

Finanční plán pro rok 2010

Vážení vlastníci,

Správa objektu, výbor SVJ Vám tímto předkládá ke schválení návrh rozpočtu pro rok 2010, pro dům na adrese Pod Harfou 933, Podkovářská 933-Praha 9.

Popis jednotlivých položek rozpočtu - příloha k finančnímu plánu

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 opotřebování 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.

2. Příspěvek na pojištění domu

Pojištění domu je uzavřeno se společností Kooperativa pojišťovna, a.s., Viena Insurance Group a zahrnuje živelní pojištění proti požáru, povodní, větru, sesuvu půdy, havárií vodovodu, pojištění pro případ odcizení stavebních částí budovy, pojištění pro případ vandalizmu a pojištění odpovědnosti za škodu.

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.). Frekvence úklidu společných částí domu je prováděna 1x týdně (dále dle potřeby).

4. Vnější úklid a zimní úklid chodníků

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. Dále se jedná např. o zajištění úklidu a údržby přilehlých ploch k nemovitosti.

5. Záloha na údržbu zeleně

Jedná se o náklady vynaložené na údržbu zeleně jako například údržba travnatých ploch (sečení, hnojení, dosadba, údržba ostatních porostů, keře, stromy a porosty umístěné v záhonech).

6. Odvoz tuhého odpadu byty

Plátcem poplatku za odvoz směšného odpadu je dle vyhlášky od 1.1.2003 Společenství vlastníků jednotek a výše poplatku odpovídá počtu umístěných nádob (na žádost správy objektu / Společenství) k dané nemovitosti. Náklady vynaložené na odvoz tuhého odpadu jsou dále rozúčtovány dle spoluvlastnických podílů na společných částech domu (v zákoně o vlastnictví bytů je uvedeno, že vlastník se podílí na správě domu v rozsahu, který odpovídá jeho spoluvlastnickým podílům na společných částech domu, není-li dohodnuto jinak).

7. Odvoz tuhého odpadu komerce

Viz. položka č.6. Celkový počet nádob je určen zatím odhadem.

8. Provoz dětského hřiště

Jedná se o náklad, který je vynaložen na provoz a údržbu prostoru (dětského hřiště, hřiště na míčové hry, horolezecká stěna, petanque hřiště) včetně jeho zařízení dle návodu od výrobce.

9. El. energii spol. částí domu-chodby, výtah

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 uvedeného zařízení, opravy nouzového osvětlení, el. energie pro společné televizní antény apod. Navýšení této položky oproti rozpočtu pro rok 2008 je na základě skutečné spotřeby a případného navýšení cen od dodavatele.

10. Záloha na vytápění-spotřeba tepla

Náklady, které jsou vynaloženy ve výměňkové stanici, kterou spravuje Pražská teplárenská a.s. na dodávku tepelné energie do bytových a nebytových jednotek pro jejich vytápění, ohřev TUV. Tyto jsou rozúčtovány dle spoluvlastnických podílů a budou

vyúčtovány mezi jednotlivé vlastníky jednotek bytových dle užitkových podlahových ploch a u nebytových jednotek dle skutečných spotřeb zaznamenaných na podružných měřidlech (jinak dle vyhlášky ministerstva pro místní rozvoj č.372/2001 Sb).

Projektem je navržena výměníková stanice, jejíž realizace byla investována Pražskou teplárenskou, a.s. Smlouva o dodávce tepelné energie do objektu a dále do bytových a nebytových jednotek pro vytápění a ohřev TUV je uzavřena s dodavatelem na dobu určitou. Náklady na výrobu tepelné energie jsou rozděleny do dvou skupin: stálé náklady a proměnné náklady.

Náklady stálé (vyjádřené ve fakturaci jako platba za sjednaný příkon v MW). Tyto stálé náklady souvisí s existencí potřebné výrobní kapacity a rozvodných sítí (tato částka je fakturována měsíčně):

odpisy zařízení,
náklady na údržbu a opravu zařízení,
mzdové náklady,
odbytové náklady,
ostatní režie.

K výše uvedenému jsou dále přičteny **náklady proměnné** – vlastní výroba tepelné energie (fakturováno dle skutečně odebraného množství GJ):

náklady na palivo,
přikoupená tepelná energie,
voda pro doplňování,
elektrická energie pro distribuci,
náklady na elektrickou energii potřebnou k výrobě,
poplatky za emise.

Ze smlouvy o dodávce tepelné energie je možné zjistit předpokládané dodané množství tepelné energie v GJ a plat za sjednaný příkon vyjádřený v MW.

11. Záloha na vytápění-ohřev TUV

Viz položka č.10.

12. Náklady na vyúčtování tepla (TUV) a SV

Tato položka zahrnuje náklady na zajištění a provedení odečtů podružných měřidel, která jsou v byt. a neb. jednotkách a dále rozúčtování nákladů (TUV), SV dle skutečné spotřeby a rozúčtování nákladů tepelné energie (viz. položka č.10 a 11). Tato položka je hrazena společností, která provádí odečty měřidel a vyúčtování nákladů.

13. Záloha na úhradu 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), než suma naměřená na fakturačních vodoměrech.

14. Poplatek za správu

Poplatek za správu objektu je rozúčtován dle počtu jednotek a počtu gar. stání (pokud není dohodnuto jinak).

15. Ostraha objektu

Ostraha je zajišťována pracovníky bezpečnostní služby dodavatele (b.i.g. FMservice s.r.o.) každý den od 00:00 do 24:00 hodin nepřetržitě.

16. Revize (výtahy, MaR, požární zabezp.)

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.

17. Odměna výboru

Zastupovat společenství je jako zastupování / řízení právnické osoby. Členové výboru si jsou vědomi svou odpovědností, neboť odpovídají za vedení účetnictví, uzavírají smlouvy týkající se správy objektu, svolávají shromáždění vl. atd. Za tuto práci náleží členům výboru příslušná odměna.

18. Účetnictví společenství

Účetnictví je vedeno firmou Miroslava Hasnedlová, podnikající na základě živnostenského listu vydaného živnostenským odborem Městského úřadu Brandýs nad Labem-Stará Boleslav, č.j. 76537/2007-110, IČ: 759 80 223, která se specializuje na účetnictví Společenství.

19. Běžná údržba, opravy spol. prostor

Jedná se o zálohy pro zajištění provozuschopného stavu společných prostor (drobné opravy, které nepodléhají garanci).

20. Náklady na 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),
výdaje na odborné poradenství související se společenstvím,
pokuty a penále uložené společenství,
náhrady výdajů členů orgánů společenství, související s jejich činností (viz. položka č.17).

21. Provozní fond gar. haly (el. en., VZT, atd.)

V této položce je počítáno s vynaloženými náklady na údržbu zařízení zajišťujícího provozuschopný stav garážové haly a dodávka elektrická energie.

22. Záloha na úklid garážové haly

Náklad vynaložený na úklid gar. haly je rozúčtován mezi majitele garážových stání.

zpracoval: Prague Property Management a.s. - správa objektu
Pavel Pont