

Kontrola výsledků hospodaření roku 2022
Bytového družstva Petržilkova a Společenství domu 2588, 2589, Praha 5

Část A:

Kontrola účetní závěrky Bytového družstva Petržilkova za rok 2022 byla zpracována v dubnu a předána účetní správě Doma a.s. a představenstvu BD.

Část B:

Vyjádření k vyúčtování nájmu roku 2022 v SVJ – rozúčtování nákladů a měrných jednotek dle vlastníků.

Část B:

Vyjádření k vyúčtování nájmu roku 2022 v SVJ – rozúčtování nákladů a měrných jednotek dle vlastníků

Společnost doma a.s. (správa SVJ) předala dne 24. března 2023 kontrolní komisi (KK) Bytového družstva (BD) tabulky „Přehled zálohových plateb, nákladů a měrných jednotek“ za rok 2022 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).

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 2022“, ze kterého jsou převzaty do jednotlivých položek finanční hodnoty zálohových plateb a skutečných nákladů SVJ roku 2022 (doplňen vývoj v %). K porovnání jsou uvedeny skutečné náklady roku 2022. Podíl BD je uveden v samostatné části/sloupci Přehledu vlastníků.

K jednotlivým nákladovým položkám dáváme následující vyjádření:

Z teplo, Z ohřev TUV

	zálohy 2022	náklady 2022	vývoj %	náklady 2021
Z teplo SS	1 268 460 Kč	1 167 824 Kč	-7,9	1 055 426 Kč
Z teplo ZS	951 432 Kč	778 549 Kč	-18,2	703 617 Kč
Z ohřev TUV	1 433 196 Kč	1 126 226 Kč	-21,4	834 663 Kč

Každé vyúčtování spotřeby tepla, které nájemník bytové jednotky obdrží společně s celkovým vyúčtováním za rok 2022, 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. 91 bytových jednotek nedosáhlo dolní hranice 80% průměru.

Za rok 2022 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 2022 se vyvíjely oproti zálohám příznivě, náklady (oproti zálohám) u tepla byly nižší o 273.519 Kč, u ohřevu TUV 306.970 Kč.

Z elektřina, G elektřina

	zálohy 2022	náklady 2022	vývoj %	náklady 2021
Z elektřina	442 488 Kč	539 055 Kč	21,8	443 479 Kč
G elektřina	224 640 Kč	242 200 Kč	7,8	225 185 Kč
Celkem	667 128 Kč	781 254 Kč	17,1	668 664 Kč

Náklady spotřebované elektřiny v roce 2022 jsou vyšší oproti zálohám o 114.126 Kč.

Z voda

	zálohy 2022	náklady 2022	vývoj %	náklady 2021
Z voda	820 200 Kč	1 195 539 Kč	45,8	1 057 093 Kč
Patá domu (m3)		11 105	-	10 406
Roční ztráta (m3)		121	-	90
Roční ztráta (Kč)		6 268 Kč	-	9 143 Kč
Jednotková cena/m3		108,22 Kč		101,58 Kč

Ztráta vody v roce 2022 (rozdíl mezi patou domu a poměrovými měřidly) činila 121 m³, v Kč 6.268, což představuje 1% z celkových nákladů. Cena vody každoročně stoupá, náklady za rok 2022 byly výrazně vyšší oproti zálohám.

Z provozní režie

	zálohy 2022	náklady 2022	vývoj %	náklady 2021
Z provozní režie	1 147 404 Kč	1 075 327 Kč	-6,3	1 067 340 Kč

Hlavní nákladové položky roku 2022 jsou MaR, EZS (185.856 Kč), požární služby (145.523 Kč), údržba zeleně (138.091 Kč), opravy oken (123.927 Kč), domovník (120.000 Kč).

Celkové náklady jsou rozúčtovány podle stanovené započitatelné plochy jednotlivých vlastníků.

Z úklid, Z ostražba, Z odpad

	zálohy 2022	náklady 2022	vývoj %	náklady 2021
--	-------------	--------------	---------	--------------

Z úklid	332 088 Kč	441 210 Kč	32,9	441 210 Kč
Z ostraha	1 315 044 Kč	1 944 720 Kč	47,9	1 936 728 Kč
Z odpad	145 332 Kč	228 800 Kč	57,4	124 848 Kč

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

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

	zálohy 2022	náklady 2022	vývoj %	náklady 2021
Z správa	527 040 Kč	609 234 Kč	15,6	619 271 Kč
G správa	54 240 Kč	56 331 Kč	3,9	57 258 Kč
n správa	3 600 Kč	4 138 Kč	14,9	4 209 Kč
G úklid	84 240 Kč	0 Kč	-100,0	41963
G provozní náklady	27 120 Kč	16 361 Kč	-39,7	18 195 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 2022	rok 2022	rok 2021
	tvorba ročně	náklady	náklady
FO příjmy / výdaje	1 865 892 Kč	1 089 718 Kč	2 587 249 Kč
FO zůstatek k 31.12.	-	8 198 252 Kč	7 422 077 Kč

V roce 2022 byl FO tvořen ve výši 1.865.892 Kč a byl čerpán 6 fakturami v celkové hodnotě 1.089.718 Kč. Hlavní položky FO byly oprava schodů (545.549 Kč), opravy výtahů (321.348 Kč), projektová dokumentace EPS (91.960 Kč). Zůstatek FO k 31.12.2022 činí 8.198.252 Kč.

Souhrnné hodnocení

Porovnání z hlavních položek SVJ roků 2020-2022

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%
rok 2022	zálohy 8.776.524 Kč	náklady 9.425.504 Kč	přečerpání	-648.980 Kč	-7,4%

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

V Praze dne 27.4.2023

KK BD Petržílkova

Rozdělovník: Správa SVJ
Představenstvo BD
KK BD