

Hospodaření SVJ rok 2024 – komentář

Stručná informace ohledně hospodaření našeho Společenství za rok 2024

- Z hlediska předmětu činnosti Společenství, správy, provozu atd. se v průběhu roku 2024 nic nezměnilo. Společenství nevykázalo za období roku 2024 základ daně z příjmu právnických osob, výsledek hospodaření je nula a vyplývá ze specifických způsobů účtování a postupů platných pro SVJ.

- Stav běžného účtu Společenství k 1.1.2024 1,309.915,63
- Stav termínovaného vkladu k 1.1. 2024 1,500.000,00
- Finanční prostředky k 1.1. 2024 2,809.915,63
- Stav běžného účtu Společenství k 31.12.2024: 1,075.542,53
- Stav termínovaného vkladu k 31.12.2024 1,500.000,00
- Celkem disponibilní prostředky SVJ k 1.1. 2025 2,575.542,53
- Z uvedeného vyplývá meziroční pokles stavu účtu ke konci účetního období o 234.373,10 Kč.

- Hlavní příčinou je přečerpání tvorby fondu oprav o 52.007,06 Kč a rozdíl ve vyúčtování služeb za rok 2024, kde vynaložené náklady SVJ v roce 2024 převyšují o 126.385,- Kč přijaté zálohy od vlastníků jednotek. Navíc byl v měsíci květnu 2024 proplacen přeplatek služeb za rok 2023 ve výši 134.689,- Kč, vliv na stav účtu měly i přijaté úroky z termínovaných vkladů v měsíci červnu ve výši 66.064,62 Kč.

REKAPITULACE SNÍŽENÍ STAVU ÚČTU V ROCE 2024

- Přečerpání tvorby fondu oprav 52.007,06 Kč
- Rozdíl mezi skut. náklady a přijatými zálohami 2024 126.385,- Kč
- Proplacení přeplatku služeb roku 2023 134.689,- Kč
- Přijaté úroky z termínovaných vkladů -66.064,62 Kč
- CELKEM ROZDÍL SNÍŽENÍ STAVU 247016,44 Kč

V průběhu měsíce února 2024 proběhlo proplacení příjmu z nebytových prostor za rok 2023 v celkové výši 79.200,- Kč, každý vlastník bytové jednotky současně obdržel doklad pro daňové účely.

- Stav běžného účtu Společenství ke dni konání Shromáždění ze dne 3.6.2025,- Kč.
- Stav termínovaného vkladu 1,500.000,- Kč. Úroky z vkladů činily za rok 2024 celkem 66.064,62 Kč, byly zohledněny v rámci vyúčtování služeb za rok 2024 v položkách provozní náklady SVJ a úklid SVJ. Snížení nákladů/bytová jednotka představovalo touto formou pro každého majitele bytové jednotky snížení ročních nákladů bytové jednotky o částku 1.159,- Kč.
- Celkem disponibilní prostředky SVJ na účtech ke dni 3.6. 2025 ve výši Kč.
- Stav pokladny Společenství ke dni 31.12.2024 1.944, - Kč.
- Stav pokladny Společenství ke dni 30.4.2025 3.056,- Kč

Společenství neeviduje žádné podstatné závazky vyplývající s úhradou služeb za užívání bytové jednotky, výbor SVM platby průběžně sleduje ve spolupráci s účetní

firmou. V případě požadavku výbor poskytuje bližší požadované informace vlastníku jednotky.

Fond oprav v roce 2024 a 2025

			PLÁN 2025
Zůstatek FO 1.1.2024	2423865,04	PZ FO 1.1.2025	2371857,98
Tvorba fondu 2024	628644,00	Tvorba FO 2025	628644,00
Ostatní tvorba 2024	14712,78	Ostatní tvorba 2025	0,00
čerpání fondu 2024	695363,84	čerpání FO 2025	308000,00
zůstatek fondu k 31.12.2024	2371857,98	KZ FO 31.12.2025	2692501,98

PLÁNOVANÉ ČERPÁNÍ FONDU OPRAV V ROCE 2025

	plán 2024	skut.2024	plán 2025
elektro	30000	73270,94	40000
Topenářské . a inst. práce	30000	156633,92	50000
Zámečnické . práce	30000	15008,00	15000
deratizace	8000	4187,00	8000
revize	60000	36842,76	40000
havarijní služba	20000	0,00	20000
opravy z revizních zpráv	20000	0,00	0
malířské práce	0	5588,00	0
Nepředvídatelné opravy	30000	0,00	30000
oprava fasády	55000	50366,00	0
oprava vstupních schodů objektu	85000	84737,00	0
oprava hromosvodové soustavy	140000	139366,00	0
kontrola topné soustavy	0	24079,00	0
ostatní rezerva	17000	0,00	30000
stavební práce-odvodnění 3024/11	0	105112,00	0
haléřové vyrovnání+ drobný mat.	0	173,22	0
revize oken včetně spol. prostor	0	0,00	75000
	525000	695363,84	308000

Součástí tvorby a čerpání nejsou příjmy z pronájmu nebytových prostor

Předpokládaný příjem pronájmu 2025

64200,- Kč

Tabulka skutečné tvorby a čerpání fondu oprav v roce 2024 včetně plánované tvorby a čerpání fondu oprav pro rok 2025 byla s předstihem uveřejněna na webových stránkách Společenství, takže jenom stručně.

Pro fond oprav v roce 2024 byl stanoven koeficient 1,0 pro celý rok 2024 ve vztahu na podíl vlastníka, celkem ve výši 628.644,- Kč. (52387X12) Dalším příjmem byl dlouhodobější pronájem nebytových prostor v objektu ve výši 64.200,- Kč. Tento příjem není součástí plánu ani čerpání FO pro rok, jedná se o tzv. průběžku. Hlavním ostatním příjmem roku 2024 byla spoluúčast majitele bytové jednotky č. 10 na adrese Krouzova 3022/7 při rekonstrukci stoupaček v objektu ve výši 14.000,- Kč.

Plánované čerpání fondu pro rok 2024 bylo schváleno shromážděním ve výši 525.000,- Kč, skutečné čerpání ve výši 695.363,84 Kč. Přecherpání bylo způsobeno zejména ve vyšších nákladech na elektropráce, opravami vstupních schodišť, nahlášenými havarijními stavy a následnými opravami ve stoupačkách (zejména vchod 3022/7) a odvodněním části objektu Krouzova 3024/11.

Konečný zůstatek fondu k 31.12. 2024 činil 2,371.857,98 Kč, a je plně kryt stavem běžného účtu včetně termínovaného vkladu společenství ke stejnému datu. Na každý jeden podíl vlastníka připadá částka podle stavu fondu ke dni 31.12.2024 hodnota ve výši 45,28 Kč.

Základním předpokládaným příjmem tvorby FO pro rok 2025 je opět částka 628.644,- Kč stanovená koeficientem 1,0 ve vztahu na 1 podíl vlastníka (52387*12). Jenom pro informaci, tato částka je neměnná od vzniku společenství, tj. od 1.1.2016.

Hlasování o tvorbě a čerpání fondu oprav za rok 2024 a 2025

Vyúčtování služeb spojených s užíváním bytové jednotky za rok 2024

Tabulka rozpisu nákladů na služby spojené s užíváním bytové jednotky za rok 2024 a plánovaný rozpis těchto nákladů pro rok 2025 byla s předstihem uveřejněna na webových stránkách Společenství.

Rozpis nákladů na služby spojené s užíváním bytové jednotky
SKUTEČNOST 2024, PLÁNOVANÝ ROZPIS ROKU 2025

			ZÁLOHA	SKUTEČNOST	ZÁLOHA
	Správa SVJ	kalkulace	2024	2024	2025
1.	účetnictví SVJ	byt. jednotka	72000	71918,00	80000
2.	technická správa SVJ	byt. jednotka	84000	84000,00	84000
3.	Ostatní provozní náklady SVJ	byt. jednotka	25000	37625,97	30000
4.	Výbor SVJ	byt. jednotka	165000	192676,00	245000
	Celkem správa SVJ		346000	386219,97	439000
	Služby				
5.	pojištění	podíl	35000	33443,00	35000
6.	úklid	byt. jednotka	102600	66785,38	102600
7.	komunální odpad	osoby	114000	114400,00	114000
8.	elektrina společných prostor	osoby	20000	22592,00	25000

9.	teplo	spotřeba	850000	932788,93	836736
10.	teplá voda	spotřeba	620000	679180,12	637104
11.	studená voda	spotřeba	655000	774974,49	781332
12.	údržba zeleně	podíl	45000	13950,00	45000
13.	roční odečty tepla, vody	byt. jednotka	30000	31644,00	32000
	Celkem služby		2471600	2669757,92	2608772
	Celkem SVJ		2817600	3055977,89	3047772

Červeně označené zálohy v oblasti tepla, teplé a studené vody jsou předpokládáné příjmy ze záloh na tyto položky, které jsou stanoveny s účinností od 1.7.2024. Změny nastanou na základě požadavků jednotlivých majitelů jednotek, kteří byli již předem na možnosti úprav těchto záloh upozorněni. Termín žádosti o úpravu záloh bude omezen, nejpozději k 10.6.2025 písemně na e-mailovou adresu: plachy.i@seznam.cz.

Červeně označená položka „úklid“ bude navrhovaným předmětem diskuse, návrhem bude navýšení nákladů na bytovou jednotku o +30 Kč/bytová jednotka/měsíc. Výbor upozorňuje, že náklady úklidu na bytovou jednotku jsou neměnné od vzniku SVJ, tj. od 1.1.2016 a navrhuje je upravit z titulu dlouhodobě probíhající inflace s účinností od 1.7.2025. Částka by v tomto případě představovala 180,- Kč/bytová jednotka/měsíc.

Položka „úklid“ bude předmětem hlasování.

Stručná informace o meziročním vývoji spotřeby a cen

	Rok 2022	Rok 2023	Rok 2024	2024/2023
TUV cena 1 GJ/Kč	973	1171	1247	+76 Kč/GJ
Teplo cena 1 GJ/Kč	883	1159	1228	+69 Kč/GJ
Voda cena 1 m3/Kč	108	128	145	+17 Kč/m3
TUV v GJ	549,46	529,36	544,77	+15,41 GJ
Teplo v GJ	825,12	734,50	759,65	+25,15 GJ
Voda v m3	5250	5122	5357	+235 m3
TUV v Kč	534524	620354	679180	+58826 Kč
Teplo v Kč	728281	851142	932789	+81647 Kč
Voda v Kč	567263	655274	774974	+119700 Kč

Výše uvedená tabulka byla uvedena jako stručná informace k porovnání vývoje spotřeby v měrných jednotkách a cen v letech 2023 a 2024 v rámci průvodního dopisu o vyúčtování služeb za rok 2024.

Vyúčtování těchto služeb jste obdrželi s dostatečným předstihem s možností uplatnění písemné reklamace, nejpozději k 31.3.2025. Průvodní dopis k vyúčtování těchto služeb byl dle našeho názoru dostatečně informativní.

Vyúčtování bylo provedeno podle vyhlášky č. 269/2015 Sb. Ministerstva pro místní rozvoj.

Procentní rozdělení složky nákladů na vytápění a nákladů na ohřev TUV bylo odsouhlaseno shromážděním dne 27.5.2024 v těchto poměrech:

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 %.

V průběhu reklamační lhůty bylo vyúčtování služeb „napadeno“ dotazem, zda vyúčtování odpovídá změnám obsaženým ve vyhlášce č. 274/2023 Sb. Pro informaci se ve vyhlášce jedná o způsob rozúčtování spotřeby tepla v položkách základní a spotřební složky.

Pro informaci:

Výše uvedená vyhláška navrhuje poměr základní a spotřební složky ZS50% a SS50% s možností úpravy +, - 10%, takže shromážděním odsouhlasený poměr ZS 40% a SS 60% vyhovuje vyúčtování služeb roku 2024 vzhledem k tehdy platné energetické třídě D, klasifikace „méně úsporná“.

O poměru základní a spotřební složky tepla bude v rámci shromáždění hlasováno. Výbor navrhuje zachování dlouholetého rozpisu, ZS 40%, SS 60%.

Dne 6.2.2025 výbor zažádal o nové vystavení Průkazu energetické náročnosti budovy vzhledem k tomu, že platnost stávajícího v tomto roce 2025 končí.

Dle předběžného vyjádření společnosti Stopterm, bude PENB (Průkaz energetické náročnosti budovy), zřejmě spadat po předložení požadovaných dokladů pravděpodobně do třídy E, tj. „nehospodárná“. I pro tuto třídu platí stejné možnosti rozúčtování jako pro třídu D. **Lze v tomto případě předpokládat, že hlavním předmětem investování SVJ v nejbližších letech zřejmě budou náklady spojené se snížením energetické náročnosti budovy v rámci stávající politiky EU.**

Rozpis nákladů na služby spojené s užíváním bytové jednotky pro rok 2025

Nový rozpis nákladů bude upraven a stanoven plošně na základě schválení položek shromážděním ze dne 3.6.2025 s účinností od 1.7.2025.

Položky spotřeby tepla, teplé a studené vody nebudou upravovány plošně, ale pouze na základě písemné e-mailové žádosti majitelů jednotek na adresu: plachy.j@seznam.cz nejpozději ke dni 10.6..2025. Příjem žádostí o úpravu již probíhá.

Úpravu předpisu u vlastníků, kteří využívají služeb SIPO zajistí výbor SVJ.

Ohledně vyúčtování služeb v oblasti tepla, teplé a studené vody, je výbor vždy ochoten poskytnout na základě žádosti bližší informace o způsobu výpočtu těchto nákladů.

Upozornění:

- Dne 30.5. 2025 budou proplaceny přeplatky vyúčtování služeb za rok 2024
- Každý vlastník jednotky je ve svém zájmu povinen neprodleně informovat výbor o změně počtu uživatelů jednotky, o změně bankovního účtu, telefonického čísla nebo e-mailového kontaktu

Praha, 28.5.2025

Připravil: Ing. Plachý