

Zpráva výboru o hospodaření Společenství a správě domu a pozemků za účetní období 2023



Zpráva byla vypracována pro shromáždění vlastníků SVJ U9 konané dne 28. května 2024. Zpráva je určena pouze pro vlastníky jednotek v objektu U9.

ZPRÁVA O STAVU FINANČÍ SVJ U9

1. Hospodaření SVJ U9 za rok 2023

V roce 2023 SVJ U9 hospodařilo se ziskem před zdaněním ve výši 14 389,63 Kč, který se skládá z:

- úroky z prodlení pohledávky - manželé Kasalovi 14389,63 Kč

Za rok 2023 SVJ U9 zaplatí daň z příjmu právnických osob ve výši 2 850,- Kč.

Rozvaha ve zjednodušeném rozsahu

Období: 1. 1. 2023 - 31. 12. 2023

AKTIVA		PASIVA	
B. Krátkodobý majetek	69 461 741,17 Kč	A. Vlastní zdroje	1 172 255,77 Kč
II. Pohledávky celkem	21 993 708,85 Kč	B. Cizí zdroje	68 289 485,40 Kč
III. Krátkodobý finanční majetek	47 468 032,32 Kč	I. Dlouhodobé závazky	39 773 590,54 Kč
IV. Jiná aktiva		II. Krátkodobé závazky	28 515 894,86 Kč
AKTIVA CELKEM	69 461 741,17 Kč	PASIVA CELKEM	69 461 741,17 Kč

Výkaz zisku a ztráty ve zjednodušeném rozsahu

Období: 1. 1. 2023 – 31. 12. 2023

A. NÁKLADY	
Daň z příjmu	2 850,00 Kč
Ostatní náklady	798 662,14 Kč
NÁKLADY CELKEM	801 512,14 Kč
B. VÝNOSY	
Smluvní pokuty, úroky a poplatky z prodlení	14 389,63 Kč
Výnosové úroky	798 662,14 Kč
VÝNOSY CELKEM	813 051,77 Kč
C. Výsledek hospodaření před zdaněním	14 389,63 Kč
D. Výsledek hospodaření po zdanění	11 539,63 Kč

2. Přehled financí – stav k 31.12.2023

SVJ U9 mělo v roce 2023 následující účty, na nichž byly k 31. 12. 2023 tyto zůstatky:

- běžný účet vedený u Komerční banky, a. s. č. 19-5542610287/0100: **2 662 937,37 Kč**
- běžný účet (spořicí) u Komerční banky, a. s. č. 107-7249360257/0100: **20 083 689,28 Kč**
- termínovaný účet u Komerční banky, a. s. č. 94-6338250637/0100: **10 405 000,00 Kč**
- termínovaný účet u Komerční banky, a. s. č. 94-6338260667/0100: **4 232 282,67 Kč**
- termínovaný účet u Komerční banky, a. s. č. 94-6847300647/0100: **4 081 000 Kč**
- termínovaný účet u Komerční banky, a. s. č. 94-7051190627/0100: **1 000 000 Kč**
- termínovaný účet u Komerční banky, a. s. č. 94-7051360657/0100: **1 000 000 Kč**
- termínovaný účet u Komerční banky, a. s. č. 94-7051430627/0100: **1 000 000 Kč**
- termínovaný účet u Komerční banky, a. s. č. 94-7051550637/0100: **1 000 000 Kč**
- termínovaný účet u Komerční banky, a. s. č. 94-7051700607/0100: **1 000 000 Kč**
- termínovaný účet u Komerční banky, a. s. č. 94-7051710637/0100: **1 000 000 Kč**

Účet	Stav finančních prostředků (v Kč) k		
	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2023
Běžný účet u KB, a.s.	2 632 737,20 Kč	2 048 990,32 Kč	2 662 937,37 Kč
Spořicí běžný účet u KB, a.s.	32 473 459,30 Kč	23 229 449,81 Kč	20 083 689,28 Kč
Pokladna SVJ U9	13 917,00 Kč	3 385,00 Kč	3 123,00 Kč
Termínovaný účet__1	- Kč	10 000 000,00 Kč	10 405 000,00 Kč
Termínovaný účet__2	- Kč	4 069 660,00 Kč	4 232 282,67 Kč
Termínovaný účet__3			4 081 000,00 Kč
Termínovaný účet__4			1 000 000,00 Kč
Termínovaný účet__5			1 000 000,00 Kč
Termínovaný účet__6			1 000 000,00 Kč
Termínovaný účet__7			1 000 000,00 Kč
Termínovaný účet__8			1 000 000,00 Kč
Termínovaný účet__9			1 000 000,00 Kč
	35 120 113,50 Kč	39 351 485,13 Kč	47 468 032,32 Kč

Poznámka:

- družstvo BADEM se na sjednání resp. výnosech z termínovaných vkladů nepodílí
- výnosy z termínovaných vkladů 4 až 9 jsou převáděny na běžný účet

3. Náklady a skutečná spotřeba ve 2023 – porovnání

Druh nákladu	Roční předpis	Skutečné náklady
	2023	2023
Teplo	7 861 376,00 Kč	6 061 234,20 Kč
Teplá voda	8 784 757,00 Kč	6 812 833,40 Kč
Voda	2 802 172,00 Kč	2 465 178,60 Kč
Úklid	697 896,00 Kč	714 228,00 Kč
Výtah	329 400,00 Kč	248 371,02 Kč
STA	173 736,00 Kč	147 517,44 Kč
Elektřina	1 085 149,00 Kč	757 344,18 Kč
Odpad	1 245 792,00 Kč	1 101 157,00 Kč
Pojištění	248 604,00 Kč	188 360,00 Kč
Správa U9	738 168,00 Kč	761 543,40 Kč
Ostatní služby	289 956,00 Kč	496 871,83 Kč
Administrativa	952 116,00 Kč	771 397,53 Kč
Kontroly, revize, odečty	226 512,00 Kč	231 760,35 Kč
Plyn – kontrola a revize	52 668,00 Kč	0,00 Kč
Vandalismus a drobné opravy	113 532,00 Kč	66 271,95 Kč
Celkem	25 601 834,00 Kč	20 824 068,90 Kč
skutečně zaplacen		20 824 068,90 Kč
finanční vyrovnání		4 777 765,10 Kč

Vývoj skutečných nákladů SVJU9 - skutečná spotřeba v Kč				
Druh nákladu	2020	2021	2022	2023
Teplo	3 145 688,01 Kč	3 536 174,74 Kč	3 954 181,86 Kč	6 061 234,20 Kč
Teplá voda	4 050 699,95 Kč	4 180 600,24 Kč	4 806 013,17 Kč	6 812 833,40 Kč
Voda	1 928 555,00 Kč	2 083 259,20 Kč	2 235 403,20 Kč	2 465 178,60 Kč
Úklid	675 403,00 Kč	611 049,50 Kč	640 724,00 Kč	714 228,00 Kč
Výtah	220 731,40 Kč	263 168,43 Kč	270 529,01 Kč	248 371,02 Kč
STA	156 535,64 Kč	149 459,64 Kč	147 145,64 Kč	147 517,44 Kč
Elektřina	474 581,73 Kč	728 460,97 Kč	482 190,00 Kč	757 344,18 Kč
Odpad	640 613,00 Kč	600 328,00 Kč	1 151 017,00 Kč	1 101 157,00 Kč
Pojištění	291 900,00 Kč	291 900,00 Kč	291 900,00 Kč	188 360,00 Kč
Správa U9	620 229,00 Kč	639 465,00 Kč	668 952,00 Kč	761 543,40 Kč
Ostatní služby	489 528,38 Kč	259 878,34 Kč	298 078,23 Kč	496 871,83 Kč
Administrativa	815 973,85 Kč	834 163,17 Kč	840 317,04 Kč	771 397,53 Kč
Kontroly, revize, odečty	245 992,10 Kč	196 731,76 Kč	230 913,01 Kč	231 760,35 Kč
Plyn - kontrola a revize	46 294,60 Kč	44 770,00 Kč	49 610,00 Kč	0,00 Kč
Vandalismus a drobné opravy	80 632,95 Kč	35 171,50 Kč	42 160,35 Kč	66 271,95 Kč
Celkem	13 883 358,61 Kč	14 454 580,49 Kč	16 109 134,51 Kč	20 824 068,90 Kč

Ve výše uvedené tabulce je vidět vývoj nákladů společenství za poslední čtyři roky.

1. Teplo – položka obsahuje náklady vytápění objektu U9.
2. Teplá voda – položka obsahuje náklady na výrobu teplé vody, tj. náklady na studenou vodu a její ohřev.
3. Úklid – kromě nákladů na běžný úklid objektu U9 tato položka obsahuje náklad na úklid sněhu a odvoz nepotřebných věcí odložených na chodbách a sklepích objektu U9.
4. Výtah – v této položce jsou zohledněny náklady na pravidelnou údržbu výtahů
5. Elektřina – jedná se o spotřebu elektrické energie ve společných prostorách a pro provoz výtahů
6. Administrativa – v této položce jsou evidovány zejména odměny členů statutárního orgánu a kontrolní komise.
7. Ostatní služby – v této položce jsou zaneseny náklady na právníky při vymáhání pohledávek (následně jsou tyto náklady vymáhány z dlužníka), bankovní poplatky, telefony, odbornou literaturu, kancelářské potřeby a poštovné.
8. Správa U9 – náklady na správcovskou firmu Správa U9 za období od 1. 4. 2015
9. Kontroly, revize, odečty – zde jsou náklady na společnost ISTA, která provádí odečty tepla, teplé a studené vody a jejich rozúčtování, dále ostatní revize.
10. Plyn – kontrola a revize – zde jsou evidovány náklady na revize plynu v bytech, které mají plynové přípojky.
11. Vandalismus a drobné opravy – zde jsou zaneseny všechny drobné opravy společných prostor v jednotlivých vchodech, také se zde nacházejí náklady na vandalismus – poškození zámků, klik, úmyslné poškození výtahů apod.
12. Náklady na pohotovost jsou od roku 2015 součástí nákladů na správcovskou firmu.

Předpis krátkodobých a dlouhodobých záloh (FO)

Druh nákladu	Roční předpis	Roční předpis	Roční předpis
	2021	2022	2023
Teplo	4 838 499,00 Kč	4 389 284,00 Kč	7 861 376,00 Kč
Teplá voda	4 110 714,00 Kč	5 090 934,37 Kč	8 784 757,00 Kč
Voda	1 737 180,00 Kč	2 319 041,00 Kč	2 802 172,00 Kč
Úklid	422 701,00 Kč	675 185,00 Kč	697 896,00 Kč
Výtah	551 604,00 Kč	347 918,00 Kč	329 400,00 Kč
STA	138 240,00 Kč	170 778,00 Kč	173 736,00 Kč
Elektrina	483 470,00 Kč	797 605,00 Kč	1 085 149,00 Kč
Odpad	460 034,00 Kč	1 180 313,00 Kč	1 245 792,00 Kč
Pojištění	154 705,00 Kč	240 779,00 Kč	248 604,00 Kč
Správa U9	552 000,00 Kč	722 654,00 Kč	738 168,00 Kč
Ostatní služby	559 464,00 Kč	312 415,00 Kč	289 956,00 Kč
Administrativa	875 714,00 Kč	945 749,00 Kč	952 116,00 Kč
Kontroly, revize, odečty	167 532,00 Kč	221 597,00 Kč	226 512,00 Kč
Plyn – kontrola a revize	97 344,00 Kč	56 391,00 Kč	52 668,00 Kč
Vandalismus a drobné opravy	452 582,00 Kč	141 787,00 Kč	113 532,00 Kč
Celkem	15 601 783 Kč	17 612 430,37 Kč	25 601 834 Kč
Fond oprav	7 725 480 Kč	7 725 480 Kč	7 725 480 Kč
Suma	23 327 263 Kč	25 337 910 Kč	33 327 314 Kč

4. Výnosy roku 2023

Druh výnosu	Částka (v Kč)
Smluvní nájemné	2 066 209,00 Kč
Výnosy z pronájmu výměňkových stanic	120 000,00 Kč
Suma	2 186 209,00 Kč

Poznámka:

- Suma výnosů za rok 2022 činila **1 966 456,38 Kč**.
- Suma výnosů za rok 2021 činila **1 844 908,00 Kč**.

5. Tvorba a čerpání fondu oprav v roce 2023

Položka	Částka (v Kč)
Počáteční zůstatek k 1. 1. 2023(byty+garáže+Badem)	32 253 592,64 Kč
Předpis dl. záloha 2023	7 725 480,00 Kč
Čerpání fondu oprav	2 636 565,45 Kč
Konečný zůstatek k 31.12.2023	37 342 507,19 Kč

Zůstatky FO k 31.12.2023:	
FO - BYTY	35 676 378,54 Kč
FO - GARÁŽE	1 035 466,23 Kč
FO - BADEM	630 662,42 Kč
CELKEM:	37 342 507,19 Kč

Fond z výnosů pronájmů k 31.12.2023	1 004 656,00 Kč
Fond ze zisku k 31.12.2023	1 426 427,35 Kč

Další přehled čerpání fondu oprav naleznete v bodu 4 programu Shromáždění vlastníků (Realizované opravy v roce 2022).

ČERPÁNÍ FO v ROCE 2023 - VĚTŠÍ OPRAVY	
rekonstrukce předávací stanice 2146	1 333 313,45 Kč
opravy zatékání	360 720,50 Kč
odstranění zatékání do garáže č.p. 2150	340 400,00 Kč
oprava zadního schodiště č.p. 2145	324 415,00 Kč
odstranění havárie dešťového svodu č.p. 2148	125 488,00 Kč
oprava havarijního stavu kanalizace v č.p. 2153	98 049,00 Kč
opravy výtahů	95 686,90 Kč
servis a čištění oken na objektu U9	91 800,00 Kč

6. Dlužníci

Výbor SVJ U9 se průběžně zabývá situací v agendě dlužníků, jak u bytů, tak i v oblasti pronájmu nebytových prostor.

Pohledávky za dlužníky (aktuálními vlastníky jednotek SVJ U9 a nájemci společných prostor):

	k 30.09.2022	k 31.12.2022	k 30.04.2023	k 31.03.2024
Byty a ateliéry	361 827,95 Kč	261 525,43 Kč	383 467,22 Kč	378 201,52 Kč
Garáže	1 107,91 Kč	2 739,91 Kč	4 554,91 Kč	5 407,90 Kč
BADEM	1 472,24 Kč	- Kč	- Kč	- Kč
Společné prostory	41 257,00 Kč	57 909,00 Kč	56 872,00 Kč	17 407,00 Kč
C E L K E M	405 665,10 Kč	322 174,34 Kč	444 894,13 Kč	401 016,42 Kč

Největší nedoplatky k 31.3.2024:

Těšínský Ladislav	53 008,99 Kč
Hora Jan	37 451,97 Kč
Kondratenko Sergei	140 915,35 Kč
Ott Family s.r.o.	12 486,25 Kč
ASJA CZ s.r.o.	28 925,35 Kč
Gianti s.r.o.	11 631,96 Kč

ZÁVĚR

Vážení vlastníci, dovoluji, abychom závěrem konstatovali, že SVJ U9 v současné době disponuje dostatkem peněžních prostředků ve fondu oprav pro plánované opravy a významné investice, které nás v nejbližším období čekají. SVJ U9 má současně i dostatečnou finanční rezervu ve fondu oprav pro řešení nenadále vzniklých havárií.

Pro část zprávy o stavu financí SVJ U9 byla použita data z účetnictví SVJ U9 vedeného firmou Správa U9.

Výbor děkuje paní Kutnarové a panu Blachovi ze Správy U9 za pomoc při vytváření této zprávy. Za výbor SVJ U9 tuto zprávu zpracovali L. Kalaš, R. Levý, Z. Teplý.