

Zpráva o hospodaření SVJ za rok 2016 a za období 1.1. - 31.10.2017

Platební styk

Začátkem prosince 2016 (5.12.2016) byly otevřeny, tak jak se usneslo shromáždění dne 28.11.2016, dva běžné účty o Fio banky. Účet číslo 2801113776/2010, na který směřují platby vlastníků a odchází úhrady dodavatelských faktur. K tomuto účtu má disponibilní přístup účetní SBD Praha pan Kovačovský. Dále byl otevřen běžný účet číslo 2401113777/2010. K tomuto účtu má pan Kovačovský pouze právo nahlížení a právo disponovat s ním mají členové výboru. Autorizace jakékoli platby musí proběhnout minimálně dvěma osobami. Běžný účet vedený u ČSOB byl zrušen koncem března 2017.

Z důvodu výhodnějšího úročení jsme 12.10.2017 uzavřeli smlouvu o termínovém účtu s J&T BANKA, a.s.. Založen byl roční termínový vklad na částku 1 mio CZK.

V roce 2016 činily připsané úroky na běžném a spořicímu účtu 1.229,47 Kč. Srážková daň z úroků činila 233,61 Kč. Bankovní poplatky za vedení běžného účtu za rok 2016 činily 5.471,- Kč.

Zůstatek běžného účtu u ČSOB k 31.12.2016 činil 3.108.322,57 Kč.

Zůstatek běžného účtu u Fio bank k 31.12.2016 činil 3.400,- Kč.

Zůstatek běžného účtu u Fio bank 2801113776 k 31.10.2017 činil 788.921,87 Kč

Zůstatek běžného účtu u Fio bank 2401113777 k 31.10.2017 činil 1.501.000,- Kč

Zůstatek ročního termínového vkladu k 31.10.2017 činil 1.000.000,- Kč

Účetní závěrka roku 2016

Hospodaření našeho SVJ v roce 2016 skončilo ztrátou ve výši 898,14 Kč. Tato částka představuje rozdíl mezi připsanými úroky z prodlení, připsanými úroky z bankovních účtů po odečtení srážkové daně na jedné straně a odepsanými bankovní poplatky a daní z příjmu na straně druhé.

Součástí dnešního shromáždění je také rozhodnutí o vypořádání tohoto výsledku hospodaření za hlavní činnost. Ztráta roku 2016 ve výši 898,14 Kč by měla být vypořádána z dlouhodobé zálohy (dříve FO).

FO

Tvorba FO u bytů a nebytových prostor je stanovena na 10,- Kč/m². Měsíční výběr do FO činí 57.460,- Kč za bytové a nebytové jednotky a 8.350,- Kč za garáž.

V roce 2016 bylo z FO čerpáno ve výši 34.882,73 Kč. Největšími položkami jsou: oprava stropní izolace v prostoru garáží, oprava domácího telefonu, výměna napínací klapky ve výtahu apod..

V roce 2017 bylo z FO prozatím čerpáno ve výši 264.205,19 Kč. Největšími položkami jsou: výměna nefunkčních stoupačkových uzávěrů, prořez stromů, výměna nouzového osvětlení ve společných částech domu, montáž hrotového systému proti ptactvu, instalace GSM brány do obou výtahů atd.

Účetní stav FO k 31.12. 2016 činil 2.502.096,04 Kč

Účetní stav FO k 31.10. 2017 činil 2.935.590,85 Kč

Pohledávky za vlastníky

Pan Kovačovský seznam dlužníků zasílá členům výboru ke konci každého měsíce. Dlužníci jsou vyzváni k úhradě dluhu nejprve e-mailem či telefonicky, posléze je jim zaslána písemná předžalobní upomínka. V případě, že ani poté není dluh uhrazen, přistoupí se k řešení soudní cestou. Na základě doporučení správce a pozitivní zkušenosti využíváme služeb kanceláře advokáta Mgr. Jaroslava Suttnera.

Stav pohledávky za dlužníky z řad vlastníků k 31.10.2017 činil 78.932,- Kč.

V současné době byla podána žaloba na jednoho z vlastníků, jehož závazek byl k 31.10. 2017 ve výši 30.483,- Kč.

Ostatní dlužníci byli upomenuti emailem či obdrželi předžalobní upomínku.

Na shromáždění 28.11.2016 jsme informovali o soudním řízení ve věci vymáhání dluhu za jedním z vlastníků, kdy dluh k datu 31.10.2016 dosahoval částky 152.611,- Kč. Dlužník byt prodal, součástí smlouvy o prodeji bylo také vyrovnání závazků vůči SVJ. 16.5.2017 nový majitel veškeré pohledávky včetně nákladů soudního řízení SVJ uhradil.

Dluh z řad vlastníků zahrnuje také pohledávku ve výši 17.086,- Kč za právnickou osobou, která bytovou jednotku bohužel prodala ještě před platností nového občanského zákoníku. O této záležitosti jsme informovali již při minulých shromážděních. Soudní řízení bylo zahájeno v roce 2014. Dlužník byl vyzván soudem k úhradě dluhu, posléze byla pohledávka předána exekutorovi, bohužel v mezích došlo k návrhu na likvidaci společnosti, a tudíž šance na vymožení dluhu jsou dle Mgr. Suttnera téměř nulové.

Dnešní shromáždění by mimo jiné mělo také odsouhlasit výši záloh na rok 2018. Návrh záloh je taktéž součástí návrhu usnesení z dnešní schůze shromáždění.

Návrh záloh pro rok 2018

Na základě vyúčtování roku 2016 a přepokládaném vývoji nákladů za rok 2018 výbor SVJ v součinnosti s účetním panem Kovačovským navrhuje pro rok 2018 upravit zálohy v podobě bodu 2. usnesení schůze shromáždění konané dne 27.11.2017 takto:

1. úpravu záloh na teplo, teplou vodu a studenou vodu podle spotřeby roku 2015 a jejich navýšení o 15% - dříve bylo odhlasováno navýšení o 20%, ale 15% by mělo být dostačujících
2. snížení zálohy na elektrickou energii z pův. částky 20.000,-/měs. na 16.000,- /měs.
3. zvýšení zálohy na provoz výtahů z pův. částky 3.800,-/měs. na 4.100,- /měs. z důvodu navýšení paušální částky za čtvrtletní servis výtahů
4. ostatní zálohy zůstávají beze změn