

Finanční plán a zálohy pro rok 2020

objekt – Nad Přehradou 619

Vážení vlastníci,
správa objektu Vám tímto předkládá ke schválení sestavený Finanční plán a zálohy pro rok 2020.

část 1:

Rozúčtovací a vyúčtovací klíč pro SVJ platný od 1.1.2020.

ř.	Druh nákladu	Rozúčtování záloh	Vyúčtování záloh	Celkový/bytový 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	4889,7
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 platné legislativy	5325,4
10	Ohřev TUV	podíl bytů a nebyt. jednotek	dle platné legislativy	5325,4
11	Vodné a stočné (SV)	podíl bytů a nebyt. jednotek	dle platné legislativy	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	počet byt., nebyt. jednotek a GS	počet byt., nebyt. jednotek a GS	176
20	Odměny členům výboru	počet byt., nebyt. jednotek a GS	počet byt., nebyt. jednotek a GS	176
21	Údržba dětského hřiště a spol. pozemků	Počet členů SVJ	Počet členů SVJ	104

V objektu jsou tyto prostory	Podíl [m ²]	Počet jednotek
Bytové a nebytové jednotky	7504,6	95
Garážová hala	2179,2	81

Část 2:**Finanční plán pro rok 2020**

Ř.	Druh nákladu	Celkový rozpočet rok 2019	Celkový rozpočet rok 2020
1	Příspěvek do fondu oprav	900 552 Kč	900 552 0 Kč
2	Příspěvek na pojištění domu	67 000 Kč	67 000 Kč
3	Úklid vnitřních spol. prostor	148 000 Kč	158 000 Kč
4	Úklid vnějších prostor	43 560 Kč	44 524 Kč
5	Údržba zeleně	33 500 Kč	92 000 Kč
6	Odvoz tuhého odpadu	48 024 Kč	64 000 Kč
7	Provoz osobního výtahu	80 000 Kč	40 000 Kč
8	El. energie spol. částí domu – chodby	90 000 Kč	90 000 Kč
9	Vytápění – spotřeba tepla	840 000 Kč	840 000 Kč
10	Ohřev TUV	1 120 000 Kč	1 120 000 Kč
11	Vodné a stočné (SV)	355 000 Kč	360 000 Kč
12	Poplatek za správu	240 161 Kč	250 000 Kč
13	Provozní fond gar. haly (el. energie, revize, servis VZT)	120 000 Kč	120 000 Kč
14	Čištění garážové haly	39 558 Kč	30 000 Kč
15	Provoz EPS, UPS, čipový systém	160 000 Kč	163 520 Kč
16	Revize a servis – bytová a nebytová část	40 000 Kč	40 000 Kč
17	Účetnictví společenství	80 731 Kč	84 700 Kč
18	Údržba objektu	113 054 Kč	128 156 Kč
19	Náklady společenství	20 000 Kč	60 000 Kč
20	Odměny členům výboru	163 440 Kč	170 000 Kč
21	Údržba dětského hřiště a spol. pozemků	150 000 Kč	150 000 Kč
		4 852 580 Kč	4 972 452 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 opotřebení 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,
- modernizační a rekonstrukční 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 věcí 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 vlastníků nevyúčtovává. Výše příspěvku do fondu oprav je navržena pro rok 2020 ve výši 10Kč/m²/měsíc.

	Na objekt podílů	Na podíl	Ročně FO
návrh výše příspěvku do FO pro rok 2020	7504,6	10Kč/m ² /měsíc	900 552.-Kč
Celkem			900 552,- Kč

2. Příspěvek na pojištění domu

Pojištění domu je stanoveno dle pojistné smlouvy se společností Kooperativa, a.s. a obsahuje živelní pojištění, pojištění pro případ odcizení krádeží, vloupání, pro případ vandalismu. V této položce je počítáno rovněž s odpovědností za škodu.

Celková výše položky pro rok 2020 činí **67 000,-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. 1x ročně generální úklid na objednávku ve výši 5 442,-Kč vč. DPH. Na úklidu se nepodílí vlastníci bytů budovy „I“. V roce 2020 počítáno s navýšením o inflaci 2.2%.

Celkem 902 m² spol. prost.	měsíčně	ročně
vstupní dveře, podlahy, schránky, zařízení spol. prostor a pod.	13 157,00 Kč (vč. 15% DPH)	158 000,00 Kč (vč. 15% DPH)

Celková výše položky pro rok 2020 činí **158 000,-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 3 710,-Kč vč. DPH měsíčně, v měsících prosinci, lednu a únoru částka 7.420,-Kč měsíčně. V roce 2020 počítáno s navýšením o inflaci 2,2%.

Činnost	Cena za jednotku (měsíc/kpl vč. DPH)	Počet/rok	Celkem vč. DPH/rok
Úklid chodníků, komunikace a kolem kontejnerů ve vlastnictví SVJ	1 237,-	12	14 844,-
Úklid sněhu chodníků a komunikací v zimních měsících	29 680,-	1	29 680,-
Celkem za rok			44 524,- Kč

Celková výše položky pro rok 2020 činí **44 524,-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 Petr Vysoký. Částka vychází z nákladů předchozích období a rezervy. V roce 2020 počítáno s navýšením o inflaci 2,2%

Celková výše položky pro rok 2020 činí **92 000,-Kč**.

6. Odvoz tuhého odpadu

Plátcem poplatku za odvoz směsného 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.

Na rok 2020 je schváleno navýšení ceny Magistrátem Hlavního Města Prahy za svoz komunálního odpadu o 30%.

Celková výše položky pro rok 2020 činí **64 000,-Kč vč. DPH**.

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 dle spoluvlastnických podílů. Z toho vyplývá, že i spoluvlastník, který toto zařízení neuvžívá 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. .

Celková výše položky pro rok 2020 je určena na **40 000,-Kč vč. DPH**.

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, elektrická energie pro společnou televizní anténu apod. Počítáno s předpokládaným navýšením ceny KWh o 15%.

Výše položky pro rok 2020 je určena na **90.000,-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 Veolia Energie 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), náměru na měřicích tepla 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 podkladů společnosti Veolia Energie ČR, a.s. a spotřeby předchozích období.

Náklady na vytápění	celkem/rok
Náklady na vytápění	840 000,-Kč
Náklady na ohřev TUV	1 120 000,-Kč
celkem náklady ročně vč. 15% DPH	1.960.000,-Kč

Výše položky pro rok 2020 je určena na **1 960 000,-Kč vč. DPH**.

11. Vodné a stočné (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.

Výše položky pro rok 2020 je určena dle spotřeby roku 2018 a drobné rezervy na **360 000,-Kč vč. DPH**.

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 140,- Kč bez DPH, pro garážové stání 40,-Kč bez DPH.

	Počet jednotek	poplatek - 140 Kč/byt, nebyt; 40 Kč 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 bez DPH		198 480,-Kč/ročně
Celkem vč. DPH		240 161,- Kč/ročně
Celkem náklady s plánem mírné rezervy		250 000,- 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 a opravy se rozúčtovávají na vlastníky garážových stání.

Druh činností
Servis a údržba garážových vrat
Servis VZT
Revize požárních stěnových uzávěrů a pož. ucpávek
Revize příručních hasicích přístrojů
Revize hydrantových systémů
El. energie

Výše položky pro rok 2020 je určena na **120 000,-Kč vč. DPH.**

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 plánován v četnosti 4x ročně celá garážová hala.

Cena za 1 úklid vč. DPH	6 593,- Kč
Cena při úklidu 4x ročně vč. DPH	26 372,- Kč

Výše položky pro rok 2020 je určena na **30 000,-Kč vč. DPH.**

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- connection a částky za servis zařízení a technologií dodavatelskou firmou elektroinstalace Eport Group. V roce 2020 počítáno s navýšením o inflaci 2.2%.

Výše položky pro rok 2020 je určena na **163 520,-Kč vč. DPH.**

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 2020 je stanovena dle nákladů předchozích období 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 prohlídka objektu
Revize požárních ucpávek
Revize požárních uzávěrů
Revize hromosvodu
Revize elektroinstalace
a jiná zařízení

Výše položky pro rok 2020 je určena na **40 000,-Kč vč. DPH**.

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, vedení mzdové agendy statutárních orgánů, podání daňového přiznání, zpracování roční závěrky a evidence plateb.

Poplatek činí měsíčně na jednotlivý byt 50,-Kč bez DPH, pro garážové stání 10,-Kč bez DPH.

V roce 2020 počítáno s navýšením o inflaci 2.2%

	Počet jednotek	poplatek 50 Kč/byt, 10 Kč/garážové stání (bez DPH)
Poplatek za bytovou jednotku	95	4 855,-Kč/měsíčně
Poplatek za garážové stání	81	810,-Kč /měsíčně
Celkem bez DPH		70 000,-Kč/ročně
Celkem vč. DPH		84 700,- Kč/ročně

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 2020 je určeno 6 hodin údržby týdně.

Údržba – technik objektu	Celkem týdně		Celkem ročně
6h x 260 Kč bez DPH	1 560,- Kč	52 týdnů	81 120,- Kč
Celkem vč. 21% DPH			98 156,- Kč
Rezerva na materiál	2500,- Kč	12 měsíců	30 000,- Kč

Výše položky pro rok 2020 je určena na **128 156,-Kč**.

19. Náklady společenství

Výdaje spojené se správou společenství jsou takové výdaje, které přímo souvisí se zajištěním chodu společenství, nesouvisejí 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 činnostmi. Počítána inflace 2,2% a mírná rezerva

Výše položky pro rok 2020 je určena na **60 000,-Kč vč. DPH.**

20. Odměny členům výboru

Odměny jsou 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. Finanční částka je rozdělena po 2.499,-Kč hrubého měsíčně, na člena výboru bez ohledu na jeho funkci.

Náklady na zpracování mzdové agendy členů výboru SVJ jsou 182,- Kč vč. DPH na jednoho člena výboru.

Výše položky pro rok 2020 s mírnou rezervou je určena na **170 000,-Kč vč. DPH.**

21. Údržba dětského hřiště a společných pozemků

Údržba sadových úprav a retenčního jezírka, úklid areálu vč. vynášení košů, úklid prostoru grilu, běžné kontroly dětského hřiště, provozní kontroly dětského hřiště, revize dětského hřiště, údržba asfaltové příjezdové komunikace a pozemků u objektu "HI", správa pozemků a koordinace činností. V plánu je počítáno s mírnou rezervou.

Výše položky pro rok 2020 je určena na **150 000 Kč vč. DPH.**

Zpracoval: Jan Moravec
Prague Property Management a.s. - správa objektu