

11. května 2025

**Komentář
k hospodaření a službám za rok 2024
a k rozpočtu na rok 2025**

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

Vypracoval: Ing. Jiří Pelej, CSc.

Po celý rok 2024 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 záloh za celý rok 2024 dosáhl 20 069 tis. Kč, což je o 1 977 tis. Kč více než za rok 2023. Celkové rozpočítané náklady se za stejné období zvýšily o 1 651 tis. Kč. Výsledkem hospodaření je nedoplatek ve výši 622 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 147 tis. Kč, o něž se výsledné přeplatky(+)/nedoplatky(-) zvyšují.

Letos jsme rozpis záloh změnili k 1. dubnu. 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 2024 vlastníkům připadlo 341 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 2025.

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 2024. 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 2024 bylo „odbydleno“ 8 251 osoboměsíců, což v průměru odpovídalo 688 bydlícím osobám, takže bez ohledu na velikost bytu připadalo v průměru na 1 byt 1,76 osoby, což je shodné jako v roce 2023.

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 poplatky 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 2024 z dubna 2025 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 2024 nestačily na úhradu vynaložených nákladů. Na jednotlivé byty bylo rozúčtováno za 16 419 097 Kč provozních nákladů. Celkové provozní zálohy byly proti rozúčtovaným nákladům za byty nižší o 615 867 Kč.

Nejvíce se na výsledném nedoplatku podílelo přečerpání v plánu očekávaných nákladů na teplo (o 442 tis. Kč), na teplou vodu (o 312 tis. Kč), na výtahy (o 115 tis. Kč), na energii společných prostor (o 57 tis. Kč) a na úklid společných prostor (o 29 tis. Kč). Naopak se nedočerpaly v plánu očekávané náklady na drobnou údržbu (o 125 tis. Kč), na vodné a stočné (o 83 tis. Kč), na odměnu správci (o 56 tis. Kč) a odměny funkcionářům (o 11 tis. Kč).

Za psy bylo vybráno 22 150 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 za správcovskou činnost v 1. čtvrtletí 2024 zaplatili ještě částku stejnou jako v roce 2023 (252 290,81 Kč), za zbývajících čtvrtletí jsme zaplatili částky 264 912,46 Kč, tj. o 5 % vyšší (to odpovídá polovině míry inflace z roku 2023).

Za elektřinu jsou ve vyúčtování údaje z faktur z května 2024 o spotřebě za období od května 2023 po květen 2024 po snížení o úhrady od nájemců provozujících internet v našem bloku a od uživatelů prádelen 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 209 229 Kč, předpis záloh na ně byl vyšší o 11,3 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 2024 o 39 tis. Kč nižší. Z nákladů na „ostatní služby“ připadá 32 % na osobní náklady (81,5 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 2024, dále 54,2 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 2023 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 2024 v Kč

	Název účtu	Předepsané zálohy	Rozpočítané náklady	Skutečné náklady	Přeplatek+, nedoplatek -
110	Odměna správci	1 102 620	1 047 028	1 047 028,19	55 592
113	Pojištění	139 404	112 429	112 429,00	26 975
120	Teplo	4 509 900	4 952 216	4 977 458,08	-442 316
121	Teplá voda	4 509 746	4 821 592	4 833 347,59	-311 846
122	Vodné a stočné	2 446 479	2 363 941	2 365 685,00	82 538
123	Úklid společných prostor	539 980	568 626	568 626,00	-28 646
124	Odvoz odpadků	929 058	931 118	931 117,74	-2 060
125	Energie společných prostor	355 964	413 026	414 230,60	-57 062
126	Drobná údržba	326 328	201 008	201 007,60	125 320
139	Výtahy	313 585	428 447	428 446,72	-114 862
115	Rozvod kabelové televize	94 080	94 080	30 630,00	0
128	Odměny funkcionářům	220 524	209 229	209 229,00	11 295
119	Příplatek na psy	22 150	22 150	22 150,00	0
129	Ostatní služby	293 412	254 208	254 207,51	39 204
	Jiné náklady				0
	Součet pro byty	15 803 230	16 419 097	16 395 593,03	-615 867
	Nebytové prostory	35 084	40 813	V pol. 120, 121, 122, 125	-5 729
	Celkový úhrn provozních nákladů	15 838 314	16 459 910	16 395 593,03	-621 596
	Tvorba fondu oprav	4 092 600	4 092 600	4 092 600,00	0
	FOOL	138 384	138 384	138 384,00	0
	Úhrn	20 069 298	20 690 894	20 626 577,03	-621 596

Celkem předpis zálohového „nájemného“ (za provozovny však jen za služby s ním spojené) v roce 2024 činil 20 069 298 Kč, z toho z bytů 20 034 214 Kč. Proti tomu stojí rozpočítané náklady na byty, včetně tvorby fondu oprav, 20 650 081 Kč, a z toho vyplývá výsledný nedoplatek 615 867 Kč. Ten se snižuje o ostatní výnosy vlastníků (340 552 Kč), hlavně z pronájmu nebytových prostor, celkem na 275 316 Kč.

Letošní vývoj hospodaření

S platností od 1. dubna 2025 hospodaříme již podle nových měsíčních záloh. Výsledky hospodaření jsme obdrželi za 1. čtvrtletí.

Za letošní 1. čtvrtletí jsme za **teplo** zaplatili o 228,5 tis. Kč, tj. o 11,3 % více než před rokem. Kdyby takový vývoj pokračoval i v dalších měsících, spotřebovali bychom na ně za celý rok 2025 zhruba 5 540 tis. Kč, tj. o 562 tis. Kč více než loni.

Za **teplou vodu** jsme zatím letos za 1. čtvrtletí platili o 111 tis. Kč, tj. o 8,2 % více než před rokem. Při nezměněném vývoji bychom za celý rok za teplou vodu utratili 5 231 tis. Kč, tj. o 398 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 1. čtvrtletí meziročně snížily o 36 tis. Kč, tj. o 6,1 %; při stejném vývoji v dalších měsících bychom za celý rok 2025 utratili zhruba o 145 tis. Kč méně než v roce 2024.

U **úklidu společných prostorů** byly náklady (tj. hlavně osobní náklady) za letošní 1. čtvrtletí o 10,7 % vyšší než za stejné období roku 2024. Vzhledem k dosaženému nedoplatku za rok 2024 byly zálohy od 1. dubna 2025 zvýšeny, a to téměř o 10,8 %.

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** se oproti roku 2024 zatím nezměnily.

Výše **příplatků na psy** je dána stanovami společenství. Při vyúčtování byly převedeny do fondu oprav.

Vyúčtování nákladů na **provoz výtahů** za rok 2024 skončilo nedoplatkem ve výši 115 tis. Kč; předpis záloh se od 1. dubna 2025 zvýšil o 39 %.

Správce nám od 1. dubna 2025 zvýšil v souladu se smlouvou povinnost platit úhradu zvýšenou o 2,4 %.

Náklady na **ostatní služby** se v letošním 1. čtvrtletí meziročně zvýšily o 94,7 tis. Kč. Bylo to způsobeno tím, že náklady na odečty indikátorů na topení a bytových vodoměrů ve výši 94,9 tis. Kč byly letos zaúčtovány již v 1. čtvrtletí, zatímco v roce 2024 se zaúčtovaly až ve 2. čtvrtletí.

Celoroční **pojistné** majetku bylo zapláceno letos již v 1. čtvrtletí ve výši 127 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.

Příděl do fondu oprav je letos na měsíční úrovni 341 050 Kč, tj. stejně jako během roku 2024, 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 2025 lze v tuto chvíli odvodit jako součet záloh předepsaných na leden až prosinec 2025 v Kč.

Položka		Měsíční záloha v roce 2025		Roční úhrn v Kč na rok 2025	Index v % duben 2025 / březen 2025
		do března	po březnu		
110	Odměna správci (SBD8)	92 120	92 120	1 105 440	100,00
128	Odměny funkcionářům	18 424	18 424	221 088	100,00
113	Pojištění majetku	11 617	11 617	139 404	100,00
139	Výtahy	26 336	36 601	408 417	138,98
122	Vodné a stočné	204 644	206 171	2 469 471	100,75
120	Teplo	379 091	433 821	5 041 662	114,44
121	Teplá voda	376 589	444 214	5 127 693	117,96
115	Rozvod televize	7 840	7 840	94 080	100,00
123	Úklid společných prostor	45 218	50 078	586 356	110,75
124	Odvoz odpadků	77 783	77 858	934 071	100,10
125	Energie spol. prostor	29 966	35 068	405 510	117,03
129	Ostatní služby	24 451	24 451	293 412	100,00
126	Drobná údržba	27 194	17 507	239 145	64,38
119	Příplatek na psy	1 850	1 900	22 650	102,70
	Úhrn krátkodobých záloh z bytů	1 323 123	1 457 670	17 088 399	110,17
	Dlouhodobé zálohy do fondu oprav	341 050	341 050	4 092 600	100,00
	FOOL	11 532	11 532	138 384	100,00
	Celkem	1 675 705	1 810 252	21 319 383	108,03

Tyto odhady budou dále pokračovat. V těchto dnech očekáváme celoroční faktury za elektřinu za období květen 2024 až květen 2025. 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 21 319 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 2025. 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)**. Za rok 2024 bylo z nájemného přiděleno do fondu oprav 4 092 600 Kč. Navíc tam byl převeden od počátku roku 2024 nově zavedený příspěvek vlastníků na opravy nově zasklených lodžii v celoročním úhrnu 138 tis. Kč a dalšími převody tam přišlo 490 tis. Kč (z toho 316 tis. Kč pochází ze zisku ze zdaněných úroků za rok 2023). Celkem jsme z něho v roce 2024 čerpali jen 255 tis. Kč. Stav fondu oprav se tak zvýšil z 8 509 tis. Kč k počátku roku 2024 na 12 975 tis. Kč ke konci roku. Tak jako v předchozích letech, v rámci ročního vyúčtování byly do něho převedeny také příplatky na psy a nedočerpané výnosy z plateb na kabelový rozvod televize. Také během roku 2025 navrhujeme převést do fondu oprav zisk ze zdaněných úroků ve výši 238 746,52 Kč.

Převážnou část dočasně nevyčerpaných prostředků fondu oprav i ostatních zdrojů (k 31.12.2024 to bylo 13 198 906,04 Kč) má společenství vlastníků uloženo u ČSOB na termínovaném vkladu (6 396 342,08 Kč), část na spořicímu účtu (4 620 566,19 Kč), z nichž také našemu společenství plynou příjmy z úroků. Zbytek (2 181 997,77 Kč) je uložen na běžném účtu, který od listopadu 2022 není úročen.

Pokud vznikly během roku 2024 nedoplatky měsíčních záloh a nebyly splaceny, mohla být výsledná výše vyúčtování o příslušnou částku snížena.

Předmětem projednávání bude také účetní závěrka našeho společenství, jehož výsledný zisk ve výši 238 746,52 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 2024

2) schvaluje

a) výsledky hospodaření za rok 2024

b) plán nákladů a jejich úhrady z "nájemného" na rok 2025 jako součet měsíčních předpisů záloh na 1. čtvrtletí roku 2025 a měsíčních předpisů záloh na zbývající měsíce podle výše stanovené od 1. dubna 2025

c) účetní závěrku za rok 2024 s hospodářským výsledkem – ziskem ve výši 238 746,52 Kč. Shromáždění vlastníků odsouhlasilo převod hospodářského výsledku za rok 2024 ve výši 238 746,52 Kč do dlouhodobé zálohy (fondu oprav)

d) zálohovou výplatu odměn funkcionářům za rok 2024 ve výši 209 229 Kč včetně v této částce obsaženého příspěvku na zdravotní pojištění

3) ukládá výboru nadále sledovat postup vyúčtování za rok 2024 a o případných nových poznatcích informovat na vývěsce a podle výsledků hospodaření v průběhu roku 2025 uvážit nezbytnost dalších úprav záloh na rok 2025, popřípadě 2026

V Praze dne 11. května 2025