

## SDĚLENÍ PŘEDSEDY SV č. 2 ze dne 7. února 2023.

### 1. Informace o zvýšení záloh na služby od 1. března 2023

Ve Sdělení předsedy SVJ č.1 ze dne 6. ledna 2023 jste byli informováni, že stav hotovosti na účtu Společenství č.115-4192250247/0100 k 31. prosinci 2022 činil **2 511 154,80 Kč**. Oproti roku 2021 došlo ke zvýšení hotovosti o **407 448,90 Kč** a to po uskutečnění v rozpočtu schválené výměny vodoměrů teplé a studené vody za dálkově odečítatelné.

V průběhu ledna t.r. hotovost na účtu Společenství poklesla o 1 682 566 Kč. Rozhodující výdaje z účtu, byly směřovány na částečnou úhradu některých záloh na služby. Konkrétně byly hrazeny zálohy **na teplo ve výši 841 512,38 Kč, TUV ve výši 337 220 Kč, vodné a stočné 172 084 Kč**. Další výdaje byly za opravy výtahů ve výši 202 901 Kč, správu, úklid, IT služby apod.

Stav účtu Společenství k **31. lednu 2023** činil **1 669 642,42 Kč** (což je proti 31. 12. 2022 pokles o 841 212,38 Kč) a přiblížil se tak kritické hranici stavu hotovosti na účtu, která by neměla dlouhodoběji klesat pod 1,5 mil. Kč. Důvodem jsou nízké úhrady záloh na služby od vlastníků, vzhledem k rychlému růstu cen z důvodu inflace, na který vlastníci, kteří tyto služby užívají i přes výzvy na jejich zvýšení, reagovali v nedostatečné výši.

Vyúčtování záloh na služby, se prakticky až do roku 2021 vyvíjela celkem normálně i když se začaly projevovat u některých vlastníků nedostatečné platby záloh na služby. Celková situace a rozsah hrazených záloh v tabulce uvedených služeb, vyplývá z následující „Rekapitulace vyúčtování služeb za roky 2019 až 2021“:

Služba	2019			2020			2021		
	náklady	zálohy	rozdíl	náklady	zálohy	rozdíl	náklady	zálohy	rozdíl
Voda	844 158	842 715	-1 443	835 063	862 151	27 088	892 585	928 229	35 644
<b>Teplo</b>	<b>4 987 890</b>	<b>1 982 000</b>	<b>-3 005 890</b>	<b>4 505 887</b>	<b>1 803 500</b>	<b>-2 702 387</b>	<b>5 126 030</b>	<b>1 731 700</b>	<b>-3 394 330</b>
<b>TUV</b>	<b>2 471 156</b>	<b>959 800</b>	<b>-1 511 356</b>	<b>2 378 759</b>	<b>843 600</b>	<b>-1 535 159</b>	<b>2 402 183</b>	<b>925 800</b>	<b>-1 476 383</b>
Úklid	296 788	162 528	-134 260	386 400	161 575	-224 825	331 200	177 500	-153 700
Odpad	212 545	206 262	-6 283	276 337	205 162	-71 175	276 336	205 100	-71 236
Výtah	381 210	196 141	-185 069	391 866	194 081	-197 785	406 576	199 776	-206 800
Spol. el.	38 240	46 849	8 609	34 207	46 550	12 343	40 747	45 894	5 147

Z výše uvedeného přehledu plateb záloh na služby je zřejmé, že rozhodující částky záloh jsou hrazeny za teplo a teplou užitkovou vodu (TUV), které představují více než 86% podíl z úhrad za služby, hrazené vlastníky. S ohledem na výsledky z vyúčtování služeb, jsem opakovaně od roku 2019 upozorňoval na nutnost

úpravy výše záloh a to zejména u vlastníků, kteří dopláceli za služby spotřebované v průběhu roku částku vyšší, než 5 000 Kč. Někteří vlastníci pochopili tuto situaci, ale rozhodující většina tato varování nechala bez odezvy, což potvrzuje dále uvedená tabulka z vyúčtování služeb.

#### VYÚČTOVÁNÍ SLUŽEB ZA ROK 2019 až 2021 v Kč:

ROK	2019	2020	2021
PŘEPLATEK	134 442	230 271	253 927
NEDOPLATEK	353 626	<b>562 391</b>	<b>805 834</b>
ROZDÍL	-219 184	<b>-332 120</b>	<b>-551 907</b>
Zvýšení nedoplatku		-112 936	-219 787

Zatím, co přeplatky se mírně zvyšovaly, nedoplatky každoročně narůstaly o statisícové částky a v roce 2021 již byly o 552 tis. Kč pod částkou, potřebnou pro úhradu námi spotřebovaných služeb v příslušném roce.

Pokud si sledované období prodloužíme o výsledek roku 2022 a dle vyúčtování spotřeby tepla a TUV odhadneme možný vývoj pro rok 2023, kdy jsem:

- zachoval skutečné spotřeby tepla v domech 1321 – 1323;

- zachoval skutečné spotřeby tepla v domech 1324 – 1326;

- zachoval skutečné spotřeby TUV v domech 1321 – 1326;

- zapracoval aktualizované ceny TUV pro rok 2023 a použil ceny z vyúčtování spotřeby tepla v prosinci 2022;

*(zpracovaná dlouhodobá statistika spotřeby a nákladů, včetně členění na sjednané a odebrané množství tepla a TUV je vedena po jednotlivých měsících každého roku od roku 2004 do konce roku 2022 a výhledem na rok 2023 Předsedou SVJ)*

dostaneme následující přehled o vývoji jak spotřeby, tak nákladů:

ROK	SPOTŘEBA				NÁKLADY			
	spotř. ÚT	spotř. TUV	spotř. celkem	meziročně	nákl. UT	nákl. TUV	nákl. celkem	meziročně
	GJ	GJ	GJ	v %	Kč	Kč	Kč	v %
<b>2019</b>	6 948	3 539	10 487	0%	4 987 890	2 471 156	7 459 046	0
<b>2020</b>	6 435	3 428	9 863	-5,95%	4 505 887	2 378 759	6 884 646	-7,70%
<b>2021</b>	6 976	3 357	10 333	4,77%	5 126 030	2 402 183	7 528 213	9,35%
<b>2022</b>	6 180	3 278	9 458	-8,47%	5 655 005	3 042 265	8 697 269	15,53%
<b>2023</b>	6 159	3 278	9 437	-0,22%	6 783 185	3 536 031	10 319 216	18,65%

Z tabulky je zřejmé, že zatím co spotřeba tepla a teplé vody je poměrně ustálená, a případné kolísání je dáno počasím a také provedeným zateplením střechy, náklady od roku 2021 prudce rostou. Zejména nárůst pro rok 2023 o 18,65% a další očekávané rozhodnutí vlády o výši daně, která dosud byla v sazbě 10% a pravděpodobně bude zvýšená o 3 až 4 procentní body, přinese pro SVJ další zvýšení nákladů o více než 110 tis. Kč ročně.

Mimo uvedených služeb, které jsou průběžně hrazeny platbou záloh, jsou i další služby a platby v souladu s podepsanými smlouvami. Například:

- Pojistná smlouva s ALLIANZ, která v roce 2019 pro náš dům měla pojištění domu ve výši 63 807 Kč se vlivem vzniklých pojistných událostí toto pojistné zvýšilo v roce 2022 na 76 075 a pro rok 2023 byla Poj. ALLIANZ zvýšena na 102 687 Kč;

- Smlouvu uzavřenou na odvoz směsného domovního odpadu jsme v roce 2019 hradili ve výši 212 544 Kč, v roce 2021 ve výši 276 336 Kč. Tato cena v roce 2022 vzrostla na 508 200 a pro rok 2023 je stanovena na částku 521 400 Kč ročně;

Atd.

Růstu cen služeb a tomu odpovídající růst nákladů SVJ za opravy výtahů, instalaterské, zámečnické a další práce, již neumožňují v domě realizovat dříve rozhodnutím vlastníků zamítnuté výměny zvonků, tabel, domovních telefonů, otevírání dveří čípem, stejně tak modernizací výtahů. K tomu přistupuje i uvažované celkové seřízení otopové soustavy, což by mělo přinést 30% úsporu nákladů za teplo a TUV, na které již nemáme dostatečné finanční krytí.

Příkazní smlouva uzavřená se Správcovskou firmou JUDr. H. Slabá & TOMMI s.r.o. v odstavci **V. Odpovědnost příkazníka** jasně stanoví, že:

1. Příkazník (Správcovská firma) odpovídá za veškeré škody vzniklé příkazci (SVJ) a třetím osobám z důvodu neplnění nebo porušení jeho povinností vyplývajících z této smlouvy a z obecně závazných právních předpisů.
2. **Příkazník neodpovídá za škody, které vzniknou v důsledku nečinnosti příkazce nebo v důsledku nedostatku finančních prostředků příkazce** (tj. Předsedy SVJ)

Protože v současné době začíná hrozit nedostatek finančních prostředků na účtu SVJ, jsem nucen využít Zákon č. 67/2013 Sb. Zákon, kterým se upravují některé otázky související s poskytováním plnění spojených s užíváním bytů a nebytových prostorů v domě s byty a to:

#### **§ 4 Výše záloh za služby a způsob změny jejich výše, bod:**

(1) Poskytovatel služeb má právo požadovat na příjemci služeb placení záloh na úhradu nákladů na služby poskytované s užíváním bytu. Výši záloh si poskytovatel služeb s příjemcem služeb ujednají, nebo o ní rozhodne družstvo, nebo společenství.

(2) Nedojde-li k ujednání, nebo není-li přijato rozhodnutí družstva, nebo společenství, určí poskytovatel služeb příjemci služeb měsíční zálohy za jednotlivé služby jako měsíční podíl z předpokládaných ročních nákladů na služby z uplynulého roku, nebo podle posledního zúčtovacího období, anebo z nákladů odvozených z předpokládaných cen běžného roku.

Na základě výše uvedeného jsem rozhodl a v souladu s Příkazní smlouvou požádal Správcovskou firmou JUDr. H. Slabá & TOMMI s.r.o. o zvýšení záloh na služby jednotlivým vlastníkům a zajištění Rozpisu úhrad za bytovou jednotku v následujícím období takto:

## Rozpis úhrad - byt

	Stav k 31. 1. 2023	Zvýšení od 1. 3. 2023
Evidenční počet osob		
Počet osob pro služby		
voda		+15%
teplo		+18%
TUV		+18%
úklid		+12%
odpadky		+15%
výtahy		+16%
spol.elektřina		+15%

Na základě dosaženého zvýšení stavu účtu pro úhradu záloh na služby po uplynutí 3 zkušebních měsíců, a výsledků vyúčtování služeb za r. 2022, mohou samotní vlastníci upravit či jinak přerozdělit na Správcovské firmě svou výši úhrad i s ohledem na jejich výši k 31. 1. 2023.

S přáním dobrého zdraví a pohody

Společenství vlastníků  
Chabařovická 1321 – 1326, Praha 8  
Ing. Oldřich Kuchař, v.r.