

## Zpráva o hospodaření BD Rotavská za rok 2015

Bytové družstvo Rotavská, družstvo  
Jaroslava Foglara 1332, 155 00 Praha  
IČ: 26432722

Zápis v obchodním rejstříku, vedeného Městským soudem v Praze  
oddíl Dr, vložka 5031

### Zpráva o činnosti správy

Společnost KORBEL facility s.r.o. navázala na činnost předchozího správce dne 1.11.2015. Pro možnost bezchybného provedení účetní závěrky, DPPO a vyúčtování služeb za rok 2015, bylo nutné zaúčtovat veškeré účetní doklady od počátku roku 2015. Dále jsme se soustředili na inventarizaci pohledávek a vymáhání všech pohledávek i pod 10 tis. Kč. V oblasti údržby nemovitostí jsme převzali a navázali na přehledné vedení veškerých revizí vyhrazených zařízení, které vyplývají z příslušných vyhlášek a zákonů. V listopadu 2015 tak proběhla revize kotelen, tedy tlakových nádob, plynového zařízení a spalinových cest. Dále pak proběhla preventivní požární prohlídka společných prostor, požárního vodovodu, požárních uzávěrů, hasících přístrojů, autonomních hlásičů a kontrola nouzového osvětlení. V prosinci 2015 byla objednána kontrola kotlů a rozvodů tepelné energie, tedy tzv. měření účinnosti kotlů v jednotlivých kotelnách a zpracování průkazů energetické náročnosti (tzv. PENB) budov s tím, že obě zakázky byly dokončeny na počátku roku 2016.

V listopadu 2015 bylo předáno společností Palladium.cz, a.s. dokončené dílo „Opravy závad střešního pláště“ na bytovém domu Jaroslava Foglara 1330/4. Jednalo se o poslední etapu opravy střech na všech budovách ve vlastnictví BD Rotavská. Kromě zmiňované střechy v JF4, byla provedena oprava střechy společností Palladium.cz, a.s. v bytovém domu Jaroslava Foglara10, Jaroslava Foglara 3 a Rotavská 13.

V nejbližším období doporučujeme provést výměnu kotlů na ohřev ÚT a TUV. Ve střednědobém plánu doporučujeme řešit opravou, či výměnou stav hydroizolací a podlahových krytin v 1PP (garážích), stav hydroizolací na balkónech, stav hlavních vchodových dveří. V dlouhodobém plánu bude nutné řešit stav fasád.

## Informace o finančním hospodaření BD Rotavská

### Finanční prostředky

#### Stav finančních prostředků k 31.12.2015

Prostředek	Částka
Pokladna	800,00 Kč
Bankovní účet - Česká spořitelna, a.s.	5 057 588,22 Kč
Bankovní účet vkladový - Česká spořitelna, a.s.	2 421 878,95 Kč
<b>Celkem finanční prostředky k 31.12.2015</b>	<b>7 479 467,17 Kč</b>

Stav úvěrového účtu k 31.12.2015	Částka
Bankovní úvěr - Česká spořitelna, a.s.	1 885 025,69 Kč
Bankovní úvěr - Česká spořitelna, a.s.	1 949 509,00 Kč
<b>Celkem úvěr k 31.12.2015</b>	<b>3 834 534,69 Kč</b>

## Přehled čerpání dlouhodobých záloh (fond oprav) k 31.12.2015

Dlouhodobé zálohy - 2015	Částka
Dlouhodobé zálohy - počáteční stav k 1.1.2015	4 196 901,80 Kč
Dlouhodobé zálohy - tvorba za rok 2015	3 475 128,00 Kč
Dlouhodobé zálohy - čerpání dle usnesení za rok 2015	- 5 047 481,78 Kč
<b>Dlouhodobé zálohy - konečný stav k 31.12.2015</b>	<b>2 624 548,02 Kč</b>

Dlouhodobé zálohy - tvorba	Částka
Dlouhodobé zálohy - konečný stav k 31.12.2015	2 624 548,02 Kč
Dlouhodobé zálohy - tvorba za rok 2016	3 475 128,00 Kč
<b>Dlouhodobé zálohy - použitelné prostředky</b>	<b>6 099 676,02 Kč</b>

## Informace o plnění plánu oprav a investic BD Rotavská

zapsana v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka číslo 239342

Na začátku roku 2016 byla proplacena společnosti Palladium.cz, a.s. smluvní pozastávka v souhrnné výši 165.059,- Kč. Tento výdaj je zahrnut v nákladech roku 2016.

Energetické štítky budov PENP byly dokončeny a uhrazeny v roce 2016 v celkové výši 39 100,- Kč (plán 150 tis. Kč).

Tzv. kontroly účinností kotlů, nyní kontroly kotlů a tepelných rozvodů dle vyhlášky 194/2013 Sb. byly provedeny a dokončeny na začátku roku 2016 v celkové výši 67 760,- Kč (plán 89 tis. Kč).

Oprava a investice	Plán na rok 2015/2016	Skutečnost k 31.12.2015
Energetické štítky budov	150 000,00 Kč	- Kč
Opravy střech 4x, podhledy, oplechování	5 400 000,00 Kč	4 366 653,15 Kč
Výměna kotlů 2. fáze	850 000,00 Kč	318 339,00 Kč
Rezerva	500 000,00 Kč	20 028,50 Kč
<b>CELKEM</b>	<b>6 900 000,00 Kč</b>	<b>4 705 020,65 Kč</b>

Oprava a údržba	Plán na rok 2015/2016	Skutečnost k 31.12.2015
Zábradlí parapety, vč. vnějších	250 000,00 Kč	- Kč
Oprava podlahy garáže v JF 3	512 940,00 Kč	- Kč
Kontrola balkónů a oprava nutných vad	408 600,00 Kč	82 861,00 Kč
Rezerva	200 000,00 Kč	64 574,00 Kč
<b>CELKEM</b>	<b>1 371 540,00 Kč</b>	<b>147 435,00 Kč</b>

Revize	Plán na rok 2015/2016	Skutečnost k 31.12.2015
Revize kotelen - spalinové cesty + kamera, tlak. Nádoby, MaR	170 000,00 Kč	155 863,00 Kč
kontrola účinností kotlů	89 000,00 Kč	- Kč
Revize BOZP + PO včetně HP	49 610,00 Kč	30 654,00 Kč
Revize dětského hřiště	16 500,00 Kč	8 509,13 Kč
Rezerva	50 000,00 Kč	
<b>CELKEM</b>	<b>375 110,00 Kč</b>	<b>195 026,13 Kč</b>

CELKEM Plán	Plán na rok 2015/2016	Skutečnost k 31.12.2015
<b>Celkem opravy a investice a revize</b>	<b>8 646 650,00 Kč</b>	<b>5 047 481,78 Kč</b>

## Čerpání služeb za rok 2014

zapsana v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka číslo 239342

## Přehled čerpání krátkodobých záloh na služby spojené s užíváním bytu po zaokrouhlení

Dlouhodobé zálohy - 2015	Zálohy	Náklady	Rozdíl
Úklid	322 700,00 Kč	298 268,00 Kč	24 432,00 Kč
Úklid parking	90 960,00 Kč	54 052,00 Kč	36 908,00 Kč
Pevný domovní odpad	279 673,00 Kč	189 529,00 Kč	90 144,00 Kč
Společná elektřina	172 107,00 Kč	97 224,00 Kč	74 883,00 Kč
Společná elektřina garáž	135 840,00 Kč	64 827,00 Kč	71 013,00 Kč
STA	29 052,00 Kč	10 440,00 Kč	18 612,00 Kč
Teplo	1 292 710,00 Kč	1 069 318,00 Kč	223 392,00 Kč
TUV	1 408 897,00 Kč	1 179 604,00 Kč	229 293,00 Kč
Vodné, stočné	1 049 384,00 Kč	905 633,00 Kč	143 751,00 Kč
Elektřina – jímka	0,00 Kč	11 353,00 Kč	-11 353,00 Kč
<b>Celkem</b>	<b>4 781 323,00 Kč</b>	<b>3 880 334,00 Kč</b>	<b>900 989,00 Kč</b>

## Přehled použití výnosů ze zálohové položky nájem, správa a ostatních výnosů

Přehled použití výnosů ze zálohové položky nájem	Výnosy	Použití	Náklady
Záloha na správu	556 332,00 Kč	Spotřeba materiálu	23 812,00 Kč
Předepsané nájemné družstevních bytů	1 389 853,00 Kč	Pojištění domu	58 670,00 Kč
<b>odepsáno družstevníkům ve výúčtování za rok 2015</b>	<b>45 103,34 Kč</b>	Údržba venkovních prostor	419 387,00 Kč
		Opravy a udržování 1. část	75 987,59 Kč
		Odečty měřidel	9 680,00 Kč
		Správa	1 230 024,00 Kč
		Daň z nemovitosti	42 578,00 Kč
		Smluvní pokuty	200,00 Kč
		Úroky	36 947,96 Kč
		Právní úkony	41 127,90 Kč
		Ostatní finanční náklady	24 011,89 Kč
		Členství v SČMBD	20 976,00 Kč
		náklady na energie BD	7 886,00 Kč
<b>Celkem výnosy</b>	<b>1 991 288,34 Kč</b>	<b>Celkem náklady</b>	<b>1 991 288,34 Kč</b>

zapsana v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka číslo 239342

Přehled použití ostatních výnosů	Výnosy	Použití	Náklady
Úroky	39 536,62 Kč	Odměny členům orgánů obch. korporací	192 952,00 Kč
Provozní výnosy - pojistné plnění	16 810,00 Kč	Opravy a udržování 2. část	9 835,92 Kč
Ostatní provozní výnosy	79 928,00 Kč	Opravy a udržování po poj. událostí	678,50 Kč
Nájemné nedružstevní byty	156 588,00 Kč	Pronájem	2 721,00 Kč
		Ostatní služby	14 205,00 Kč
		Poštovné	8 230,00 Kč
		Ostatní daně a poplatky	4 541,00 Kč
		Ostatní provozní náklady	201,20 Kč
		Pojištění odpovědnosti členů orgánů BD	35 509,00 Kč
		<b>Daň z příjmů z běžné činnosti - splatná</b>	<b>17 290,00 Kč</b>
		Odpis pohledávky	6 699,00 Kč
<b>Celkem výnosy</b>	<b>292 862,62 Kč</b>	<b>Celkem náklady</b>	<b>292 862,62 Kč</b>

Veškeré plánované opravy a investice byly hrazeny z dlouhodobých záloh v celkové výši **5 047 481,78 Kč**.

Ostatní opravy a náklady za služby byly hrazeny z ostatních výnosů a ze zálohové položky nájem a správa. Rozdíl ve výši **45 103,34 Kč** byl zahrnut do vyúčtování služeb za rok 2015 jednotlivým družstevníkům.

Daň z příjmu z běžné činnosti za rok 2015 byla ve výši **17 290,- Kč**.

V Praze dne 10.5. 2016

Rostislav Korbel

**KORBEL  
FACILITY**