

VÝROČNÍ ZPRÁVA

za rok 2022

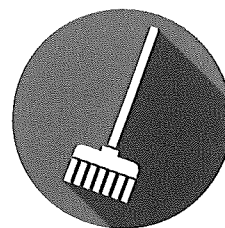
Společenství vlastníků
Panorama Sylván



REALITNÍ
KANCELÁŘ



SPRÁVA
NEMOVITOSTÍ



ÚKLID

OBSAH VÝROČNÍ ZPRÁVY ZA ROK 2022

- Úvodní slovo
- Kontakty na klientské centrum
- Jak číst ve výroční zprávě
- Výpis z rejstříku společenství vlastníků jednotek
- Funkční období členů statutárního orgánu společenství vlastníků
- Informace k GDPR
- Provozně technické informace
- Obecné technické informace
- Údržba bytových domů
- Přehled dodavatelských smluv
- Přehled nákladů za služby
- Jak číst ve výroční zprávě – stav účtů
- Stav účtů k 31. 12. 2022
- Příspěvky na správu domu a pozemku (fond oprav) za rok 2022
- Nákladové účty za rok 2022
- Přehled předpisů za rok 2022
- Počet osob pro vyúčtování za rok 2022
- Důležité zdroje informací ve správě nemovitostí

PŘÍLOHA (volně vloženo)

- Seznam dluhů a přeplatek k 31. 12. 2022
(Příloha je určena statutárnímu orgánu společenství. Nejsou – li evidovány žádné dluhy a přeplatky, není tato příloha zařazena.)
- Návrh na změnu předpisu v návaznosti na vyúčtování služeb roku 2022 a na očekávané změny cen služeb v roce 2023
(Nevyšel – li u žádného uživatele návrh na změnu předpisu, není tato příloha zařazena.)
- Praktické informace pro společenství vlastníků



Vážený klienti,

předkládáme vám výroční zprávu za rok 2022.

Pokud se s ní setkáváte poprvé, protože jste se nově stali našimi klienty, dovolte mi shrnout, co ve zprávě naleznete a k čemu slouží. My ji považujeme za velmi důležitý dokument a nástroj pro výbor společenství. Jedná se komplexní přehled hospodaření. Pozor, nejedná se o účetní závěrku. Ta má jiné náležitosti a naleznete ji v rejstříku společenství. Výroční zpráva

slouží jako podklad pro konání shromáždění vlastníků. Vycházet z ní můžete při přípravě rozpočtu a plánu hospodaření na další období.

Zpráva je zpřístupněna nejen výborům, ale i vlastníkům v domě. Je uložena na zabezpečeném portálu www.domy-online.cz. Všichni mohou přehledně a položkově kontrolovat hospodaření.

V loňském roce i počátkem letošního, jste jistě zaznamenali zvýšení cen energií. I přes zastropování cen plynu a elektřiny státem někteří dodavatelé výrazně zvýšili cenu dodávky. Věříme, že se ceny na trhu umoudří. Nicméně v tuto chvíli je třeba ohlídat hospodaření a přizpůsobit zálohy vlastníků celkovým výdajům společenství.

Apelujeme tedy na statutární orgány, aby s péčí řádného hospodáře sledovaly hospodaření společenství a neváhaly včas dle pravomocí, uložených stanovami, upravit plošně zálohy na služby všem vlastníkům. Jsme vám v tomto ohledu k dispozici.

Tak jako každý rok, posledních 6 let, se zmíním o fungování služby Dobrý předseda. Váš zájem o zajištění funkce předsedy společenství Plzeňským servisem roste. V některých domech již zajišťujeme další funkční období. Přizpůsobili jsme proto naši činnost a vytvořili oddělení předsedy společenství a personálně tak zajistili, abychom i ve vyšším množství mohli kvalitně zajistit tuto funkci.

Pokud o zajištění služby uvažujete, dejte nám prosím vědět včas, pomůžeme připravit správné podklady pro případné shromáždění vlastníků a připravíme se na váš dům po již zmíněné personální stránce.

Závěrem bych chtěla moc poděkovat za šíření dobrého jména Plzeňského servisu. Díky tomu k nám do správy přicházejí noví klienti. Děkujeme za vaši přízeň a těšíme se na další spolupráci.

Přeji klidné bydlení a dobré sousedy v domě

Za tým Plzeňského servisu
Klientského centra Klatovská

Bronislava Hostičková
Manažerka oblasti/Předseda SVJ

KONTAKTY KLIENTSKÉ CENTRUM KLATOVSKÁ

Plzeňský servis, s.r.o.
Klatovská třída 104, 301 00 Plzeň

e-mail klientského centra: **klatovska@plzenskyservis.cz**

e-mail střediska Dobrého předsedy: **predseda.klatovska@plzenskyservis.cz**

kontakt na klientské centrum: **603 418 463 nebo 377 541 690**

jméno	funkce	telefon/mobil	e-mail
Hostičková Bronislava	manažerka oblasti	377 541 690 603 518 955	hostickova@plzenskyservis.cz
Takáčová Yvona	asistentka klientského centra	377 541 690 607 041 288	takacova@plzenskyservis.cz
Kazilovská Tereza	asistentka klientského centra	377 541 690 606 053 312	kazilovska@plzenskyservis.cz
Fraňková Kristýna	provozní referentka, technička střediska Dobrého předsedy	377 541 690 603 177 508	frankova@plzenskyservis.cz
Petríková Andrea	provozní referentka	377 541 690	petrikova@plzenskyservis.cz
Houdek Jiří	technik	377 541 690 605 236 384	houdek@plzenskyservis.cz
Schmidt Pavlína	účetní	377 541 690	schmidt@plzenskyservis.cz
Ing. Strejc Jiří	realitní makléř	725 728 728	strejc@plzenskyservis.cz

OTEVÍRACÍ DOBA PRO KLIENTY

pondělí	8:00 - 18:00 hod
úterý	8:00 - 15:00 hod
středa	8:00 - 18:00 hod
čtvrtek	8:00 - 15:00 hod
pátek	ZAVŘENO

Pro usnadnění vyřízení Vašich požadavků doporučujeme domlouvat si návštěvy konkrétního pracovníka na klientském centru předem telefonicky nebo e-mailem. Dokumenty lze vhodit do schránky umístěné u vstupu klientského centra.

JAK ČÍST VE VÝROČNÍ ZPRÁVĚ

- **Výpis z rejstříku společenství vlastníků jednotek** – stav zapsaný v rejstříku společenství vlastníků jednotek vedený u krajského soudu. Věnujte prosím pozornost platnosti funkčního období statutárního orgánu v souladu s délkou funkčního období určenou stanovami a včasnou převolbu na shromáždění vlastníků.
 - **Provozně technické informace** – přehled revizí, které se váží k objektu, jejich poslední provedení, periodicita a termín plánované příští revize nebo kontroly. Naleznete zde i přehled platnosti ověření poměrových měřidel (vodoměry případně kalorimetry).
 - **Přehled nákladů za služby** – celková rekapitulace nákladů na dodávku energií a služeb vstupujících do ročního vyúčtování služeb, rekapitulace předepsaných záloh a výsledek vyúčtování (přeplatek nebo nedoplatek). Ve sloupcích je možné porovnat náklady na služby v uplynulých letech. Pokud z tabulky vyplývá, že zálohy nepokrývají náklady na služby (výsledný nedoplatek), dochází tak v průběhu roku k nesprávnému krytí nákladů na služby z příspěvků na správu domu a pozemku (z tzv. fondu oprav). Doporučujeme tedy, abyste přikročili k odsouhlasení navýšení záloh na služby, jako podklad můžete využít návrh na změnu předpisu záloh, který je přílohou výroční zprávy.
 - **Stav účtů** – přehled zůstatků stavů účtů ke konci roku (účty v bankách, úvěry, nákladové účty apod. – podrobnější popis jednotlivých účtů naleznete na dalším listu).
 - **Příspěvek na správu domu a pozemku** (tzv. Fond oprav) – opravy a údržba, režie (přehled předpisů, čerpání a zůstatků po jednotlivých měsících)
 - **Nákladové účty** – přehled nákladů čerpaných z příspěvků na správu domu a pozemku (opravy a údržba, revize, pojištění, režijní náklady apod.)
 - **Přehled předpisů po položkách** – přehled celkových ročních předpisů příspěvků na správu domu a pozemku a záloh na služby; spolu s přechozími sestavami slouží pro představu o celkovém rozpočtu společenství vlastníků.
 - **Počet osob** – sestava slouží pro přehled o obsazenosti jednotlivých bytových jednotek. Na základě těchto údajů se provádí rozúčtování některých nákladů na služby (např. osvětlení společných prostor, provoz výtahu, úklid společných prostor, odvoz komunálního odpadu atd.).
 - Doplňující informace k oznamovací povinnosti podle občanského zákoníku
- § 1177: Vlastník jednotky oznámí bez zbytečného odkladu osobě odpovědné za správu domu a pozemku své jméno, bydliště, jméno a bydliště osoby, které přenechal byt k užívání na dobu nikoli přechodnou, a počet osob, které budou mít v bytě domácnost. To platí i v případě změny těchto údajů.

Výpis

z rejstříku společenství vlastníků jednotek, vedeného
Krajským soudem v Plzni
oddíl S, vložka 5142

Datum zápisu:	11. prosince 2007
Datum vzniku:	6. září 2007
Spisová značka:	S 5142 vedená u Krajského soudu v Plzni
Název:	Společenství vlastníků Panorama Sylván
Sídlo:	Na Chmelnících 1518/69, Severní Předměstí, 323 00 Plzeň
Identifikační číslo:	737 29 281
Právní forma:	Společenství vlastníků jednotek
Účel společenství:	Správa domu a pozemku
Název nejvyššího orgánu:	shromáždění
Statutární orgán - výbor:	
Předseda výboru:	PAVEL TRUČKA, dat. nar. 27. dubna 1982 Na Chmelnících 1519/71, Severní Předměstí, 323 00 Plzeň Den vzniku funkce: 8. října 2018 Den vzniku členství: 8. října 2018
Člen výboru:	Ing. JANA KAŠPAROVÁ, dat. nar. 3. února 1964 Družstevní 360, 334 42 Chlumčany Den vzniku členství: 8. října 2018
Počet členů:	2
Způsob jednání:	Za společenství jedná společně předseda výboru a další člen výboru.

FUNKČNÍ OBDOBÍ ČLENŮ STATUTÁRNÍHO ORGÁNU SPOLEČENSTVÍ VLASTNÍKŮ

Doporučujeme průběžně věnovat **pozornost délce funkčního období jednotlivých členů statutárního orgánu Vašeho společenství vlastníků**.

Před každým shromážděním zkontrolujte, zda se již neblíží konec funkčního období a zařaďte případně volbu členů statutárního orgánu do programu shromáždění.

Členství ve volených orgánech společenství vlastníků uplynutím funkčního období zaniká. Musí tedy následovat volba členů statutárního orgánu, která je v působnosti shromáždění vlastníků. Členové statutárního orgánu mohou samozřejmě být znovu zvoleni v úplně stejném složení. K přípravě shromáždění jsme Vám k dispozici na klientských centrech Plzeňského servisu.

Délka funkčního období předsedy společenství vlastníků ani členů výboru není v zákoně (Občanský zákoník) výslovně upravena. Z ustanovení o spolcích však plyne, že není-li ve stanovách společenství vlastníků uvedeno jinak, je funkční období pětileté. Při určení délky funkčního období volených orgánů společenství vlastníků se tedy primárně vychází z textu stanov, které většinou určují funkční období právě pětileté.

Po volbě členů výboru nebo předsedy společenství vlastníků je nutné zajistit několik nezbytných kroků. V první řadě je třeba neprodleně informovat Plzeňský servis o změně stavu, aby správce věděl s kým komunikovat a kdo je oprávněný společenství zastupovat, je nutné předat si navzájem kontakty.

Současně je vhodné předat správci podklady z konaného shromáždění, kde ke změně statutárního orgánu došlo, na základě kterých Plzeňský servis připraví návrh na zápis změn do rejstříku společenství vlastníků (výmaz původních a zápis nových členů). K návrhu je potřeba doložit originál či ověřenou kopii zápisu ze shromáždění, v rámci kterého došlo k nové volbě, k tomu připojit originál či ověřenou kopii pozvánky a prezenční listiny. Pokud je ve stanovách daného společenství vlastníků zakotveno, že výbor volí ze svých řad předsedu (případně i místopředsedu), doloží se i zápis ze zasedání výboru, které navazuje na shromáždění a v rámci kterého došlo k nové volbě předsedy (případně místopředsedy). Za každý zápis změn se hradí soudní poplatek (kolek) 2 000 Kč.

Po vyřízení zápisu změny členů statutárního orgánu do rejstříku společenství doporučujeme sjednat si v bance, kde má společenství vlastníků vedený účet nebo i úvěr, schůzku a provést změnu přístupových práv k účtu na nově zvolené členy statutárního orgánu. Pokud společenství vlastníků vede hotovostní pokladnu, je vhodné požádat končící členy statutárního orgánu, aby ji předali novým členům, aby byl vyrovnán zůstatek a byly doloženy všechny doklady k zaúčtování. Pokud jsou odsouhlaseny odměny nově zvoleným členům statutárního orgánu, je třeba předat informace o způsobu vyplácení mzdy (výše odměn, četnost vyplácení apod.), oznámit čísla účtu pro výplatu odměny, oznámit zdravotní pojišťovnu jednotlivých členů apod.

GDPR

Od nabytí účinnosti nařízení GDPR (od 25. 5. 2018), kterému předcházela nebývalý zájem ze strany médií, odborníků i veřejnosti, uplynuly téměř 3 roky. V průběhu této doby nedošlo v této oblasti k zásadnímu vývoji ani k ovlivnění fungování společenství vlastníků (SVJ) ani k plošným kontrolám SVJ ze strany Úřadu pro ochranu osobních údajů (ÚOOÚ). Nikdy ale nelze vyloučit kontroly tzv. na „ohlášku“. ÚOOÚ zveřejňuje závěry ze svých kontrol na svých webových stránkách a najdou se mezi nimi i kontroly SVJ, které právě byly zahájeny na základě doručené stížnosti nebo podnětu, naštěstí však byly ukončeny většinou s dobrým výsledkem.

SVJ zpravidla zpracovává osobní údaje na základě zákonného důvodu (nezbytnost pro plnění právní povinnosti, oprávněný zájem, plnění smluvní povinnosti apod.), nepotřebuje tedy souhlas subjektů údajů se zpracováním osobních údajů.

Zpracovaná dokumentace GDPR by i tak měla být průběžně aktualizována při změnách v rámci SVJ (např. instalace kamerového systému ve společných částech domu) anebo alespoň 1 x ročně revidována, jinak řečeno, statutární orgán společenství by měl pravidelně zajišťovat, zda jsou veškeré procesy práce s osobními údaji aktuální a platné, tj. zejména vyhovující zákonným normám.

Klientům, kterým jsme GDPR řešení zpracovávali (směrnice, vnitřní pravidla pro ochranu osobních údajů) jsme dále k dispozici k individuálnímu řešení případných změn v dokumentaci. Již nebude dále uplatňována cena 250 Kč / ročně za aktualizaci dokumentů. Pokud by v budoucnu bylo zapotřebí z důvodu změny legislativy anebo změn v SVJ přizpůsobit již vytvořenou směrnici, bude postupováno individuálně na základě samostatné objednávky a cenové nabídky.

Dokumentace může v budoucnu sloužit jako důkazní prostředek při jakémkoliv řízení např. před Úřadem pro ochranu osobních údajů nebo při soudním řízení a samozřejmě pro prokázání péče řádného hospodáře v případě členů statutárních orgánů společenství vlastníků.

Klientům, kteří si v minulých letech neobjednali GDPR řešení, nabízíme znovu možnost zajištění zpracování GDPR dokumentace, která obsahuje soubor nástrojů (informací, metodik, šablon, vzorů apod.) pro rychlé a efektivní zavedení GDPR do každého společenství (cena za zpracování je 2 600 Kč):

- analýza zpracování osobních údajů a rizik,
- zpracování vnitřního předpisu, pravidla pro ochranu osobních údajů, směrnice, která je základním dokumentem pro splnění nařízení GDPR. Poskytuje seznam všech zpracovávaných osobních údajů, účel jejich zpracování a veškeré postupy související s jejich zpracováním.

V neposlední řadě platí, že je statutární orgán společenství povinen ohlašovat jakékoli porušení zabezpečení osobních údajů Úřadu pro ochranu osobních údajů (ledaže je nepravděpodobné, že by porušení mělo za následek riziko pro práva a svobody fyzických osob), a to bez zbytečného odkladu a pokud možno do 72 hodin od okamžiku, kdy se společenství vlastníků o tomto porušení zabezpečení dozvědělo. Každé porušení zabezpečení musí společenství vlastníků zdokumentovat. Pokud společenství vlastníků vyhodnotí, že toto porušení přináší vysoké riziko pro práva a svobody fyzických osob, oznámí dané porušení i subjektu údajů, tj. tomu, koho se dané osobní údaje týkají.

PROVOZNĚ TECHNICKÉ INFORMACE PANORAMA SYLVÁN, PLZEŇ

Revize / kontroly:

Druh revize / kontroly	Termín poslední revize / kontroly	Periodicita	Termín příští revize / kontroly
Požární	10/2022	1 rok	10/2023
Elektro	10/2017	5 let	Info výbor SVJ
Hromosvody	12/2022	5 let	12/2027

Výtah:

Inspekční prohlídka	Termín poslední prohlídky	Periodicita	Termín příští prohlídky
výtahy	2019	6 let	2025

Ověřování stanovených měřidel dle vyhlášky 345/2002 Sb.

Druh měřidla	Termín ověření, výměny	Periodicita	Termín příštího ověření
Vodoměr SV	8/2018	5 let	8/2023
Vodoměr TV	8/2018		8/2023

Upozornění

Účelem revize je ověřit stav zařízení z hlediska bezpečnosti. Věnujte tedy prosím vždy pozornost zjištěným závadám uvedeným v revizní zprávě a objednejte jejich odstranění.

OBECNÉ TECHNICKÉ INFORMACE

Upozornění k ověření stanovených měřidel (poměrová měřidla pro byty)

Žádáme Vás o spolupráci na kontrole termínu posledního ověření nebo výměny vodoměrů, popř. kalorimetrů v domě. Nemáme ve všech případech ověřené informace o stáří měřidel a o jejich certifikaci.

V případě použití měřidel bez platného ověření, může příslušný úřad uložit pokutu až do výše 1 000 000 Kč.

Lhůta pro ověření (výměnu) těchto měřičů je:

- kalorimetry (teplo) - 4 roky
- vodoměry (studená voda, teplá voda) - 5 let

Upozornění k poskytování havarijní služby

V minulých letech jsme Vám doporučovali uzavření smlouvy na havarijní služby. Aktuálně firmy, které nabízely uzavření smlouvy na havarijní služby ve společných částech domu (voda, topení, kanalizace), nepřibírají žádné další nové klienty, protože jsou zcela vytíženy.

V případě náhlé poruchy nebo havárie ve společných prostorech bytového domu je možné také volat asistenční službu pojišťovny, která Vám může zajistit zámečníka, instalátéra, plynaře, topenáře či sklenáře.

Pokud tedy Vaše společenství dosud neuzavřelo smlouvu na havarijní službu, doporučujeme alespoň zkontrolovat pojistnou smlouvu na dům, zda a v jakém rozsahu Vaše pojištění zahrnuje asistenční služby.

Případně kontaktujte naše klientské centrum, zajistíme Vám pojistnou smlouvu, která asistenční služby zahrnuje.

Revize a kontroly plynových zařízení

Ve lhůtě 1x za rok se provádí kontrola plynového zařízení. Obsahem kontroly je přezkoušení ovladatelnosti armatur, ověření přístupu k hlavnímu uzávěru plynu, plynoměru a všem armaturám, správnosti orientačních a označovacích tabulek. Pravidelná kontrola bývá zpravidla nahrazena provozní revizí v roce jejího provedení.

Ve lhůtě 1x za 3 roky se provádí provozní revize, která zajišťuje přezkoušení těsnosti spojů v plynovodní soustavě a připojených zařízení.

ÚDRŽBA BYTOVÝCH DOMŮ

Mimo pravidelné předepsané revize a kontroly zařízení nemovitosti a odstraňování závad z revizí, které z nich vyplývají, doporučujeme věnovat pozornost preventivní údržbě. Tím je možné se do budoucna vyvarovat náhlým havarijním opravám, které bývají zpravidla finančně náročnější než pravidelná údržba.

- **Uzávěry vody**
 - Kontrola funkčnosti uzávěrů vody (protáčení)
- **Kanalizace**
 - Revize a kontroly kanalizací - pravidelné preventivní prohlídky a kamerové kontroly kanalizačního vedení
 - Preventivní čištění kanalizací - provádí se z důvodu zamezení budoucích havarijních stavů kanalizace
 - Nejlepší prevencí závad kanalizací je jejich pravidelná kontrola a monitorování aktuálního stavu. V pravidelných intervalech se provede revize kanalizace ve stanovených místech, natočí se stav kanalizačního potrubí speciální kamerou a video či snímky se uloží na datový nosič, který se předá zákazníkovi. V případě zjištění závad nebo ucpaných míst se navrhne preventivní nebo provozní vyčištění kanalizace.
- **Termostatické ventily**
 - Mimo topnou sezónu je velmi důležité nechat termostatické ventily u všech radiátorů úplně otevřené – tedy nastavené na nejvyšší stupeň, obvykle na „pětku“. Aby termostatický ventil spolehlivě a dlouho fungoval, je důležité jej během léta nechat otevřený. Pokud mimo topnou sezónu ventil na dlouho uzavřete, zbytečně se namáhá jeho pružina a může dojít i k zatuhnutí regulační kuželky, případně k jejímu poškození. Je pak nutná výměna. Navíc může uzavřený ventil zadržovat vzduch, který se do systému dostane např. při výměně radiátorů. A k těmto úkonům dochází nejvíce právě při letní odstávce topení.
- **Okna**
 - Jednou až dvakrát ročně dotáhněte uvolněné kličky a úchyty. Kování jednou ročně promažte olejem, ať nezatuhne. Každého půl roku dopřejte těsnění v rámu výživnou kúru speciálními přípravky, např. silikonovým olejem. Zpomalíte tak proces přirozeného stárnutí. Těsnění zůstane déle pružné a bude spolehlivě plnit svou funkci. Pokud je poškozené, vyměňte ho co nejdříve. Kontrolujte také průchodnost otvorů pro odvádění vody v profilech rámců, nahromaděné nečistoty odstraňte, aby voda mohla volně odtékat.
- **Ploché střechy**
 - Pravidelné roční servisní prohlídky střešní izolace zahrnují nejen úklid, čištění a celkovou kontrolu, ale zejména okamžité řešení drobných závad a údržbu, která může výrazně prodloužit životnost hydroizolace a předejít vážným závadám.
- **Okapy**
 - Čištění lapačů střešních splavenin (tzv. „gajgr“), okapových žlabů, střešních a terasových vpustí apod.
- **Stromy v okolí domu**
 - Kontrola stromů blízko u domu (náklony stromů, velikost kořenů – ty mohou v plné velikosti poškozovat spodní stavbu domu i měnit nevhodně vodní režim u základů apod.)

Seznam smluv s dodavateli

Společenství vlastníků Panorama Sylván

Dodavatel	IČO	Předmět smlouvy
DESINSEKTA s.r.o.	26405270	Deratizace společných prostor
ČEZ Prodej s.r.o.	27232433	Dodávka elektřiny
ČEZ Prodej s.r.o.	27232433	Dodávka elektřiny
ČEZ Prodej s.r.o.	27232433	Dodávka elektřiny
ČEZ Prodej s.r.o.	27232433	Dodávka elektřiny
ČEZ Prodej s.r.o.	27232433	Dodávka elektřiny
ČEZ Prodej s.r.o.	27232433	Dodávka elektřiny
ČEZ Prodej s.r.o.	27232433	Dodávka elektřiny
ČEZ Prodej s.r.o.	27232433	Dodávka elektřiny
Plzeňská teplárenská, a.s.	49790480	Dodávka tepla a teplé vody
Vodárna Plzeň	25205625	Dodávka vody
Vodárna Plzeň	25205625	Dodávka vody
Vodárna Plzeň	25205625	Dodávka vody
Vodárna Plzeň	25205625	Dodávka vody
C + V Instalátorsképráce s.r.o.	26325560	Havarijní služba
Techem, spol. s r. o.	49684370	odečty a rozúčtování
ČPP a.s.	63998530	Pojištění bytového domu
LARVA Pavel	72230959	Požární ochrana
OTIS a.s.	42324254	Servis výtahů
Česká pošta, s.p.	47114983	SIPO
Golden Gates mont s.r.o.	29092515	Údržbářské práce
NEŽÁRKA, spol. s r.o.	45359423	Úklid společných prostor

Přehled nákladů za služby
Společenství vlastníků Panorama Sylván

Typ služby	Náklad		
	za rok 2020	za rok 2021	za rok 2022
Otop	593 173,90 Kč	731 039,10 Kč	795 785,76 Kč
Teplá voda	732 760,51 Kč	784 444,19 Kč	765 742,64 Kč
Studená voda	491 992,99 Kč	521 630,11 Kč	487 351,72 Kč
Elektrická energie	102 436,50 Kč	61 459,63 Kč	69 591,37 Kč
Svoz odpadu	131 441,91 Kč	110 160,09 Kč	141 839,85 Kč
Výtah	32 797,55 Kč	33 779,30 Kč	35 265,23 Kč
Elektrická energie - garáže	20 402,20 Kč	20 457,58 Kč	21 712,67 Kč
Náklady na služby celkem	2 105 005,56 Kč	2 262 970,00 Kč	2 317 289,24 Kč
Předpis záloh na služby celkem	2 593 517,00 Kč	2 586 064,00 Kč	2 588 782,00 Kč
Rozdíl (přeplatek + / nedoplatek -)	488 511,44 Kč	323 094,00 Kč	271 492,76 Kč

JAK ČÍST VE VÝROČNÍ ZPRÁVĚ – STAV ÚČTŮ

V sestavě „Stav účtů“ je možné se nejčastěji setkat s následujícími účty:

Účtová třída 2 - Finanční účty

- Pokladna (číslo účtu 211 000) – účtujeme o pohybu peněz v pokladně dle příjmových a výdajových pokladních dokladů
- Účty v bankách (221 00x) – každé společenství má zřízený běžný bankovní účet (účtuje se zde o pohybu peněz dle výpisů, příjmy, výdaje, konečný zůstatek)
- Účty v bankách – spoření (221 00x) – některá společenství mají k běžnému účtu zřízen i účet spořicí (účtuje se zde o pohybu peněz dle výpisů, příjmy, výdaje, konečný zůstatek)

Účtová třída 3 - Zúčtovací vztahy

- Poskytnuté zálohy (314 00x) – voda, elektřina, otop apod.
- Pohledávky za vlastníky (315 001) – pohledávky za vlastníky bytů nebo nebytových prostor, které vyplynou ze zúčtování úhrad od vlastníků ve vztahu k předepsaným platbám
- Pohledávky za vlastníky bytů z titulu úvěru (315 100) – pohledávky za vlastníky bytů, které vznikly poskytnutím úvěru (pohledávky se snižují na základě splátek úvěru)
- Pohledávka za stavební spořitelnou (317 000) – finanční prostředky uložené na účtu stavební spořitelny – po vypršení smluvní doby budou převedeny na účet úvěru
- Přijaté zálohy (324 00x) – účtují se zde faktury týkající se nákladů, které jsou předmětem vyúčtování vlastníkům a také předpisy plateb vlastníků
- Jiné závazky (379 00x) – příjmy z pronájmu společných prostor

Účtová třída 5 - Náklady

- Režijní náklady (510 000) – náklady na správu, vedení účetnictví, bankovní poplatky, náklady na vlastní správní činnost, poštovné apod.
- Úroky z úvěru (510 100) – náklady na úroky z úvěru
- Dotace na úhradu úroků z úvěru (510 199) – dotace na úrokovou sazbu (jedná se o formu státní podpory, kdy stát přispívá na část úroků, které se hradí v rámci splátky úvěru)
- Opravy a údržba (511 000) – náklady na opravy a údržbu
- Revize (511 100) – náklady na revize
- Pojištění (511 200) – náklady na pojištění
- Dohody o provedení práce (521 000) – náklady na mzdy za dohody o provedení práce
- Zákonné sociální náklady (527 000) – náklady na zákonné pojištění při uzavřené dohodě o provedení práce
- Mzdové náklady (523 000) – náklady na odměny
- Ostatní sociální náklady (524 000) – náklady na zdravotní a sociální pojištění z odměn
- Soudní poplatky (530 000) – kolky (rejstříkový soud, katastr nemovitostí)
- Bankovní poplatky z běžného účtu (549 000) – náklady na bankovní poplatky z běžného účtu
- Bankovní poplatky z úvěru (549 001) – náklady na bankovní poplatky z úvěru

Účtová třída 6 - Výnosy

- Úroky z běžného účtu (644 000)
- Úroky ze spořicího účtu (644 001)

Účtová třída 9 - Fondy, výsledek hospodaření, úvěry

- Nerozdělený zisk, neuhrazená ztráta z minulých let (932 000)
- Dlouhodobé bankovní úvěry (951 00x) – stav úvěru (úvěr je pravidelně splácen, snižuje se zůstatek)
- Příspěvek na správu domu a pozemku – fond oprav (955 001) – zálohy, které jsou tvořeny jako dlouhodobé (určené na opravy a údržbu) – vlastníci přispívají podle spoluvlastnického podílu (účtuje se zde o předpisech a ostatních příjmech do fondu, čerpání z fondu, zůstatku)
- Příspěvek na správu domu a pozemku – fond režijních nákladů (955 199) – zálohy, které jsou tvořeny jako dlouhodobé (určené na režijní náklady) – rozvrhují se na každou jednotku stejně

Stav účtů

Společenství vlastníků Panorama Sylván

IČ: 73729281

Panorama Sylván

Nastavení výběru

☒ Dle data: 31.12.2022

☐ Dle účtů:

☐ Procházet analytickou část

Číslo účtu	Název	Stav účtu
211000	Pokladna	5 759,10
221000	Účty v bankách - běžný hlavní účet	173 318,29
221002	Účty v bankách - běžný účet ČSOB	2 207 625,37
314002	Poskytnutá záloha - elektrická energie	62 840,00
315001	Pohledávky za vlastníky a nájemníky bytů	217 056,00
315100	Pohledávky za vlastníky z titulu úvěru ČSOB	10 628 950,03
321000	Dodavatelé	212 625,74
324001	Přijaté zálohy - otop	458 381,88
324002	Přijaté zálohy - ostatní služby	- 122 234,44
331000	Zaměstnanci - odměny statutárním orgánům	27 920,00
336100	Zúčtování s institucemi zdravotních pojišťoven	2 701,00
336200	Zúčtování s institucemi sociálního zabezpečení	5 289,00
342100	Ostatní přímé daně - daň ze závislé činnosti	2 535,00
342200	Ostatní přímé daně - daň srážková	2 745,00
379000	Jiné závazky-zákonné pojištění odpovědnosti zaměstavatele	100,00
389000	Dohadné účty pasivní (energie a služby)	23 640,00
510000	Režijní náklady	196 176,12
510100	Úroky z úvěru	238 687,25
511000	Opravy a údržba	157 804,09
511100	Revize	8 998,00
511200	Pojištění	67 596,00
521000	Mzdové náklady - dohody o provedení práce	182 400,00
523000	Mzdové náklady - odměny statutárním orgánům	240 000,00
524000	Ostatní sociální náklady - zdravotní pojištění	71 880,00
527000	Zákonné sociální náklady	400,00
549000	Jiné ostatní náklady-bankovní poplatky	10 740,00
644000	Úroky	435,75
648000	Jiné provozní výnosy	1 174 681,46
932000	Nerozdělený zisk, neuhrazená ztráta z minulých let	23 710,11
951000	Dlouhodobé bankovní úvěry	10 628 950,03
955001	Příspěvek na správu domu a pozemku-opravy a údržba	1 834 392,88
955199	Příspěvek na správu domu a pozemku - režie	194 356,84

Príspevek na správu domu a pozemku - Fond oprav

Spoločenstvo vlastníkov Panorama Sylván

IČ: 73729281

Panorama Sylván

Nastavení výběru

Účty: Od: 955001 Do: 955199
☒ Dle data: Od: 01.01.2022 Do: 31.12.2022
☐ Dle měny:
Třídění: Dle data

Účet: 955001 Příspěvek na správu domu a pozemku-opravy a údržba

Datum	Popis	Čerpání	Předpis a ost. příjmy	Zůstatek
Počáteční zůstatek				1 960 810,29
19.01.2022	spoluúčast	1 000,00	0,00	1 959 810,29
31.01.2022	Splátka jistiny	48 580,16	0,00	1 911 230,13
31.01.2022	Dohoda o provedení práce	15 200,00	0,00	1 896 030,13
31.01.2022	Opravy a údržba	89,90	0,00	1 895 940,23
31.01.2022	Úroky z úvěru	20 378,95	0,00	1 875 561,28
31.01.2022	Předpis-fond oprav	0,00	92 654,00	1 968 215,28
22.02.2022	dálkové ovládání	0,00	750,00	1 968 965,28
28.02.2022	Předpis-fond oprav	0,00	92 654,00	2 061 619,28
28.02.2022	Splátka jistiny	48 668,41	0,00	2 012 950,87
28.02.2022	Dohoda o provedení práce	15 200,00	0,00	1 997 750,87
28.02.2022	Opravy a údržba	17 289,10	0,00	1 980 461,77
28.02.2022	Úroky z úvěru	20 290,70	0,00	1 960 171,07
23.03.2022	dálkové ovládání	0,00	750,00	1 960 921,07
31.03.2022	Předpis-fond oprav	0,00	92 654,00	2 053 575,07
31.03.2022	Splátka jistiny	48 756,82	0,00	2 004 818,25
31.03.2022	Dohoda o provedení práce	15 200,00	0,00	1 989 618,25
31.03.2022	Opravy a údržba	3 005,85	0,00	1 986 612,40
31.03.2022	Úroky z úvěru	20 202,29	0,00	1 966 410,11
31.03.2022	Zákonné pojištění zaměstnavatele	100,00	0,00	1 966 310,11
01.04.2022	klíče	0,00	184,00	1 966 494,11
12.04.2022	dálkové ovládání	0,00	750,00	1 967 244,11
25.04.2022	klíče	0,00	184,00	1 967 428,11
30.04.2022	Splátka jistiny	48 845,40	0,00	1 918 582,71
30.04.2022	Dohoda o provedení práce	15 200,00	0,00	1 903 382,71
30.04.2022	Opravy a údržba	38 439,09	0,00	1 864 943,62
30.04.2022	Úroky z úvěru	20 113,71	0,00	1 844 829,91
30.04.2022	Předpis-fond oprav	0,00	92 654,00	1 937 483,91
13.05.2022	klíče	0,00	184,00	1 937 667,91
20.05.2022	dálkové ovládání	0,00	750,00	1 938 417,91
20.05.2022	klíče	0,00	184,00	1 938 601,91
31.05.2022	Předpis-fond oprav	0,00	92 654,00	2 031 255,91
31.05.2022	Splátka jistiny	48 934,14	0,00	1 982 321,77
31.05.2022	Dohoda o provedení práce	15 200,00	0,00	1 967 121,77
31.05.2022	Opravy a údržba	1 020,00	0,00	1 966 101,77
31.05.2022	Úroky z úvěru	20 024,97	0,00	1 946 076,80
01.06.2022	klíče	0,00	184,00	1 946 260,80
07.06.2022	klíče	0,00	184,00	1 946 444,80
27.06.2022	dálkové ovládání	0,00	750,00	1 947 194,80
30.06.2022	Předpis-fond oprav	0,00	92 654,00	2 039 848,80
30.06.2022	Splátka jistiny	49 023,03	0,00	1 990 825,77
30.06.2022	Dohoda o provedení práce	15 200,00	0,00	1 975 625,77
30.06.2022	Opravy a údržba	61 599,00	0,00	1 914 026,77
30.06.2022	Úroky z úvěru	19 936,08	0,00	1 894 090,69
30.06.2022	Pojištění	100,00	0,00	1 893 990,69
30.06.2022	dálkové ovládání + klíče	0,00	1 118,00	1 895 108,69
12.07.2022	klíče	0,00	184,00	1 895 292,69
31.07.2022	Předpis-fond oprav	0,00	92 654,00	1 987 946,69
31.07.2022	Splátka jistiny	49 112,10	0,00	1 938 834,59
31.07.2022	Dohoda o provedení práce	15 200,00	0,00	1 923 634,59
31.07.2022	Opravy a údržba	133,00	0,00	1 923 501,59
31.07.2022	Úroky z úvěru	19 847,01	0,00	1 903 654,58
03.08.2022	klíče	0,00	184,00	1 903 838,58

Příspěvek na správu domu a pozemku - Fond oprav

Společenství vlastníků Panorama Sylván

IČ: 73729281

Panorama Sylván

Datum	Popis	Čerpání	Předpis a ost. příjmy	Zůstatek
Počáteční zůstatek				1 960 810,29
25.08.2022	klíče	0,00	184,00	1 904 022,58
31.08.2022	Předpis-fond oprav	0,00	92 654,00	1 996 676,58
31.08.2022	Splátka jistiny	49 201,31	0,00	1 947 475,27
31.08.2022	Dohoda o provedení práce	15 200,00	0,00	1 932 275,27
31.08.2022	Opravy a údržba	4 032,80	0,00	1 928 242,47
31.08.2022	Úroky z úvěru	19 757,80	0,00	1 908 484,67
19.09.2022	klíče	0,00	184,00	1 908 668,67
30.09.2022	Předpis-fond oprav	0,00	92 654,00	2 001 322,67
30.09.2022	Splátka jistiny	49 290,69	0,00	1 952 031,98
30.09.2022	Dohoda o provedení práce	15 200,00	0,00	1 936 831,98
30.09.2022	Opravy a údržba	6 437,00	0,00	1 930 394,98
30.09.2022	Úroky z úvěru	19 668,42	0,00	1 910 726,56
30.09.2022	Pojištění	100,00	0,00	1 910 626,56
31.10.2022	Předpis-fond oprav	0,00	92 654,00	2 003 280,56
31.10.2022	Splátka jistiny	49 380,24	0,00	1 953 900,32
31.10.2022	Dohoda o provedení práce	15 200,00	0,00	1 938 700,32
31.10.2022	Opravy a údržba	982,35	0,00	1 937 717,97
31.10.2022	Úroky z úvěru	19 578,87	0,00	1 918 139,10
31.10.2022	Revize	8 998,00	0,00	1 909 141,10
31.10.2022	Pojištění	67 596,00	0,00	1 841 545,10
02.11.2022	klíče	0,00	184,00	1 841 729,10
21.11.2022	dálkové ovládání	0,00	550,00	1 842 279,10
30.11.2022	Předpis-fond oprav	0,00	92 654,00	1 934 933,10
30.11.2022	Splátka jistiny	49 469,95	0,00	1 885 463,15
30.11.2022	Dohoda o provedení práce	15 200,00	0,00	1 870 263,15
30.11.2022	Opravy a údržba	11 922,00	0,00	1 858 341,15
30.11.2022	Úroky z úvěru	19 489,16	0,00	1 838 851,99
31.12.2022	Předpis-fond oprav	0,00	92 654,00	1 931 505,99
31.12.2022	Splátka jistiny	49 559,82	0,00	1 881 946,17
31.12.2022	Dohoda o provedení práce	15 200,00	0,00	1 866 746,17
31.12.2022	Opravy a údržba	12 854,00	0,00	1 853 892,17
31.12.2022	Úroky z úvěru	19 399,29	0,00	1 834 492,88
31.12.2022	Pojištění	100,00	0,00	1 834 392,88
Konečný stav		1 245 707,41	1 119 290,00	1 834 392,88

Účet: 955199 Příspěvek na správu domu a pozemku - režie

Datum	Popis	Čerpání	Předpis a ost. příjmy	Zůstatek
Počáteční zůstatek				34 048,96
31.01.2022	Režijní náklady	19 414,49	0,00	14 634,47
31.01.2022	Odměna výboru	25 990,00	0,00	- 11 355,53
31.01.2022	Předpis-fond režijních nákladů	0,00	56 592,00	45 236,47
28.02.2022	Předpis-fond režijních nákladů	0,00	56 592,00	101 828,47
28.02.2022	Režijní náklady	14 580,09	0,00	87 248,38
28.02.2022	Odměna výboru	25 990,00	0,00	61 258,38
31.03.2022	Předpis-fond režijních nákladů	0,00	56 592,00	117 850,38
31.03.2022	Režijní náklady	25 274,09	0,00	92 576,29
31.03.2022	Odměna výboru	25 990,00	0,00	66 586,29
30.04.2022	Režijní náklady	19 684,69	0,00	46 901,60
30.04.2022	Odměna výboru	25 990,00	0,00	20 911,60
30.04.2022	Předpis-fond režijních nákladů	0,00	56 592,00	77 503,60
31.05.2022	Předpis-fond režijních nákladů	0,00	56 592,00	134 095,60
31.05.2022	Režijní náklady	14 600,69	0,00	119 494,91
31.05.2022	Odměna výboru	25 990,00	0,00	93 504,91
30.06.2022	Předpis-fond režijních nákladů	0,00	56 592,00	150 096,91
30.06.2022	Režijní náklady	14 875,69	0,00	135 221,22
30.06.2022	Odměna výboru	25 990,00	0,00	109 231,22
31.07.2022	Předpis-fond režijních nákladů	0,00	56 592,00	165 823,22
31.07.2022	Režijní náklady	14 601,60	0,00	151 221,62

Příspěvek na správu domu a pozemku - Fond oprav

Společenství vlastníků Panorama Sylván

IČ: 73729281

Panorama Sylván

Datum	Popis	Čerpání	Předpis a ost. příjmy	Zůstatek
Počáteční zůstatek				34 048,96
31.07.2022	Odměna výboru	25 990,00	0,00	125 231,62
31.08.2022	Předpis-fond režijních nákladů	0,00	56 592,00	181 823,62
31.08.2022	Režijní náklady	14 600,69	0,00	167 222,93
31.08.2022	Odměna výboru	25 990,00	0,00	141 232,93
30.09.2022	Předpis-fond režijních nákladů	0,00	56 592,00	197 824,93
30.09.2022	Režijní náklady	14 600,69	0,00	183 224,24
30.09.2022	Odměna výboru	25 990,00	0,00	157 234,24
31.10.2022	Předpis-fond režijních nákladů	0,00	56 592,00	213 826,24
31.10.2022	Režijní náklady	14 600,69	0,00	199 225,55
31.10.2022	Odměna výboru	25 990,00	0,00	173 235,55
30.11.2022	Předpis-fond režijních nákladů	0,00	56 592,00	229 827,55
30.11.2022	Režijní náklady	14 742,02	0,00	215 085,53
30.11.2022	Odměna výboru	25 990,00	0,00	189 095,53
31.12.2022	Předpis-fond režijních nákladů	0,00	56 592,00	245 687,53
31.12.2022	Režijní náklady	14 600,69	0,00	231 086,84
31.12.2022	Odměna výboru	25 990,00	0,00	205 096,84
31.12.2022	Bankovní poplatky 2022	10 740,00	0,00	194 356,84
Konečný stav		518 796,12	679 104,00	194 356,84

Celkem: 2 028 749,72

Nákladové účty

Společenství vlastníků Panorama Sylván

IČ: 73729281

Panorama Sylván

Nastavení výběru

Účty: Od: 510000 Do: 530000
☒ Dle data: Od: 01.01.2022 Do: 31.12.2022
☐ Dle měny:
Třídění: Dle data

Účet: 510000 Režijní náklady

Datum	Popis	Náklad	Zůstatek
Počáteční zůstatek			0,00
06.01.2022	obálky dodejkové červený pruh	195,00	195,00
07.01.2022	poštovné	4 636,00	4 831,00
10.01.2022	odměna SIPO 1/2022	288,40	5 119,40
18.01.2022	správcovský poplatek 1/2022	14 295,09	19 414,49
01.02.2022	odměna SIPO 2/2022	285,00	19 699,49
17.02.2022	správcovský poplatek 2/2022	14 295,09	33 994,58
01.03.2022	odměna SIPO 3/2022	310,00	34 304,58
16.03.2022	správcovský poplatek 3/2022	14 295,09	48 599,67
24.03.2022	odečty a rozúčt. nákl.r.2021	10 669,00	59 268,67
01.04.2022	odměna SIPO 4/2022	305,60	59 574,27
11.04.2022	poštovné	5 084,00	64 658,27
14.04.2022	správcovský poplatek 4/2022	14 295,09	78 953,36
02.05.2022	odměna SIPO 5/2022	305,60	79 258,96
19.05.2022	správcovský poplatek 5/2022	14 295,09	93 554,05
01.06.2022	odměna SIPO 6/2022	305,60	93 859,65
14.06.2022	správcovský poplatek 6/2022	14 295,09	108 154,74
15.06.2022	poštovné	275,00	108 429,74
01.07.2022	odměna SIPO 7/2022	305,60	108 735,34
11.07.2022	správcovský poplatek 7/2022	14 295,09	123 030,43
31.07.2022	Haléřové vyrovnání přepl.a nedopl.V2021	0,91	123 031,34
01.08.2022	odměna SIPO 8/2022	305,60	123 336,94
12.08.2022	správcovský poplatek 8/2022	14 295,09	137 632,03
01.09.2022	odměna SIPO 9/2022	305,60	137 937,63
13.09.2022	správcovský poplatek 9/2022	14 295,09	152 232,72
03.10.2022	odměna SIPO 10/2022	305,60	152 538,32
17.10.2022	správcovský poplatek 10/2022	14 295,09	166 833,41
01.11.2022	distribuce vyúčtování 2021 (poštovné,obálky,papír)	141,33	166 974,74
01.11.2022	odměna SIPO 11/2022	305,60	167 280,34
14.11.2022	správcovský poplatek 11/2022	14 295,09	181 575,43
01.12.2022	odměna SIPO 12/2022	305,60	181 881,03
14.12.2022	správcovský poplatek 12/2022	14 295,09	196 176,12
Konečný stav		196 176,12	196 176,12

Účet: 510100 Úroky z úvěru

Datum	Popis	Náklad	Zůstatek
Počáteční zůstatek			0,00
14.01.2022	úroky z úvěru	20 378,95	20 378,95
14.02.2022	úroky z úvěru	20 290,70	40 669,65
14.03.2022	úroky z úvěru	20 202,29	60 871,94
14.04.2022	úroky z úvěru	20 113,71	80 985,65
16.05.2022	úroky z úvěru	20 024,97	101 010,62
14.06.2022	úroky z úvěru	19 936,08	120 946,70
14.07.2022	úroky z úvěru	19 847,01	140 793,71
15.08.2022	úroky z úvěru	19 757,80	160 551,51
14.09.2022	úroky z úvěru	19 668,42	180 219,93
14.10.2022	úroky z úvěru	19 578,87	199 798,80
14.11.2022	úroky z úvěru	19 489,16	219 287,96
14.12.2022	úroky z úvěru	19 399,29	238 687,25
Konečný stav		238 687,25	238 687,25

Nákladové účty

Společenství vlastníků Panorama Sylván

IČ: 73729281

Panorama Sylván

Účet: 511000 Opravy a údržba

Datum	Popis	Náklad	Zůstatek
Počáteční zůstatek			0,00
25.01.2022	úklidové prostředky	89,90	89,90
02.02.2022	výměna baterií náhr.zdroje pro vyproštění 69	3 985,90	4 075,80
02.02.2022	výměna baterií náhr.zdroje pro vyproštění 71	5 331,40	9 407,20
02.02.2022	výměna baterií náhr.zdroje pro vyproštění M6	3 985,90	13 393,10
02.02.2022	výměna baterií náhr.zdroje pro vyproštění M8	3 985,90	17 379,00
11.03.2022	úklidové prostředky	190,00	17 569,00
14.03.2022	hosting weové schránky	707,85	18 276,85
17.03.2022	klíče,zámek,vložka	2 108,00	20 384,85
01.04.2022	servis panikového zámku	989,00	21 373,85
01.04.2022	elektroinstalační práce	34 957,64	56 331,49
26.04.2022	pohybové čidlo	982,35	57 313,84
28.04.2022	roční paušální poplatek havarijní služby na rok 2022	1 510,10	58 823,94
05.05.2022	úklidové prostředky	140,00	58 963,94
20.05.2022	klíč 12x	880,00	59 843,94
17.06.2022	benzín do sekačky	260,00	60 103,94
20.06.2022	úklidové prostředky	250,00	60 353,94
27.06.2022	pružiny sekčních vrat,ložisko,oprava vrat	61 089,00	121 442,94
21.07.2022	úklidové prostředky	133,00	121 575,94
07.08.2022	přípravné a dokončovací stavební práce v bytě SVJ	2 000,00	123 575,94
29.08.2022	deratizace	2 032,80	125 608,74
15.09.2022	klíče	6 437,00	132 045,74
03.10.2022	pohybové čidlo	982,35	133 028,09
01.11.2022	revitalizace květin	5 000,00	138 028,09
07.11.2022	objednávka dálkových ovladačů	4 392,00	142 420,09
07.11.2022	seřízení vodičů kabiny, vyčištění, seřízení křidel ŠD 3p	2 530,00	144 950,09
05.12.2022	úklid	7 461,00	152 411,09
22.12.2022	oprava vrat	5 393,00	157 804,09
Konečný stav		157 804,09	157 804,09

Účet: 511100 Revize

Datum	Popis	Náklad	Zůstatek
Počáteční zůstatek			0,00
18.10.2022	požární revize	8 998,00	8 998,00
Konečný stav		8 998,00	8 998,00

Účet: 511200 Pojištění

Datum	Popis	Náklad	Zůstatek
Počáteční zůstatek			0,00
31.10.2022	pojištění domu 1.11.2022 - 31.10.2023 nová smlouva	67 596,00	67 596,00
Konečný stav		67 596,00	67 596,00

Účet: 521000 Mzdové náklady - dohody o provedení práce

Datum	Popis	Náklad	Zůstatek
Počáteční zůstatek			0,00
31.01.2022	Mzda 01/2022 - Štěpánek Ondřej	5 300,00	5 300,00
31.01.2022	Mzda 01/2022 - Kalabza Martin	9 900,00	15 200,00
28.02.2022	Mzda 02/2022 - Štěpánek Ondřej	5 300,00	20 500,00
28.02.2022	Mzda 02/2022 - Kalabza Martin	9 900,00	30 400,00
31.03.2022	Mzda 03/2022 - Kalabza Martin	9 900,00	40 300,00
31.03.2022	Mzda 03/2022 - Štěpánek Ondřej	5 300,00	45 600,00
30.04.2022	Mzda 04/2022 - Kalabza Martin	9 900,00	55 500,00
30.04.2022	Mzda 04/2022 - Štěpánek Ondřej	5 300,00	60 800,00

Nákladové účty

Společenství vlastníků Panorama Sylván

IČ: 73729281

Panorama Sylván

Datum	Popis	Náklad	Zůstatek
Počáteční zůstatek			0,00
31.05.2022	Mzda 05/2022 - Štěpánek Ondřej	5 300,00	66 100,00
31.05.2022	Mzda 05/2022 - Kalabza Martin	9 900,00	76 000,00
30.06.2022	Mzda 06/2022 - Štěpánek Ondřej	5 300,00	81 300,00
30.06.2022	Mzda 06/2022 - Kalabza Martin	9 900,00	91 200,00
31.07.2022	Mzda 07/2022 - Kalabza Martin	9 900,00	101 100,00
31.07.2022	Mzda 07/2022 - Štěpánek Ondřej	5 300,00	106 400,00
31.08.2022	Mzda 08/2022 - Kalabza Martin	9 900,00	116 300,00
31.08.2022	Mzda 08/2022 - Štěpánek Ondřej	5 300,00	121 600,00
30.09.2022	Mzda 09/2022 - Štěpánek Ondřej	5 300,00	126 900,00
30.09.2022	Mzda 09/2022 - Kalabza Martin	9 900,00	136 800,00
31.10.2022	Mzda 10/2022 - Štěpánek Ondřej	5 300,00	142 100,00
31.10.2022	Mzda 10/2022 - Kalabza Martin	9 900,00	152 000,00
30.11.2022	Mzda 11/2022 - Štěpánek Ondřej	5 300,00	157 300,00
30.11.2022	Mzda 11/2022 - Kalabza Martin	9 900,00	167 200,00
31.12.2022	Mzda 12/2022 - Kalabza Martin	9 900,00	177 100,00
31.12.2022	Mzda 12/2022 - Štěpánek Ondřej	5 300,00	182 400,00
Konečný stav		182 400,00	182 400,00

Účet: 523000 Mzdové náklady - odměny statutárním orgánům

Datum	Popis	Náklad	Zůstatek
Počáteční zůstatek			0,00
31.01.2022	Mzda 01/2022 - Kašparová Jana	3 105,00	3 105,00
31.01.2022	Mzda 01/2022 - Tručka Pavel	16 895,00	20 000,00
28.02.2022	Mzda 02/2022 - Kašparová Jana	3 105,00	23 105,00
28.02.2022	Mzda 02/2022 - Tručka Pavel	16 895,00	40 000,00
31.03.2022	Mzda 03/2022 - Kašparová Jana	3 105,00	43 105,00
31.03.2022	Mzda 03/2022 - Tručka Pavel	16 895,00	60 000,00
30.04.2022	Mzda 04/2022 - Kašparová Jana	3 105,00	63 105,00
30.04.2022	Mzda 04/2022 - Tručka Pavel	16 895,00	80 000,00
31.05.2022	Mzda 05/2022 - Tručka Pavel	16 895,00	96 895,00
31.05.2022	Mzda 05/2022 - Kašparová Jana	3 105,00	100 000,00
30.06.2022	Mzda 06/2022 - Tručka Pavel	16 895,00	116 895,00
30.06.2022	Mzda 06/2022 - Kašparová Jana	3 105,00	120 000,00
31.07.2022	Mzda 07/2022 - Tručka Pavel	16 895,00	136 895,00
31.07.2022	Mzda 07/2022 - Kašparová Jana	3 105,00	140 000,00
31.08.2022	Mzda 08/2022 - Tručka Pavel	16 895,00	156 895,00
31.08.2022	Mzda 08/2022 - Kašparová Jana	3 105,00	160 000,00
30.09.2022	Mzda 09/2022 - Tručka Pavel	16 895,00	176 895,00
30.09.2022	Mzda 09/2022 - Kašparová Jana	3 105,00	180 000,00
31.10.2022	Mzda 10/2022 - Tručka Pavel	16 895,00	196 895,00
31.10.2022	Mzda 10/2022 - Kašparová Jana	3 105,00	200 000,00
30.11.2022	Mzda 11/2022 - Kašparová Jana	3 105,00	203 105,00
30.11.2022	Mzda 11/2022 - Tručka Pavel	16 895,00	220 000,00
31.12.2022	Mzda 12/2022 - Kašparová Jana	3 105,00	223 105,00
31.12.2022	Mzda 12/2022 - Tručka Pavel	16 895,00	240 000,00
Konečný stav		240 000,00	240 000,00

Účet: 524000 Ostatní sociální náklady - zdravotní pojištění

Datum	Popis	Náklad	Zůstatek
Počáteční zůstatek			0,00
31.01.2022	ZP za zaměstnavatele 211 01/2022	1 520,00	1 520,00
31.01.2022	ZP za zaměstnavatele 111 01/2022	280,00	1 800,00
31.01.2022	SP za zaměstnavatele 01/2022	4 189,96	5 989,96
31.01.2022	Zaokrouhlovací rozdíl SP za zaměstnavatele 01/2022	0,04	5 990,00
28.02.2022	ZP za zaměstnavatele 211 02/2022	1 520,00	7 510,00
28.02.2022	ZP za zaměstnavatele 111 02/2022	280,00	7 790,00

Nákladové účty

Společenství vlastníků Panorama Sylván

IČ: 73729281

Panorama Sylván

Datum	Popis	Náklad	Zůstatek
Počáteční zůstatek			0,00
28.02.2022	SP za zaměstnavatele 02/2022	4 189,96	11 979,96
28.02.2022	Zaokrouhlovací rozdíl SP za zaměstnavatele 02/2022	0,04	11 980,00
31.03.2022	ZP za zaměstnavatele 211 03/2022	1 520,00	13 500,00
31.03.2022	ZP za zaměstnavatele 111 03/2022	280,00	13 780,00
31.03.2022	SP za zaměstnavatele 03/2022	4 189,96	17 969,96
31.03.2022	Zaokrouhlovací rozdíl SP za zaměstnavatele 03/2022	0,04	17 970,00
30.04.2022	ZP za zaměstnavatele 211 04/2022	1 520,00	19 490,00
30.04.2022	ZP za zaměstnavatele 111 04/2022	280,00	19 770,00
30.04.2022	SP za zaměstnavatele 04/2022	4 189,96	23 959,96
30.04.2022	Zaokrouhlovací rozdíl SP za zaměstnavatele 04/2022	0,04	23 960,00
31.05.2022	ZP za zaměstnavatele 211 05/2022	1 520,00	25 480,00
31.05.2022	ZP za zaměstnavatele 111 05/2022	280,00	25 760,00
31.05.2022	SP za zaměstnavatele 05/2022	4 189,96	29 949,96
31.05.2022	Zaokrouhlovací rozdíl SP za zaměstnavatele 05/2022	0,04	29 950,00
30.06.2022	ZP za zaměstnavatele 211 06/2022	1 520,00	31 470,00
30.06.2022	ZP za zaměstnavatele 111 06/2022	280,00	31 750,00
30.06.2022	SP za zaměstnavatele 06/2022	4 189,96	35 939,96
30.06.2022	Zaokrouhlovací rozdíl SP za zaměstnavatele 06/2022	0,04	35 940,00
31.07.2022	ZP za zaměstnavatele 211 07/2022	1 520,00	37 460,00
31.07.2022	ZP za zaměstnavatele 111 07/2022	280,00	37 740,00
31.07.2022	SP za zaměstnavatele 07/2022	4 189,96	41 929,96
31.07.2022	Zaokrouhlovací rozdíl SP za zaměstnavatele 07/2022	0,04	41 930,00
31.08.2022	ZP za zaměstnavatele 211 08/2022	1 520,00	43 450,00
31.08.2022	ZP za zaměstnavatele 111 08/2022	280,00	43 730,00
31.08.2022	SP za zaměstnavatele 08/2022	4 189,96	47 919,96
31.08.2022	Zaokrouhlovací rozdíl SP za zaměstnavatele 08/2022	0,04	47 920,00
30.09.2022	ZP za zaměstnavatele 211 09/2022	1 520,00	49 440,00
30.09.2022	ZP za zaměstnavatele 111 09/2022	280,00	49 720,00
30.09.2022	SP za zaměstnavatele 09/2022	4 189,96	53 909,96
30.09.2022	Zaokrouhlovací rozdíl SP za zaměstnavatele 09/2022	0,04	53 910,00
31.10.2022	ZP za zaměstnavatele 211 10/2022	1 520,00	55 430,00
31.10.2022	ZP za zaměstnavatele 111 10/2022	280,00	55 710,00
31.10.2022	SP za zaměstnavatele 10/2022	4 189,96	59 899,96
31.10.2022	Zaokrouhlovací rozdíl SP za zaměstnavatele 10/2022	0,04	59 900,00
30.11.2022	ZP za zaměstnavatele 211 11/2022	1 520,00	61 420,00
30.11.2022	ZP za zaměstnavatele 111 11/2022	280,00	61 700,00
30.11.2022	SP za zaměstnavatele 11/2022	4 189,96	65 889,96
30.11.2022	Zaokrouhlovací rozdíl SP za zaměstnavatele 11/2022	0,04	65 890,00
31.12.2022	ZP za zaměstnavatele 211 12/2022	1 520,00	67 410,00
31.12.2022	ZP za zaměstnavatele 111 12/2022	280,00	67 690,00
31.12.2022	SP za zaměstnavatele 12/2022	4 189,96	71 879,96
31.12.2022	Zaokrouhlovací rozdíl SP za zaměstnavatele 12/2022	0,04	71 880,00
Konečný stav		71 880,00	71 880,00

Účet: 527000 Zákonné sociální náklady

Datum	Popis	Náklad	Zůstatek
Počáteční zůstatek			0,00
31.03.2022	Zákonné pojištění 03/2022	100,00	100,00
30.06.2022	Zákonné pojištění 06/2022	100,00	200,00
30.09.2022	Zákonné pojištění 09/2022	100,00	300,00
31.12.2022	Zákonné pojištění 12/2022	100,00	400,00
Konečný stav		400,00	400,00

Přehled předpisů po položkách za období 1/2022 - 12/2022

Příspěvek na správu domu a pozemku

Fond oprav	1 111 848,00 Kč
Fond režijních nákladů	679 104,00 Kč
Celkem:	1 790 952,00 Kč

SLUŽBY

teplá voda	528 430,00 Kč
otop	969 289,00 Kč
vodné, stočné	568 796,00 Kč
elektřina spol.prostor	84 803,00 Kč
odvoz odpadu	84 583,00 Kč
výtah	42 337,00 Kč
TV voda	276 405,00 Kč
elektřina garáže	34 139,00 Kč
Celkem:	2 588 782,00 Kč

Celkem za období:	4 379 734,00 Kč
--------------------------	------------------------

Plzeň		Mutěnická 1520					Č.pop. 6							
Byt	Uživatel	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	Celkem
1	Alkova Yuliya	4,0	4,0	4,0	4,0	4,0	4,0	4,0	4,0	4,0	4,0	4,0	4,0	48,0
2	Štach Radomír Ing.	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	24,0
3	Marešová Veronika	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	12,0
4	Franková Hana	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	24,0
5	Kost Petr	4,0	4,0	4,0	4,0	4,0	4,0	4,0	4,0	4,0	4,0	4,0	4,0	48,0
6	Vrátníková Lucie	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	24,0
7	Palásek Miroslav	4,0	4,0	4,0	4,0	4,0	4,0	4,0	4,0	4,0	4,0	4,0	4,0	48,0
8	Svoboda Jiří	3,0	3,0	3,0	3,0	3,0	3,0	3,0	3,0	3,0	3,0	3,0	3,0	36,0
9	Rusnok Pavel Mgr.	3,0	3,0	3,0	3,0	3,0	3,0	3,0	3,0	3,0	3,0	3,0	3,0	36,0
10	Fiedler Róbert	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	24,0
11	Benešová Marie	4,0	4,0	4,0	4,0	4,0	4,0	4,0	4,0	2,0	2,0	2,0	2,0	40,0
12	Hamplová Renáta Dis	4,0	4,0	4,0	4,0	4,0	4,0	4,0	4,0	4,0	4,0	4,0	4,0	48,0
13	Rulišková Hedvika	3,0	3,0	3,0	3,0	3,0	3,0	3,0	3,0	3,0	3,0	3,0	3,0	36,0
14	Novotný Josef	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	12,0
15	Uhlík Karel	3,0	3,0	3,0	3,0	3,0	3,0	3,0	3,0	3,0	3,0	3,0	3,0	36,0
16	Švec Jaroslav Mgr.	4,0	4,0	4,0	4,0	4,0	4,0	4,0	4,0	4,0	4,0	4,0	4,0	48,0
17	Tobiáš Jindřich	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	12,0
18	Doležalová Dana	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	12,0
19	Šlechtová Vendulka	3,0	3,0	3,0	3,0	3,0	3,0	3,0	3,0	3,0	3,0	3,0	3,0	36,0
20	Kudrnáč Pavel	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	24,0
Celkem za dům		53,0	53,0	53,0	53,0	53,0	53,0	53,0	53,0	51,0	51,0	51,0	51,0	628,0

[illegible]

2022

[illegible]

Plzeň		Na Chmelnicích 1518						Č.pop. 69						
Byt	Uživatel	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	Celkem
1	Kovanda Lukáš	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	12,0
2	Walter Miroslav	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	24,0
3	Fiala Jiří	4,0	4,0	4,0	4,0	4,0	4,0	4,0	4,0	4,0	4,0	4,0	4,0	48,0
4	Matějka Pavel Ing.	4,0	4,0	4,0	4,0	4,0	4,0	4,0	4,0	4,0	4,0	4,0	4,0	48,0
5	Slanina Radek Ing.	5,0	5,0	5,0	5,0	2,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	29,0
6	Aubrechtová Zdeňka	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	24,0
7	Dobrá Monika	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	24,0
8	Kalabzová Helena	3,0	3,0	3,0	3,0	3,0	3,0	3,0	3,0	3,0	3,0	3,0	3,0	36,0
9	Mraček Jan MUDr.	3,0	3,0	3,0	3,0	3,0	3,0	3,0	3,0	3,0	3,0	3,0	3,0	36,0
10	Černá Eva	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	12,0
11	Kodl Jiří	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	12,0
12	Mráz Petr Mgr.	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	12,0
13	Pich Jaroslav	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	24,0
14	Raiskup Tomáš Ing.	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	24,0
15	Alexandrová Jarmila	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	12,0
16	Trojanová Jitka Ing.	4,0	4,0	4,0	4,0	4,0	4,0	4,0	4,0	4,0	4,0	4,0	4,0	48,0
17	Černá Polachová	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	24,0
18	Merhout Viktor	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	24,0
19	Hadrovský Tomáš	3,0	3,0	3,0	3,0	3,0	3,0	3,0	3,0	4,0	4,0	4,0	4,0	40,0
20	Szemerei Richard DiS.	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	12,0
21	CD SANITAR, s.r.o.	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	12,0
22	Jichová Ludmila	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	12,0
23	Jaššo Jaroslav	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	12,0
Celkem za dům		49,0	49,0	49,0	49,0	46,0	45,0	45,0	45,0	46,0	46,0	46,0	46,0	561,0

[illegible]

DŮLEŽITÉ ZDROJE INFORMACÍ VE SPRÁVĚ NEMOVITOSTÍ

➤ Nahlížení do katastru nemovitostí <https://nahlizeniidokn.cuzk.cz/>

- **Vyhledat stavbu:** Seznam všech jednotek a jejich vlastníků, kteří jsou součástí společenství vlastníků, je možné jednoduše vyhledat zadáním obce a adresy (ulice a číslo orientační).
- **Vyhledat jednotku:** Konkrétní byt je možné vyhledat zadáním obce, adresy (ulice a číslo orientační) a čísla jednotky (bytu).

➤ Hledání ve veřejném rejstříku a sbírce listin <https://www.justice.cz/>

Pro rychlejší hledání informací v databázi je vhodné ve vstupním formuláři zadat co nejméně vstupních kritérií. Obvykle nejrychlejší je zadat buď jen Identifikační číslo hledaného subjektu, nebo obchodní jméno (případně jen jeho část: Typ hledání v názvu – Dle začátku slov).

U každého nalezeného subjektu máme možnost kliknout na další odkazy.

- **Výpis platných:** Otevře okno s výpisem platných informací o vyhledaném subjektu.
- **Úplný výpis:** Otevře okno s výpisem všech informací o vyhledaném subjektu (výpis platných údajů a zároveň historie již neplatných údajů, např.: jména předchozích členů statutárního orgánu).
- **Sbírka listin:** Součástí obchodního rejstříku je sbírka listin obsahující veřejné listiny vztahující se k jednotlivým subjektům (např. zakladatelská listina společnosti, stanovy, zápisy ze shromáždění, účetní závěrky apod.). Odkazem Sbírka listin u vyhledaných subjektů lze zobrazit informace ze sbírky listin, kde je také pak možné získat náhledy digitalizovaných stránek veřejných listin subjektu.

➤ Vyhledávání dlužníků v insolvenčním rejstříku <https://isir.justice.cz/>

V případě, že má vlastník jednotky více dluhů a více věřitelů, může se ocitnout v úpadku a může být zahájeno insolvenční řízení. Každé zahájení insolvenčního řízení je zveřejňováno v insolvenčním rejstříku, který je veřejně dostupný prostřednictvím internetových stránek Ministerstva spravedlnosti ČR na adrese www.portal.justice.cz v rubrice Insolvenční rejstřík. V těchto případech je zapotřebí podat co nejdříve po zahájení insolvenčního řízení přihlášku pohledávky (nejpozději ve lhůtě uvedené v rozhodnutí insolvenčního soudu o úpadku). Pokud společenství vlastníků svou pohledávku včas nepřihlásí, pak tuto pohledávku není již možné v insolvenčním řízení uspokojit.

➤ Legislativa vztahující se ke společenství vlastníků

Občanský zákoník 89/2012 Sb.

Zákon o katastru nemovitostí 256/2013 Sb.

Stavební zákon 183/2006 Sb.

Energetický zákon 458/2000 Sb.

Zákon o účetnictví 563/1991 Sb.

Zákon o službách 67/2013 Sb.

Zákon o převodu vlastnického práva k jednotkám 311/2013 Sb.

Nařízení upravující bytové spoluvlastnictví 366/2013 Sb.

Vyhláška o rozúčtování nákladů na vytápění a teplou vodu 269/2015 Sb.

Znění všech předpisů Sbírky zákonů v aktuálních zněních je možné jednoduše a zdarma vyhledat například zde: <https://www.zakonyprolidi.cz/>