

Zpráva správce A2 o stavu vybíraných záloh vyúčtování za rok 2009

Dámy a pánové,
otázka plateb za bydlení je otázkou velmi citlivou a sledovanou, protože rozhodující mírou ovlivňuje Váš rozpočet. Ukazuje se, že v nedaleké budoucnosti se stane platba za bydlení rozhodující částkou všech výdajů rodinného rozpočtu.

A protože se vidíme jednou za rok tak velmi krátce zrekapituluji platby, které jsou pro Váš dům aktuální.

máme celkem 4 skupiny plateb:

1. **platba dlouhodobých záloh (FO)** na rekonstrukce a opravy (na m²) u Vás je to 15,- Kč/m². Výbor SV navrhuje změnu a to zvýšení o 1,- Kč/m² na 16,- Kč/m² (2% tržní ceny BJ/rok). změna DPH
2. **platba za správu** domu (145-Kč vč. DPH) a pro rok 2009 zůstává beze změny;
3. **platbou je platba za pojištění** domu (0,47 Kč/m²/měs.) 31.236,- Kč/rok, pojistné plnění je 81,2 mil Kč, spoluúčast 10.000,- Kč
4. **platba záloh** za média a služby (vyúčtovací položka) na m², m³, os*měs;

Platbou záloh se budeme zabývat podrobněji – krátká rekapitulace:

na rozdíl od fondu oprav, pojištění a poplatku za správu, kde o ceně resp. platbě rozhodují vlastníci bytového domu - u záloh je to jinak - tam je potřebné vybrat tolik finančních prostředků, aby se média a služby zaplatily každém kalendářním měsíci. V roce 2008 se platily a i v současné době platíte celkem šest záloh na služby a média, a to:

1. **zálohu na spotřebu studené vody při ceně 67,77 (účtovaná 75,- Kč) za m³ + 5,1%**
2. **zálohu na spotřebu teplé užitkové vody při ceně 211,00 (účtovaná 230,- Kč) za m³ 8,7 %**
3. **zálohu na teplo při ceně 360,91,- Kč za GJ + 9,9%**
4. **zálohu na výťah 40,- Kč/osoba**
5. **zálohu na spotřebu elektrické energie při ceně 45,- Kč/osoba, 4,35 Kč/kWh – 3,1 %;**
6. **zálohu na úklid 100,- Kč/ BJ;**

Úkolem správce je ve spolupráci s výborem SV nastavit částky za vybírané zálohy tak, aby plně pokryly celkové fakturované částky jednotlivých dodavatelů médií a služeb. Výsledkem tohoto snažení by měla být skutečnost, že většina vlastníků, za uvedené období dobírá při vyúčtování záloh peníze v částce kolem 5 %

Správce na základě reálných odběrů a měření se snaží postavit zálohy vyváženě, aby nedošlo k tomu, že jednotliví vlastníci na konci zúčtovacího období doplácí. Celkem 2-krát za kalendářní rok se provádí průběžné odpočty vody, elektřiny a tepla a porovnávají se s předpokládanými spotřebami, na které byly zálohy kalkulovány. Na základě těchto odpočtů jsou zálohy upravovány podle zjištěných ukazatelů. Každý vlastník bytové jednotky se může ve vyúčtovacím protokolu podívat na aktuální stav záloh a jim odpovídajícím spotřebám.

Největší úspory jsou za teplo.

- přehlednost vyúčtovacího protokolu, informační tabulky v informačních skříňkách na spotřebu vody, informační tabulky o cenách médií a služeb

Nelze však přehlédnout nárůst cen jednotlivých médií a služeb, které správce nikterak neovlivní a reaguje na ně v podstatě zvýšením cen jednotlivým vlastníkům. V letošním roce v rámci očekávané krize cena za služby poskočila oproti minulému roku o největší rozdíl od devadesátých let a to

TABULKA CEN SLUŽEB A MÉDIÍ PRO ROK 2010

zboží	měrná jednotka	rok 2007 v Kč	rok 2008 v Kč	rok 2009 v Kč	rok 2010 v Kč	výše zálohy účtované správcem	rozdíl v Kč o proti 2009	rozdíl v % o proti 2009
cena vody vodné stočné (SV)	m ³ , vodné B m ³ , stočné B	25,90 24,00	28,15 28,45	32,10 32,72	33,58 34,19			
cena studené vody (SV) se stočným	m ³ , BJ m ³ , NJ	49,90 49,90	56,60 56,60	64,80 64,80	67,77 67,77	75,00 75,00	2,97 2,97	+ 5,1 + 5,1
cena teplé vody (TUV)	m ³ přibližná kalk.	146,0 0	166,00	194,35	211,01	230,00	16,66	+ 8,7
cena tepla	GJ	293,6 7	301,49	325,37	360,91	dle vyúčt.	35,54	+ 9,9
cena el. energie	kWh D 02	3,72	4,02	4,48	4,35	dle vyúčt.	- 0,13	-3,1

Ve zprávě, kterou vám dnes předkládáme, jsou i číselné údaje, které budou vyvěšeny v informačních skříňkách. Odrazem tohoto hospodaření je individuální vyúčtování každé bytové jednotky, které vám bylo předáno do poštovních schránek. Z těchto bytových protokolů (výkazů) je možné vyčíst, kolik jednotlivá služba či médium stojí, kolik jednotliví majitelé zaplatili. Tiskopis je jednoduchý a přehledný při splnění všech zákonných požadavků.

K otázce vyúčtování médií a služeb může správce konstatovat, že pro rok 2009 se mu podařilo udržet zálohy tak, aby byl naplněn požadavek pro kopírování plateb v rozmezí 3 až 7%. Letos se vrací o něco méně finančních prostředků.

Letos se vrací celkem 173.292,- Kč (loni 207.055,- Kč) z počtu 80 vlastníků dobírá platby za média a služby celkem 67 (vloni 61) vlastníků a to průměrnou částku bezmála 3.400,- Kč

- vchod 1391 má bilanci vyrovnanější doplácí jen 2 (vloni 4) vlastníci
- vchod 1390 je na tom hůře doplácí 10 (vloni 8) vlastníků. Mimo pana Kandlera pana Kadlece, kde je dluh řádově v desetitisících. Připomínám, že při stanovování výše záloh hraje nejdůležitější roli vlastník (správce upravuje zálohy jen o nárůst cen médií a služeb na začátku roku)
- obecně se však dá říci, že letošní vyúčtování má optimistický výsledek (mimo stav dlužníků), který je mimo jiné daný i tím, že celkové náklady na topení za zimní období roku 2008 byly nižší než se předpokládalo. Byla mírná zima do prosince, letos to bude horší.
- pro budoucnost je nutné, aby vlastníci pružněji reagovali na spotřebu vody, kterou jim správce předkládá formou tabulky. Téměř žádný (2) z vlastníků se v průběhu roku neozval, že chce zvýšit zálohy na vodu i když viděl, že je výrazně v červených číslech.
- Správce sám od sebe nemůže zálohy změnit buď je změni shromáždění, výbor SV nebo vlastník;

Ve zprávě, kterou vám dnes předkládáme, jsou i další číselné údaje z daňového přiznání společenství vlastníků a to

1. daňové přiznání za rok 2009 s hospodářským výsledkem 227.819,- Kč (úroky a příjem z internetu), uvedená částka bude převedena do fondu oprav. Daňová povinnost není pro Společenství vlastníků žádná;
2. účetní uzávěrku – ve fondu oprav je k 31.12.2009 činí 3,292.447,- Kč

Další nikterak příjemnou součástí zprávy o stavu vybíraných záloh je informace o majitelích bytových jednotek, kteří si své povinnosti neplní a správci různé nemalé částky i přes písemné několikateré upozornění dluží. Správce mnohdy nezná příčiny tohoto stavu, co se v dané rodině odehrává, nicméně, každý by měl mít na paměti, že za odebrané zboží je nutno zaplatit, jinak dochází k tomu, že každý, kdo platí včas a přesně doplácí (půjčuje nedobrovolně) své peníze vlastníkům, kteří toho takovýmto způsobem zneužívají.

- výbor se pravidelně zabýval otázkou dlužníků:

2006 evidovalo SV A2 celkem dluhy pěti dlužníků a to ve výši v celkové částce **25.484,- Kč** bez penále

2007 evidovalo SV A2 celkem tři dlužníků a to ve výši v celkové částce **37.197,- Kč** bez penále

2008 evidovalo SV A2 celkem pět dlužníků a to ve výši v celkové částce **110.585,- Kč** bez penále

a za rok 2009 evidovalo SV A2 celkem pět dlužníků a to ve výši v celkové částce **140.861,- Kč** bez penále

V této oblasti se správce spolu s výborem potýkal a stále potýká z nezodpovědnými vlastníky, kteří neplatí pravidelně zálohy a fond oprav jedná se o stejné vlastníky a to

a) aktuální stav pohledávek do 30.3. 2010

9016	Kandler	1/2010	4 163,00 Kč
		2/2010	3 718,00 Kč
		3/2010	3 718,00 Kč
	Celkem za byt		11 599,00 Kč
9027	Phamová	2/2010	1 816,00 Kč
		3/2010	2 530,00 Kč
	Celkem za byt		4 346,00 Kč
9037	Brož	1/2010	4 799,00 Kč
	Dluh celkem		20.744,00 Kč

- b) Celkově lze konstatovat, že dlužníků přibýlo, výbor SV je s touto situací velmi nespokojen a důsledná opatření v souladu se stanovami SV budou následovat již v průběhu prázdninových měsíců.
- c) Výbor se bude otázkou dlužníků i nadále zabývat a vzhledem k platební nekázni některých vlastníků rovněž přijal unesení, že v případě vymáhání dluhů postupovat přísněji a to v tom duchu, že po třetí upomínce předá řešení soudu.

Závěr.

Dámy a pánové,

správce v současné době nemá více konkrétních informací a poznatků o záloh na služby. Výbor SV spolu se správcem se bude dále podrobně zabývat spotřebami a z nich vyplývajícími platbami tak, aby platby za služby a média co nejvěrněji kopírovaly reálný stav, aby správce vytvářel svými organizačními opatřeními tlak na spotřebitele vedoucí k rozumným úsporám a v neposlední řadě, aby bylo na Vašich účtech tolik finančních zdrojů, aby správce každoročně vrátil přeplatek ve výši 2 až 5% ročního objemu.

Správce je tu pro Vás proto se můžete na něho obrátit v otázkách spojených z bydlením. Naší snahou bude Vám podat vyčerpávající odpověď případně účinnou pomoc.

Vyúčtování do 30.4. do 31.5. běží reklamační lhůta, vyplacení peněz do 30.6. pokud nebude oprávněná reklamační v tom případě se termín výplaty peněz posunuje do 31.7. Pení lze poslat i na účty vlastníků po věrohodném předložení čísla účtu.

**Služby k vyúčtování za rok
2009**

	Celkem A2	1390	1391
Studená voda	277768,00	119232,00	152100,00
		1793	2340
		66,50	65,00
TUV - ohřev GJ		347,1079	394,8211
ZS 30%			
SS 70%			
TUV - SV v TUV			
TUV- celkem	382316,00		
Teplo	624376,00	341352,00	283024,00
		2094,4	2094,4
		162,98	135,13
Výtahy	44569,50	22324,75	22244,75
El. energie	115224,00	59373,00	55851,00
Úklid	59856,00	29928,00	29928,00
Celkem zapláceno	1504109,50		
Zálohy od uživatelů	1740818,00		
Přeplatek	236708,50		
nedopl.běž.období	65850,00		
nedopl. internet			
Celkem přeplatek	170858,50		

**Služby k vyúčtování za rok
2007**

	Celkem A2	1390	1391
Studená voda	274632,50	139900,08	126337,50
		2051	2157
		68,21	58,57
TUV - ohřev	190933,30	190448,30	
ZS 30%		57134,50	
SS 70%		133313,80	
TUV - SV v TUV	128000,00	128000,00	
Teplo	529006,00	287167,00	241839,00
		2094,4	2094,4
		137,11	115,47
Výtahy	39634,00	19644,00	19990,00
El. energie	106207,00	41262,00	64945,00
Úklid	55380,00	27240,00	28140,00
Celkem zapláceno	1323792,80		
Zálohy od uživatelů	1491646,00		
Přeplatek	167853,20		
nedopl.běž.období	31331,00		
nedopl. z vyúčt. 2006	-5627,00		
nedopl. internet	300,00		
Celkem přeplatek	141849,20		

**Služby k vyúčtování za rok
2008**

	Celkem A2	1390	1391
Studená voda	271028,00	119884,00	145958,00
		2033	2098
		58,97	69,57
TUV - ohřev	197384,00	196760,00	
ZS 30%		59028,00	
SS 70%		137732,00	
TUV - SV v TUV	133304,00	133184,00	
Teplo	596657,00	325915,00	270742,00
		2094,4	2094,4
		155,61	129,27
Výtahy	35759,50	17882,00	17877,50
El. energie	119934,50	58592,50	61342,00
Úklid	53680,00	26840,00	26840,00
Celkem zapláceno	1407747,00		
Zálohy od uživatelů	1583854,00		
Přeplatek	176107,00		
nedopl.běž.období	88256,00		
nedopl. z vyúčt. 2007	25973,00		
nedopl. internet	0,00		
Celkem přeplatek	61878,00		