

Zpráva správce A2 o stavu vybíraných záloh vyúčtování za rok 2011

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 17,- Kč/m². Výbor SV navrhuje změnu a to zvýšení o 1,- Kč/m² na 18,- Kč/m² (2% tržní ceny BJ/rok). Změna DPH na 154%
2. **platba za správu** domu (145-Kč vč. DPH) a pro rok 2010 zůstává beze změny;
3. **platbou je platba za pojištění** domu informace k pojistce pan Kubát
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 78,49 (účtovaná 88,- Kč) za m³ + 9,9%**
2. **zálohu na spotřebu teplé užitkové vody při ceně 239,61 (účtovaná 260,- Kč) za m³ 9,1%**
3. **zálohu na teplo při ceně 405,61 Kč za GJ + 9,2%**
4. **zálohu na výtah 40,- Kč/osoba**
5. **zálohu na spotřebu elektrické energie při ceně 45,- Kč/osoba, 4,83 Kč/kWh + 4,3 %;**
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 2012

zboží	měrná jednotka	rok 2009 v Kč	rok 2010 v Kč	rok 2011 v Kč	rok 2012 v Kč	výše zálohy účtované správcem	rozdíl v Kč o proti 2011	rozdíl v % o proti 2011
cena vody vodné stočné (SV)	m ³ , vodné B m ³ , stočné B	32,10 32,72	33,58 34,19	34,27 37,13	38,26 40,23			
cena studené vody (SV) se stočným	m ³ , BJ m ³ , NJ	64,80	67,77	71,40	78,49	88,00	7,09	+ 9,9
cena teplé vody (TUV)	m ³ přibližná kalk.	194,35	211,01	219,49	239,61	260,00	20,12	+ 9,1
cena tepla	GJ	325,37	360,91	371,14	405,61	dle vyúčt.	34,47	+ 9,2
cena el. energie	kWh D 02	4,48	4,45	4,64	4,83	dle vyúčt.	0,19	+ 4,3

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.

Letos se vrací celkem 300.733,- Kč (loni 117.701,- Kč) z počtu 80 vlastníků dobírá platby za média a služby celkem 73 (vloni 67) vlastníků

- vchod 1391 má bilanci vyrovnanější doplácí jen 1 (vloni 2) vlastníci
- vchod 1390 je na tom hůře doplácí 6 (vloni 24) vlastníků. Mimo pana Kandlera, 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 s pohledu vrácení optimistický výsledek (mimo stav dlužníků), ale vrací se více jak 5 % což není optimální. Vliv na to měla zejména zima, která byla krátká, topilo o šest týdnů méně než průměrně. Své ovoce přinesla i postupná výměna oken;
- Správce sám od sebe nemůže zálohy změnit buď je změni shromáždění, výbor SV nebo vlastníci;

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

1. daňové přiznání za rok 2011 s hospodářským výsledkem 268. 781,- Kč (úroky + internet), uvedená částka bude převedena do fondu oprav. Daňová povinnost není pro Společenství vlastníků žádná.
2. účetní uzávěrka – ve fondu oprav je k 31.12.2011 částka 3.730.348,- 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:

2007 evidovalo SV A2 celkem tři dlužníky 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
2009 evidovalo SV A2 celkem pět dlužníků a to ve výši v celkové částce **140.861,- Kč** bez penále
2010 evidovalo SV A2 celkem dva dlužníky a to ve výši v celkové částce **173.876,- Kč** bez penále
2011 evidovalo SV A2 celkem dva dlužníky a to ve výši v celkové částce **16.094,- Kč** bez penále

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

- 9016 Kandler prodán v dražbě a od termínu vydražení zápisu na katastru již platby budou řešeny s novým vlastníkem. Správce prověřil možnost odpisu dluhu s písemným doporučením právníka pro shromáždění vlastníků. K tomu bude upraveno usnesení; **výši 170.773,- Kč**
- 9031 Pánková 4.157,- Kč zaslaná upomínka;
- 9036 Zadáková 11.937,- Kč zaslaná upomínka první upomínka;

Celkově lze konstatovat, že dlužníků ubylo, ale absolutní částka je vyšší. Výbor se otázkou dlužníků bude i nadále zabývat a vzhledem k platební nekázni některých vlastníků rovněž přijal usnesení, 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 vracel přeplatek ve výši 2 až 5% ročního objemu.

Správce je tu pro Vás proto se můžete na něho obrátit v otázkách spojených z bydlení. Naši 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. Peníze lze poslat i na účty vlastníků po věrohodném předložení čísla účtu.

Služby k vyúčtování za rok 2011

	Celkem A2	1390	1391
Studená voda	290548,00	132886,00	148419,00
		1805	2041
		73,62	72,72
TUV - ohřev GJ		331,5597	362,3142
ZS 30%			
SS 70%			
TUV - SV v TUV			
TUV- celkem	425204,00		
Teplo	626151,00	340558,00	285593,00
		2094,4	2094,4
		162,60	136,36
Výtahy	43267,00	21579,00	21688,00
El. energie	75010,00	36550,00	38460,00
Úklid	148704,00	74352,00	74352,00
Celkem zapláceno	1608884,00		
Zálohy od uživatelů	2029948,00		
Přeplatek	421064,00		
nedopl.běž.období	120331,00		
nedopl. internet			
Celkem přeplatek	300733,00		

Služby k vyúčtování za rok 2010

	Celkem A2	1390	1391
Studená voda	280007,00	121836,00	150609,00
		1705	1872
		71,46	80,45
TUV - ohřev GJ		331,5597	362,3142
ZS 30%			
SS 70%			
TUV - SV v TUV			
TUV- celkem	375947,00		
Teplo	756467,00	413603,00	342864,00
		2094,4	2094,4
		197,48	163,71
Výtahy	66179,50	31936,75	34242,75
El. energie	128010,00	66551,00	61459,00
Úklid	150367,00	75183,50	75183,50
Celkem zapláceno	1769711,50		
Zálohy od uživatelů	1930790,00		
Přeplatek	161078,50		
nedopl.běž.období	90258,00		
nedopl. internet			
Celkem přeplatek	70820,500		

**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
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. internet	0,00		
Celkem přeplatek	61878,00		