

Zpráva o hospodaření roku 2023

Společenství vlastníků jednotek Mezilesí 2061 - 2070



Název společenství

Společenství vlastníků jednotek Mezilesí 2061 – 2070

Sídlo společenství

Mezilesí 2069/42, Horní Počernice, 193 00 Praha 9
IČ: 291 52 356

Statutární orgán

předseda společenství 100 DIRECT s.r.o., IČ: [055 85 848](https://www.100direct.cz)
zastoupen Ing. Miroslavem Doušou

Kontrolní komise:
PhDr. Miroslav Kadlec
Martin Olšaník
Petr Liška

Pobočka Praha 9:
Bobkova 747/32
Praha 9

Pobočka Praha 5:
Radlická 1305/69
Praha 5

Pobočka Milovice:
ČSA 155/7
Milovice

Vážení vlastníci a spoluvlastníci,

na začátku této výroční zprávy mi dovoluje vyjádřit upřímné poděkování za Vaši spolupráci a podporu v uplynulém roce. Rok 2023 přinesl opět řadu výzev a změn, zvláště v oblasti energetiky a ekonomiky, jako je pokračující růst cen energií a inflace. Rádi bych Vás tímto informovali o některých novinkách, které jsme v souvislosti úpravy legislativy a zlepšování poskytování služeb pro Vás, naše klienty připravili.

Rád bych Vás seznámil s novinkami a aktualizacemi, které pro Vás a naše společenství připravujeme v reakci na neustálé změny v legislativě a v oblasti služeb. Jednou z významných novinek roku 2024 je rozšíření dotačního programu Nová zelená úsporám. Tento program se nyní více zaměřuje na podporu fotovoltaických systémů, přičemž vláda od ledna tohoto roku výrazně rozšířila možnosti pro malé výrobce energie. Kapacita pro mikrozdroje byla navýšena na pětinasobek, což zjednodušuje administrativu a celý proces od projektování po získání stavebního povolení. Pro podání žádostí je nyní otevřeno do 30.6.2025, přičemž vzhledem k trendům v EU a politikám Státního fondu životního prostředí ČR lze předpokládat prodloužení tohoto termínu. Další informace a podrobnosti naleznete na webu www.novazelenausporam.cz.

Na základě novely zákona č. 300/2008 Sb. o elektronických úkonech a autorizované konverzi dokumentů vzniká Společenstvím vlastníků povinnost od 1.1.2023 veškeré úkony vůči státním orgánům činit přes automaticky zřízenou **datovou schránku** (pokud již nemají datovou schránku zřízenou). Prostřednictvím této datové schránky tak bude vedena veškerá korespondence se státními, městskými i obecními úřady, finančními úřady, zdravotními pojišťovnami a správou sociálního zabezpečení. Obsluhu datové schránky zajišťuje uživatel oprávněný k přístupu do datové schránky (člen statutárního orgánu). Zpráva doručená do datové schránky se považuje za doručenou po uplynutí deseti dnů ode dne dodání dokumentu do datové schránky (tj. i přes nepřihlášení do datové schránky). Je třeba pravidelně datovou schránku kontrolovat, což usnadňuje služba notifikace přes SMS zprávu či e-mail.

Stále zlepšujeme naši novou klientskou zónu **iPartner**, ke kterému se můžete bezpečně přihlásit on-line z pohodlí Vašeho domova. Pod přihlášením do klientské zóny jsou přístupné všechny jednotky, které máte ve vlastnictví a které spravujeme. Klientská zóna zobrazuje vše na jednom místě, např. základní údaje, oznámení, vyúčtování služeb, předpis záloh, dokumenty, kontaktní údaje a mnoho dalšího. Spuštění klientské zóny Vám můžeme zajistit na základě úpravy smluvních dokumentů.

Se všemi novinkami se můžete také seznámit na našich webových stránkách www.contextconsult.cz a naleznete zde i kontakty na naše pracovníky, kteří Vám v případě dotazů budou nápomocni.

Přeji Vám za celou společnost hodně osobních i pracovních úspěchů a těším se na další spolupráci

Ing. Miroslav Douša
Jednatel společnosti

Přehled činností

Za období roku 2023 zajišťoval správce běžný provoz a opravy domu, vedení účetnictví a zajišťování mzdové agendy v souladu s příkazní smlouvou a v součinnosti s předsedou společenství.

Činnosti prováděné v průběhu správy:

- Vedení evidence obyvatel domu, vlastníků a jejich plateb
- Vedení dlužníků
- Vedení předpisů zálohových plateb a jejich změn
- Shromažďování podkladů pro účetnictví
- Zúčtování dokladů, vedení knihy faktur, vedení evidence majetku, zpracování účetní závěrky včetně příloh, doúčtování nejasných plateb minulých let do FO jednotlivých vchodů
- Příprava podkladů pro vyúčtování za dodávku služeb za rok 2023
- Zpracování vyúčtování
- Mzdová agenda
- Nahlížení na účet a provádění pravidelných plateb
- Zajištění pravidelných kontrol a revizí
- Vedení archivace a evidence dokumentů po dobu dvou let

Správce konstatuje velmi dobrou a aktivní spolupráci s předsedou společenství na zabezpečení bezproblémového chodu domu.

Účty SVJ, Příspěvek na SDP – fond oprav a náklady na služby (FO)

Účet č: 107-4261670297/0100 vedený u Komerční banky

Počáteční stav k 1. 1. 2023: **8,077.974,40 Kč**

Konečný stav k 31. 12. 2023: **9,381.764,20 Kč**

Pokladna SVJ byla v průběhu roku 2023 ZRUŠENA.

Stav pokladny k 1. 1. 2023: **1.500,- Kč**

Stav pokladny k 31. 12. 2023: **0,00 Kč**

Příspěvek na SDP – fond oprav

Č.p. 2061

Počáteční stav 1.1.2023: **-67.824,80 Kč (minus)**

Konečný stav k 31. 12. 2023 převáděný do dalšího roku: **63.649,41 Kč**

Celkový roční předepsaný příspěvek na SDP - fondu oprav rok 2023 je ve výši **144.980,71 Kč**

Čerpání příspěvku na SDP: **13.506,50 Kč**

Č.p. 2062

Počáteční stav 1.1.2023: **166.671,09 Kč**

Konečný stav k 31. 12. 2023 převáděný do dalšího roku: **192.103,09 Kč**

Celkový roční předepsaný příspěvek na SDP - fondu oprav rok 2023 je ve výši **72.000,- Kč**

Čerpání příspěvku na SDP: **46.568,- Kč**

Č.p. 2063

Počáteční stav 1.1.2023: **1,174.672,98 Kč**

Konečný stav k 31. 12. 2023 převáděný do dalšího roku: **1,346.826,98 Kč**

Celkový roční předepsaný příspěvek na SDP - fondu oprav rok 2023 je ve výši **192.000,- Kč**

Čerpání příspěvku na SDP: **19.846,- Kč**

Č.p. 2064

Počáteční stav 1.1.2023: **638.739,29 Kč**

Konečný stav k 31. 12. 2023 převáděný do dalšího roku: **745.990,29 Kč**

Celkový roční předepsaný příspěvek na SDP - fondu oprav rok 2023 je ve výši **120.000,- Kč**

Čerpání příspěvku na SDP: **12.749,- Kč**

Č.p. 2065

Počáteční stav 1.1.2023: **360.860,60 Kč**

Konečný stav k 31. 12. 2023 převáděný do dalšího roku: **449.630,80 Kč**

Celkový roční předepsaný příspěvek na SDP - fondu oprav rok 2023 je ve výši **145.200,- Kč**

Čerpání příspěvku na SDP: **56.429,80 Kč**

Č.p. 2066

Počáteční stav 1.1.2023: **430.869,81 Kč**

Konečný stav k 31. 12. 2023 převáděný do dalšího roku: **656.335,71 Kč**

Celkový roční předepsaný příspěvek na SDP - fondu oprav rok 2023 je ve výši **237.600,- Kč**

Čerpání příspěvku na SDP: **12.134,10 Kč**

Č.p. 2067

Počáteční stav 1.1.2023: **893.580,12 Kč**

Konečný stav k 31. 12. 2023 převáděný do dalšího roku: **937.965,93 Kč**

Celkový roční předepsaný příspěvek na SDP - fondu oprav rok 2023 je ve výši **60.000,- Kč**

Čerpání příspěvku na SDP: **15.614,19 Kč**

Č.p. 2068

Počáteční stav 1.1.2023: **2,007.762,82 Kč**

Konečný stav k 31. 12. 2023 převáděný do dalšího roku: **2,315.000,92 Kč**

Celkový roční předepsaný příspěvek na SDP - fondu oprav rok 2023 je ve výši **312.000,- Kč**

Čerpání příspěvku na SDP: **4.761,90 Kč**

Č.p. 2069

Počáteční stav 1.1.2023: **1,555.376,42 Kč**

Konečný stav k 31. 12. 2023 převáděný do dalšího roku: **1,857.640,42 Kč**

Celkový roční předepsaný příspěvek na SDP - fondu oprav rok 2023 je ve výši **303.000,- Kč**

Čerpání příspěvku na SDP: **736,- Kč**

Č.p. 2070

Počáteční stav 1.1.2023: **438.425,22 Kč**

Konečný stav k 31. 12. 2023 převáděný do dalšího roku: **606.877,22 Kč**

Celkový roční předepsaný příspěvek na SDP - fondu oprav rok 2023 je ve výši **293.604,- Kč**

Čerpání příspěvku na SDP: **125.152,- Kč**

Čerpání příspěvku SDP za rok 2023 dle jednotlivých č.p. viz příloha č. 1.

Technicko – provozní část

Revize, kontroly, plánované investice a opravy průběžně zajišťuje správce v součinnosti s výborem společenství vlastníků jednotek.

Správce zabezpečuje povinné revize.

VCHOD 2061

a) Revize na rok 2023

- 05/2023 – Kontrola PPP, HP, H, NO, VZT
- 10/2023 – Revize EZ

b) Revize na rok 2024

- 05/2024 – Kontrola PPP, HP, H, NO, VZT
- 11/2024 – PENB

VCHOD 2062

a) Revize na rok 2023

- 05/2023 - Kontrola PPP, HP, H, NO, VZT

b) Revize na rok 2024

- 05/2024 – kontrola PPP, HP, H
- 04/2024 – OZ Výtah
- 11/2024 – PENB

VCHOD 2063

a) Revize na rok 2023

- 05/2023 – Kontrola PPP, HP, H, NO, VZT
- 10/2023 – Revize EZ

b) Revize na rok 2024

- 05/2024 – Kontrola PPP, HP, H, NO, VZT
- 09/2024 – OZ Výtah
- 11/2024 - PENB

VCHOD 2064

a) Revize na rok 2023

- 05/2023 – Kontrola PPP, HP, H, NO, VZT

b) Revize na rok 2024

- 05/2024 – Kontrola PPP, HP, H, NO, VZT
- 04/2024 – OZ Výtah
- 11/2024 – PENB

VCHOD 2065

a) Revize na rok 2023

- 05/2023 – Kontrola PPP, HP, H, NO, VZT

b) Revize na rok 2024

- 05/2024 – Kontrola PPP, HP, H, NO, VZT
- 04/2024 – OZ Výtah
- 11/2024 – PENB

VCHOD 2066

a) Revize na rok 2023

- 05/2023 – Kontrola PPP, HP, H, NO, VZT

b) Revize na rok 2024

- 05/2024 – Kontrola PPP, HP, H, NO, VZT
- 11/2024 – PENB

VCHOD 2067

a) Revize na rok 2023

- 05/2023 – Kontrola PPP, HP, H, NO, VZT
- 01/2023 – OZ Výtah

b) Revize na rok 2024

- 05/2024 – Kontrola PPP, HP, H, NO, VZT
- 11/2024 – PENB

VCHOD 2068

a) Revize na rok 2023

- 05/2023 – Kontrola PPP, HP, H, NO, VZT
- 04/2023 – OZ Výtah

b) Revize na rok 2024

- 05/2024 – Kontrola PPP, HP, H, NO, VZT
- 11/2024 – PENB

VCHOD 2069

a) Revize na rok 2023

- 05/2023 – Kontrola PPP, HP, H, NO, VZT

b) Revize na rok 2024

- 05/2024 – Kontrola PPP, HP, H, NO, VZT
- 05/2024 – OZ Výtah
- 11/2024 – PENB

VCHOD 2070

a) Revize na rok 2023

- 05/2023 – Kontrola PPP, HP, H, NO, VZT
- 04/2023 – OZ Výtah

b) Revize na rok 2024

- 05/2024 – Kontrola PPP, HP, H, NO, VZT
- 11/2024 – PENB.

V roce 2024 proběhne ve všech vchodech kontrola hromosvodů k kontrola systému vytápění.

V roce 2024 proběhne zateplení zadní části domů č. 2069, 2068 a 2063.

Doporučujeme 1/rok provádět kontrolu střechy.

Pravidelné informace

Funkční období statutárního orgánu

Funkční období statutárního orgánu je stanoveno dle stanov 5 let. Volba nového statutárního orgánu musí být provedena nejpozději v roce 2027.

Účetnictví

SVJ je povinno vložit účetní závěrku SVJ za rok 2023 do sbírky listin, na základě povinnosti dle zákona o účetnictví, a to datovou schránkou.

Shromáždění společenství vlastníků jednotek

V roce 2023 se uskutečnilo shromáždění SVJ dne 12. září 2023, bylo schváleno a projednáno:

1. Zahájení, prezenze, volba předsedajícího a zapisovatele, schválení programu
2. Zpráva kontrolní komise – informace (na vědomí)
3. Schválení účetní závěrky za rok 2022 – usnesení
4. Přehled stavu příspěvku na správu domu a pozemku (FO) k 2022 a k 8/2023, běžný účet, dlužníci, přeplatky/nedoplatky RV 2022, čísla účtů, formulář - usnesení
5. Úprava rozúčtovacího klíče, zálohy a příspěvky na služby - usnesení
6. FO 1, FO 2, FO 3 (nové druhové určení příspěvku na SDP) – informace - usnesení
7. Rozpočet na rok 2023/2024 – usnesení
8. Úprava evidenčních listů s účinností od 1.1.2024 pro vchody 2061 až 2070 - usnesení
9. Úvěr KB pro SVJ Mezilesí za účelem financování jednotlivých oprav/mimořádná platba do FO (správa domu a pozemku) – usnesení
10. Zástupci vchodů – personální záležitosti, odměny – usnesení
11. Odměna správce webu, technického zástupce domu a kontrolní komise – usnesení
12. Rekonstrukce obvodového pláště vč. lodžií, izolace a klempířských prvků pro vchody 2063, 2068 a 2069 – usnesení
13. Výměna vchodového portálu a instalace čipového systému vchod 2064 – usnesení
14. Výměna zvonků s videotelefonem vchod 2070 – usnesení
15. Závazná objednávka instalace rozvodů optické sítě společnosti CETIN (Vodafone) k jednotlivým bytům - usnesení
16. Způsob rekonstrukce bytové jednotky - usnesení
17. Obsluha datové schránky – usnesení
18. Pojistná smlouva – nová - usnesení
19. Diskuze
20. Závěr.

Příloha č. 1 – Čerpání příspěvku na SDP za 2023

 **CONTEXT
CONSULT** Tel: 281 91 66 26
contextconsult.cz
CONTEXT CONSULT s.r.o. IČ: 28388852
Bobkova 747/32, Praha 198 00 DIČ: CZ28388852

V Praze dne 9.5.2024

CONTEXT CONSULT s.r.o.
Správce domu