

Finanční plán a zálohy pro rok 2018

objekt – Nad Přehradou 619

Vážení vlastníci,
správa objektu Vám tímto předkládá ke schválení sestavený Finanční plán a zálohy pro rok 2018.

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

část 1:

Rozúčtovací a vyúčtovací klíč pro SVJ platný od 1.1.2016.

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, čípkový 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

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

Finanční plán pro rok 2018

Ř.	Druh nákladu	Celkový rozpočet rok 2016 a 2017	Celkový rozpočet rok 2018
1	Příspěvek do fondu oprav	540 331 Kč	900 552 Kč
2	Příspěvek na pojištění domu	60 000 Kč	65 000 Kč
3	Úklid vnitřních spol. prostor	152 946 Kč	148 000 Kč
4	Úklid vnějších prostor	43 560 Kč	43 560 Kč
5	Údržba zeleně	33 500 Kč	33 500 Kč
6	Odvoz tuhého odpadu	48 024 Kč	48 024 Kč
7	Provoz osobního výtahu	80 000 Kč	80 000 Kč
8	El. energie spol. částí domu – chodby	90 000 Kč	90 000 Kč
9	Vytápění – spotřeba tepla	850 000 Kč	840 000 Kč
10	Ohřev TUV	850 000 Kč	1 080 000 Kč
11	Vodné a stočné (SV)	335 000 Kč	340 000 Kč
12	Poplatek za správu	240 161 Kč	240 161 Kč
13	Provozní fond gar. haly (el. energie, revize, servis VZT)	130 000 Kč	120 000 Kč
14	Čištění garážové haly	39 558 Kč	39 558 Kč
15	Provoz EPS, UPS, čipový systém	150 000 Kč	160 000 Kč
16	Revize a servis – bytová a nebytová část	40 000 Kč	40 000 Kč
17	Účetnictví společenství	80 731 Kč	80 731 Kč
18	Údržba objektu	113 054 Kč	113 054 Kč
19	Náklady společenství	20 000 Kč	20 000 Kč
20	Odměny členům výboru	163 440 Kč	163 440 Kč
		4 060 305 Kč	4 645 580 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 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 vlastníkům nevyúčtovává. Výše příspěvku do fondu oprav je navrhována pro rok 2018 ve výši 10,-Kč/m²/měsíc.

	Na objekt podílů	Na podíl	Ročně FO
návrh výše příspěvku do FO pro rok 2018	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 roce 2018 bude sjednáno pojištění odpovědnosti za škodu, předpokládaná rezerva na pojištění je 5000,-Kč. Skutečná částka dle smlouvy bude při vyúčtování vlastníkům zohledněna.

Celková výše položky pro rok 2018 činí **65 000,-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 5.324,-Kč vč. DPH. Na úklidu se nepodílí vlastníci bytů budovy „I“.

Celkem 902 m² spol. prost.	měsíčně	ročně
vstupní dveře, podlahy, schránky, zařízení spol. prostor a pod.	12 301,80,- Kč (vč. 15% DPH)	147 622,00 Kč (vč. 15% DPH)

Celková výše položky pro rok 2018 činí **148 000,-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 3.630,-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	1 210,-	12	14 520,-
Úklid sněhu chodníků a komunikací v zimních měsících	29 040,-	1	29 040,-
Celkem za rok			43 560,- Kč

Celková výše položky pro rok 2018 činí **43 560,-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. Částka vychází z nákladů předchozích období a rezervy.

Celková výše položky pro rok 2018 činí **33 500,-Kč**.

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.

Celková výše položky pro rok 2018 činí **48 024,-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 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.

Celková výše položky pro rok 2018 je určena na **80 000,-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.

Výše položky pro rok 2018 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 měřících 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	1 080 000,-Kč
celkem náklady ročně vč. 15% DPH	1.920.000,-Kč

Výše položky pro rok 2018 je určena na **1 920 000,-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 2018 je určena dle spotřeby roku 2016 a rezervy na **340 000,-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; 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 bez DPH		198 480,-Kč/ročně
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 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 2018 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 6x ročně celá garážová hala.

Cena za 1 úklid vč. DPH	6 593,- Kč
Cena při úklidu 6x ročně vč. DPH	39 558,- Kč

Výše položky pro rok 2018 je určena na **39 558,-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.

Výše položky pro rok 2018 je určena na **160 000,-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 2018 je stanovena na dle nákladů předchozích období a instalovaných technologií. Poplatek tuto položku je rozúčtován dle příslušné podlahové plochy bytových a nebytových jednotek.

Druh činnosti
Revize příručních hasicích přístrojů
Revize hydrantových systémů
Preventivní požární prohlídka objektu
Revize požárních upávek
Revize požárních uzávěrů
Revize hromosvodu
Revize elektroinstalace
a jiná zařízení

Výše položky pro rok 2018 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.

	Počet jednotek	poplatek 50 Kč/byt, 10Kč/garážové stání (bez DPH)
Poplatek za bytovou jednotku	95	4 750,-Kč/měsíčně
Poplatek za garážové stání	81	810,-Kč /měsíčně
Celkem bez DPH		66 720,-Kč/ročně
Celkem vč. DPH		80 731,- 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 2018 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

Výše položky pro rok 2018 je určena na **113 054,-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 činností.

Výše položky pro rok 2018 je určena na **20 000,-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.

Výše položky pro rok 2018 je určena na **163 440,-Kč vč. DPH.**

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