

## **Zpráva o kontrole účetnictví, hospodaření a rozúčtování nákladů SV za rok 2020**

Dne 29. 3. 2021 jsem dokončil **kontrolu účetnictví, hospodaření a rozúčtování nákladů SV Bělohorské zahrady, Čistovická 1700, za rok 2020**. Prověřil jsem správnost a oprávněnost zaúčtování nákladů, stav a pohyby na účtech SV, jakož i realizaci příkazů k úhradě dle bankovních výpisů. Zároveň jsem provedl posouzení vývoje vybraných nákladů SV oproti roku 2019.

**Z podkladů správcovské firmy (dále jen správce) a zápisů ze schůzí výboru je zřejmé, že:**

1. Správce a výbor včas informují členy SV a revizora o činnosti a rozhodnutích;
2. Jednání výboru SV se vzhledem k situaci konají převážně distančně, závěry jsou dokumentovány formou zápisů;
3. Na určených místech areálu jsou vyvěšovány důležité dokumenty a informace, je využívána komunikace formou E-mailů;
4. S finančními prostředky je hospodařeno odpovědně, nesrovnalosti v placení záloh a pohledávek jsou řešeny bez zbytečného prodlení;
5. Při výběru dodavatelů materiálu, prací a služeb výbor i správce postupují transparentně a naplňují principy řádné správy majetku.

### **Zjištění a doporučení:**

1. V roce 2020 oproti roku 2019 došlo ke zvýšení nákladů za vodné a stočné o 5,84%, elektřinu společných prostor o 1,33%, odvoz odpadů o 23,54% a za výtahy o 20,81%. Ke snížení nákladů oproti roku 2019 došlo o 0,79% za pojištění, o 1,32% za úklid společných prostor, o 2,90% za úklid garáží a o 28,90% za venkovní úklid a zeleň. Ostatní nákladové položky za služby převážně prováděné přímo správcovskou firmou (správa, ostraha, účetnictví), nevykázaly oproti roku 2019 vývoj. Z fondu údržby bylo vydáno 1 142 601,65 Kč, což je více než dvojnásobek oproti roku 2019. Z fondu oprav bylo v roce 2020 vydáno 1 452 753,65 Kč, což je o 24,78% méně oproti roku 2019. Vývoj nákladů v jednotlivých kategoriích byl způsoben vyšší přítomností osob doma v důsledku pandemické situace, charakterem počasí a reálným průběhem oprav opláštění budov a teras. K 31. 12. 2020 činil zůstatek fondu oprav 1 039 438,83 Kč, zůstatek fondu údržby 2 651 982,44 Kč. Celkově náklady vzrostly z 6 472 417,62 v roce 2019 na 6 693 405,10 Kč v roce 2020, což představuje nárůst o 3,41%. Výdaje přesahující rozhodovací limit výboru byly řádně schváleny Shromážděním.
2. V roce 2020 byly opět zaznamenány opravy výtahů vyvolané nešetrným zacházením. Nejčastěji se problémy objevovaly v budovách 7 Azalka, 9 Gladiola a 5 Konvalinka. K části případů mohla přispět menší odolnost zařízení způsobená opotřebením.
3. V minulých letech byly Výborem v součinnosti se správcem šetřeny podezřelé rozdíly mezi jednotlivými budovami v odběru elektřiny společných prostor. Jednou z příčin rozdílů mohlo být nabíjení elektrovozidel v garážích. Ve dvou případech zájemci legalizovali nabíjení formou připojení s podružným měřením. V roce 2020 byly výrazné odchylky v odběrech oproti domu s nejmenší spotřebou zjištěny v budovách 5 Konvalinka (1,51 x vyšší) a 9 Gladiola (1,43 x vyšší). Případné další rozšíření nabíjení elektrovozidel ve společných garážích se postupně může stát rizikem z hlediska bezpečnosti.

4. V roce 2020 výrazně vzrostly náklady na odvoz odpadů, a to o 23,54% oproti roku 2019. Příčinou je navýšení poplatků za svoz směsného odpadu meziročně o téměř 30%. Z komunikace s poskytovatelem služby je zřejmý tlak na další navýšení ceny služby v dalších letech. Situaci kolem svozu odpadů zhoršují ty domácnosti, které odkládají odpad mimo kontejnery a popelnice. Za to může být SV pokutováno. Bohužel, část domácností netřídí, v popelnicích na směsný odpad bývá velký podíl plastových obalů, papíru, skla a složek patřících do bioodpadu.
5. Pozitivně lze hodnotit, že SV pro dům č. p. 1722/2 (Kutrovická) dle smlouvy řádně hradí odpovídající spoluúčasť na nákladech údržby komunikace, osvětlení, chodníku, přilehlé zeleně, branky a pěšiny k Lídlu.
6. Pozitivně se vyvíjí situace s nepláči záloh, v roce 2020 je dlužníků minimum, dlužné částky jsou nevýznamné a většinou řešitelné při nejbližším vyúčtování.

**Závěr:**

Účetnictví je správcovskou firmou Yvex s.r.o. vedeno přehledně a pečlivě, v hospodaření SV Bělohorské zahrady za rok 2020 jsem neshledal žádné nesrovnalosti. Vyúčtování za jednotky je možno dokončit a expedovat vlastníkům.

V Praze dne 29. 3. 2020

Ing. Václav HLOUŠEK

