

Kontrola výsledků hospodaření roku 2023
Bytového družstva Petržilkova a Společenství domu 2588, 2589, Praha 5

Část A:

Kontrola účetní závěrky Bytového družstva Petržilkova za rok 2023 byla zpracována v dubnu a předána účetní správě Doma a.s. a představenstvu BD.

Část B:

Vyjádření k vyúčtování nájmu roku 2023 v SVJ – rozúčtování nákladů a měrných jednotek dle vlastníků.

Část B:

Vyjádření k vyúčtování nájmu roku 2023 v SVJ – rozúčtování nákladů a měrných jednotek dle vlastníků

Společnost doma a.s. (správa SVJ) předala kontrolní komisi (KK) Bytového družstva (BD) tabulky „Přehled zálohových plateb, nákladů a měrných jednotek“ za rok 2023 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, TUV, 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 2023“, ze kterého jsou převzaty do jednotlivých položek finanční hodnoty zálohových plateb a skutečných nákladů SVJ roku 2023 (doplňen vývoj v %). K porovnání jsou uvedeny skutečné náklady roku 2023. Podíl BD je uveden v samostatné části/sloupci Přehledu vlastníků.

K jednotlivým nákladovým položkám dáváme následující vyjádření:

Z teplo, Z ohřev TUV

	zálohy 2023	náklady 2023	vývoj %	náklady 2022
Z teplo SS	1 268 460 Kč	1 782 818 Kč	40,5	1 167 824 Kč
Z teplo ZS	951 432 Kč	1 188 546 Kč	24,9	778 549 Kč
Z ohřev TUV	1 433 196 Kč	1 871 668 Kč	30,6	1 126 226 Kč

Každé vyúčtování spotřeby tepla, které nájemník bytové jednotky obdrží společně s celkovým vyúčtováním za rok 2023, 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. 98 bytových jednotek nedosáhlo dolní hranice 80% průměru.

Za rok 2023 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 2023 se vyvíjely oproti zálohám nepříznivě, náklady (oproti zálohám) u tepla byly vyšší o 751.472 Kč, u ohřevu TUV 438.472 Kč.

Z elektřina, G elektřina

	zálohy 2023	náklady 2023	vývoj %	náklady 2022
Z elektřina	847 970 Kč	619 424 Kč	-27,0	539 055 Kč
G elektřina	404 820 Kč	300 456 Kč	-25,8	242 200 Kč
Celkem	1 252 790 Kč	919 881 Kč	-26,6	781 254 Kč

Náklady spotřebované elektřiny v roce 2023 jsou nižší oproti zálohám o 332.909 Kč.

Z voda

	zálohy 2023	náklady 2023	vývoj %	náklady 2022
Z voda	1 149 300 Kč	1 448 787 Kč	26,1	1 195 539 Kč
Patá domu (m ³)		11 422	-	11 105
Roční ztráta (m ³)		120	-	120,872
Roční ztráta (Kč)		7 468 Kč	-	6 268 Kč
Jednotková cena/m ³		127,50 Kč		108,22 Kč

Ztráta vody v roce 2023 (rozdíl mezi patou domu a poměrovými měřidly) činila 120 m³, v Kč 7.468, což představuje 1% z celkových nákladů. Cena vody každoročně stoupá, náklady za rok 2023 byly výrazně vyšší oproti zálohám.

Z provozní režie

	zálohy 2023	náklady 2023	vývoj %	náklady 2022
Z provozní režie	1 147 404 Kč	1 172 855 Kč	2,2	1 075 327 Kč

Hlavní nákladové položky roku 2023 jsou zimní úklid (299.965 Kč), MaR, EZS (253.528 Kč), domovník (135.100 Kč),) údržba zeleně (125.931 Kč), opravy oken (84.518 Kč).

Celkové náklady jsou rozúčtovány podle stanovené započitatelné plochy jednotlivých vlastníků.

Z úklid, Z ostražba, Z odpad

	zálohy 2023	náklady 2023	vývoj %	náklady 2022
Z úklid	433 288 Kč	348 693 Kč	-19,5	441 210 Kč
Z ostražba	1 722 627 Kč	2 855 760 Kč	65,8	1 944 720 Kč
Z odpad	225 148 Kč	228 800 Kč	1,6	228 800 Kč

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

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

	zálohy 2023	náklady 2023	vývoj %	náklady 2022
Z správa	647 820 Kč	689 641 Kč	6,5	609 234 Kč
G správa	59 212 Kč	59 028 Kč	-0,3	56 331 Kč
n správa	4 150 Kč	4 415 Kč	6,4	4 138 Kč
G úklid	58 500 Kč	24 852 Kč	-57,5	0
G provozní náklady	27 120 Kč	0 Kč	-100,0	16 361 Kč

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

Z fond oprav (FO)

	rok 2023	rok 2023	rok 2022
	tvorba ročně	náklady	náklady
FO příjmy / výdaje	1 434 612 Kč	1 010 392 Kč	1 089 718 Kč
FO zůstatek k 31.12.	-	8 622 472 Kč	8 198 252 Kč

V roce 2023 byl FO tvořen ve výši 1.434.612 Kč a byl čerpán 23 fakturami v celkové hodnotě 1.010.392 Kč. Hlavní položky FO byly uzamykací systém (538.439 Kč), stavební práce (127.834 Kč), revize nouzového osvětlení (45.023 Kč). Zůstatek FO k 31.12.2023 činí 8.622.472 Kč.

Souhrnné hodnocení

Porovnání z hlavních položek SVJ roků 2021-2023

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%
rok 2023	zálohy 10.380.447 Kč	náklady 12.595.746 Kč	přečerpání -2.215.299 Kč	-21,3%

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

V Praze dne 7.4.2024

KK BD Petržílkova

Rozdělovník: Správa SVJ
Představenstvo BD
KK BD