

V Praze dne 21. 5. 2024

Zpráva o hospodaření SVJ v roce 2023

V roce 2023 naše Společenství vlastníků jednotek hospodařilo se ziskem ve výši 50 226,21Kč.
Z toho byly:

Název účtu	Výnosy	Náklady
srážková daň z úroků	0,00 Kč	0,00Kč
úrok z prodlení uhrazený	0,00 Kč	0,00 Kč
úroky z term. vkladů a ze spořicíh účtů	50 211,85Kč	0,00 Kč
úroky z běžných účtů	14,36 Kč	0,00 Kč
Celkem	50 226,21Kč	0,00Kč
Zisk/ Hospodářský výsledek		50 226,21Kč

Výbor SVJ navrhuje zisk za rok 2023 ve výši 50 226,21 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 2023 jsou uvedeny v tabulce č. 1. Celková výše předepsaných záloh ve výši 864 494,42Kč bohužel neodpovídala nákladům. Provozní výsledek tak byl záporný (-95 495,39 Kč) a bude pokryt v rámci ročního zúčtování záloh.

Výbor SVJ navrhuje pro další období zálohy mírně navýšit. Důvodem je srovnání záloh s reálnými náklady na služby a úprava odměn členů Výboru, které stále zůstávají pod úrovní obvyklých odměn u jiných obdobně velkých SVJ nebo u kompletně outsourcovaných služeb tzv. externích předsedů SVJ. Výbor navrhuje navýšit odměny alespoň o meziroční míru inflace – o 11 % (meziroční změna inflace byla v roce 2023 10,7 %).

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.

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

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 2024 zálohu na správu a provoz domu stejně jako v roce 2023. 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 2023

Položka	Má dátí	Dal	Výsledný stav
El. energie spol. prostor	44 839,48		
El. energie výtahy	51 680,20		
Poštovní, tel. poplatky	483,00		
Úklid	149 826,10		
Odvoz odpadu	171 600,00		
Pojištění domu	35 124,00		
Bankovní poplatky	4 430,00		
Poplatky pošty - SIPO	5 341,60		
Zákonné pojištění odpovědnosti	200,00	200,00	
Odměny funkcionářů	159 360,00		
Zdravotní pojištění	14 334,00		
Ostatní provozní náklady	-0,79	2,42	
Hrubé mzdy DPP	18 930,00	18 930,00	
Materiál pro správní činnosti	25 719,00		
Záloha na správní poplatky správce	162 960,00	162 960,00	
Služby pro správní činnost	85 163,22		
Záloha na provoz domu		578 234,00	
Záloha na odměny		74 168,00	
CELKEM	929 989,81	834 494,42	95 495,39

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 2024 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 2023 (údaje jsou uvedeny v tabulce č. 2)

Počáteční zůstatek k 1.1.2022 ve výši 2 722 287Kč byl navýšen o příspěvky vlastníků v celkové výši 1 697 777 Kč, ty byly tvořeny z pravidelných příspěvků do fondu oprav dle podlahové plochy bytu ve výši: 20 Kč na 1 m², dále o mimořádné příspěvky některých vlastníků do fondu oprav (platba opravu balkónů) a o převod zisku z roku 2022. V roce 2023 bylo vyčerpáno na opravy a udržování domu celkem 2 119 666Kč, přičemž největší část představovala platba poslední faktury za revitalizaci domu firmě Herain (1 059 695 Kč). Stav ZOBF k 31.12.2023 byl tedy 2 300 398 Kč.

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

Tabulka č. 2 Čerpání dlouhodobé zálohy na opravy (ZOBF) v roce 2023

Z O B F		Kč
Počáteční zůstatek ke dni 1.1.2023		2 722 287
Tvorba		1 697 777
Předpis přísp. za byty vlastníků	1 197 844	
Předpis příspěvku byty družstva	4 356	
Převod HV do ZOBF	21 001	
Příspěvky na údržbu, lodžii balkónů a teras	292 032	
Mimořádné příspěvky	182 544	
Čerpání		2 119 666
Opravy a udržování:		
OTIS a.s. - opravy a pravidelná údržba výtahu	122 901	
Lukáš Ehrenberger-domovnícké a údržbářské práce ...	80 950	
BOMESPOL s.r.o. - pravidelná požární prohlídka	11 866	
SYBEKA s.r.o. - speciální ochranná dezinfekce	18 150	
Ing.Ijla Herain - revitalizace bytového domu	1 059 695	
Ing.Marek Nový - revize společných prostor - elektropráce	28 798	
Wilan Technologies s.r.o. - servis přístupového systému	872	
Materiál na opravy	12 679	
Splátky úvěru	506 865	
Úroky z úvěru	276 580	
Poplatky z úvěru	310	
Stav ZOBF ke dni 31.12.2023		2 300 398

Výbor SVJ navrhuje schválit čerpání dlouhodobé zálohy na opravy (a modernizaci) v roce 2023, viz tabulka č. 2.

Stav finančních prostředků k 31. 12. 2023

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

Tabulka č. 3 Stav finančních prostředků ke dni 31. 12. 2023.

	Kč
<i>Běžný účet u ČSOB</i>	<i>704 870,32</i>
<i>Spořicí účet u ČSOB</i>	<i>0,06</i>
<i>Běžný účet u Moneta Money Bank</i>	<i>169 020,08</i>
<i>Spořicí účty u Moneta Money Bank</i>	<i>1 213 106,86</i>
Celkem	2 086 997,32

Tabulka č. 4 Stav úvěrového účtu

	Kč
<i>Stavební spořitelna České spořitelny</i>	- 11 637 670,20

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 2023 ve výši 50 226,21 Kč převést do dlouhodobé zálohy na opravy.**
- 2. Schválit hospodaření se zálohou na správu a provoz domu za rok 2023.**
- 3. Pro rok 2024 upravit zálohy na správu a provoz domu dle navýšených nákladů na služby a o vyšší odměnu 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 2024 základní složku nákladů na vytápění (rozpočítávanou podle podlahové plochy bytu) ve výši 40 %.**

Za výbor SVJ

Ing. Jan Matějka, v. r.