

15. května 2024

**Komentář
k hospodaření a službám za rok 2023
a k rozpočtu na rok 2024**

Společenství Mazurská 516-526
(středisko správce SBD Praha 8 č. 360)

Vypracoval: Ing. Jiří Pelej, CSc.

Po celý rok 2023 za naše společenství účtovalo jako náš správce SBD Praha 8. Proto obdobně jako za předchozí roky provedl vyúčtování za provoz domu, služby spojené s užíváním bytu a s pronajímáním nebytových prostor ekonomický útvar SBD. Spolu s vyúčtováním za byty bylo prováděno i vyúčtování za služby pro nebytové prostory. Údaje za všech 7 nebytových prostor jsou odděleny od údajů za samotné byty. Těch je 391, z nichž jeden vznikl sloučením 4pokojevého bytu s přílehlou garsonkou.

Setrvala snaha, aby se vlastníkům co nejméně často měnilo „nájemné“ (zálohová měsíční úhrada za užívání bytu a za služby s ním spojené). Změna předpisu záloh byla prováděna převážně jen za byty, kde se změnil počet bydlících osob nebo výskyt psů.

Celkový předpis za celý rok 2023 za byty (bez daně z nemovitostí z bytů ve vlastnictví SBD Praha 8) dosáhl 18 057 tis. Kč, což je pouze o 68 tis. Kč více než za rok 2022. Celkové náklady se však za stejné období zvýšily o 2 020 tis. Kč. Výsledkem hospodaření je nedoplatek ve výši 948 tis. Kč.

Tak jako v minulých letech nedočerpané zálohy na rozvod kabelové televize a přijaté poplatky od majitelů psů byly převedeny do fondu oprav spolu s drobnými výsledky zaokrouhlení částek na celé koruny.

Vedle částek týkajících se rozvrhování nákladů a výnosů na jednotlivé byty se ve vyúčtováních u vlastníků objevuje položka označená jako „Výnosy z nebytových prostor“, což jsou výnosy vlastníků, o něž se ve výpočtu správce snižují tzv. náklady na neměřené služby. Ve skutečnosti jde o výnos vlastníka, který si má dát zdanit, pokud je povinen podávat přiznání k dani z příjmů.

Další položkou ve vyúčtování jsou Dluhy/Zápočty ve výši 152 tis. Kč, o něž se výsledné přeplatky(+)/nedoplatky(-) zvyšují.

Kdyby to bylo nezbytné, nejdříve od poloviny roku 2024 by se mohl rozpočet aktualizovat. Na základě aktualizovaného rozpočtu buď budou, nebo nebudou stanoveny nové měsíční zálohy na jednotlivé byty. Předpokládáme, že by byly platné od 1. července 2024. Za služby měřené v jednotlivých bytech by se vycházelo z rozdílu stavů odečtených z měřidel k 1. lednu 2024 a v lednu 2023, a byly by upraveny podle srovnání nákladů za 1. čtvrtletí 2024 s náklady za stejné období roku 2023.

Tím by byl pokryt odhad vývoje jak spotřebovaného množství, tak i vývoj cen. Jsme si vědomi toho, že se skutečný vývoj v dalších čtvrtletích může změnit, ale určitou rezervou v případě nepříznivějšího vývoje je skutečnost, že vedle „nájemného“ je zdrojem úhrady nákladů v rámci ročního vyúčtování také rozdělení „ostatních“ výnosů, což jsou hlavně příjmy z pronájmu nebytových prostor připadající vlastníkům po úhradě 5 % správci na režii. Za rok 2023 vlastníkům připadlo 297 tis. Kč. (Ve vyúčtování za svůj byt je najdete na 1. straně na řádce „Výnosy z pronájmu“ ve sloupci „NÁKLAD“ se znaménkem minus, protože správce o tuto položku snižuje náklady, a ve sloupci „PŘEPL./NEDOPL.“ bez znaménka, protože zvyšuje váš přeplatek nebo snižuje váš nedoplatek.)

Rozvrhování rozpočtovaných nákladů a popřípadě i výnosů se i nadále stanovilo pro zálohové platby nájemného včetně služeb na jednotlivé byty a účelové skupiny nákladů již v zaokrouhlení měsíčních částek za jednotlivé byty na celé Kč. Obdobně se bude postupovat i za rok 2024.

Část záloh připadající na úhradu krátkodobých nákladů na provoz domu je rozdělena podle účelů. Za plán nákladů na bydlení i za služby s ním spojené považujeme součet předepsaných záloh za jednotlivé byty, tj. včetně změn záloh provedených během roku 2023. Náklady na úklid společných prostor, odvoz odpadků, elektřinu a výtahy se rozvrhují na jednotlivé byty podle nahlášeného počtu v bytě bydlících osob. V každém případě se i nadále předpokládá, že v bytě bydlí alespoň jedna osoba. Podle vyúčtování za rok 2023 odhadujeme, že bylo „odbydleno“ 8 250 osoboměsíců, což v průměru odpovídalo 688 bydlícím osobám, takže bez ohledu na velikost bytu připadalo v průměru na 1 byt 1,76 osoby (za rok 2022 to bylo 8 145 osoboměsíců, což v průměru odpovídalo 678,75 bydlícím osobám, takže bez ohledu na velikost bytu v průměru na 1 byt připadalo 1,74 osoby).

Podle plochy bytu se rozvrhují náklady na pojištění, drobnou údržbu a „ostatní“ služby. Bez ohledu na plochu bytu i počet bydlících se za každý byt platí náklady na odměnu správci a na odměnu funkcionářům. Pokud se v bytě vyskytuje pes, vybírá za to společenství vlastníků poplatek bez ohledu na počet psů ve výši 50 Kč měsíčně. Uvedené účely nákladů se někdy označují jako (individuálně) neměřené krátkodobé náklady. Naproti tomu měřené náklady se týkají teplé vody, tj. vody k ohřátí + ohřevu, dále tepla na topení a konečně vodného a stočného.

Krátkodobé zálohy mají být za každý byt srovnány se skutečně vynaloženými prostředky a vyúčtovány, tj. přeplatky mají být vráceny a nedoplatky musí být doplacený. Také rozvržení vynaložených prostředků na jednotlivé účely v jednotlivých bytech provedl ekonomický útvar družstva v zaokrouhlení na celé Kč. Nyní v našem bloku nevlastní správce již žádný byt.

Podle stavu účetnictví za rok 2023 z dubna 2024 můžeme porovnat předepsané zálohy a jejich skutečné čerpání rozvržené na jednotlivé byty, a to včetně služeb spojených s bydlením. Údaje o nákladech uvedené na vyúčtování za jednotlivé byty byly rozeslány v 2. polovině dubna.

Zálohy na krátkodobé provozní náklady a služby v úhrnu za rok 2023 nestačily na úhradu vynaložených nákladů. Na jednotlivé byty bylo rozúčtováno za 14 908 229 Kč provozních nákladů. Celkové provozní zálohy byly proti rozúčtovaným nákladům za byty nižší o 944 031 Kč.

Výsledek hospodaření **nebyl příznivý**. Nejvíce se na tom podílelo přečerpání v plánu očekávaných nákladů na teplou vodu (o 603 tis. Kč), na vodné a stočné (o 186 tis. Kč), na odměnu správci (o 165 tis. Kč) a na odvoz odpadků (o 120 tis. Kč). Naopak se nedočerpaly v plánu očekávané náklady na provoz výtahů (o 56 tis. Kč), na drobnou údržbu (o necelých 55 tis. Kč), na úklid společných prostor (o 20 tis. Kč) a teplo k vytápění (o 22 tis. Kč).

U nákladů na servis výtahů se původně předpokládalo, že mohou být částečně hrazeny z příplatků za psy. Nebylo to potřeba udělat, protože plánované zálohy na provoz výtahů plně stačily na pokrytí skutečných nákladů na ně. Za psy bylo vybráno 17,1 tis. Kč. Ty byly při vyúčtování připočteny do rozpočítaných nákladů a převedeny do fondu oprav. Podrobné údaje můžeme nalézt v posledním sloupci tabulky na straně 5.

Správci jsme tentokrát za správcovskou činnost zaplatili částku zvýšenou o míru inflace (15,1 %) počínaje 1.4.2023.

Za elektřinu jsou ve vyúčtování údaje z faktur z května 2023 o spotřebě za období od května 2022 po květen 2023 po snížení o úhrady od nájemců provozujících internet v našem bloku a od uživatelů prádeln a mandlů. Z údajů nelze spolehlivě odlišit spotřebu energie na provoz výtahů, protože na elektroměry pro výtahy jsou napojena i jiná zařízení, například osvětlení ve vstupních prostorech.

Náklady na výtahy zahrnují v podstatě platby za servis a za opravy. Opravy se dříve hradily z fondu oprav a byly u nových výtahů zpočátku kryty zárukou. Nepovažujeme za nutné, aby nám byly v každém vchodu vystavovány dvě faktury za elektřinu - jedna za výtahy, druhá za režii, také proto, že toto rozlišení ne vždy odpovídá skutečnému stavu. Sjednocení sledování nákladů na energii společných prostorů by mohlo přinést i částečnou úsporu nákladů.

Náklady na hrubé odměny funkcionářům SVJ dosáhly 186 154 Kč, předpis záloh na ně byl nižší o 17,2 tis. Kč. Zahrnují i částku 9 % k odměnám připadající na zdravotní pojištění placené „zaměstnavatelem“.

Náklady na „ostatní“ služby obsahují také dříve odděleně účtované ostatní provozní náklady a také náklady na provoz bankovních účtů. Náklady byly oproti plánu na rok 2023 o 14 tis. Kč nižší. Z nákladů na „ostatní služby“ připadá 25,3 % na osobní náklady (64 tis Kč), jako byla většina odměn za plnění mimořádných úkolů za celý rok a zhruba 95 tis. Kč za odečty a rozúčtování spotřeby tepla a vody za rok 2023, dále 47 tis. Kč za kontrolu hasicích přístrojů a suchovodů. Tato položka se rozvrhuje na jednotlivé byty podle podílové plochy, nikoliv podle počtu bydlících osob. Tak jako za rok 2022 do nich byly na konci roku převedeny také poplatky za provoz bankovních účtů neuhrazené z výnosů z těchto účtů.

Údaje v následující tabulce v prvních dvou číselných sloupcích vycházejí z vyúčtování hospodaření našeho společenství, jak je zpracoval ekonomický útvar SBD Praha 8; údaje za byty a nebytové prostory jsou uvedeny odděleně. Jsou napočteny v celých Kč, takže se poněkud liší od údajů z účetnictví, které nejsou zaokrouhleny a obsahují údaje i za nebytové prostory; jsou uvedeny v předposledním sloupci tabulky na straně 5.

V posledním sloupci jsou napočteny složky přeplatků (+) a nedoplatků (-) jako předepsané zálohy minus rozpočítané náklady.

Zálohy a náklady za rok 2023 v Kč

	Název účtu	Předepsané zálohy	Rozpočítané náklady	Skutečné náklady	Přeplatek+, nedoplatek -
110	Odměna správci	844 560	1 009 163	1 009 163,24	-164 603
113	Pojištění	83 256	105 042	105 042,00	-21 786
120	Teplo	4 504 266	4 481 998	4 506 870,42	22 268
121	Teplá voda	3 799 196	4 402 372	4 413 504,62	-603 176
122	Vodné a stočné	1 910 785	2 096 474	2 098 001,00	-185 689
123	Úklid společných prostor	516 828	497 108	497 108,00	19 720
124	Odvoz odpadků	815 661	935 888	935 887,89	-120 227
125	Energie společných prostor	282 440	275 476	276 277,30	6 964
126	Drobná údržba	296 796	241 886	241 885,85	54 910
139	Výtahy	363 882	308 300	308 299,81	55 582
115	Rozvod kabelové televize	94 080	94 080	15 445,00	0
128	Odměny funkcionářům	168 912	186 154	186 154,00	-17 242
119	Příplatek na psy	17 100	17 100	17 100,00	0
129	Ostatní služby	266 436	252 382	252 382,18	14 054
	Jiné náklady		4 802		-4 802
	Součet pro byty	13 964 198	14 908 229	14 863 121,31	-944 031
	Nebytové prostory	35 084	39 122	V pol. 120, 121, 122, 125	-4 038
	Celkový úhrn provozních nákladů	13 999 282	14 947 351	14 863 121,31	-948 069
	Tvorba fondu oprav	4 092 600	4 092 600	4 092 600,00	0
	Úhrn	18 091 882	19 039 951	18 955 721,31	-948 069

Celkem předpis zálohového „nájemného“ (za provozovny však jen za služby s ním spojené) v roce 2023 činil 18 091 882 Kč, z toho z bytů 18 056 798 Kč. Proti tomu stojí rozpočítané náklady na byty, včetně tvorby fondu oprav, 19 000 829 Kč, a z toho vyplývá výsledný nedoplatek 944 031 Kč. Ten se snižuje o ostatní výnosy vlastníků (296 790 Kč), hlavně z pronájmu nebytových prostor, celkem na 647 241 Kč.

Letošní vývoj hospodaření

S platností od 1. ledna 2024 hospodaříme již podle nových měsíčních záloh. Výsledky hospodaření jsme obdrželi za 1. čtvrtletí.

Za letošní 1. čtvrtletí jsme za **teplo** zaplatili o 168 tis. Kč, tj. o 9 % více než před rokem. Kdyby takový vývoj pokračoval i v dalších měsících, spotřebovali bychom na ně za celý rok 2024 zhruba 4 914 tis. Kč, tj. o 407 tis. Kč více než loni.

Za **teplou vodu** jsme zatím letos za 1. čtvrtletí platili o 128 tis. Kč, tj. o 10,4 % více než před rokem. Při nezměněném vývoji bychom za celý rok za teplou vodu utratili 4 874 tis. Kč, tj. o 460 tis. Kč více než loni.

Vodné a stočné je nám fakturováno až za celý rok. Pro odhad vývoje používáme údaj o zálohách. Tyto zálohy se za letošní 1. čtvrtletí zvýšily o 55 tis. Kč, tj. o 9,95 % oproti 1. čtvrtletí 2023; při stejném vývoji v dalších měsících bychom za celý rok 2024 utratili zhruba o 209 tis. Kč více než loni.

Výše uvedené tři složky nákladů se shrnují pod pojmem „**služby (v bytech i v pronajatých nebytových prostorách) měřené**“. Náklady na ně za rok 2023 dosáhly 11 018 tis. Kč, předpis úhrad za ně 10 247 tis. Kč, tj. 56,6 % z celkového „nájemného“. Výsledný nedoplatek činí 771 tis. Kč.

U **úklidu společných prostorů** byly náklady (tj. hlavně osobní náklady) za letošní 1. čtvrtletí o 6 % vyšší než za stejné období roku 2023. Vzhledem k dosaženému přeplatku za rok 2023 není třeba zálohy měnit.

Pokud jde o **kabelový rozvod televize**, využíváme pro jeho financování určený účet 315127. Na tomto účtu byly zaznamenány za letošní 1. čtvrtletí náklady ve výši 5 tis. Kč. Předpokládáme, že případně nedočerpané zálohy budou převedeny do fondu oprav.

Skutečné **odměny funkcionářům** jsme od začátku letoška zvýšili o 10 %, aby pokryly část meziroční inflace. Od ledna 2024 se předpis záloh zvýšil o 30,56%, což vyjadřuje kumulované zvýšení inflace za řadu předchozích let, kdy se předpis záloh neměnil.

Výše **příplatků na psy** je dána stanovami společenství. Při vyúčtování byly převedeny do fondu oprav, protože skutečně uhrazené náklady na **provoz výtahů** vyčerpaly jen 85 % ze záloh, takže je nebylo třeba hradit z příplatků na psy.

Správce nám loni zvýšil v souladu se smlouvou povinnost platit úhradu zvýšenou o meziroční inflaci ve výši o 15,1 % a letos o dalších 5 %, pokaždé s platností od 1. dubna. Letos přitom směl podle správcovské smlouvy uplatnit inflační doložku ve výši 10,1 %, ale místo toho po vstřícném rozhodnutí z únorové schůze představenstva SBD8 se mění jen na 5% zvýšení.

Předepsané zálohy na odměnu správci se však několik let neměnily, proto napočtený přírůstek 30,56 % vyjadřuje kumulované zvýšení inflace za řadu předchozích let.

Náklady na **ostatní služby** se loni meziročně snížily o 76,6 tis. Kč, v letošním 1. čtvrtletí se meziročně zvýšily o 62 %.

Celoroční **pojistné** majetku zatím letos ještě zaplaceno nebylo; na základě stanovených záloh odhadujeme roční platbu ve výši 139 tis. Kč.

U nákladů na **drobnou údržbu** chceme i nadále usměrňovat zálohy tak, aby pokryly hlavně mzdové náklady včetně případných příspěvků na zdravotní a sociální pojištění a dodavatelské faktury nepřesahující v jednotlivých případech 10 000 Kč. Plánovaná částka nebyla plně vyčerpána. Měli bychom uvážit, aby případné nevyčerpané zálohy na drobnou údržbu byly od roku 2025 převáděny do fondu oprav.

Příděl do fondu oprav je letos na měsíční úrovni 341 050 Kč, tj. stejně jako během roku 2023, takže i letošní celoroční příděl dosáhne 4 092 600 Kč.

Počínaje rokem 2024 byl zaveden **příděl do fondu oprav na opravy nově zasklených lodžii**. Tato položka byla zahrnuta do ostatních zdrojů fondu oprav ve výši 11 532 Kč měsíčně.

Plán nákladů na rok 2024 lze v tuto chvíli odvodit jako součet záloh předepsaných na leden až prosinec 2024 v Kč.

Položka		Měsíční záloha		Roční úhrn záloh v Kč na rok 2024	Index v % leden 2024/ prosinec 2023
		prosinec 2023	leden 2024		
110	Odměna správci (SBD8)	70 380	91 885	1 102 620	130,56
128	Odměny funkcionářům	14 076	18 377	220 524	130,56
113	Pojištění majetku	6 938	11 617	139 404	167,44
139	Výtahy	30 199	26 199	314 388	86,75
122	Vodné a stočné	159 120	202 557	2 430 684	127,30
120	Teplo	374 855	374 855	4 498 260	100,00
121	Teplá voda	314 722	374 098	4 489 176	118,87
115	Rozvod televize	7 840	7 840	94 080	100,00
123	Úklid společných prostor	42 911	45 123	541 476	105,15
124	Odvoz odpadků	67 716	77 661	931 932	114,69
125	Energie spol. prostor	23 441	29 760	357 120	126,96
129	Ostatní služby	22 203	24 451	293 412	110,12
126	Drobná údržba	24 733	27 194	326 328	109,95
119	Příplatek na psy	1 350	1 800	21 600	133,33
	Úhrn krátkodobých záloh z bytů	1 160 484	1 313 417	15 761 004	113,18
	Dlouhodobé zálohy do fondu oprav	341 050	341 050	4 092 600	100,00
	Fond oprav - lodžie		11 532	138 384	x
	Celkem	1 501 534	1 665 999	19 991 988	110,95

Tyto odhady budou dále pokračovat. V těchto dnech očekáváme celoroční faktury za elektřinu za období květen 2023 až květen 2024. Úhrn vyfakturovaných částek považujeme za celoroční údaj, a to po vyloučení spotřeby dodavatelů internetu, kterým se jejich spotřeba přefakturovává.

Celoroční letošní zálohy na bydlení a služby by měly letos dosáhnout 19 992 tis. Kč. Částky ročních záloh se mohou změnit mimořádnými úpravami záloh na jednotlivé byty, tj. hlavně při změně počtu bydlících osob.

V případě výborem uznané reklamace z vyúčtování se částka v uznaném rozsahu uhrazuje tak, že nám ji ekonomický útvar družstva zahrne do nákladů na spotřebu v roce 2024. Tím se vyrovná úspora z napočtené nižší než skutečné ceny služeb jejím zvýšením v následujícím období. Tak jako každý rok vyzýváme všechny uživatele bytů k šetrnosti při spotřebě vody i tepla.

Údaje týkající se spotřeby **elektřiny** ve společných prostorech získáme zanedlouho z celoročních faktur, které správce dostává kolem poloviny května, a podle nich upravíme dosavadní odhad růstu cen.

Velmi významnou složkou zálohového nájemného je tvorba **dlouhodobé zálohy na opravy a údržbu (fondu oprav)**. V roce 2023 se z něj hradily hlavně výměny vodoměrů (1 465 tis. Kč). Za rok 2023 bylo z nájemného přiděleno do fondu oprav 4 092 600 Kč, a na rok 2024 se předpokládá stejná částka.

Převážnou část dočasně nevyčerpaných prostředků fondu oprav i ostatních zdrojů (k 31.12.2023 to bylo 8 526 344,85 Kč) má společenství vlastníků uloženu u ČSOB na termínovaném vkladu (6 247 694,70 Kč), část na spořicímu účtu (1 791 167,05 Kč), z nichž také našemu společenství plynou příjmy z úroků. Zbytek (487 483,10 Kč) je uložen na běžném účtu, který od listopadu 2022 není úročen.

Pokud vznikly během roku 2023 nedoplatky měsíčních záloh a nebyly splaceny, mohla být výsledná výše vyúčtování o příslušnou částku snížena (pod názvem jiné náklady).

Předmětem projednávání bude také účetní závěrka našeho společenství, jehož výsledný zisk ve výši 316 144,41 Kč se navrhuje převést do dlouhodobé zálohy (fondu oprav). Pochází z již bankou zdaněných úroků vkladů našeho SVJ. Může se použít na úhradu nákladů na správu domu.

Závěr:

Shromáždění vlastníků

1) bere na vědomí komentář k výsledkům hospodaření a vyúčtování za rok 2023

2) schvaluje

a) výsledky hospodaření za rok 2023

b) plán nákladů a jejich úhrady z "nájemného" na rok 2024 jako součet měsíčních předpisů záloh na 1. čtvrtletí roku 2024 a měsíčních předpisů záloh na zbývající měsíce, které mohou být vypočteny podle spotřeby zjištěné pro vyúčtování hospodaření za rok 2023, s ohledem na vývoj cen a na vývoj nákladů za 1. čtvrtletí 2024, popřípadě i za delší období roku 2024, za něž by byly k dispozici potřebné údaje; odhad nákladů na zbytek roku 2024 může být rozvržen ekonomickým útvarům družstva na jednotlivé byty do předpisu úhrad za užívání bytu včetně služeb s ním spojených, s přihlédnutím k uznaným reklamacím

c) účetní závěrku za rok 2023 s hospodářským výsledkem – ziskem ve výši 316 144,41 Kč. Shromáždění vlastníků odsouhlasilo převod hospodářského výsledku za rok 2023 ve výši 316 144,41 Kč do dlouhodobé zálohy (fondu oprav)

d) zálohovou výplatu odměn funkcionářům za rok 2023 ve výši 186 154 Kč včetně v této částce obsaženého příspěvku na zdravotní pojištění

3) ukládá výboru

a) nadále sledovat postup vyúčtování za rok 2023 a o případných nových poznatcích informovat na vývěsce a podle výsledků hospodaření v průběhu roku 2024 uvážit nezbytnost dalších úprav záloh na rok 2024, popřípadě 2025

b) posoudit vhodnost převodu případné nedočerpané zálohy na drobnou údržbu od roku 2025 do fondu oprav.

V Praze dne 15. května 2024