

Hospodaření SVJ rok 2017 – komentář

Rok 2017 byl druhým rokem fungování SVM Krouzova 3019-3024. Společenství bylo do obchodního rejstříku zapsáno dnem 15.10.2015, vzniklo transformací z Bytového družstva Krouzova 3019 – 3024 v likvidaci.

Likvidace Bytového družstva byla ukončena Usnesením Městského soudu v Praze ze dne 15.6.2017, usnesení nabylo právní moci o 15 dní později a byl proveden výmaz z obchodního rejstříku.

Ke dni 30.5.2017 byla převedena z účtu bytového družstva částka 167.734,78 Kč, o kterou byl navýšen fond oprav SVJ dle usnesení Shromáždění a Členské schůze BD v likvidaci (zpráva likvidátora) ze dne 16.5.2017.

Ve svém komentáři bych se chtěl zaměřit hlavně na 3 oblasti:

1. Něco k vedení účetnictví a výsledkům za rok 2017
2. Informace o tvorbě a čerpání fondu oprav
3. Vyúčtování služeb spojených s užíváním bytové jednotky

1.

Předmětem činnosti našeho SVJ je správa, provoz a opravy společných částí domu, Společenství je registrováno u Finančního úřadu pro Prahu 4, územní pracoviště Praha – Modřany.

Účetní závěrka společenství se zpracovává na základě Zákona č. 563/1991 Sb. O účetnictví a na základě Vyhlášky 504/2002, kterou se stanoví postupy účtování a obsah účetní závěrky pro účetní jednotky, u kterých hlavním předmětem činnosti není podnikání.

V roce 2017 nemělo společenství žádné zaměstnance na základě pracovní smlouvy, výbor společenství pracoval na základě smlouvy o výkonu funkce

V závěrce k 31.12.2017 jsou vykázány závazky ze SZ a ZP z titulu zpracovaných mezd za měsíc 12/2017 – vyrovnány v řádném termínu v roce 2018, stejně jako daňový závazek daně z příjmu FO ze závislé činnosti.

Za rok 2017 společenství nevykázalo za účetní období roku 2017 základ daně z příjmu právnických osob, výsledek hospodaření je nula a vyplývá ze specifických způsobů účtování a postupů platných pro SVJ, které jsou odlišné od klasických s.r.o.

Něco k vyúčtování krátkodobých a dlouhodobých záloh:

Krátkodobé zálohy:

- Zálohy na provoz domu – účetnictví, technická správa, výbor SVJ atd.
- Zálohy na dodávky služeb, tepla, teplé a studené vody

Tyto zálohy jsou zúčtovány v následujícím účetním období (vyúčtování služeb), v běžném období jsou účtovány na analytických účtech účtu 324 – přijaté zálohy

Přijaté dlouhodobé zálohy na opravy a udržování domů (fond oprav) jsou účtovány na účet 955 – Dlouhodobé závazky.

Stav běžného účtu Společenství k 31.12.2017: **745.001,13 Kč**

Stav běžného účtu Společenství ke dni konání Shromáždění ze dne 9.5.2018: **555.611,28 Kč**

Stav pokladní hotovosti Společenství ke dni 31.12.2017: **3.366,- Kč**

Stav pokladní hotovosti Společenství ke dni konání Shromáždění: **532,- Kč ke dni 31.3.2018**

Výbor společenství pravidelně sleduje výstupy z účetnictví za jednotlivé měsíce běžného účetního období, zejména se zaměřením na pohledávky vůči některým vlastníkům bytových jednotek z titulu neplacení měsíčních zálohových předpisů předepsaných úhrad nákladů spojených s užíváním své bytové jednotky.

V současné době výbor dlouhodobě eviduje dlužné částky vůči paní Vojtíškové, která i přes častá upozornění od výboru (i formou doručení na adresu bydliště včetně dodejky) své závazky vůči Společenství, zřejmě úmyslně, průběžně neplní.

Z hlediska příjmu je naším jediným a nezdanitelným příjmem příjem z pronájmu nebytových prostor – kočárkárny ve vchodu 3024 a to ve výši 12.000,- Kč/rok.

Tento příjem jsme rozpočítali podle podílů jednotlivých vlastníků bytových jednotek a navrhujeme jeho převod do fondu oprav Společenství. Potenciální příjem jednotlivých vlastníků byl předem zveřejněn na webových stránkách Společenství.

Na shromáždění dne 16.5.2017 jsme rozhodli hlasováním, že tento příjem za rok 2016 bude převeden jednorázově do fondu oprav Společenství.

Zde bych nechal hlasovat:

a) Schválení účetní závěrky za rok 2017

b) Převod nezdanitelného příjmu z pronájmu nebytových prostor do fondu oprav Společenství

2.

Pro SVJ byla stanovena tvorba fondu oprav výší podílů jednotlivých vlastníků bytových jednotek, 1podíl = 1,- Kč, při celkovém počtu podílů 52.387 to činí 52.387,- Kč/měsíc, tj. 628.624,- Kč za rok. Shromážděním vlastníků ze dne 16.5.2017 bylo odsouhlaseno navýšení tvorby fondu oprav koeficientem 1,5, časově omezeným na období od 1.7.2017 do 30.6.2018. Hlavním důvodem navýšení bylo zajištění proplácení prací na obnově elektrických rozvodů v celém objektu Krouzova 3019-3024.

Toto rozhodnutí zajistilo navýšení tvorby FO za druhé pololetí roku 2017 celkem o 157.236,- Kč a spolu s převodem částky 167.734,78 Kč z BD v likvidaci zajistilo bezproblémové proplácení všech plánovaných výdajů.

Tabulka tvorby a čerpání fondu oprav v roce 2017 a plánovaná tvorba a čerpání fondu oprav v roce 2018 byla s předstihem uveřejněna na webových stránkách Společenství, takže jenom stručně.

Zůstatek fondu oprav k 31.12.2017 činí **443.894,68 Kč** a v podstatě je tvořen převodem zbývajících prostředků ze zlikvidovaného BD ve výši 167 tis. Kč a navýšením tvorby fondu od 1.7.2017 ve výši 157 tis. Kč. Zbytek zůstatku fondu tvoří v roce 2017 plánovaná a nerealizovaná oprava vodovodní soustavy ve výši 126 tis. Kč. Již z toho vyplývá, že navýšení tvorby fondu od 1.7.2017 bylo dobrým tahem a zajistilo finanční stabilitu SVJ.

V roce 2018 předpokládáme celkovou tvorbu fondu oprav ve výši 797.880,- Kč, tvořenou tvorbou za období od 1.1.2018 do 30.6.2018 ve výši 472 tis.Kč, tvorbou za období od 1.7.2018 do 31.12.2018 ve výši 314 tis. Kč a schváleným převodem 12 tis. Kč jako nezdanitelný příjem z nájmu nebytových prostor v objektu Krouzova 3024. Plánovaná tvorba fondu samozřejmě předpokládá vratku tvorby fondu s účinností od 1.7.2018 na původní úroveň, tedy 1 podíl = 1,- Kč tvorby.

Pro rok 2018 nepředpokládáme žádné větší investiční akce do objektu, plánované čerpání fondu oprav představuje předpokládané nezbytné vložení peněžních prostředků do běžné údržby spravovaného objektu. Výjimku tvoří již v únoru realizovaná modernizace vodovodní soustavy v hodnotě 130 tis Kč. Celkové čerpání fondu předpokládáme ve výši 485 tis. Kč, předpokládaný zůstatek fondu ke dni 31.12.2018 je ve výši 757 tis. Kč.

Tady bych nechal hlasovat o plánované tvorbě a čerpání fondu oprav na rok 2018.

3.

Vyúčtování služeb spojených s užíváním bytové jednotky za rok 2017

Vyúčtování těchto služeb jste obdrželi s dostatečným předstihem s možností uplatnění písemné reklamace. V současné době jsou z naší strany uhrazeny všechny přeplatky z vyúčtování roku 2017 a to ke dni 27.4.2018.

Je třeba uvést, že vyúčtování bylo provedeno podle nové vyhlášky č. 269/2015 Sb. Ministerstva pro místní rozvoj.

Procentní rozdělení složky nákladů na vytápění a nákladů na ohřev TUV jsme si odsouhlasili na Shromáždění dne 16.5.2017, pro jistotu uvádím:

Podíl základní složky nákladů na vytápění = 40 %.

Podíl spotřební složky nákladů na vytápění = 60 %.

Podíl základní složky nákladů na ohřev TUV = 30 %

Podíl spotřební složky nákladů na ohřev TUV = 70 %.

18'

Zde bych nechal hlasovat o zachování těchto poměrů, které dlouhodobě i za platnosti staré vyhlášky používáme.

Hodnotu započitatelné podlahové plochy v m² jsme nechali na přelomu let 2016 a 2017 pro potřeby nové vyhlášky zpracovat odbornou firmou, společností Consultum, s.r.o., která již připravovala prohlášení vlastníka a zajišťovala plynulý přechod na SVJ. V průběhu roku 2017 nedošlo k žádným rekonstrukcím v bytových jednotkách, hodnota podlahových ploch předaná společnosti Techem, s.r.o. jako podklad k vyúčtování byla zachována.

Hodnotu této plochy najdete na vyúčtování spol. Techem, s.r.o., strana 1, část teplo základní složka.

Ještě něco k indikátorům topných nákladů. Tyto jsou založeny na poloze radiátoru v bytové jednotce a jejich hodnota je určena metodickým pokynem spol. Techem, s.r.o. a nemají nic společného se započitatelnou podlahovou plochou.

Závěrem bych chtěl konstatovat, že veškeré potřebné podklady pro vyúčtování jsou uvedeny nejen na výpisu společnosti Techem, ale i ve vyúčtování zálohových úhrad za plnění poskytovaná s užíváním bytové jednotky. Upozorňuji, že se jedná o běžné vyúčtování, které je používáno s menšími rozdíly u jiných SVJ.

Ještě k přeplatkům a nedoplatkům ve vyúčtování roku 2017.

Jako výbor SVJ navrhuje, aby prokazatelně vyšší přeplatky a nedoplatky (hranice nad nebo pod 2.000,- Kč) zejména v oblasti tepla, teplé vody a studené vody byly upraveny s účinností od 1.7.2018 na skutečnost roku 2017.

Dále bych chtěl upozornit, že na webových stránkách Společenství byla v předstihu uveřejněna informace o porovnání záloh a skutečných nákladů vyúčtování služeb za období roku 2017 v jednotlivých položkách. Součástí informace je i návrh rozpisu těchto záloh na rok 2018.

Jenom stručně k některým položkám – řeknu z tabulky

Zde bych nechal hlasovat o rozpisu záloh na rok 2018.

Stručná informace o výpočtech jednotlivých položek vyúčtování.

Všechny potřebné údaje jsou, jak již bylo řečeno k dispozici v přijatém rozpisu vyúčtování služeb od společnosti Techem, s.r.o.

40% základní složka = 40% celkových nákladů na vytápění / m² objektu dle vyhlášky 269/2015 x m² bytové jednotky dle této vyhlášky

60% spotřební složka = 60% celkových nákladů na vytápění/sumou všech jednotek objektu po korekci x součet jednotek na indikátorech topných nákladů v bytové jednotce

Ohřev TV:

30% základní složka = 30% celkových nákladů na ohřev TV / celkovým počtem m² objektu (součet m² bytových jednotek bez lodžii a sklepů jako v roce 2015 x počet m² připadajících na bytovou jednotku

70% spotřební složka = 70% celkových nákladů na ohřev TV / celkovou spotřebou TV v objektu x spotřebou TV v bytové jednotce dle odečtu vodoměru

Studená voda:

Studená voda = celkové náklady na SV/ celkovou spotřebou SV v objektu v m³ x skutečnou spotřebou SV v bytové jednotce dle odečtu vodoměru v bytové jednotce

Studená voda pro TV = celkové náklady na spotřebovanou vodu pro TV/celkovou spotřebou TV v objektu x spotřebou TV v bytové jednotce dle odečtu vodoměru v bytové jednotce.

Praha, 10.5.2018

Připravil: Ing. Plachý



