

ZPRÁVA O HOSPODAŘENÍ SVJ (účetní závěrka) za rok 2019

pro shromáždění vlastníků společenství dne 22.10.2020

Vážení vlastníci,

výbor společenství předkládá ke schválení účetní závěrku za rok 2019. Účetní závěrka se skládá ze tří částí:

1. ROZVAHA k 31.12.2019
2. VÝKAZ ZISKŮ A ZTRÁT k 31.12.2019
3. PŘÍLOHA k účetní závěrce za účetní období 2019

Účetní závěrka za rok 2019 byla projednána s kontrolní komisí společenství, která ji ve svém zápise evidenční číslo 4/2020 ze dne 26.5.2020 doporučila shromáždění vlastníků ke schválení.

V účetnictví SVJ se v roce 2019 účtovalo zejména o:

- a) zálohách na služby (krátkod. zálohy) - za vodu, teplo, společnou elektřinu, paušál za výtahy, úklid, odpad.
- b) zálohách na vlastní správní výdaje (krátkodobé zálohy) - odměny správní firmě, výboru, kontrolní komisí
- c) zálohách na "Fond oprav" 30 Kč/m² (dlouhodobé zálohy)
 1. Běžné opravy, údržba a zajištění provozu technologií, revize a havárie
 2. Stavební a technické úpravy domů dle "Plánu oprav"
 3. Provozně technické potřeby a služby

Podrobná informace o tom, jak byly v roce 2019 využity finanční prostředky, které měsíčně vlastníci zasílají do tzv. Fondu oprav (dlouhodobá záloha) k projednání na domovních schůzích 17.9., 24.9. a 6.10.2020 a zveřejnění na www.vrumo.cz (viz ZPRÁVA O HOSPODAŘENÍ SVJ ZA ROK 2019).

ÚČETNÍ ZÁVĚRKA za účetní období 2019

ROZVAHA k 31.12.2019 (S KOMENTÁŘEM PRO VLASTNÍKY)

	v Kč
AKTIVA CELKEM	23 451 356,59
Dlouhodobý majetek celkem	167 480,00
Stavby (nebytový prostor 1462/341 vrátnice)	192 510,00
Oprávký ke stavbám	-25 030,00
Krátkodobý majetek celkem	23 283 876,59
Z toho záloha na vodné a stočné	535 610,00
Z toho záloha na společnou elektřinu	268 961,55
Z toho záloha na náklady exekutora, PODA	4 858,00
Z toho zůstatek jistiny úvěru	6 536 263,12
Z toho pohledávky (za vlastníky, za nájemci ze společných prostor, prefakturace a zejména za náklady před vyúčtováním služeb (na TUV, teplo, vodné stočné, společnou elektřinu, úklid, odpad, výtah)	11 025 606,23
Z toho krátkodobý finanční majetek (peníze v bance a v pokladně)	4 733 658,69
Z toho jiná aktiva (přechodný účet - náklady příštích období, jedná o část pojištění našich domů, příjmy příštích období, jedná se o SIPO 12/18)	178 919,00
PASIVA CELKEM	23 451 356,59
Cizí zdroje celkem	23 282 576,59
Z toho dlouhodobé závazky (vůči vlastníkům - přijaté zálohy do fondu oprav)	13 234 855,58
Čerpání "fondu oprav" (na běžné opravy, údržba a zajištění provozu technologií, revize a havárie a stavební a technické úpravy domů dle "Plánu oprav" (investice a technická zhodnocení)	-14 239 449,74
Z toho krátkodobé závazky (vůči vlastníkům před vyúčtováním služeb - přijaté zálohy za teplo, vodné stočné, společnou elektřinu, úklid, odpad, výtah, odměny výboru a KK)	15 546 346,52
Z toho krátkodobé závazky (vůči vlastníkům zůstatky z výnosů z reklam a pronájmů za roky 2009,2010,2011,2012,2013,2014)	1 094 191,15
Z toho krátkodobé závazky (vůči vlastníkům výnosy z reklam a pronájmů za rok 2019 byla vypořádána jako samostatná položka ve vyúčtování služeb za rok 2019)	1 110 369,96
Úvěrový účet 306737734/7950	6 536 263,12
Vlastní zdroje celkem	168 780,00
Vlastní jmění (NP 1462/341 vrátnice - cena po odpisu od r. 2015)	167 480,00
Zlisk	1 300,00

VÝKAZ ZISKŮ A ZTRÁT k 31.12.2019 (S KOMENTÁŘEM PRO VLASTNÍKY)

	v Kč
NÁKLADY CELKEM	2 354 406,04
Spotřebované nákupy (kancelářské potřeby, tonery, klíče, zámky, rozhože ke vstupním vchodům, atd.)	39 668,51
Ostatní služby (požární ochrana, EPS, bezpeč. ochrana, tj. služby vrátnice, telefonní poplatky, mimořádné úklidy, právní služby, soudní a jiné poplatky, pronájem sálu a zajištění průběhu shromáždění vlastníků, úklid teras, údržba záhonu, ověřování, scanování, atd.)	1 237 047,34
Osobní náklady celkem (odměny výboru a kontrolní komisi, odvody sociálního a zdravotního pojištění)	711 166,00
Ostatní náklady celkem (pojištění domu, poplatky banka, SIPO, odpisy, daň z nemovitosti, úroky z úvěru, atd.)	366 524,19
VÝNOSY CELKEM	2 355 706,04
Aktivace dlouhodobých záloh (na pokrytí nákladů na odměny výboru a kontrolní komise, odvody sociálního a zdravotního pojištění)	711 166,00
Úroky (běžný účet)	199,31
Úroky (spořicí účet)	5 506,53
Zúčtování dlouhodobých záloh (na pokrytí nákladů na spotřebované nákupy, ostatní služby a ostatních nákladů)	1 619 988,20
Odpisy majetku (NP 1462/341 vrátnice)	6 546,00
Ostatní výnosy (úhrada způsobené škody na portále 1461, výnos ze SČD za vrátnici a náklad na právní služby, které zaplatil neplatič SVJ v souvislosti s úspěšným vymáháním dlužných částek).	12 300,00
VÝSLEDEK HOSPODAŘENÍ po zdanění	1 300,00

PŘÍLOHA k účetní závěrce za účetní období 2019
Obecné informace:

Název a sídlo společnosti:	Společenství Vrsovická 1461, 1462, Uzbecka 1463, Moskevská 1464, Praha 10	
IČ:	290 21 651	
Právní forma:	Společenství vlastníků jednotek	
Datum vzniku společnosti:	6. června 2009	
Datum zápisu do OR:	28. ledna 2010	
Jména a příjmení členů statutárních orgánů ke dni závěrky:	Předseda výboru	Ing. Vladimír Zasadil, CSc.
	Místopředseda výboru	Hana Nekolová
	Člen výboru	Vítězslav Kubásek
	Člen výboru	Libor Bulant
	Člen výboru	Arch. Ing. Jiří Železný

Společenství vzniklo následně po privatizaci bytových domů MČ Praha 10.

Společenství vlastníků jednotek vede podvojný účetnictví v souladu s Českými účetními standardy pro účetní jednotky, u kterých není hlavní činností podnikání.

Společenství se zabývá pouze správou domu a zabezpečováním dalších činností spojených s provozem domu.

SVJ spravuje společné části domu ve prospěch vlastníků bytových, případně nebytových jednotek objektu.

Správu provádí správní firma First spol.s r.o., se sídlem Komunardů 55, Praha 7.

Společné části domu jsou podle zákona v podílovém spoluvlastnictví vlastníků jednotek, finanční prostředky skládané do fondu dlouhodobě přijatých záloh nejsou majetkem společenství, podle §15 odst.4 zákona jsou tyto finanční prostředky závazkem právnické osoby vůči vlastníkům jednotek, z hlediska účetnictví jsou pro společenství cizími zdroji. Společenství nemá žádné zásoby, materiál či zboží na skladě a proto neúčtuje v účtové třídě jedna – zásoby.

SVJ nezaměstnává zaměstnance.

Doplňující informace k rozvaze a výkazu zisků a ztrát:

Společnost nemá závazky ani pohledávky po lhůtě splatnosti.

Společnost přijalo v lednu 2019 úvěr ve výši 10.000.000 Kč, zůstatek jistiny k 31.12.2019 činí:
6.536.263,12 Kč.

Mezi rozvahovým dnem a okamžikem sestavení účetní uzávěrky nedošlo k žádné události, která by ovlivnila výsledky hospodaření.

Účetnictví pro SVJ vede účetní správcovské firmy FIRST, s.r.o.

V Praze dne 26.5.2020

Zpracovala: Hana Nekořová

Zpráva z činnosti Kontrolní komise
Společenství Vršovická 1461, 1462, Uzbecká 1463, Moskevská 1464
(dále jen „KK SVJ“)

Ve dnech 25. – 26. května 2020 se sešla KK SVJ, aby posoudila:

1. Inventarizaci rozvahových účtů k 31. 12. 2019
2. Účetní závěrku k 31. 12. 2019 (rozvahu, výsledovku, přílohu)

Přítomni za KK SVJ: Konopásková H.
Lukášová V.

Přítomna za výbor SVJ: Nekolová H.

ad 1.) Inventarizace rozvahových účtů se stavem k 31. 12. 2019

V rámci inventarizace účtů Společenství Vršovická 1461, 1462, Uzbecká 1463, Moskevská 1464 (dále jen SVJ VRUMO) KK SVJ posoudila tyto účty:

❖ **NA STRANĚ AKTIV (majetku):**

- **021.000 Stavby (NP 341/1942)**
- **081.000 Oprávky ke stavbám**
- **211.000 Pokladna**
- **221 Bankovní účty**
- 221.001 Bankovní účet 234687650/0300
- 221.002 Spořicí účet 234715535/0300
- **951.000 Úvěrový účet 306737734/7950**
- **311.001 Pohledávky - vlastníci – předpis záloh**
- 311.004 Pohledávky - pronájmy společných prostor
- **314 Poskytnuté zálohy**
- 314.002 Zálohy vodné, stočné
- 314.003 Zálohy elektřina
- 314.100 Ostatní zálohy
- **315 Náklady na zúčtovatelné služby**
- 315.001 Teplo-vysoké pásmo
- 315.002 Teplo-nízké pásmo
- 315.003 TUV
- 315.004 Vodné, stočné
- 315.005 Úklid
- 315.006 Odpad

- 315.007 Výtah
- 315.008 Elektřina
- 315.009 Správa
- 315.010 Výbor
- 315.011 Reklamace
- **381.000 Náklady příštích období (část pojištění domů)**
- **385.000 Příjmy příštích období (doplatek SIPO 12/18)**

❖ NA STRANĚ PASIV (zdrojů krytí):

- **321 000 Dodavatelé**
- **324 Přijaté zálohy na zúct. služby**
- 324.001 Zálohy teplo
- 324.002 Zálohy TUV
- 324.003 Zálohy vodné, stočné
- 324.004 Zálohy elektřina
- 324.005 Zálohy úklid
- 324.006 Zálohy odpad
- 324.007 Zálohy výtah
- 324.008 Zálohy správa
- 324.300 Rozdíl předpis záloh
- **325.002 Kauce – pronájem SP**
- **331.001 Zaměstnanci**
- **336.001 Zúčtování s institucemi sociální pojištění**
- 336.002 Zúčtování s institucemi zdravotní pojištění
- **342.001 Zálohová daň**
- 342.002 Srážková daň
- **379 Ostatní závazky z reklam a pronájmů**
- 379.001 Závazky z reklam a pronájmu 2012
- 379.002 Závazky z reklam a pronájmu 2011 a starší
- 379.004 Závazky z reklam a pronájmu 2013
- 379.006 Závazky z reklam a pronájmu 2014
- 379.011 Závazky z reklam a pronájmu 2019
- **901.000 Vlastní jmění**
- **955.001 Přijaté dlouhodobé zálohy od vlastníků**
- 955.108 Úpravy EPS
- 955.109 Rekonstrukce terasy a průjezdu
- 955.119 Interiéry SČD
- 955.170 BO požární a bezpečnostní kontrola
- 955.171 BO výtahy (opravy, servis, revize)
- 955.172 BO portály (opravy, servis, revize)
- 955.173 BO elektro (opravy, servis, revize)
- 955.174 BO topení (opravy, servis, revize)
- 955.175 BO voda (opravy, servis, revize)
- 955.176 BO střechy (opravy, servis, revize)
- 957.177 BO ostatní (opravy, servis, revize)
- 955.178 BO stavební údržba (opravy, servis, revize)

- 955.179 BO zámečnická údržba (opravy, servis, revize)
- 955.180 BO VANDALISMUS

Závěr: Zůstatky na účtech souhlasí. Strana aktiv (majetku) ve výši 23 451 356,59 Kč se rovná straně pasiv (zdrojů financování) ve výši 23 451 356,59 Kč.

ad 2.) Účetní závěrka k 31. 12. 2019

KK SVJ posoudila účetní závěrku VRUMO, tj. rozvahu k 31. 12. 2019, výkaz zisku a ztrát a přílohu k účetní závěrce za období od 1. 1. do 31. 12. 2019.

Závěr:

Účetní závěrka podává věrný obraz aktiv, pasiv a finanční situace SVJ VRUMO k 31. 12. 2019, nákladů a výnosů za období od 1. 1. do 31. 12. 2019.

KK SVJ doporučuje shromáždění vlastníků SVJ VRUMO účetní závěrku za účetní období 2019 schválit.

Veškeré účetní doklady byly předány naší správcovskou firmou FIRST spol. s r.o. na základě „Předávacího protokolu“. Podklady přehledně a do detailů zpracovala účetní správcovské firmy FIRST s.r.o.

Účetní závěrka je uložena u výboru SVJ VRUMO.

Zpracovala a napsala: Hana Konopásková

Praha, dne 26. května 2020

Za KK SVJ:

Konopásková Hana

Lukášová Věra