

Kontrola výsledků hospodaření roku 2021
Bytového družstva Petržilkova a Společenství domu 2588, 2589, Praha 5

Část A:

Kontrola účetní závěrky Bytového družstva Petržilkova za rok 2021 byla zpracována v dubnu a předána účetní správě Doma a.s. a představenstvu BD.

Část B:

Vyjádření k vyúčtování nájmu roku 2021 v SVJ – rozúčtování nákladů a měrných jednotek dle vlastníků.

Část B:

Vyjádření k vyúčtování nájmu roku 2021 v SVJ – rozúčtování nákladů a měrných jednotek dle vlastníků

Společnost doma a.s. (správa SVJ) předala dne 14. března 2022 kontrolní komisi (KK) Bytového družstva (BD) tabulky „Přehled zálohových plateb, nákladů a měrných jednotek“ za rok 2021 v členění dle vlastníků (Přehled vlastníků), které obsahují souhrnné hodnoty v Kč a měrné jednotky (MJ) pro podrobné vyúčtování jednotek bytů, komerčních prostor a garáží. Pro zdůvodnění byly předány tabulky rozúčtování ÚT, TÚV, VZT, spotřeba vody včetně rozdílu mezi patou domu a poměrovými měřidly a fond oprav (FO). Správa SVJ poskytla KK BD k nahlédnutí 2 šanony faktur přijatých (FP) SVJ za rok 2021.

Přehled vyúčtování za rok 2021 byl zaslán členům BD, kteří měli nedoplatky, ostatním byl distribuován do schránek. Termín pro předání vyúčtování služeb za rok 2021 daný zákonem do 30.4.2022 byl dodržen.

Kontrola účtovaných nákladů od externích dodavatelů a zajištění jejich správnosti přísluší SVJ, jejímu správci a kontrolní komisi SVJ.

Podkladem pro kontrolu nákladových složek je citovaný „Přehled vlastníků roku 2021“, ze kterého jsou převzaty do jednotlivých položek finanční hodnoty zálohových plateb a skutečných nákladů SVJ roku 2021 (doplněn vývoj v %). K porovnání jsou uvedeny skutečné náklady roku 2021. Podíl BD je uveden v samostatné části/sloupci Přehledu vlastníků.

K jednotlivým nákladovým položkám dáváme následující vyjádření:

Z teplo, Z ohřev TUV

	zálohy 2021	náklady 2021	vývoj %	náklady 2020
Z teplo SS	1 268 460 Kč	1 055 426 Kč	-16,8	949 286 Kč
Z teplo ZS	951 432 Kč	703 617 Kč	-26,0	632 858 Kč
Z ohřev TUV	1 433 196 Kč	834 663 Kč	-41,8	904 377 Kč

Každé vyúčtování spotřeby tepla, které nájemník bytové jednotky obdrží společně s celkovým vyúčtováním za rok 2021, obsahuje dvě složky – základní a spotřební.

Základní složka představuje náklady rozpočítané na plochu bytu a pokrývá náklady na výkon otopné soustavy, prostupy tepla, tepelné ztráty a vytápění společných prostor domu.

Spotřební složka pokrývá náklady na teplo, které se dostane do bytu, kde ho nájemník může regulovat prostřednictvím termostatických hlavice na radiátorech. Spotřební složka se musí pohybovat v rozmezí 80-200% průměrné ceny tepla na m².

18 bytových jednotek přesáhlo horní hranici 200% průměrných nákladů účtovaných na 1 m². 99 bytových jednotek nedosáhlo dolní hranice 80% průměru.

Za rok 2021 bylo kalkulováno podle 7 podružných měřidel ÚT (VP, NP) ÚT komerce, TUV (NP, VP), TUV komerce, VZT NP14, a podle vytápěné plochy jednotek u tepla, měřidel a započitatelné plochy jednotek u TUV. Podklady vyčíslila správa SVJ podle měsíčních faktur dodavatele tepla a TUV.

Skutečné náklady roku 2021 se vyvíjely oproti zálohám příznivě, náklady (oproti zálohám) u tepla byly nižší o 460.849 Kč, u ohřevu TUV 598.533 Kč.

Ztráta v rozvodech mezi patou domu a podružnými měřidly na trasách v médiích v roce 2021 činila 147 GJ, 94.799 Kč. Ve srovnání s rokem 2020 došlo k výraznému nárůstu.

Z elektřina, G elektřina

	zálohy 2021	náklady 2021	vývoj %	náklady 2020
Z elektřina	442 488 Kč	443 479 Kč	0,2	458 273 Kč
G elektřina	224 640 Kč	225 185 Kč	0,2	186 302 Kč
Celkem	667 128 Kč	668 664 Kč	0,2	644 575 Kč

Náklady spotřebované elektřiny v roce 2021 jsou vyšší oproti zálohám o 1.536 Kč. Podstatnou část spotřeby elektřiny v garážích ovlivňuje provoz rozmrazovací nájezdové rampy. Z celkových nákladů roku 2021 činí spotřeba elektřiny pro výtahy 566.301 Kč.

Z voda

	zálohy 2021	náklady 2021	vývoj %	náklady 2020
Z voda	817 800 Kč	1 057 093 Kč	29,3	1 152 570 Kč
Pata domu	-	10.406 m ³	-	11.680 m ³
Roční ztráta	-	90 m ³	-	309 m ³
Roční ztráta	-	9 143 Kč	-	30 492 Kč
Jednotková cena/m ³		101,58 Kč		98,68 Kč

Ztráta vody v roce 2021 (rozdíl mezi patou domu a poměrovými měřidly) činila 90 m³, v Kč 9.143, což představuje 1% z celkových nákladů. Oproti roku 2020 je ztráta vody nižší. Cena vody každoročně stoupá, náklady za rok 2021 byly výrazně vyšší oproti zálohám.

Z provozní režie

	zálohy 2021	náklady 2021	vývoj %	náklady 2020
Z provozní režie	1 147 404 Kč	1 067 340 Kč	-7,0	912 573 Kč

Hlavní nákladové položky roku 2021 jsou MaR, EZS (257.238 Kč), požární služby (101.640 Kč), údržba zeleně (102.185 Kč), domovník (120.000 Kč), výtahy (116.217 Kč).

Celkové náklady jsou rozúčtovány podle stanovené započitatelné plochy jednotlivých vlastníků.

Z úklid, Z ostraha, Z odpad

	zálohy 2021	náklady 2021	vývoj %	náklady 2020
Z úklid	332 088 Kč	441 210 Kč	32,9	317 771 Kč
Z ostraha	1 315 044 Kč	1 936 728 Kč	47,3	1 947 384 Kč
Z odpad	145 332 Kč	124 848 Kč	-14,1	124 848 Kč

Náklady jsou rozúčtovány podle stanovené započitatelné plochy jednotlivých vlastníků.
Náklady za jednu osobu ostrahy se sníží převodem na pult požární ochrany.

Z správa, G správa, n správa, G úklid, G provozní náklady

	zálohy 2021	náklady 2021	vývoj %	náklady 2020
Z správa	527 040 Kč	619 271 Kč	17,5	594 612 Kč
G správa	54 240 Kč	57 258 Kč	5,6	42 120 Kč
n správa	3 600 Kč	4 209 Kč	16,9	3 000 Kč
G úklid	84 240 Kč	41 963 Kč	-50,2	0
G provozní náklady	27 120 Kč	18 195 Kč	-32,9	14 954 Kč

Náklady jsou rozúčtovány jednotlivým vlastníkům podle počtu jednotek a garážových stání. Položka n – správa, se týká jen komerčních prostor.

Z fond oprav (FO)

	rok 2021	rok 2021	rok 2020
	tvorba ročně	náklady	náklady
FO příjmy / výdaje	1 434 612 Kč	2 587 249 Kč	2 120 623 Kč
FO zůstatek k 31.12.	-	7 422 077 Kč	8 574 714 Kč

V roce 2021 byl FO tvořen ve výši předpisu 1.434.612 Kč a byl čerpán 13 fakturami v celkové hodnotě 2.587.249 Kč. Hlavní položky FO byly výměna NO a rozvaděčů (1.935.236 Kč), opravy střechu (236.964 Kč), úpravy EPS (173.549 Kč). Zůstatek FO k 31.12.2021 činí 7.422.077 Kč.

Souhrnné hodnocení

Porovnání z hlavních položek SVJ roků 2018-2020

rok 2019 zálohy 8.667.540 Kč náklady 7.350.284 Kč nedočerpání 1.317.256 Kč 15,2%

rok 2020	zálohy 8.762.433 Kč	náklady 8.240.928 Kč	nedočerpání	521.505 Kč	5,9%
rok 2021	zálohy 8.774.011 Kč	náklady 8.630.484 Kč	nedočerpání	143.526 Kč	1,6%

KK BD děkuje účetní správě SVJ za součinnost a za včasné doložení a vypracování požadovaných dokladů.

V Praze dne 21.6.2022
KK BD Petržílkova

Rozdělovník: Správa SVJ
Představenstvo BD
KK BD