

Společenství vlastníků pro dům 239

Chrást nad Sázavou

IČ: 248 36 923

VÝROČNÍ ZPRÁVA

2023

Zpracoval:

Mgr. Martin Kadrnožka
Brodce 11, 257 41 Týnec nad Sázavou
Správa a údržba nemovitostí, IČ 86565869
www.kadrnozka.eu, kadrnozka.martin@seznam.cz
telefon: 776 751 024

Přehled příjmů

Převod z roku 2022	2 897 796,58 Kč
Platby vlastníků – služby	1 519 829,00 Kč
Platby vlastníků – fond oprav	381 720,00 Kč
Celkem	4 799 345,58 Kč

Přehled výdajů

Služby	Voda	4 257 m ³	451 371,00 Kč	
	Plyn	929 GJ	266 213,25 Kč	
	Elektřina	7 115 kWh	79 542,85 Kč	
	Úklid		89 052,00 Kč	
	Pojištění		40 785,00 Kč	
	Bankovní poplatky		3 199,00 Kč	
	Správa a účetnictví		50 160,00 Kč	
	Služby dodavatelům 2022		157 062,87 Kč	
	Vyúčtování vlastníkům 2022		428 284,00 Kč	
	Alarm kotelna - kredit na SIM kartu		200,00 Kč	
	Změny v obchodním rejstříku		2 203,00 Kč	
	Opravy	Revize požární		2 057,00 Kč
		Revize a servis kotelny		48 827,00 Kč
		Malování chodby		164 960,00 Kč
Oprava opěrné zdi (pod parkovištěm A)			11 267,00 Kč	
Čištění dešťových svodů, drobná údržba			2 200,00 Kč	
Výměna vložky zámků			2 280,00 Kč	
Servis zvonků			5 063,45 Kč	
Servis oken			11 194,10 Kč	
Popelnice - zámky a klíče			14 550,00 Kč	
Oprava střechy			9 500,00 Kč	
Celkem		1 839 971,52 Kč		

Stav finančních prostředků

	Pokladna k 31. 12. 2023	725,00 Kč
	Bankovní účet k 31. 12. 2023	2 958 649,06 Kč
	Celkem	2 959 374,06 Kč
Z toho:	Fond oprav	2 458 337,12 Kč
Závazky	Správa a účetnictví	96 096,00 Kč
	Úklid	8 032,00 Kč
	Plyn	21 018,90 Kč
	Voda	141 126,00 Kč
	Vyúčtování vlastníkům 2023	273 794,00 Kč
	Celkem	540 066,90 Kč
Pohledávky	Pojištění - časové rozlišení	29 864,43 Kč
	Elektřina	8 836,96 Kč
	Dluh (komora 74 - uhrazeno 2,1,2024)	332,00 Kč
	Celkem	39 033,39 Kč
Zaokrouhlení pro vyúčtování		-3,43 Kč

(závazky a pohledávky jsou součástí vyúčtování 2023, měly by být zaplacený v roce 2024)

Návrh rozpočtu 2024

		<i>z toho FO</i>		<i>služby</i>
Příjmy	Převod z minulého roku	2 959 374 Kč	2 458 337 Kč	501 037 Kč
	Příjmy od vlastníků	1 932 020 Kč	382 020 Kč	1 550 000 Kč
	Celkem	4 891 394 Kč	2 840 357 Kč	2 051 037 Kč
Výdaje	Služby	1 350 000 Kč	0 Kč	1 350 000 Kč
	Závazky a vyúčtování, pohledávky	501 034 Kč	0 Kč	501 034 Kč
	Revize, drobné opravy	40 000 Kč	40 000 Kč	0 Kč
	Výměna střešních oken	1 101 000 Kč	1 101 000 Kč	0 Kč
	Výměna bytových měřičů	180 000 Kč	180 000 Kč	0 Kč
	Oprava římsy pod balkony (byty 26-29)	30 000 Kč	30 000 Kč	0 Kč
	Oprava + nátěr fasády pod římsou	30 000 Kč	30 000 Kč	0 Kč
	Závěsný systém na kola - kolárna B	30 000 Kč	30 000 Kč	0 Kč
	Požární hlásiče	30 000 Kč	30 000 Kč	0 Kč
	Celkem	3 292 034 Kč	1 441 000 Kč	1 851 034 Kč
Rezerva	1 599 361 Kč	1 399 357 Kč	200 003 Kč	

Vyúčtování za dům 239, Chrást nad Sázavou

Služba 2023	Záloha (Kč)	Náklady za dům				Rozdíl (Kč)
		Celkem (Kč)	Jednotek	Jednotka	Kč/jednotka	
Správa	144 210,00	146 256,00	80	byt	1 828,20	-2 046,00
Pojištění	47 586,00	46 854,53	3 978,59	podíl m ²	11,78	731,47
Ostatní náklady	0,00	6 702,00	80	byt	83,78	-6 702,00
Úklid sekce A	22 400,00	24 829,00	344,00	osoba/měs	72,18	-2 429,00
Úklid sekce B	29 890,00	37 375,00	440,00	osoba/měs	84,94	-7 485,00
Úklid sekce D	34 580,00	28 954,00	492,00	osoba/měs	58,85	5 626,00
Úklid sklep	6 580,00	4 626,00	58	sklep	79,76	1 954,00
Elektřina společná	46 290,00	29 286,05	1 550,00	osoba/měs	18,89	17 003,95
Voda studená	521 394,00	592 497,00	3 662,072	m ³	161,79	-71 103,00
Voda podružná		0,00	0,000	m ³		0,00
Teplo ZS 40%	625 991,00	121 123,68	3 356,96	m ²	36,08	323 181,80
Teplo SS 60%		181 685,52	49 557,034	díl	3,67	
Plyn MŠ	40 908,00	24 282,59	284,13	m ²	85,46	16 625,41
Přeúčtované náklady		1 560,20	1	soub		-1 560,20
Celkem	1 519 829,00	1 246 031,57				273 797,43

	1.1.2023 Zůstatek	Příjmy a vklady	Náklady		31.12.2023 Zůstatek
			celkem	na m2	
Fond oprav	2 348 203,67	381 720,00	271 898,55	67,76	2 458 025,12

Informace k vyúčtování a provozu domu

Dům má sekce A, B, C, D. Celkem je v domě 76 bytových jednotek, 1nebytová jednotka a sklepy. Sekce C je mateřská škola bez přístupu do společných prostor domu. Sklepy jsou přiřazeny k bytům dle vlastníků. 3 sklepy mají samostatného vlastníka (bez bytu)

Informace o domu a společenství jsou na webu: <http://239chrast.webnode.cz/>

Obsah jednotlivých položek ve vyúčtování:

<i>Správa</i>	odměna správce a zpracování účetnictví
<i>Pojištění</i>	pojištění domu, drobné výdaje k provozu domu, které vstupují do vyúčtování služeb
<i>Ostatní náklady</i>	bankovní poplatky a úroky, zimní údržba, změny v obchodním rejstříku
<i>Úklid</i>	je rozdělen na jednotlivé sekce domu, provádí externí firma
<i>Elektřina</i>	osvětlení společných prostor
<i>Voda studená</i>	vodné a stočné
<i>Tepló</i>	plyn na vytápění, elektřina čerpadel

Nejsou evidovány dlouhodobé pohledávky. Vlastník jednotky 74 (sklepní komora) měl zpožděnou platbu - dluh 332 Kč byl uhrazen 2.1.2024.

Spotřeba plynu i elektřiny je srovnatelná s předchozím obdobím. V roce 2024 se očekává růst ceny vody a energií vlivem nárůstu distribučních (státem regulovaných) položek. U plynu byla na rok 2022 - 2024 zaslavněna nízká cena (dodavatel ČEZ ESCO). Elektřina je dle ceníku na dobu neurčitou. Zálohy jsou na tento nárůst nastaveny - viz níže.

Zálohy a způsob vyúčtování na další období

Po provedeném vyúčtování je navrhována změna výše záloh u vody a úklidu. Zálohy můžou být vlastníkům nastaveny individuálně dle spotřeby vody a tepla v uplynulém období. Výše platby do fondu oprav je na rozhodnutí vlastníků.

Tepló je vlastníkům rozúčtováno dle platné legislativy, základní složka je 40%, spotřební složka 60%. Maximální odchylka za vytápění od průměru na 1 m² je -20% a +100%.

Plán oprav

V roce 2023 bylo provedeno: výměna vložky zámků, servis topení a alarmu v kotelně, oprava izolace balkonu v bytu na pavlači, aktualizace průkazu energetické náročnosti budovy, servis oken, čištění dešťových svodů.

V roce 2024 je navrženo: drobná údržba a pravidelné revize, výměna bytových měřičů vody a tepla, výměna střešních oken, oprava římsy a fasády pod balkonem bytů na pavlači, instalace závěsného systému na kola v kolárně a servis požárních hlásičů.

Další opravy vyplynou z požadavků vlastníků.

Rozúčtování tepelné energie a vody

Teplo	
spotřeba tepla (byty), plyn + elektřina	979,50 GJ
spotřeba tepla (byty), plyn + elektřina	302 809,20 Kč
cena tepla	309,15 Kč/GJ
vytápěná plocha celkem	3 356,96 m ²
měrná spotřeba tepla pro ÚT	0,29 GJ/m ²
měrná cena tepla pro ÚT	90,20 Kč/m ²

Voda	
celková spotřeba vody (byty)	3 662,07 m ³
celková spotřeba vody (byty)	592 497,00 Kč
cena vody	161,79 Kč/m ³

Vysvětlivky:

ÚT Ústřední topení

Spotřeba tepla je uvedena po odpočtu spotřeby školky

V Týnci nad Sázavou 05. 03. 2024

Martin Kadrnožka, správce