

16. května 2026

**Komentář
k hospodaření a službám za rok 2025
a k rozpočtu na rok 2026**

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

Vypracoval: Ing. Jiří Pelej, CSc.

Po celý rok 2025 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, kterých je 392.

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 2025 dosáhl 21 379 tis. Kč, což je o 1 310 tis. Kč více než za rok 2024. Celkové rozpočítané náklady se za stejné období zvýšily o 867 tis. Kč. Výsledkem hospodaření je nedoplatek ve výši 178 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 zdaniť, pokud je povinen podávat přiznání k dani z příjmů.

Další položkou ve vyúčtování je „Zůstatek k 31.12.2025“ ve výši 108 tis. Kč, o něž se výsledné přeplatky(+)/nedoplatky(-) zvyšují. Pokud se vás tato položka týká, najdete ji ve vyúčtování na 1. straně pod řádkem „Celkem“ s textem „Nedoplatek předepsaných úhrad a vyúčtování za jednotku ke dni 31.12.2025“ v případě dluhu, nebo s textem „Přeplatek předepsaných úhrad a vyúčtování za jednotku ke dni 31.12.2025“ v případě přeplatku.

Letos jsme rozpis záloh ještě nezměnili. 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 2025 vlastníkům připadlo 312 tis. Kč. (Ve vyúčtování za svůj byt je najdete na 1. straně na řádku „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.)

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 2025. 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 2025 bylo „odbydleno“ 8 262 osoboměsíců, což v průměru odpovídalo 688,5 bydlícím osobám, takže bez ohledu na velikost bytu připadalo v průměru na 1 byt 1,76 osoby, což je shodné jako v roce 2024.

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.

Podle stavu účetnictví za rok 2025 z dubna 2026 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 2025 nestačily na úhradu vynaložených nákladů. Na jednotlivé byty bylo rozúčtováno za 17 279 596 Kč provozních nákladů. Celkové provozní zálohy byly proti rozúčtovaným nákladům za byty nižší o 166 380 Kč.

Nejvíce se na výsledném nedoplatku podílelo přečerpání v plánu očekávaných nákladů na teplo (o 371 tis. Kč) a na teplou vodu (o 69 tis. Kč). Naopak se nedočerpaly v plánu očekávané náklady na vodné a stočné (o 103 tis. Kč), na odvoz odpadků (o 58 tis. Kč), na odměnu správci (o 27 tis. Kč), na odměny funkcionářům (o 12 tis. Kč) a na drobnou údržbu (o 13 tis. Kč).

Za psy mělo být vybráno 22 050 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 2025 zaplatili ještě částku stejnou jako v roce 2024 (264 912,46 Kč), za zbývajících čtvrtletí jsme zaplatili částky 271 273,09 Kč, tj. o 2,4 % vyšší (to odpovídá míře inflace z roku 2024).

Za elektřinu jsou ve vyúčtování údaje z faktur z května 2025 o spotřebě za období od května 2024 po květen 2025 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 209 171 Kč, předpis záloh na ně byl vyšší o 11,9 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 2025 o 32 tis. Kč nižší. Z nákladů na „ostatní služby“ připadá 32 % na osobní náklady (84,4 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 2025, dále 51,3 tis. Kč za kontrolu hasicích přístrojů a sušivodů. Tato položka se rozvrhuje na jednotlivé byty podle podílové plochy, nikoliv podle počtu bydlících osob. Tak jako za rok 2024 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. V předposledním sloupci tabulky na straně 5 jsou uvedeny údaje z účetnictví, které obsahují náklady i za nebytové prostory.

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

Zálohy a náklady za rok 2025 v Kč

	Název účtu	Předepsané zálohy	Rozpočítané náklady	Skutečné náklady	Přeplatek+, nedoplatek -
110	Odměna správci	1 105 440	1 078 733	1 078 731,73	26 707
113	Pojištění	139 404	127 332	127 332,00	12 072
120	Teplo	5 050 027	5 420 952	5 454 217,21	-370 925
121	Teplá voda	5 117 449	5 186 427	5 197 624,36	-68 978
122	Vodné a stočné	2 498 105	2 394 641	2 396 067,00	103 464
123	Úklid společných prostor	586 099	590 092	590 091,00	-3 993
124	Odvoz odpadků	934 731	876 247	876 246,40	58 484
125	Energie společných prostor	404 825	394 765	395 911,90	10 060
126	Drobná údržba	239 145	226 610	226 610,20	12 535
139	Výtahy	407 961	396 636	396 635,26	11 325
115	Rozvod kabelové televize	94 080	94 080	12 540,00	0
128	Odměny funkcionářům	221 088	209 171	209 171,00	11 917
119	Příplatek na psy	21 450	22 050	22 050,00	-600
129	Ostatní služby	293 412	261 859	261 859,21	31 553
	Jiné náklady				0
	Součet pro byty	17 113 216	17 279 596	17 245 087,27	-166 380
	Nebytové prostory	35 084	47 034	V pol. 120, 121, 122, 125	-11 950
	Celkový úhrn provozních nákladů	17 148 300	17 326 630	17 245 087,27	-178 330
	Tvorba fondu oprav	4 092 600	4 092 600	4 092 600,00	0
	FOOL	138 384	138 384	138 384,00	0
	Úhrn	21 379 284	21 557 614	21 476 071,27	-178 330

Celkem předpis zálohového „nájemného“ (za provozovny však jen za služby s ním spojené) v roce 2025 činil 21 379 284 Kč, z toho z bytů 21 344 200 Kč. Proti tomu stojí rozpočítané náklady na byty, včetně tvorby fondu oprav, 21 510 580 Kč, a z toho vyplývá výsledný nedoplatek 166 380 Kč. Výnosy vlastníků ve výši 312 026 Kč (po úhradě 5% režie správci) plně stačily na pokrytí tohoto nedoplatku, naopak tím vznikl přeplatek celkem 145 646 Kč.

Letošní vývoj hospodaření

Výsledky hospodaření jsme obdrželi za 1. čtvrtletí 2026.

Za letošní 1. čtvrtletí jsme za **teplo** zaplatili o 36,4 tis. Kč, tj. o 1,6 % méně než před rokem. Kdyby takový vývoj pokračoval i v dalších měsících, spotřebovali bychom na ně za celý rok 2026 zhruba 5 366 tis. Kč, tj. o 88 tis. Kč méně než loni.

Za **teplou vodu** jsme zatím letos za 1. čtvrtletí platili o 14,4 tis. Kč, tj. o 1 % více než před rokem. Při nezměněném vývoji bychom za celý rok za teplou vodu utratili 5 249 tis. Kč, tj. o 51 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 zvýšily o 64,6 tis. Kč, tj. o 11,6 %; při stejném vývoji v dalších měsících bychom za celý rok 2026 utratili zhruba o 277 tis. Kč více než v roce 2025.

U **úklidu společných prostorů** byly náklady (tj. hlavně osobní náklady) za letošní 1. čtvrtletí o 9,9 % nižší než za stejné období roku 2025. Vzhledem k tomu, že rozpočítané náklady za rok 2025 byly zhruba stejné jako zálohy, neuvažuje se o snížení záloh pro rok 2026.

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, tj. stejně jako v roce 2024. Předpokládáme, že případně nedočerpané zálohy budou převedeny do fondu oprav.

Skutečné **odměny funkcionářům** se oproti roku 2025 snížily o 1,5 tis. Kč.

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

Za letošní 1. čtvrtletí jsme na **provoz výtahů** vynaložili o 59,4 tis. Kč více než před rokem. Celkem to bylo 168,3 tis. Kč – z toho 104,8 tis. Kč na výměnu vodicích čelistí kabiny. Vzhledem k tomu, že na této faktuře je částka přesahující 100 tis. Kč, je třeba uvážít, zda by neměla být převedena do úhrad z fondu oprav.

Správce nám od 1. dubna 2026 zvýšil v souladu se smlouvou povinnost platit úhradu zvýšenou o 2,5 %.

Náklady na **ostatní služby** se v letošním 1. čtvrtletí meziročně snížily o 75,6 tis. Kč. Bylo to způsobeno tím, že náklady na odečty indikátorů na topení a bytových vodoměrů ve výši 94,9 tis. Kč byly v roce 2025 zaúčtovány již v 1. čtvrtletí, zatímco letos byly uhrazeny až v dubnu.

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

Příděl do fondu oprav je letos na měsíční úrovni 341 050 Kč, tj. stejně jako během roku 2025, 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 2026 lze v tuto chvíli odvodit jako součet záloh předepsaných na leden až prosinec 2026 v Kč.

Položka		Měsíční záloha		Roční úhrn v Kč na rok 2026	Index v % I.Q 2026 / IV.Q 2025
		IV.Q 2025	I.Q 2026		
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	36 620	36 734	440 808	100,31
122	Vodné a stočné	210 015	210 015	2 520 176	100,00
120	Teplo	437 492	437 492	5 249 904	100,00
121	Teplá voda	441 187	441 187	5 294 248	100,00
115	Rozvod televize	7 840	7 840	94 080	100,00
123	Úklid společných prostor	50 059	50 542	606 508	100,97
124	Odvoz odpadků	77 922	78 675	944 104	100,97
125	Energie spol. prostor	35 221	35 561	426 732	100,97
129	Ostatní služby	24 451	24 451	293 412	100,00
126	Drobná údržba	17 507	17 507	210 084	100,00
119	Příplatek na psy	1 750	1 850	22 200	105,71
	Úhrn krátkodobých záloh z bytů	1 462 225	1 464 016	17 568 188	100,12
	Dlouhodobé zálohy do fondu oprav	341 050	341 050	4 092 600	100,00
	FOOL	11 532	11 532	138 384	100,00
	Celkem	1 814 807	1 816 598	21 799 172	100,10

Tyto odhady budou dále pokračovat. V těchto dnech očekáváme celoroční faktury za elektřinu za období květen 2025 až květen 2026. 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 21 799 tis. Kč. Nepředpokládáme pro letošní rok provádět hromadnou úpravu záloh, protože výsledky za 1. čtvrtletí 2026 ukazují, že kdyby pokračoval zpomalený růst nákladů, byly by celoroční náklady za rok 2026 pouze o 3% vyšší než za rok 2025. Vývoj je však potřeba pečlivě sledovat, protože válka na Blízkém východě hrozí zrychlením inflace kvůli zdražování ropy a zemního plynu.

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 2026. 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 2025 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 340 tis. Kč (z toho 239 tis. Kč pochází ze zisku ze zdaněných úroků za rok 2024). Celkem jsme z něho v roce 2025 čerpali 4 464 tis. Kč (z toho 4 249 tis. Kč jsme vydali na rekonstrukci páteřního rozvodu teplé užitkové vody). Stav fondu oprav se tak zvýšil z 12 975 tis. Kč k počátku roku 2025 na 13 083 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 2026 navrhujeme převést do fondu oprav zisk ze zdaněných úroků ve výši 249 424,42 Kč.

Převážnou část dočasně nevyčerpaných prostředků fondu oprav i ostatních zdrojů (k 31.12.2025 to bylo 13 688 815,23 Kč) má společenství vlastníků uloženo u ČSOB na spořicí účet (11 165 132,69 Kč), z nichž také našemu společenství plynou příjmy z úroků. Zbytek (2 523 682,54 Kč) je uložen na běžném účtu, který od listopadu 2022 není úročen.

Předmětem projednávání bude také účetní závěrka našeho společenství, jehož výsledný zisk ve výši 249 424,42 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 2025

2) schvaluje

a) výsledky hospodaření za rok 2025

b) plán nákladů a jejich úhrady z "nájemného" na rok 2026 jako součet měsíčních předpisů záloh na 1. pololetí roku 2026 a měsíčních předpisů záloh na zbývající měsíce podle výše stanovené od 1. července 2026 (v případě potřeby)

c) účetní závěrku za rok 2025 s hospodářským výsledkem – ziskem ve výši 249 424,42 Kč. Shromáždění vlastníků odsouhlasilo převod hospodářského výsledku za rok 2025 ve výši 249 424,42 Kč do dlouhodobé zálohy (fondu oprav)

d) zálohovou výplatu odměn funkcionářům za rok 2025 ve výši 209 171 Kč včetně v této částce obsaženého příspěvku na zdravotní pojištění

3) ukládá výboru nadále sledovat postup vyúčtování za rok 2025 a o případných nových poznatcích informovat na vývěsce a podle výsledků hospodaření v průběhu roku 2026 uvážit nezbytnost dalších úprav záloh na rok 2026, popřípadě 2027

V Praze dne 16. května 2026