

Účetní přehled SVJ Družstevní za rok 2023

Předběžný orientační účetní přehled roku 2023 pro shromáždění vlastníků konané 22.11.2024 zpracována z podkladů vedených v účetní sestavě předsedou SVJ na základě příjmů a výdajů na účtě SVJ Družstevní vedeného u Komerční Banky a.s..

Investice :

V průběhu roku 2023 se podařilo u Komerční banky získat z výnosů Termínovaných vkladů 2022 – 2023 celkem částku 43.436,-Kč a dále sjednat opakovaně termínovaný vklad volných finančních prostředků na 1 rok, kdy bylo investováno 1.000.000,-Kč s výnosem v roce 2024. Termínovaný vklad finančních prostředků v bance je jediný legální způsob „výdělků“ SVJ. Díky legislativě SVJ jinak nesmí podnikat a je tedy závislé pouze na platbách svých členů.

Prostředky FO :

V roce 2023 jsme udělali především rekonstrukci střechy domu za částku 2.480.401,-Kč, kdy stav staré ploché střechy začal být již neudržitelný a na několika místech do ní zatékalo a nedařila se zcela její oprava. Díky uzavřené smlouvě a dalším jednáním, máme střechu na léta bez nutnosti dalších investic (*záruka na krytinu střechy je 30 let*). Také ba se díky nové střeše měl zvýšit komfort bydlení v bytech v 5.p, protože by neměly být tak zahřívány v letních měsících a měl by být snížen únik tepla v zimních měsících.

Další akcí byla montáž a zprovoznění RFID čteček u hlavních vstupů do domu, kde se podařila, díky nákupům zařízení ze zahraničí snížit cena na minimum. Dále nejsme do budoucna odkázáni na žádnou firmu při tvorbě RFID čipů a tedy nebudeme mít se systémem další „vícenáklady“.

Třetí akcí která byla v roce 2023 započata, byla rekonstrukce světel na podlažích v domě, kdy byly nakoupeny světelné zdroje (světla), ale montáž byla provedena a dokončena až v roce 2024. Opět se podařilo nalézt a dohodnout velmi rozumnou cenu za světla i montáž.

Platby :

Na převodu plateb z roku 2023 zůstal do roku 2024 nedoplatek na platbách „nájemného“ v souhrnu 19.657,-Kč ale přeplatek 67.108,-Kč, tedy celkově bylo na účet SVJ u KB zaplacené na „nájemném“ o 47.451,-Kč více. Obě částky (*kladná i záporná*) byly jednotlivým vlastníkům zaúčtovány do jejich vyúčtování roku 2023. Nedoplatky z vyúčtování roku 2022 byly v roce 2023 vlastníky zaplacené v plné výši a neměli jsme tedy v domě dlužníky s dlouhodobým dluhem přesahujícím 1 rok. V průběhu roku 2023 vznikl vyšší dluh na platbách pouze jednomu z vlastníků a to v listopadu a prosinci 2023, se kterými bylo jednáno a dlužné částky uhradil na počátku roku 2024. Tyto dluhy na platbách vznikly neuhrazením řádné měsíční platby dle LV pro dané období v řádech stokorun, či neuhrazením celé platby na což je vlastník následně (*většinou telefonicky*) předsedou SVJ upozorněn a platbu v následujícím měsíci uhradí. V roce 2023 ani v současné době nemáme v domě dlouhodobého a významného dlužníka.

Celkový zjednodušený přehled finančních prostředků za rok 2023 je uveden v následující „Přehledové tabulce hospodaření SVJ Družstevní za rok 2023“.

Přehledová tabulka hospodaření SVJ Družstevní za rok 2023

PŘÍJMY :

Příjmy vychází z plateb od vlastníků jednotek a to dle předpisu na dané období uvedené ve vydaném LV (*Listu Vlastníka 2022 a 2023*) kde jsou rozpočítány platby za služby a příspěvky do fondu oprav (*FO*) a dále příjmy z termínovaného vkladu sjednaného k našemu účtu u KB. Jako příjem je zde uveden i přeplatek za El. Energii a Teplo z roku 2022, i když tento byl následně rozúčtován a vyplacen vlastníkům v rámci vyúčtování roku 2023. Bohužel SVJ nesmí podnikat a jediným příjmem je tedy i v roce 2023 příjem z plateb vlastníků jednotek a nově ze zhodnocení „volných“ finančních prostředků v rámci termínovaného vkladu. (*Uvedené částky jsou zaokrouhlené na celé Kč*).

Název	Částka	Popis
Platby vlastníků	2.215.060,-	Platby vlastníků jednotek za rok 2023
Tepelné hospodářství města UL	51.973,-	Vrácená částka přeplatku za neodebrané teplo v roce 2022.
ČEZ – energie SP	1.373,-	Vrácená částka přeplatku za neodebranou El. energii pro společné prostory (SP) domu v roce 2022.
Úrok z termínovaného vkladu u KB	43.436,-	Připsaný úrok z Termínovaného vkladu u naší banky pro nevyužité (volné) finanční prostředky za roku 2023 po zdanění.

VÝDAJE :

Výdaje byly v roce 2023 za dodávky energií, služby, správu domu a pozemku, dohody o práci (DOP), drobný nákup materiálu pro opravy, revize a opravy v domě SVJ zajištěné dodavatelsky. (Uvedené částky jsou zaokrouhlené na celé Kč a vypíchnuty nejdůležitější výdaje v provozu domu).

Název	Částka	Popis
ThmUL	1.143.600,-	Zálohové platby za teplo v roce 2023 se zvýšily oproti 2022 o 236.400,-Kč i přes to, že za rok 2022 jsme měli přeplatek ve výši 51.973,-Kč. Díky „nesmyslným“ nařízením vlády ThmUL nebylo schopné řádného vyúčtování roku 2023 a proto nám bylo vráceno (v roce 2024) na účet 144.324,-Kč a poté jsme po dodatečném vyúčtování spotřeby roku 2023 zaplatili nedoplatek ve výši 4.575,-Kč. Tedy celkový přeplatek za rok 2023 byl 139.749,-Kč. I přes to nám byly zvýšeny do roku 2024 zálohy na teplo na 134.000,-Kč/měsíc. Po jednání na ThmUL se podařilo tyto zálohy snížit na 112.700,-Kč/měs. které v 2024 platíme.
SČVaK	425.760,-	Zálohové platby za vodu v roce 2023 byly oproti roku 2022 zvýšeny o 30.720,-Kč, ale po opakovaném zdražení vody v roce 2023 jsme měli nakonec nedoplatek ve výši 73.412,-Kč, který jsme uhradili v roce 2024. SČVaK jako monopolní dodavatel vody není ochotný jednat o ceně a tak nám byly pro rok 2024 opět navýšeny zálohové platby a hradíme 41.620,-Kč/měs., kdy je opět předpoklad nedoplatku a zvýšení ceny (zálohové platby).
ČEZ	49.940,-	Zálohové platby za El. energii v roce 2023 byly oproti roku 2022 sníženy o 272,-Kč a osazením domu LED žárovkami nám sice podařilo snížit celkovou spotřebu El. energie, ale díky opětovným zvýšením cen za MWh jsme měli mnohem vyšší celkovou cenu na faktuře. Tedy nejprve nám ČEZ vyúčtoval nedoplatek 9.438,-Kč, který jsem reklamoval (reklamace byla uznána) a ČEZ nám na účet vrátil 3.626,-Kč a tím jsme měli jako 12 roční platbu za rok 2023 ve výši 5.812,-Kč.
HVP	17.172,-	Platba pojištění domu u Hasičské pojišťovny na rok 2023.
Rekonstrukce střechy domu SVJ	2.480.401,-	Díky jednání a dohodnutému odložení rekonstrukce střechy domu na rok 2023 a následným jednáním o ceně víceprací, jsme i přes navýšení všech cen v roce 2023 zůstali pod 2,5mil.Kč. Dále jsme možností vložit vymezené finanční prostředky na rekonstrukci střechy na termínovaný vklad získaly úrok v celkové výši 63.483,-Kč (rok 2022+2023).
Montáž RFID otevírání vchodových	9.245,-	Cena zahrnuje montáž čteček RFID, El. Otevírání dveří a RFID klíčenky (3ks) pro každý byt v domě. Při poptání cenové

dveří		nabídky nám byly nabízeny ceny přes 25 tis. Kč kež čipů, ale díky rozdělení nákupů (ze zahraničí) a vlastním nahráním přístupových kódů (předsedou SVJ) se podařilo provést za uvedenou cenu.
Výtahy	23.039,-	Výtahy Vaněrka – smlouva (provoz, kontroly, revize, údržba).
Dezinsekce	28.800,-	Ve vchodě 407/21, kdy se ve vchodě oběvily šváby, ale nebyl zjištěn původce a tak musel být zásah proveden a hrazen z SVJ.
Revize a služby	13.779,-	Revie (HZS, PO, Výtahy), Vyúčtování (Ulimex), Poplatky banka
Opravy a údržba	43.299,-	Opravy (TV-STA, Světla, zámky, drobný nákup materiálu pro opravy a údržbu svépomoci), správní poplatky, vratky, atd.
Rekonstrukce světel na podlažích	26.000,-	Na konci roku 2023 byla zaplacená zálohová faktura na nákup a montáž světel na podlaží domu SVJ. Montáž pak byla následně provedena v roce 2024.
SVJ	238.390,-	Vyplacené přeplatky v roce 2023 pro vlastníky jednotek plynoucí z vyúčtování roku 2022.
Správa + DOP	106.577,-	Správa SVJ + Dohody o práci (DOP) + Úklid.

Zhodnocení výsledku hospodaření za rok 2023 :

Za rok 2023 byla výše finančních prostředků na účtu SVJ Družstevní k 31.12.2022, po odečtení všech nákladů FO (*rekonstrukcí, drobných oprav, služeb, investic*) v celkové disponibilní výši 687.783,- Kč, tedy pouze o 159.449,-Kč nižší, nežli jsme do roku 2023 (01.01.2023) vstupovali. V této částce jsou však ještě zahrnuty přeplatky za služby zaplacené vlastníky jednotek v roce 2023, který je vyúčtován a vyplacen v roce 2024 a dále investice termínovaného (*vázaného*) vkladu u KB ve výši 1 mil. Kč.

Vzhledem k nákladné rekonstrukci střechy a postupné revitalizaci SP domu a nenavyšování plateb do FO je tento výsledek hospodaření za rok 2023 uspokojivý a ve tvorbě prostředků pro další dlouhodobé investice do zlepšování domu máme hospodaření správně nastavené.

Zpracoval dne 29.10.2024 z vlastní účetní evidence roku 2023

Předseda SVJ – Bc.Martin Polic