

VÝROČNÍ ZPRÁVA

za rok 2023

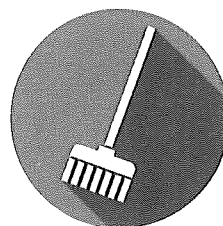
Společenství vlastníků
Panorama Sylván



REALITNÍ
KANCELÁŘ



SPRÁVA
NEMOVITOSTÍ



ÚKLID

OBSAH VÝROČNÍ ZPRÁVY ZA ROK 2023

- 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. 2023
- Příspěvky na správu domu a pozemku (fond oprav) za rok 2023
- Nákladové účty za rok 2023
- Přehled předpisů za rok 2023
- Počet osob pro vyúčtování za rok 2023
- Důležité zdroje informací ve správě nemovitostí

PŘÍLOHA (volně vloženo)

- Seznam dluhů a přeplatek k 31. 12. 2023
(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 2023 a na očekávané změny cen služeb v roce 2024
(Nevyšel – li u žádného uživatele návrh na změnu předpisu, není tato příloha zařazena.)
- Praktické informace pro společenství vlastníků



Vážení klienti,
předkládáme vám výroční zprávu za rok 2023.

Pokud jste se s ní ještě nesetkali, neboť jste se nedávno stali našimi klienty, dovoluji vám krátce objasnit její obsah a účel. Považujeme ji za klíčový dokument, který slouží jako komplexní přehled hospodaření a je nepostradatelným nástrojem pro výbor společenství. Výroční zpráva je základem pro shromáždění vlastníků a pomáhá při plánování rozpočtu a investic pro nadcházející období. Je dostupná nejen výboru, ale i všem vlastníkům, a to na on-line portálu s bezpečným přístupem, což umožňuje transparentní kontrolu hospodaření.

Plzeňský servis prochází změnou softwaru pro správu nemovitosti. Změna přinese našim klientům zrychlení komunikace a toku informací. Přinese nový online portál, který usnadní ukládání dokumentů a schvalování faktur. Avšak vzhledem k rozsahu přenášených dat a náročnosti procesu probíhá přechod na nový systém postupně, což může dočasně omezit některé funkce. Prosíme všechny klienty o shovívavost a trpělivost během této doby.

Rok 2024 přináší řadu novinek v oblasti provozně technické správy - kontroly topných soustav, povinnost informovat o spotřebě tepla a teplé vody konečné uživatele, nový dotační program Zelená úsporám s využitím dalšího příspěvku od státu. Mění se i podmínky vyplácení odměn zaměstnancům společenství vlastníků na Dohody o provedení práce. Apeluji na výbory společenství, pokud ještě vyplácí odměny výboru formou DPP, měli by přejít na zákonný způsob výplaty. Odměny členů výborů společenství jsou dle § 6 Zákona o daních z příjmů považovány za příjmy ze závislé činnosti. Odměna je vyplácena na základě výkonu funkce a schválení výše odměn určuje shromáždění.

Nemůžeme opomenout službu Dobrý předseda, tj. zajištění výkonu funkce statutárního orgánu. Tato služba se velmi osvědčila a má ve správě nemovitostí již svoje stabilní místo. Pomohla desítkám společenství vyřešit situaci s nezájmem vlastníků o práci ve výboru, s problémy týkajícími se sousedských sporů, které následně paralyzují shromáždění a brání ve správě společného majetku. Pomohla ale i kvalitně uchopit hospodaření a investice společenství vlastníků.

Děkujeme vám za důvěru při správě vašich nemovitostí. Jsme zde pro vás, kdykoliv potřebujete radu či sdílet zkušenosti. S vámi získáváme ty nejlepší znalosti v oboru.

Přejeme vám příjemné bydlení a těšíme se na další spolupráci.

Bronislava Hostičková
Manažerka oblasti
Klientského centra Klatovská

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
Bäumlová Kristýna	asistentka klientského centra	377 541 690 603 418 463	baumlova@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
Winkelhöferová Iva	provozní referentka	377 541 691	winkelhoferova@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.).

- Doplnující 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 Chmelnicích 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 Chmelnicích 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 zařadte 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, uplynulo téměř 6 let. 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 2 990 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	8/2023	1 rok	8/2024
Elektro	10/2017	5 let	Objednáno
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	2/2023	5 let	2/2028
Vodoměr TV	2/2023		2/2028

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, instalatéra, plynaře, topnáře 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.

Povinná kontrola systémů vytápění budov

Platí pro všechny budovy, u kterých je součet jmenovitých výkonů všech instalovaných zdrojů tepla nebo přípojných výkonů odběrného místa soustavy zásobování tepelnou energií vyšší jak 70 kW. Pro obytné budovy se uvažují pouze zdroje, které zásobují teplem více než jednu jednotku. Pravidelné kontroly podle vyhlášky č. 38/2022 Sb. se neprovádí u budov, pro jejichž řízení je instalován speciální automatizační a řídicí systém.

Kontroly provádí energetický specialista s příslušným oprávněním ve lhůtě 1 x za 5 let.

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 rámu, 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 2021	za rok 2022	za rok 2023
Otop	731 039,10 Kč	795 785,76 Kč	819 779,24 Kč
Teplá voda	784 444,19 Kč	765 742,64 Kč	757 062,80 Kč
Studená voda	521 630,11 Kč	487 351,72 Kč	486 693,64 Kč
Elektrická energie	61 459,63 Kč	69 591,37 Kč	117 282,91 Kč
Svoz odpadu	110 160,09 Kč	141 839,85 Kč	141 840,00 Kč
Výtah	33 779,30 Kč	35 265,23 Kč	38 936,88 Kč
Elektrická energie - garáže	20 457,58 Kč	21 712,67 Kč	29 795,28 Kč
Náklady na služby celkem	2 262 970,00 Kč	2 317 289,24 Kč	2 391 390,75 Kč
Předpis záloh na služby celkem	2 586 064,00 Kč	2 588 782,00 Kč	2 591 227,00 Kč
Rozdíl (přeplatek + / nedoplatek -)	323 094,00 Kč	271 492,76 Kč	199 836,25 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

Nastavení výběru

- ☒ Dle data: 31.12.2023
- ☐ Dle účtů:
- ☐ Procházet analytickou část

Číslo účtu	Název	Stav účtu
211000	Pokladna	9 847,10
221002	Účty v bankách - běžný účet ČSOB	1 859 940,71
314002	Poskytnutá záloha – elektrická energie	240,00
315001	Pohledávky za vlastníky a nájemníky bytů	230 746,82
315100	Pohledávky za vlastníky z titulu úvěru ČSOB	10 027 162,61
321000	Dodavatelé	269 779,66
324001	Přijaté zálohy - otop	442 843,32
324002	Přijaté zálohy - ostatní služby	- 243 007,07
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 zaměstnavatele	100,00
389000	Dohadné účty pasivní (energie a služby)	23 640,00
510000	Režijní náklady	212 147,98
510100	Úroky z úvěru	225 721,90
511000	Opravy a údržba	672 724,74
511100	Revize	3 461,00
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	9 415,00
644000	Úroky	9,18
648000	Jiné provozní výnosy	1 685 737,44
932000	Nerozdělený zisk, neuhrazená ztráta z minulých let	24 145,86
951000	Dlouhodobé bankovní úvěry	10 027 162,61
955001	Příspěvek na správu domu a pozemku-opravy a údržba	1 202 055,82
955199	Příspěvek na správu domu a pozemku - režie	340 027,04

Príspevek na správu domu a pozemku - Fond oprav

Společenství vlastníků Panorama Sylván

IČ: 73729281

Panorama Sylván

Nastavení výběru

Účty: Od: 955001 Do: 955199
☒ Dle data: Od: 01.01.2023 Do: 31.12.2023
☐ 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				1 834 392,88
31.01.2023	Předpis-fond oprav	0,00	92 654,00	1 927 046,88
31.01.2023	Splátka jistiny	49 649,85	0,00	1 877 397,03
31.01.2023	Dohoda o provedení práce	15 200,00	0,00	1 862 197,03
31.01.2023	Úroky z úvěru	19 309,26	0,00	1 842 887,77
28.02.2023	Předpis-fond oprav	0,00	92 654,00	1 935 541,77
28.02.2023	Splátka jistiny	49 740,04	0,00	1 885 801,73
28.02.2023	Dohoda o provedení práce	15 200,00	0,00	1 870 601,73
28.02.2023	Opravy a údržba	4 530,30	0,00	1 866 071,43
28.02.2023	Úroky z úvěru	19 219,07	0,00	1 846 852,36
31.03.2023	Předpis-fond oprav	0,00	92 654,00	1 939 506,36
31.03.2023	Splátka jistiny	49 830,41	0,00	1 889 675,95
31.03.2023	Dohoda o provedení práce	15 200,00	0,00	1 874 475,95
31.03.2023	Opravy a údržba	602 482,49	0,00	1 271 993,46
31.03.2023	Úroky z úvěru	19 128,70	0,00	1 252 864,76
31.03.2023	Zákon.pojištění	100,00	0,00	1 252 764,76
30.04.2023	Předpis-fond oprav	0,00	92 654,00	1 345 418,76
30.04.2023	Splátka jistiny	49 920,94	0,00	1 295 497,82
30.04.2023	Dohoda o provedení práce	15 200,00	0,00	1 280 297,82
30.04.2023	Úroky z úvěru	19 038,17	0,00	1 261 259,65
31.05.2023	Předpis-fond oprav	0,00	92 654,00	1 353 913,65
31.05.2023	Splátka jistiny	50 011,62	0,00	1 303 902,03
31.05.2023	Dohoda o provedení práce	15 200,00	0,00	1 288 702,03
31.05.2023	Úroky z úvěru	18 947,49	0,00	1 269 754,54
30.06.2023	Předpis-fond oprav	0,00	92 654,00	1 362 408,54
30.06.2023	Splátka jistiny	50 102,48	0,00	1 312 306,06
30.06.2023	Dohoda o provedení práce	15 200,00	0,00	1 297 106,06
30.06.2023	Úroky z úvěru	18 856,63	0,00	1 278 249,43
30.06.2023	Zákon.pojištění	100,00	0,00	1 278 149,43
31.07.2023	Předpis-fond oprav	0,00	92 654,00	1 370 803,43
31.07.2023	Splátka jistiny	50 193,50	0,00	1 320 609,93
31.07.2023	Dohoda o provedení práce	15 200,00	0,00	1 305 409,93
31.07.2023	Úroky z úvěru	18 765,61	0,00	1 286 644,32
31.08.2023	Splátka jistiny	50 284,68	0,00	1 236 359,64
31.08.2023	Dohoda o provedení práce	15 200,00	0,00	1 221 159,64
31.08.2023	Úroky z úvěru	18 674,43	0,00	1 202 485,21
31.08.2023	Revize	3 461,00	0,00	1 199 024,21
31.08.2023	Předpis-fond oprav	0,00	92 654,00	1 291 678,21
30.09.2023	Předpis-fond oprav	0,00	92 654,00	1 384 332,21
30.09.2023	Splátka jistiny	50 376,03	0,00	1 333 956,18
30.09.2023	Dohoda o provedení práce	15 200,00	0,00	1 318 756,18
30.09.2023	Opravy a údržba	7 208,60	0,00	1 311 547,58
30.09.2023	Úroky z úvěru	18 583,08	0,00	1 292 964,50
30.09.2023	Zákon.pojištění	100,00	0,00	1 292 864,50
31.10.2023	Splátka jistiny	50 467,55	0,00	1 242 396,95
31.10.2023	Dohoda o provedení práce	15 200,00	0,00	1 227 196,95
31.10.2023	Opravy a údržba	40 720,25	0,00	1 186 476,70
31.10.2023	Úroky z úvěru	18 491,56	0,00	1 167 985,14
31.10.2023	Předpis-fond oprav	0,00	92 654,00	1 260 639,14
30.11.2023	Předpis-fond oprav	0,00	92 654,00	1 353 293,14
30.11.2023	Splátka jistiny	50 559,24	0,00	1 302 733,90
30.11.2023	Dohoda o provedení práce	15 200,00	0,00	1 287 533,90
30.11.2023	Opravy a údržba	6 157,10	0,00	1 281 376,80

Príspevek 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				1 834 392,88
30.11.2023	Úroky z úvěru	18 399,87	0,00	1 262 976,93
30.11.2023	POjištění	67 596,00	0,00	1 195 380,93
31.12.2023	Předpis-fond oprav	0,00	92 654,00	1 288 034,93
31.12.2023	Splátka jistiny	50 651,08	0,00	1 237 383,85
31.12.2023	Dohoda o provedení práce	15 200,00	0,00	1 222 183,85
31.12.2023	Opravy a údržba	11 626,00	0,00	1 210 557,85
31.12.2023	Úroky z úvěru	18 308,03	0,00	1 192 249,82
31.12.2023	Zákon.pojištění	100,00	0,00	1 192 149,82
31.12.2023	Dálkové ovládání	0,00	8 250,00	1 200 399,82
31.12.2023	Klíče	0,00	1 656,00	1 202 055,82
Konečný stav		1 754 091,06	1 121 754,00	1 202 055,82

Účet: 955199 Príspevek na správu domu a pozemku - režie

Datum	Popis	Čerpání	Předpis a ost. příjmy	Zůstatek
Počáteční zůstatek				194 356,84
31.01.2023	Předpis-fond režijních nákladů	0,00	56 592,00	250 948,84
31.01.2023	Režijní náklady	16 759,51	0,00	234 189,33
31.01.2023	Odměna výboru	25 990,00	0,00	208 199,33
28.02.2023	Předpis-fond režijních nákladů	0,00	56 592,00	264 791,33
28.02.2023	Režijní náklady	16 759,51	0,00	248 031,82
28.02.2023	Odměna výboru	25 990,00	0,00	222 041,82
31.03.2023	Předpis-fond režijních nákladů	0,00	56 592,00	278 633,82
31.03.2023	Režijní náklady	27 495,11	0,00	251 138,71
31.03.2023	Odměna výboru	25 990,00	0,00	225 148,71
30.04.2023	Předpis-fond režijních nákladů	0,00	56 592,00	281 740,71
30.04.2023	Režijní náklady	16 755,11	0,00	264 985,60
30.04.2023	Odměna výboru	25 990,00	0,00	238 995,60
31.05.2023	Předpis-fond režijních nákladů	0,00	56 592,00	295 587,60
31.05.2023	Režijní náklady	16 755,11	0,00	278 832,49
31.05.2023	Odměna výboru	25 990,00	0,00	252 842,49
30.06.2023	Předpis-fond režijních nákladů	0,00	56 592,00	309 434,49
30.06.2023	Režijní náklady	16 937,11	0,00	292 497,38
30.06.2023	Odměna výboru	25 990,00	0,00	266 507,38
31.07.2023	Předpis-fond režijních nákladů	0,00	56 592,00	323 099,38
31.07.2023	Režijní náklady	16 760,67	0,00	306 338,71
31.07.2023	Odměna výboru	25 990,00	0,00	280 348,71
31.08.2023	Režijní náklady	16 755,11	0,00	263 593,60
31.08.2023	Odměna výboru	25 990,00	0,00	237 603,60
31.08.2023	Předpis-fond režijních nákladů	0,00	56 592,00	294 195,60
30.09.2023	Předpis-fond režijních nákladů	0,00	56 592,00	350 787,60
30.09.2023	Režijní náklady	16 755,11	0,00	334 032,49
30.09.2023	Odměna výboru	25 990,00	0,00	308 042,49
31.10.2023	Režijní náklady	16 750,71	0,00	291 291,78
31.10.2023	Odměna výboru	25 990,00	0,00	265 301,78
31.10.2023	Předpis-fond režijních nákladů	0,00	56 592,00	321 893,78
30.11.2023	Předpis-fond režijních nákladů	0,00	56 592,00	378 485,78
30.11.2023	Režijní náklady	16 746,31	0,00	361 739,47
30.11.2023	Odměna výboru	25 990,00	0,00	335 749,47
31.12.2023	Předpis-fond režijních nákladů	0,00	56 592,00	392 341,47
31.12.2023	Režijní náklady	16 918,61	0,00	375 422,86
31.12.2023	Odměna výboru	25 990,00	0,00	349 432,86
31.12.2023	Bankovní poplatky 2023	9 415,00	0,00	340 017,86
31.12.2023	Úkory 1-12/2023	- 9,18	0,00	340 027,04
Konečný stav		533 433,80	679 104,00	340 027,04

Celkem:

1 542 082,86

Nákladové účty

Společensví vlastníků Panorama Sylván

IČ: 73729281

Panorama Sylván

Nastavení výběru

Účty:Od: 510000 Do: 530000

☒ Dle data:Od: 01.01.2023 Do: 31.12.2023

☐ Dle měny:

Třídění:Dle data

Účet: 510000 Režijní náklady

Datum	Popis	Náklad	Zůstatek
Počáteční zůstatek			0,00
02.01.2023	Odměna SIPO 1/2023	305,60	305,60
23.01.2023	Správcovský poplatek 1/2023	16 453,91	16 759,51
01.02.2023	Odměna SIPO 2/2023	305,60	17 065,11
14.02.2023	Správcovský poplatek 2/2023	16 453,91	33 519,02
01.03.2023	Odměna SIPO 3/2023	301,20	33 820,22
14.03.2023	Odečty a rozúčt. nákl.r.2022	10 740,00	44 560,22
17.03.2023	Správcovský poplatek 3/2023	16 453,91	61 014,13
03.04.2023	Odměna SIPO 4/2023	301,20	61 315,33
14.04.2023	Správcovský poplatek 4/2023	16 453,91	77 769,24
02.05.2023	Odměna SIPO 5/2023	301,20	78 070,44
17.05.2023	Správcovský poplatek 5/2023	16 453,91	94 524,35
01.06.2023	Odměna SIPO 6/2023	301,20	94 825,55
15.06.2023	Správcovský poplatek 6/2023	16 453,91	111 279,46
16.06.2023	Poštovné z vyúčtování	182,00	111 461,46
03.07.2023	Odměna SIPO 7/2023	301,20	111 762,66
17.07.2023	Správcovský poplatek 7/2023	16 453,91	128 216,57
31.07.2023	Haléřové vyrovnání přepl.a nedopl.V2022	5,56	128 222,13
01.08.2023	Odměna SIPO 8/2023	301,20	128 523,33
16.08.2023	Správcovský poplatek 8/2023	16 453,91	144 977,24
01.09.2023	Odměna SIPO 9/2023	301,20	145 278,44
19.09.2023	Správcovský poplatek 9/2023	16 453,91	161 732,35
02.10.2023	Odměna SIPO 10/2023	296,80	162 029,15
17.10.2023	Správcovský poplatek 10/2023	16 453,91	178 483,06
01.11.2023	Odměna SIPO 11/2023	292,40	178 775,46
13.11.2023	Správcovský poplatek 11/2023	16 453,91	195 229,37
01.12.2023	Odměna SIPO 12/2023	292,40	195 521,77
15.12.2023	Distribuce vyúčtování 2022 (poštovné,obálky,papír)	172,30	195 694,07
15.12.2023	Správcovský poplatek 12/2023	16 453,91	212 147,98
Konečný stav		212 147,98	212 147,98

Účet: 510100 Úroky z úvěru

Datum	Popis	Náklad	Zůstatek
Počáteční zůstatek			0,00
16.01.2023	Úroky z úvěru	19 309,26	19 309,26
14.02.2023	Úroky z úvěru	19 219,07	38 528,33
14.03.2023	Úroky z úvěru	19 128,70	57 657,03
14.04.2023	Úroky z úvěru	19 038,17	76 695,20
15.05.2023	Úroky z úvěru	18 947,49	95 642,69
14.06.2023	Úroky z úvěru	18 856,63	114 499,32
14.07.2023	Úroky z úvěru	18 765,61	133 264,93
14.08.2023	Úroky z úvěru	18 674,43	151 939,36
14.09.2023	Úroky z úvěru	18 583,08	170 522,44
16.10.2023	Úroky z úvěru	18 491,56	189 014,00
14.11.2023	Úroky z úvěru	18 399,87	207 413,87
14.12.2023	Úroky z úvěru	18 308,03	225 721,90
Konečný stav		225 721,90	225 721,90

Účet: 511000 Opravy a údržba

Nákladové účty

Společenství vlastníků Panorama Sylván

IČ: 73729281

Panorama Sylván

Datum	Popis	Náklad	Zůstatek
Počáteční zůstatek			0,00
27.02.2023	Roční paušální poplatek havarijní služby na rok 2023	4 530,30	4 530,30
09.03.2023	Výměna měřidel	489 614,80	494 145,10
09.03.2023	USB čtečky pro odečty měřidel	10 876,69	505 021,79
15.03.2023	Webhostingy	738,10	505 759,89
24.03.2023	Výměna měřidel	101 252,90	607 012,79
08.09.2023	Svářečské a zámečnické práce	2 420,00	609 432,79
25.09.2023	Opr. výtahu - výměna cvložky vodiče kabiny	4 788,60	614 221,39
02.10.2023	Odborná zkouška Mutěnická 69	8 591,00	622 812,39
04.10.2023	Odborná zkouška Mutěnická 6	8 591,00	631 403,39
04.10.2023	Odborná zkouška Mutěnická 71	8 591,00	639 994,39
05.10.2023	Odborná zkouška Mutěnická 8	8 591,00	648 585,39
29.10.2023	Úprava vzduchotechnické šachty	4 200,00	652 785,39
30.10.2023	Diagnostika, seřízení snímačů	2 156,25	654 941,64
14.11.2023	Výměna měřidel	6 157,10	661 098,74
20.12.2023	Oprava vrat	5 808,00	666 906,74
31.12.2023	Úklidové prostředky	136,00	667 042,74
31.12.2023	Nimh2000	1 418,00	668 460,74
31.12.2023	Nimh2000	3 989,00	672 449,74
31.12.2023	Úklidové prostředky	275,00	672 724,74
Konečný stav		672 724,74	672 724,74

Účet: 511100 Revize

Datum	Popis	Náklad	Zůstatek
Počáteční zůstatek			0,00
25.08.2023	Požární revize	3 461,00	3 461,00
Konečný stav		3 461,00	3 461,00

Účet: 511200 Pojištění

Datum	Popis	Náklad	Zůstatek
Počáteční zůstatek			0,00
01.11.2023	Pojištění domu 1.11.2023 - 31.10.2024 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
31.01.2023	Mzda 01/2023 - Štěpánek Ondřej	5 300,00	5 300,00
31.01.2023	Mzda 01/2023 - Kalabza Martin	9 900,00	15 200,00
28.02.2023	Mzda 02/2023 - Kalabza Martin	9 900,00	25 100,00
28.02.2023	Mzda 02/2023 - Štěpánek Ondřej	5 300,00	30 400,00
31.03.2023	Mzda 03/2023 - Štěpánek Ondřej	5 300,00	35 700,00
31.03.2023	Mzda 03/2023 - Kalabza Martin	9 900,00	45 600,00
30.04.2023	Mzda 04/2023 - Štěpánek Ondřej	5 300,00	50 900,00
30.04.2023	Mzda 04/2023 - Kalabza Martin	9 900,00	60 800,00
31.05.2023	Mzda 05/2023 - Štěpánek Ondřej	5 300,00	66 100,00
31.05.2023	Mzda 05/2023 - Kalabza Martin	9 900,00	76 000,00
30.06.2023	Mzda 06/2023 - Štěpánek Ondřej	5 300,00	81 300,00
30.06.2023	Mzda 06/2023 - Kalabza Martin	9 900,00	91 200,00
31.07.2023	Mzda 07/2023 - Kalabza Martin	9 900,00	101 100,00
31.07.2023	Mzda 07/2023 - Štěpánek Ondřej	5 300,00	106 400,00
31.08.2023	Mzda 08/2023 - Kalabza Martin	9 900,00	116 300,00
31.08.2023	Mzda 08/2023 - Štěpánek Ondřej	5 300,00	121 600,00
30.09.2023	Mzda 09/2023 - Kalabza Martin	9 900,00	131 500,00
30.09.2023	Mzda 09/2023 - Štěpánek Ondřej	5 300,00	136 800,00

Nákladové účty

Společenství vlastníků Panorama Sylván

IČ: 73729281

Panorama Sylván

Datum	Popis	Náklad	Zůstatek
Počáteční zůstatek			0,00
31.10.2023	Mzda 10/2023 - Kalabza Martin	9 900,00	146 700,00
31.10.2023	Mzda 10/2023 - Štěpánek Ondřej	5 300,00	152 000,00
30.11.2023	Mzda 11/2023 - Štěpánek Ondřej	5 300,00	157 300,00
30.11.2023	Mzda 11/2023 - Kalabza Martin	9 900,00	167 200,00
31.12.2023	Mzda 12/2023 - Kalabza Martin	9 900,00	177 100,00
31.12.2023	Mzda 12/2023 - 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
31.01.2023	Mzda 01/2023 - Kašparová Jana	3 105,00	3 105,00
31.01.2023	Mzda 01/2023 - Tručka Pavel	16 895,00	20 000,00
28.02.2023	Mzda 02/2023 - Kašparová Jana	3 105,00	23 105,00
28.02.2023	Mzda 02/2023 - Tručka Pavel	16 895,00	40 000,00
31.03.2023	Mzda 03/2023 - Tručka Pavel	16 895,00	56 895,00
31.03.2023	Mzda 03/2023 - Kašparová Jana	3 105,00	60 000,00
30.04.2023	Mzda 04/2023 - Kašparová Jana	3 105,00	63 105,00
30.04.2023	Mzda 04/2023 - Tručka Pavel	16 895,00	80 000,00
31.05.2023	Mzda 05/2023 - Kašparová Jana	3 105,00	83 105,00
31.05.2023	Mzda 05/2023 - Tručka Pavel	16 895,00	100 000,00
30.06.2023	Mzda 06/2023 - Tručka Pavel	16 895,00	116 895,00
30.06.2023	Mzda 06/2023 - Kašparová Jana	3 105,00	120 000,00
31.07.2023	Mzda 07/2023 - Kašparová Jana	3 105,00	123 105,00
31.07.2023	Mzda 07/2023 - Tručka Pavel	16 895,00	140 000,00
31.08.2023	Mzda 08/2023 - Kašparová Jana	3 105,00	143 105,00
31.08.2023	Mzda 08/2023 - Tručka Pavel	16 895,00	160 000,00
30.09.2023	Mzda 09/2023 - Tručka Pavel	16 895,00	176 895,00
30.09.2023	Mzda 09/2023 - Kašparová Jana	3 105,00	180 000,00
31.10.2023	Mzda 10/2023 - Tručka Pavel	16 895,00	196 895,00
31.10.2023	Mzda 10/2023 - Kašparová Jana	3 105,00	200 000,00
30.11.2023	Mzda 11/2023 - Kašparová Jana	3 105,00	203 105,00
30.11.2023	Mzda 11/2023 - Tručka Pavel	16 895,00	220 000,00
31.12.2023	Mzda 12/2023 - Tručka Pavel	16 895,00	236 895,00
31.12.2023	Mzda 12/2023 - Kašparová Jana	3 105,00	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
31.01.2023	ZP za zaměstnavatele 211 01/2023	1 520,00	1 520,00
31.01.2023	ZP za zaměstnavatele 111 01/2023	280,00	1 800,00
31.01.2023	SP za zaměstnavatele 01/2023	4 189,96	5 989,96
31.01.2023	Zaokrouhlovací rozdíl SP za zaměstnavatele 01/2023	0,04	5 990,00
28.02.2023	ZP za zaměstnavatele 211 02/2023	1 520,00	7 510,00
28.02.2023	ZP za zaměstnavatele 111 02/2023	280,00	7 790,00
28.02.2023	SP za zaměstnavatele 02/2023	4 189,96	11 979,96
28.02.2023	Zaokrouhlovací rozdíl SP za zaměstnavatele 02/2023	0,04	11 980,00
31.03.2023	ZP za zaměstnavatele 211 03/2023	1 520,00	13 500,00
31.03.2023	ZP za zaměstnavatele 111 03/2023	280,00	13 780,00
31.03.2023	SP za zaměstnavatele 03/2023	4 189,96	17 969,96
31.03.2023	Zaokrouhlovací rozdíl SP za zaměstnavatele 03/2023	0,04	17 970,00
30.04.2023	ZP za zaměstnavatele 211 04/2023	1 520,00	19 490,00
30.04.2023	ZP za zaměstnavatele 111 04/2023	280,00	19 770,00
30.04.2023	SP za zaměstnavatele 04/2023	4 189,96	23 959,96
30.04.2023	Zaokrouhlovací rozdíl SP za zaměstnavatele 04/2023	0,04	23 960,00

Nákladové účty

Společenství vlastníků Panorama Sylván

IČ: 73729281

Panorama Sylván

Datum	Popis	Náklad	Zůstatek
Počáteční zůstatek			0,00
31.05.2023	ZP za zaměstnavatele 211 05/2023	1 520,00	25 480,00
31.05.2023	ZP za zaměstnavatele 111 05/2023	280,00	25 760,00
31.05.2023	SP za zaměstnavatele 05/2023	4 189,96	29 949,96
31.05.2023	Zaokrouhlovací rozdíl SP za zaměstnavatele 05/2023	0,04	29 950,00
30.06.2023	ZP za zaměstnavatele 211 06/2023	1 520,00	31 470,00
30.06.2023	ZP za zaměstnavatele 111 06/2023	280,00	31 750,00
30.06.2023	SP za zaměstnavatele 06/2023	4 189,96	35 939,96
30.06.2023	Zaokrouhlovací rozdíl SP za zaměstnavatele 06/2023	0,04	35 940,00
31.07.2023	ZP za zaměstnavatele 211 07/2023	1 520,00	37 460,00
31.07.2023	ZP za zaměstnavatele 111 07/2023	280,00	37 740,00
31.07.2023	SP za zaměstnavatele 07/2023	4 189,96	41 929,96
31.07.2023	Zaokrouhlovací rozdíl SP za zaměstnavatele 07/2023	0,04	41 930,00
31.08.2023	ZP za zaměstnavatele 211 08/2023	1 520,00	43 450,00
31.08.2023	ZP za zaměstnavatele 111 08/2023	280,00	43 730,00
31.08.2023	SP za zaměstnavatele 08/2023	4 189,96	47 919,96
31.08.2023	Zaokrouhlovací rozdíl SP za zaměstnavatele 08/2023	0,04	47 920,00
30.09.2023	ZP za zaměstnavatele 211 09/2023	1 520,00	49 440,00
30.09.2023	ZP za zaměstnavatele 111 09/2023	280,00	49 720,00
30.09.2023	SP za zaměstnavatele 09/2023	4 189,96	53 909,96
30.09.2023	Zaokrouhlovací rozdíl SP za zaměstnavatele 09/2023	0,04	53 910,00
31.10.2023	ZP za zaměstnavatele 211 10/2023	1 520,00	55 430,00
31.10.2023	ZP za zaměstnavatele 111 10/2023	280,00	55 710,00
31.10.2023	SP za zaměstnavatele 10/2023	4 189,96	59 899,96
31.10.2023	Zaokrouhlovací rozdíl SP za zaměstnavatele 10/2023	0,04	59 900,00
30.11.2023	ZP za zaměstnavatele 211 11/2023	1 520,00	61 420,00
30.11.2023	ZP za zaměstnavatele 111 11/2023	280,00	61 700,00
30.11.2023	SP za zaměstnavatele 11/2023	4 189,96	65 889,96
30.11.2023	Zaokrouhlovací rozdíl SP za zaměstnavatele 11/2023	0,04	65 890,00
31.12.2023	ZP za zaměstnavatele 211 12/2023	1 520,00	67 410,00
31.12.2023	ZP za zaměstnavatele 111 12/2023	280,00	67 690,00
31.12.2023	SP za zaměstnavatele 12/2023	4 189,96	71 879,96
31.12.2023	Zaokrouhlovací rozdíl SP za zaměstnavatele 12/2023	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
31.03.2023	Zákonné pojištění 03/2023	100,00	100,00
30.06.2023	Zákonné pojištění 06/2023	100,00	200,00
30.09.2023	Zákonné pojištění 09/2023	100,00	300,00
31.12.2023	Zákonné pojištění 12/2023	100,00	400,00
Konečný stav		400,00	400,00

Přehled predpisu od 01.01.2023 do 31.12.2023

Datum tisku: 23.02.2024 07:02:20

Účet evid. plateb: Předpis

Typ prost.: Všechny prostory Typ uživ.: Všichni

Strana 1 z 1
PLA - C10[PS]

Objekt	Adresa objektu	Položka	Částka
		Fond oprav	1 111 848,00
		Fond režijních nákladů	679 104,00
		Celkem fond oprav a ostatní	1 790 952,00
		Elektřina - garáž	34 044,00
		Elektřina spol.prostor	83 198,00
		Odvoz odpadu	84 980,00
		Otop	946 246,00
		Teplá voda	547 163,00
		TV voda	276 798,00
		Vodné, stočné	576 846,00
		Výtah	41 952,00
		Celkem služby	2 591 227,00
1205	Na Chmelnicích 69,71, Mutěnická		4 382 179,00
		Celkem za výběr:	4 382 179,00

Objekt: 1205 Na Chmelnicích 69,71, Mutěnická 6,8 Plzeň

Vchod: 12051 Mutěnická 6

[illegible]

Objekt: 1205 Na Chmelnicích 69,71, Mutěnická 6,8 Plzeň

Vchod: 12052 Mutěnická 8

[illegible]

Objekt: 1205 Na Chmelnicích 69,71, Mutěnická 6,8 Plzeň

Vchod: 12053 Na Chmelnicích 69

[illegible]

Objekt: 1205

Na Chmelnicích 69,71, Mutěnická 6,8

Plzeň

Vchod: 12054

Na Chmelnicích 71

Byt	Uživatel		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	Celk
1	Janout Martin	typ pr.: B	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	24,00
2	Hochmannová Miloslava	typ pr.: B	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	24,00
3	Pouchová Jana	typ pr.: B	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	12,00
4	Tycar Josef	typ pr.: B	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	12,00
5	Tručka Pavel	typ pr.: B	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	36,00
6	Bečvářová Zdeňka MUDr.	typ pr.: B	4,00	4,00	4,00	4,00	4,00	4,00	4,00	4,00	4,00	4,00	4,00	4,00	48,00
7	Hochmannová Miloslava	typ pr.: B	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	12,00
8	Vožech Jaroslav	typ pr.: B	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	12,00
9	Štěpánková Jitka MUDr.	typ pr.: B	4,00	4,00	4,00	4,00	4,00	4,00	4,00	4,00	4,00	4,00	4,00	4,00	48,00
10	Pressl Martin	typ pr.: B	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	12,00
11	Lorenc Václav Ing.	typ pr.: B	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	12,00
12	Černý Martin Bc.	typ pr.: B	4,00	4,00	4,00	4,00	4,00	4,00	4,00	4,00	4,00	4,00	4,00	4,00	48,00
13	Eliášová Ivana	typ pr.: B	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	24,00
14	Šperlová Hana	typ pr.: B	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	24,00
15	Kašparová Jana Ing.	typ pr.: B	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	12,00
16	Neumanová Zuzana	typ pr.: B	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	36,00
17	Zierl Dušan	typ pr.: B	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	12,00
18	Holeček Martin	typ pr.: B	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	36,00
19	Lávička David Ing. , Ph.D.	typ pr.: B	3,00	4,00	4,00	4,00	4,00	4,00	4,00	4,00	4,00	4,00	4,00	4,00	47,00
20	Schejbal Ondřej	typ pr.: B	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	12,00
21	Hendrich Jakub Ing.	typ pr.: B	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	12,00
22	Bartaloš Tomáš	typ pr.: B	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	12,00
23	Bambosek Miroslav Ing.	typ pr.: B	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	12,00
24	Kormunda Pavel	typ pr.: B	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	12,00
25	Grabmüller Ivo Mgr.	typ pr.: B	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	24,00
26	Szendi Matej	typ pr.: B	4,00	4,00	4,00	4,00	4,00	4,00	4,00	4,00	4,00	4,00	4,00	4,00	48,00
27	Navrátil Jaroslav Ing.	typ pr.: B	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	24,00
28	Zeman Bohumil Ing.	typ pr.: B	5,00	5,00	5,00	5,00	5,00	5,00	5,00	5,00	5,00	5,00	5,00	5,00	60,00
29	Soběslavská Alena	typ pr.: B	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	12,00
30	Polívková Ivana	typ pr.: B	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	12,00
31	Vávra Jaroslav	typ pr.: V	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	12,00
Celkem vchod			61,00	62,00	62,00	62,00	62,00	62,00	62,00	62,00	62,00	62,00	61,00	62,00	743,00

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/>