

ZPRÁVA O HOSPODAŘENÍ SVJ (účetní závěrka) za rok 2020

pro rozhodnutí mimo zasedání č. 2021-1 (květen 2021)

Vážení vlastníci,

výbor společenství předkládá ke schválení účetní závěrku za rok 2020. Účetní závěrka se skládá ze tří částí:

1. ROZVAHA k 31.12.2020
2. VÝKAZ ZISKŮ A ZTRÁT k 31.12.2020
3. PŘÍLOHA k účetní závěrce za účetní období 2020

Účetní závěrka za rok 2020 byla projednána s kontrolní komisí společenství, která ji ve svém zápise evidenční číslo 5/2021 ze dne 9.4.2021 doporučila shromáždění vlastníků (pro rozhodnutí mimo zasedání - per rollam) **ke schválení**.

V účetnictví SVJ se v roce 2020 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 2020 využity plánované finanční prostředky, které měsíčně vlastníci zasílají do tzv. Fondu oprav (dlouhodobá záloha) byla dne 11.4.2021 zveřejněna na www.vrumo.cz (viz ZPRÁVA O HOSPODAŘENÍ SVJ ZA ROK 2020).

ÚČETNÍ ZÁVĚRKA za účetní období 2020
ROZVAHA k 31.12.2020 (S KOMENTÁŘEM PRO VLASTNÍKY)

	v Kč
AKTIVA CELKEM	21 517 235,18
Dlouhodobý majetek celkem	160 934,00
Stavby (nebytový prostor 1462/341 vrátnice)	192 510,00
Oprávký ke stavbám	-31 576,00
Krátkodobý majetek celkem	21 356 301,18
Z toho záloha na vodné a stočné	0,00
Z toho záloha na společnou elektřinu	209 546,55
Z toho záloha ostatní	4 631,05
Z toho zůstatek jistiny úvěru	2 652 289,88
Z toho pohledávky (za vlastníky, přefakturace a zejména za náklady před vyúčtováním služeb (na TUV, teplo, vodné stočné, společnou elektřinu, úklid, odpad, výtah)	11 672 240,50
Z toho krátkodobý finanční majetek (peníze v bance a v pokladně)	6 671 672,20
Z toho jiná aktiva (přechodný účet - náklady příštích období, jedná o část pojištění našich domů, příjmy příštích období, jedná se o SIPO 12/20)	145 921,00
PASIVA CELKEM	21 517 235,18
Cizí zdroje celkem	21 351 307,18
Z toho dlouhodobé závazky (vůči vlastníkům - přijaté zálohy do fondu oprav a na vlastní správní výdaje)	4 004 158,66
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)	-1 361 259,24
Z toho krátkodobé závazky (vůči vlastníkům před vyúčtováním služeb - přijaté zálohy za teplo, vodné stočné, společnou elektřinu, úklid, odpad, výtah, odměny výboru a KK)	13 884 221,33
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 2020 byla vypořádána jako samostatná položka ve vyúčtování služeb za rok 2020)	1 077 705,40
Úvěrový účet 306737734/7950	2 652 289,88
Vlastní zdroje celkem	165 928,00
Vlastní jmění (NP 1462/341 vrátnice - cena po odpisu od r. 2015)	160 934,00
Zisk	4 994,00

VÝKAZ ZISKŮ A ZTRÁT k 31.12.2020 (S KOMENTÁŘEM PRO VLASTNÍKY)

	v Kč
NÁKLADY CELKEM	2 116 352,98
Spotřebované nákupy (kancelářské potřeby, tonery, klíče, zámky, rozhože ke vstupním vchodům, PC, atd.)	16 332,00
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.)	1 084 336,47
Osobní náklady celkem (odměny výboru a kontrolní komisi, odvody sociálního a zdravotního pojištění)	754 624,00
Ostatní náklady celkem (pojištění domu, poplatky banka, SIPO, odpisy, daň z nemovitosti, úroky z úvěru, atd.)	261 060,51
VÝNOSY CELKEM	2 121 346,98
Aktivace dlouhodobých záloh (na pokrytí nákladů na odměny výboru a kontrolní komise, odvody sociálního a zdravotního pojištění)	754 624,00
Úroky (běžný účet)	6,28
Úroky (spořicí účet)	1 286,76
Zúčtování dlouhodobých záloh (na pokrytí nákladů na spotřebované nákupy, ostatní služby a ostatních nákladů)	1 311 164,94
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 neplatil SVJ v souvislosti s úspěšným vymáháním dlužných částek).	47 719,00
VÝSLEDEK HOSPODAŘENÍ po zdanění	4 994,00

PŘÍLOHA k účetní závěrce za účetní období 2020

Obecné informace:

Název a sídlo společnosti:	Společenství Vrsovicka 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	Ing. Arch. Tomáš Jirman

Společenství vzniklo následně po privatizace bytových domů MČ Praha 10.

Společenství vlastníků jednotek vede podvojně 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 společně 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.

Společně 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:

Společenství nemá závazky ani pohledávky po lhůtě splatnosti.

Společenství přijalo v lednu 2019 úvěr ve výši 10.000.000 Kč, zůstatek jistiny k 31.12.2020 činí: 2.652.289,88 Kč. Úvěr bude doplacen v srpnu 2021.

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 9.4.2021

Zpracovala: Hana Nekolová

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

Ve dnech 7. – 9. dubna 2021 se sešla KK SVJ, aby posoudila:

- 1. Inventarizaci rozvahových účtů k 31. 12. 2020**
- 2. Účetní závěrku k 31. 12. 2020 (rozvahu, výsledovku, přílohu)**

Přítomni za KK SVJ: Konopásková H.
Novák I.

Přítomna za výbor SVJ: Nekolová H.

ad 1.) Inventarizace rozvahových účtů se stavem k 31. 12. 2020

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

❖ **NA STRANĚ AKTIV (majetku):**

- **021.000 Stavby (NP 341/1462)**
- **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**
- 314.003 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
- **381.000 Náklady příštích období (část pojištění domů)**
- **385.000 Příjmy příštích období (doplatek SIPO 12/20) + přeúčtování části elektřiny**

❖ **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
- 324.005 Zálohy úklid
- 324.006 Zálohy odpad
- 324.007 Zálohy výtah
- 324.008 Zálohy správa
- 324.009 Zálohy elektřin
- **325.002 Kauce – pronájem SP**
- **331.001 Zaměstnanci**
- **336.001 Zúčtování s institucemi sociální pojištění**
- 336.002 Zúčtování s institucemi zdravotní pojištění
- **341.000 Daň z příjmu**
- **342.001 Zálohová 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 2020
- **901.000 Vlastní jmění**
- **955.001 Přijaté dlouhodobé zálohy od vlastníků**
- 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
- 955.181 BO kanalizace

Závěr: Zůstatky na účtech souhlasí. Strana aktiv (majetku) ve výši 21 517 235,18 Kč se rovná straně pasiv (zdrojů financování) ve výši 21 517 235,18 Kč.

ad 2.) Účetní závěrka k 31. 12. 2020

KK SVJ posoudila účetní závěrku VRUMO, tzn. rozvahu k 31. 12. 2020, výkaz zisku a ztrát a přílohu k účetní závěrce za období od 1. 1. do 31. 12. 2020.

Závěr:

KK SVJ je názoru, že účetní závěrka podává věrný obraz aktiv, pasiv a finanční situace SVJ VRUMO k 31. 12. 2020, nákladů a výnosů za období od 1. 1. do 31. 12. 2020.

KK SVJ doporučuje shromáždění vlastníků SVJ VRUMO účetní závěrku za účetní období 2020 schválit.

Veškeré účetní doklady byly předány 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 9. dubna 2021

Za KK SVJ:

Konopásková Hana

Novák Ivo