každý vlastník zakoupil příslušný podíl na společných částech domu. Proto je třeba, aby se všichni spoluvlastníci podíleli na údržbě, opravách a povinných revizích svého majetku. Cena pro rok 2014 je stanovena na základě odhadu dle obdobného objektu a instalovaných technologií. Poplatek tuto položku je rozúčtován dle příslušné podlahové plochy bytových a nebytových jednotek.

Druh činností	Revize příručních hasicích přístrojů
	Revize hydrantových systémů
	Preventivní požární prohlídky objektu
	Revize požárních ucpávek
	Revize požárních uzávěrů
	a jiná zařízení
Cena celkem	60 750,- Kč

17. účetnictví společenství

Poplatek za účetnictví objektu je rozúčtován dle počtu jednotek. Rozsah je dán smlouvou o správě, zahrnuje zejm. zajištění vedení účetnictví, vyúčtování daně a inventarizace dle zákona o účetnictví, mzdové agendy statutárních orgánů, podání daňového přiznání, zpracování roční závěrky a evidence plateb.

Na jednotlivou bytovou a nebytovou jednotku činí 50,-Kč + DPH, pro garážové stání činí 10,-Kč + DPH.

Počet jednotek	Měsíční náklad/jednotka	Celkem za měsíc bez DPH
95 byt a nebyt. jednotek	50,- Kč	4750,- Kč
81 garážových stání	10,-Kč	810,-Kč
celkem/měsíc vč. 21% DPH		5 560,- Kč
celkem/rok vč. 21% DPH		80 731,- Kč

18. údržba objektu

Provádění pravidelné údržby objektu jako je výměna žárovek, seřizování dveří/brano, kování/ drobné opravy, promazání dveří (bez použitého materiálu), menší opravy nátěrů a malby, měsíční zkoušku EPS, vizuální kontrolu posilovací stanice, pravidelnou kontrolu celého objektu minimálně však 1x týdně, úprava jmenovek zvonkového tabla. Na této položce se podílí vlastníci bytových a nebytových jednotek a garážových stání. Pro rok 2014 je určeno 6 hodin údržby týdně.

Údržba – technik objektu	Celkem týdně		Celkem ročně
6h x 220 Kč bez DPH	1320,- Kč	52 týdnů	68 640,- Kč
Celkem vč. 21% DPH			83 054,- Kč
Rezerva na materiál	2500,- Kč	12 měsíců	30 000,- Kč
Celkem za tuto položku vč. 21% DPH			113 054,- Kč

19. náklady společenství

Výdaje spojené se správou společenství jsou takové výdaje, které přímo souvisí se zajištěním chodu společenství, nesouvisí tedy s chodem domu (a pozemku) spravovaného společenstvím a nelze je podřadit pod jiné položky služeb pro vlastníky. Jsou to zejména: výdaje na administrativu společenství (obálky, kopírování), na odborné poradenství související se společenstvím, náhrady výdajů členů orgánů společenství, související s jejich činností.

Výše zálohy je stanovena na **3.000,-Kč/měsíčně** vč. DPH.

Ročně příspěvek do této položky činí **36.000,-Kč/dům** vč. DPH.

20. odměny členům výboru

Návrh odměn členům výboru činí **149.940,-Kč ročně**. Odměny by byly rozúčtovány a také vyúčtovány podle celkového počtu bytových, nebytových jednotek a také garážových stání. Odměny jsou navrženy jako kompenzace za náklady spojené s výkonem funkce jednotlivých členů výboru. V případě odhlasování shromážděním bude částka rozdělena po 2.499,-Kč hrubého měsíčně, na člena výboru bez ohledu na jeho funkci.

Zpracoval: Petr Kozohorský
Prague Property Management a.s. - správa objektu