

Kontrola výsledků hospodaření roku 2024
Bytového družstva Petržilkova a Společenství domu 2588, 2589, Praha 5

Část A:

Kontrola účetní závěrky Bytového družstva Petržilkova za rok 2024 byla zpracována v dubnu a předána účetní správě Doma a.s. a představenstvu BD.

Část B:

Vyjádření k vyúčtování nájmu roku 2024 v SVJ – rozúčtování nákladů a měrných jednotek dle vlastníků.

Část B:

Vyjádření k vyúčtování nájmů roku 2024 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 2024 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 2024“, ze kterého jsou převzaty do jednotlivých položek finanční hodnoty zálohových plateb a skutečných nákladů SVJ roku 2024 (doplňen vývoj v %). K porovnání jsou uvedeny skutečné náklady roku 2024. Podíl BD je uveden v samostatné části/sloupci Přehledu vlastníků.

K jednotlivým nákladovým položkám dáváme následující vyjádření:

Z teplo, Z ohřev TUV

	zálohy 2024	náklady 2024	vývoj %	náklady 2023
Z teplo SS	1 485 620 Kč	1 501 705 Kč	1,1	1 782 818 Kč
Z teplo ZS	1 050 002 Kč	1 001 137 Kč	-4,7	1 188 546 Kč
Z ohřev TUV	1 630 441 Kč	1 798 877 Kč	10,3	1 871 668 Kč

Každé vyúčtování spotřeby tepla, které nájemník bytové jednotky obdrží společně s celkovým vyúčtováním za rok 2024, 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 70-200% průměrné ceny tepla na m².

16 bytových jednotek přesáhlo horní hranici 200% průměrných nákladů účtovaných na 1 m². 70 bytových jednotek nedosáhlo dolní hranice 70% průměru.

Za rok 2024 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 2024 se vyvíjely oproti zálohám příznivě, náklady (oproti zálohám) u tepla byly nižší o 32.780 Kč. U ohřevu TUV byla situace opačná – náklady byly vyšší než zálohy o 168.436 Kč.

Z elektřina, G elektřina

	zálohy 2024	náklady 2024	vývoj %	náklady 2023
Z elektřina	884 832 Kč	523 728 Kč	-40,8	619 424 Kč
G elektřina	421 200 Kč	221 322 Kč	-47,5	300 456 Kč
Celkem	1 306 032 Kč	745 050 Kč	-43,0	919 881 Kč

Náklady spotřebované elektřiny v roce 2024 jsou nižší oproti zálohám o 560.982 Kč.

Z voda

	zálohy 2024	náklady 2024	vývoj %	náklady 2023
Z voda	1 379 170 Kč	1 792 025 Kč	29,9	1 448 787 Kč
Pata domu (m3)		12 445	-	11 422
Roční ztráta (m3)		125	-	120,328
Roční ztráta (Kč)		8 989 Kč	-	7 468 Kč
Jednotková cena/m3		144,72 Kč		127,50 Kč

Ztráta vody v roce 2024 (rozdíl mezi patou domu a poměrovými měřidly) činila 125 m³, v Kč 8.989, což představuje 1% z celkových nákladů. Cena vody každoročně stoupá, náklady za rok 2024 byly výrazně vyšší oproti zálohám.

Z provozní režie

	zálohy 2024	náklady 2024	vývoj %	náklady 2023
Z provozní režie	1 147 404 Kč	1 139 539 Kč	-0,7	1 172 855 Kč

Hlavní nákladové položky roku 2024 jsou zimní úklid (139.527 Kč), MaR, EZS (211.629 Kč), domovník (138.120 Kč),) údržba zeleně (150.939 Kč), opravy oken (130.849 Kč).

Celkové náklady jsou rozúčtovány podle stanovené započitatelné plochy jednotlivých vlastníků.

Z úklid, Z ostražina, Z odpad

	zálohy 2024	náklady 2024	vývoj %	náklady 2023
Z úklid	442 488 Kč	425 568 Kč	-3,8	348 693 Kč
Z ostražina	1 759 680 Kč	2 862 606 Kč	62,7	2 855 760 Kč
Z odpad	232 404 Kč	231 000 Kč	-0,6	228 800 Kč

Náklady jsou rozúčtovány podle stanovené započitatelné plochy jednotlivých vlastníků.

Náklady za jednu osobu ostražiny se snižují převodem na pult požární ochrany.

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

	zálohy 2024	náklady 2024	vývoj %	náklady 2023
Z správa	677 100 Kč	687 227 Kč	1,5	689 641 Kč
G správa	59 664 Kč	62 111 Kč	4,1	59 028 Kč
n správa	4 200 Kč	4 645 Kč	10,6	4 415 Kč
G úklid	56 160 Kč	0 Kč	-100,0	24852,01
G provozní náklady	27 120 Kč	23 072 Kč	-14,9	0 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 2024	rok 2024	rok 2023
	tvorba ročně	náklady	náklady
FO příjmy / výdaje	1 905 879 Kč	1 061 903 Kč	1 010 392 Kč
FO zůstatek k 31.12.	-	9 466 448 Kč	8 622 472 Kč

V roce 2024 byl FO tvořen ve výši 1.905.879 Kč a byl čerpán 23 fakturami v celkové hodnotě 1.061.903 Kč. Hlavní položky FO byly oprava výtahů (259.623 Kč), injekce (239.263 K), stavební práce (89.800 Kč), instalace zařízení dálkového přenosu (155.905 Kč). Zůstatek FO k 31.12.2024 činí 9.466.448 Kč.

Souhrnné hodnocení

Porovnání z hlavních položek SVJ roků 2022-2024

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%
rok 2024	zálohy 11.257.485 Kč	náklady 12.274.561 Kč	přečerpání -1.017.076 Kč	-9,0%

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

V Praze dne 7.4.2025

KK BD Petržílkova

Rozdělovník: Správa SVJ
Představenstvo BD
KK BD