

**Výbor společenství vlastníků jednotek domu v ulici Nad Lesním divadlem č.p. 1116,  
142 00, Praha 4 - Braník**

V Praze dne 24. května 2023

**Zpráva o hospodaření SVJ v roce 2022**

V roce 2022 naše Společenství vlastníků jednotek hospodařilo se ziskem ve výši 21 001,77 Kč.  
Z toho byly:

<b>Název účtu</b>	<b>Výnosy</b>	<b>Náklady</b>
srážková daň z úroků	0,00 Kč	0,00 Kč
úrok z prodlení uhrazený	370,00 Kč	0,00 Kč
úroky z term. vkladů a ze spořicíh účtů	20 394,55Kč	0,00 Kč
úroky z běžných účtů	237,22 Kč	0,00 Kč
<b>Celkem</b>	<b>21 001,77Kč</b>	<b>0,00 Kč</b>
<b>Zisk</b>		<b>21 001,77 Kč</b>

**Výbor SVJ navrhuje** zisk za rok 2022 ve výši 21 001,77 Kč převést do dlouhodobé zálohy na opravy.

Daňové přiznání, rozvaha, výkaz zisku a ztráty a příloha k účetní závěrce byly v řádném termínu odevzdány na Finanční úřad Praha 4. Kopie těchto dokumentů a údaje o pohybu prostředků na analytických účtech jsou k dispozici v kanceláři SVJ.

**Zálohy na výdaje spojené se správou a provozem domu a pozemku** a jejich čerpání podle jednotlivých položek za rok 2022 jsou uvedeny v tabulce č. 1. Celková výše předepsaných záloh ve výši 563 739 Kč bohužel neodpovídala nákladům. Provozní výsledek tak byl záporný (-131 690,46 Kč) a bude pokryt v rámci ročního zúčtování záloh.

**Výbor SVJ navrhuje** pro další období zálohy navýšit. Důvodem jsou především rostoucí ceny služeb, energií, teplé vody a odvozu komunálního odpadu. Dalším důvodem je navýšení odměn členů Výboru, které jsou výrazně pod úrovní obvyklých odměn u jiných obdobně velkých SVJ nebo u kompletně outsourcovaných služeb tzv. externích předsedů SVJ. Výbor navrhuje navýšit odměny pouze o meziroční míru inflace – o 15 % (meziroční změna inflace byla v roce 2022 15,1 %).

Pro případ, že by došlo ke skokovému zvýšení cen poskytovaných služeb a hrozilo by, že se provozní výsledek dostane do záporných hodnot, navrhuje výbor schválit na přechodnou

dobu, tj. do nejbližšího zasedání shromáždění vlastníků, použití prostředků z dlouhodobé zálohy na opravy a modernizaci k úhradě výdajů na správu a provoz domu.

**Zálohy na výdaje spojené se správou a provozem domu a pozemku** se stanoví a rozúčtovávají podle velikosti spoluvlastnického podílu na společných částech domu, kromě položky za vedení účetnictví a jiné správní poplatky a položky na odměny funkcionářům SVJ (obojí vyplývá z Občanského zákoníku). Položka na odvoz komunálního odpadu se rozúčtovává podle počtu osob, které jednotku v daném období obývaly. Výbor SVJ navrhuje rozúčtovat v roce 2023 zálohu na správu a provoz domu stejně jako v roce 2022. Výše záloh se automaticky koriguje podle skutečných nákladů na služby v roce předcházejícím, a to vždy od července daného roku.

**Tabulka č. 1** - Čerpání záloh na výdaje spojené se správou a provozem domu a pozemku v roce 2022

PROVOZ 2022		Kč
Provoz domu		- 695 429,46
El. energie spol. prostor	42 322,35	
El. energie výtahy	42 809,30	
Poštovné, tel. poplatky	1 991,00	
Úklid	134 630,10	
Odvoz odpadu	172 700,00	
Pojištění domu	56 776,00	
Bankovní poplatky	4 062,00	
Poplatky pošty - SIPO	5 627,20	
Zákonné pojištění odpovědnosti	200,00	
Odměny funkcionářů	137 010,00	
Zdravotní pojištění	12 332,00	
Ostatní provozní náklady	35,81	
Materiál pro správní činnosti:	384,00	
Ostatní služby pro správní činnost:	84 549,70	
Předepsané zálohy - provoz		563 739,00
<b>Provozní výsledek celkem</b>		<b>- 131 690,46</b>

### **Zálohy na náklady služeb**

Zálohy na náklady služeb (SV, TUV a teplo) jsou zúčtovány podle naměřených hodnot a platných pravidel pro rozúčtování. Přeplatky nebo nedoplatky vypořádávají vlastníci jednotek individuálně. Vyúčtování záloh na služby za uplynulý rok se řídí schválenými stanovami SVJ, čl. 17, bod 4.

Rozúčtování topných nákladů proběhlo podle vyhlášky MMR 269/2015 Sb., o rozúčtování nákladů na vytápění a společnou přípravu teplé vody pro dům.

Základní složka nákladů na vytápění v zúčtovací jednotce činí 40 % a zbytek nákladů tvoří spotřební složka. Platby jsou omezeny zdola na 80 % a shora na 200 % průměru za dům. **Výbor SVJ navrhuje** ponechat pro rok 2023 základní složku (rozpočítávanou podle podlahové plochy bytu) ve výši 40 %. Výše záloh se bude každý rok korigovat podle skutečných nákladů v roce minulém. Hromadné nastavení upravených záloh zajistí SBD Nový Domov, které je k tomu vybaveno příslušným programem.

**Hospodaření s dlouhodobou zálohou na opravy (ZOBF)** v roce 2022 (údaje jsou uvedeny v tabulce č. 2)

Počáteční zůstatek k 1. 1. 2022 ve výši 5 976 452 Kč byl navýšen o příspěvky vlastníků v celkové výši 1 466 106 Kč, ty byly tvořeny z pravidelných příspěvků do fondu oprav dle podlahové plochy bytu ve výši 15 Kč na 1 m<sup>2</sup>, dále o mimořádné příspěvky některých vlastníků do fondu oprav (platba za výměnu oken) a o převod zisku z roku 2021 ve výši 12 406 Kč. V roce 2022 bylo vyčerpáno na opravy a udržování domu celkem 4 720 272 Kč, přičemž největší část představovala platba faktur za revitalizaci domu firmě Herain (3 505 000 Kč). Stav ZOBF k 31.12.2022 byl tedy 2 722 286 Kč.

**Tabulka č. 2** Čerpání dlouhodobé zálohy na opravy (ZOBF) v roce 2022

Dlouhodobá záloha na opravy a modernizaci	Kč	Kč
<b>Počáteční zůstatek ke dni 1. 1. 2022</b>		5 976 451,87
<b>Tvorba</b>		1 466 105,79
<b>Čerpání</b>		4 720 271,52
<b>Stav dlouhodobé zálohy na opravy k 31. 12. 2022</b>		<b>2 722 286,14</b>

Detailní informace o tvorbě a čerpání ZOBF jsou uvedeny v příloze.

### **Stav finančních prostředků k 31. 12. 2022**

Aktuální údaje jsou každý měsíc zveřejňovány na nástěnce SVJ v zápisech jednání výboru.

**Tabulka č. 3** Stav finančních prostředků ke dni 31. 12. 2022.

	Kč
<i>Běžný účet u ČSOB</i>	548 365,95
<i>Spořicí účet u ČSOB</i>	0,06
<i>Běžný účet u Moneta Money Bank</i>	476 000,00
<i>Spořicí účty u Moneta Money Bank</i>	1 862 895,01
<i>Konto Domov u UniCredit Bank</i>	6 355,72
<b>Celkem</b>	<b>2 893 616,74</b>

### **Poznámka k financování revitalizace domu:**

Financování se děje formou kombinace využití našetřených vlastních zdrojů a úvěru u Stavební spořitelny České spořitelny, a.s. Parametry úvěru jsou následující: výše úvěru: 12 495 000,- Kč, doba splácení: max. 20 let, úroková sazba: 2,29 % ročně, období fixace: 10 let. Úvěr je splácen z dlouhodobé zálohy na opravy měsíční splátkou ve výši 65 313 Kč.

### **Shrnutí - výbor SVJ navrhuje:**

- 1. Zisk za rok 2022 ve výši 21 001,77 Kč převést do dlouhodobé zálohy na opravy.**
- 2. Schválit hospodaření se zálohou na správu a provoz domu za rok 2022.**
- 3. Pro rok 2023 upravit zálohy na správu a provoz domu dle navýšených nákladů na služby a odměny výboru. Pro případ, že by došlo ke skokovému zvýšení cen poskytovaných služeb a hrozilo by, že se provozní výsledek dostane do záporných hodnot, schválit na přechodnou dobu, tj. do nejbližšího zasedání shromáždění vlastníků použití prostředků z dlouhodobé zálohy na opravy a modernizaci k úhradě služeb.**
- 4. Ponechat pro rok 2022 základní složku nákladů na vytápění (rozpočítávanou podle podlahové plochy bytu) ve výši 40 %.**
- 5. Schválit čerpání dlouhodobé zálohy na opravy (a modernizaci) v roce 2022, viz tabulka č. 2 a příloha.**

Za výbor SVJ

Ing. Jan Matějka, v. r.

## Příloha ke zprávě o hospodaření SVJ v roce 2022

Podrobný rozpis tvorby a čerpání dlouhodobé zálohy na opravy a modernizaci bytového fondu (ZOBF, někdy též DZO) pro dům č.p. 1116, v účetnictví označený jako objekt 346.

Podklady jsou vypracovány v SW pro účetnictví, zajišťuje SBD Nový domov

# Dlouhodobá záloha objektu

Období od: 1.1.2022 do: 31.12.2022

### Objekt: 346 NAD LES.DIVADL. 1116

Období	Čerpání	Tvorba
Leden	23 377,94	76 989,00
Únor	76 937,09	76 845,00
Březen	27 904,04	77 061,00
Duben	63 205,85	76 917,00
Květen	69 949,00	77 349,00
Červen	51 274,50	435 935,79
Červenec	65 082,35	107 485,00
Srpen	1 866 352,46	107 341,00
Září	41 580,00	107 485,00
Říjen	199 614,60	107 269,00
Listopad	1 699 254,69	107 998,00
Prosinec	535 739,00	107 431,00

Počáteční stav +	5 976 451,87
Čerpání za rok -	4 720 271,52
Tvorba za rok +	1 466 105,79
Konečný účetní stav +	2 722 286,14

### Objekt: 346 NAD LES.DIVADL. 1116

Datum	Druh	Doklad	Var.symbol	Text	Částka
31.01.2022	NAJ	NAJ2200013	...	Zálohy dlouhodobé FO	76 845,00
31.01.2022	POK	PP220001		Přístupové čipy	144,00
28.02.2022	NAJ	NAJ2200026	...	Zálohy dlouhodobé FO	76 845,00
31.03.2022	NAJ	NAJ2200039	...	Zálohy dlouhodobé FO	76 845,00
31.03.2022	POK	PP220003		Přístupové čipy	216,00
30.04.2022	NAJ	NAJ2200052	...	Zálohy dlouhodobé FO	76 845,00
30.04.2022	POK	PP220004		Přístupové čipy	72,00
31.05.2022	NAJ	NAJ2200065	...	Zálohy dlouhodobé FO	76 845,00
31.05.2022	POK	PP220005		Přístupové čipy	504,00
30.06.2022	ID	ID2200003		Převod HV	12 406,29
30.06.2022	ID	ID2200004	...	Šamánková - plastová okna č.j.28, Bešťák - plastová okna č.j.36, Otýpka - plastová okna č.j.41, J	346 684,50
30.06.2022	NAJ	NAJ2200120	...	Zálohy dlouhodobé FO	76 845,00
31.07.2022	NAJ	NAJ2200106	...	Zálohy dlouhodobé FO	76 845,00
31.07.2022	NAJ	NAJ2200107	...	Zálohy dlouhodobé FO mimořádné	30 424,00
31.07.2022	POK	PP220006		Přístupové čipy	216,00
31.08.2022	NAJ	NAJ2200092	...	Zálohy dlouhodobé FO	76 845,00
31.08.2022	NAJ	NAJ2200093	...	Zálohy dlouhodobé FO mimořádné	30 424,00
31.08.2022	POK	PP220007		Přístupové čipy	72,00
30.09.2022	NAJ	NAJ2200078	...	Zálohy dlouhodobé FO	76 845,00
30.09.2022	NAJ	NAJ2200079	...	Zálohy dlouhodobé FO mimořádné	30 424,00
30.09.2022	POK	PP220008		Přístupové čipy	216,00
31.10.2022	NAJ	NAJ2200161	...	Zálohy dlouhodobé FO	76 845,00
31.10.2022	NAJ	NAJ2200162	...	Zálohy dlouhodobé FO mimořádné	30 424,00
30.11.2022	NAJ	NAJ2200147	...	Zálohy dlouhodobé FO	76 845,00
30.11.2022	NAJ	NAJ2200148	...	Zálohy dlouhodobé FO mimořádné	30 424,00
30.11.2022	POK	PP220009		Přístupové čipy	729,00
31.12.2022	NAJ	NAJ2200133	...	Zálohy dlouhodobé FO	76 845,00
31.12.2022	NAJ	NAJ2200134	...	Zálohy dlouhodobé FO mimořádné	30 424,00
31.12.2022	POK	PP220010		Přístupové čipy	162,00

Celkem tvorba:

1 466 105,79

**Objekt: 346 NAD LES.DIVADL. 1116**

Datum	Druh	Doklad	Var.symbol	Text	Částka
27.01.2022	DN	DN220025		Servis výtahu 1/2022	15 020,94
31.01.2022	DN	DN220016		Domovnícké a údržbářské práce - leden	7 000,00
31.01.2022	POK	PV220001	...	Čísla na dveře, Napojení flexi	1 357,00
09.02.2022	DN	DN220026		Výměna vadných stykačů	17 822,09
20.02.2022	DN	DN220027		Služby DDD-postřik, likvidace vajčinek štěnic, ULV fumigace	45 980,00
28.02.2022	DN	DN220031		Domovnícké a údržbářské práce - únor	6 750,00
28.02.2022	POK	PV220002	...	Klíč k GG10FJ - DELFIN, Čísla na dveře, Baterie pro nouzová světla	6 385,00
31.03.2022	DN	DN220032		Technický dozor stavebníka - březen	10 840,00
31.03.2022	DN	DN220035		Preventivní požární prohlídka , kontroly PHP, revize	10 314,04
31.03.2022	DN	DN220036		Domovnícké a údržbářské práce - březen	6 750,00
02.04.2022	DN	DN220038		Miniaturní požární hlásič a detektor kouře	3 486,00
27.04.2022	DN	DN220055		Servis výtahu 4/2022	15 590,85
30.04.2022	DN	DN220043		Technický dozor stavebníka a koordinátor BOZP	36 131,00
30.04.2022	DN	DN220050		Domovnícké a údržbářské práce - duben	6 750,00
30.04.2022	POK	PV220003	...	Baterie, Klíč na směš. trysky	1 248,00
02.05.2022	DN	DN220047		Kontrola STA, technický výjezd	2 519,00
16.05.2022	DN	DN220048		Studie - Nová zelená úsporám	24 200,00
31.05.2022	DN	DN220053		Technický dozor a koordinátor BOZP	36 131,00
31.05.2022	DN	DN220057		Domovnícké a údržbářské práce - květen	6 250,00
31.05.2022	POK	PV220004	...	Klíče cyl.obyčejné, Klíče bezpečnostní	849,00
01.06.2022	DN	DN220064		Oprava dovírače šachetních dveří	2 668,05
30.06.2022	DN	DN220063		Domovnícké a údržbářské práce - červen	6 250,00
30.06.2022	DN	DN220066		Technický dozor a koordinátor BOZP	36 131,00
30.06.2022	DN	DN220076		Oprava výtahu /poškozené lanko závaží dovírání dveří	6 225,45
04.07.2022	DN	DN220071		Výměna ramínka seřízení samozavírače	1 490,00
20.07.2022	DN	DN220083		Oprava výtahu /výměna lanka šachetních dveří	2 843,50
27.07.2022	DN	DN220084		Servis výtahu 7/2022	15 590,85
31.07.2022	DN	DN220074		Technický dozor a koordinátor BOZP	36 131,00
31.07.2022	DN	DN220077		Domovnícké a údržbářské práce - červenec	6 250,00
31.07.2022	POK	PV220006		Baterie do požárních hlásičů	2 777,00
05.08.2022	DN	DN220073		Demontáž,montáž, měření antén včet. materiálu	7 955,00
11.08.2022	DN	DN220070		Revitalizace bytového domu	1 817 819,71
31.08.2022	DN	DN220085		Technický dozor a koordinátor BOZP	36 131,00
31.08.2022	DN	DN220099		Oprava výtahu	4 446,75
06.09.2022	DN	DN220082		Domovnícké a údržbářské práce - srpen	5 250,00
30.09.2022	DN	DN220102		Technický dozor a koordinátor BOZP	36 131,00
30.09.2022	POK	PV220007		CARLSON bílá vazelina	199,00
03.10.2022	DN	DN220107		Miniaturní hlásič a detektor kouře typ F09 S09	6 555,00
04.10.2022	DN	DN220097		Přeložiskování stroje výtahu po odbor.prohlídce	127 333,75
06.10.2022	DN	DN220096		Domovnícké a údržbářské práce - září	6 500,00
12.10.2022	DN	DN220104		Bezkontaktní čip	4 054,00
21.10.2022	DN	DN220098		Demontáž a montáž 6 x kabel DVB-T anténa, seřízení	3 450,00
26.10.2022	DN	DN220113		Servis výtahu 10/2022	15 590,85
31.10.2022	DN	DN220095		Technický dozor a koordinátor BOZP	36 131,00
03.11.2022	DN	DN220100		Domovnícké a údržbářské práce - říjen	6 750,00
03.11.2022	DN	DN220106		Revitalizace bytového domu/hrazeno úvěrem	1 687 180,29
11.11.2022	DN	DN220118		Odstavení výtahu	3 557,40
30.11.2022	DN	DN220123		Servis kamerového systému	1 767,00
06.12.2022	DN	DN220121		Domovnícké a údržbářské práce - listopad	6 750,00
31.12.2022	DN	DN220124		Domovnícké a údržbářské práce - prosinec	6 250,00
31.12.2022	ID	ID2200007	...	Splátka jistiny 5/2022, Úroky 5/2022, Poplatek za uzavření smlouvy o poskytnutí komerčního úvěru	522 504,00
31.12.2022	POK	PV220008	...	Baterie, Hmoždinky	235,00

**Celkem čerpání:**
**4 720 271,52**

<b>Celkem</b>	<b>Poč.stav:</b>	<b>5 976 451,87</b>	<b>Tvorba:</b>	<b>1 466 105,79</b>	<b>Čerpání:</b>	<b>4 720 271,52</b>	<b>Kon.stav:</b>	<b>2 722 286,14</b>
---------------	------------------	---------------------	----------------	---------------------	-----------------	---------------------	------------------	---------------------