

**ZPRÁVA O HOSPODÁŘENÍ SVJ (účetní závěrka) za rok 2022**

pro rozhodnutí mimo zasedání č. 2023-1 (květen-červen 2023)

Vážení vlastníci,

výbor společenství předkládá ke schválení účetní závěrku za rok 2022. Účetní závěrka se skládá ze tří částí:

1. ROZVAHA k 31.12.2022
2. VÝKAZ ZISKŮ A ZTRÁT k 31.12.2022
3. PŘÍLOHA k účetní závěrce za účetní období 2022

Účetní závěrka za rok 2022 byla projednána s kontrolní komisí společenství, která ji ve svém zápise evidenční číslo 3/2023 ze dne 2.5.2023 doporučila shromáždění vlastníků (pro rozhodnutí mimo zasedání - per rollam) **ke schválení**.

V účetnictví SVJ se v roce 2022 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/m<sup>2</sup> (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 2022 využity plánované finanční prostředky, které měsíčně vlastníci zasílají do tzv. Fondu oprav (dlouhodobá záloha) byla dne 16.4.2022 zveřejněna na [www.vrumo.cz](http://www.vrumo.cz) (viz ZPRÁVA O HOSPODÁŘENÍ SVJ k 31.12.2022 s grafy).

**ÚČETNÍ ZÁVĚRKA za účetní období 2022**  
**ROZVAHA k 31.12.2022 (S KOMENTÁŘEM PRO VLASTNÍKY)**

	v Kč
<b>AKTIVA CELKEM</b>	23 818 628,42
<b>Dlouhodobý majetek celkem</b>	147 842,00
Stavby (nebytový prostor 1462/341 vrátnice)	192 510,00
Oprávký ke stavbám	-44 668,00
<b>Krátkodobý majetek celkem</b>	23 670 786,42
Z toho záloha na vodné a stočné	0,00
Z toho záloha na společnou elektřinu	122 610,00
Z toho záloha ostatní	0,00
Z toho zůstatek jistiny úvěru	0,00
Z toho pohledávky (za vlastníky, přefakturace a zejména za náklady před vyúčtováním služeb (na TUV, teplo, vodné stočné, společnou elektřinu, úklid, odpad, výtah), správa, odměny a odvody výbor a KK	14 768 132,56
Z toho krátkodobý finanční majetek (peníze v bance a v pokladně)	8 661 605,86
Z toho jiná aktiva (přechodný účet - náklady a příjmy příštích období, jedná o část pojištění našich domů, příjmy příštích období, jedná se o SIPO 12/22)	118 438,00
<b>PASIVA CELKEM</b>	23 818 628,42
<b>Cizí zdroje celkem</b>	23 668 611,42
Z toho dlouhodobé závazky (vůči vlastníků - přijaté zálohy do fondu oprav a na vlastní správní výdaje)	10 620 608,61
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)	-4 671 117,56
Z toho krátkodobé závazky (vůči vlastníků před vyúčtováním služeb - přijaté zálohy za teplo, vodné stočné, společnou elektřinu, úklid, odpad, výtah, odměny výboru a KK za 12/21, zálohová daň, srážková daň)	15 125 967,80
Z toho krátkodobé závazky (vůči vlastníků zůstatky z výnosů z reklam a pronájmů za roky 2009,2010,2011,2012,2013,2014	1 094 191,15
Z toho krátkodobé závazky (vůči vlastníků výnosy z reklam a pronájmů za rok 2022 byla vypořádána jako samostatná položka ve vyúčtování služeb za rok 2022)	1 498 961,42
Úvěrový účet	0,00
<b>Vlastní zdroje celkem</b>	150 017,00
Vlastní jmění (NP 1462/341 vrátnice - cena po odpisu od r. 2015)	147 842,00
Zisk	2 175,00

**VÝKAZ ZISKŮ A ZTRÁT k 31.12.2022 (S KOMENTÁŘEM PRO VLASTNÍKY)**

	v Kč
<b>NÁKLADY CELKEM</b>	<b>1 905 336,04</b>
Spotřebované nákupy (kancelářské potřeby, tonery, klíče, zámky, rozhože ke vstupním vchodům, PC, atd.)	6 228,00
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.)	1 045 244,34
Osobní náklady celkem (odměny výboru a kontrolní komisi, odvody sociálního a zdravotního pojištění)	739 251,00
Ostatní náklady celkem (pojištění domu, poplatky banka, SIPO, odpisy, daň z nemovitosti, úroky z úvěru, atd.)	114 612,70
<b>VÝNOSY CELKEM</b>	<b>1 907 511,04</b>
Aktivace dlouhodobých záloh (na pokrytí nákladů na odměny výboru a kontrolní komise, odvody sociálního a zdravotního pojištění)	738 669,00
Bankovní úroky	27 116,11
Zúčtování dlouhodobých záloh (na pokrytí nákladů na spotřebované nákupy, ostatní služby a ostatních nákladů)	1 129 624,93
Odpisy majetku (NP 1462/341 vrátnice)	6 546,00
Ostatní výnosy (výnos ze SČD za vrátnici a úhrada za právní služby, které zaplatil neplatič SVJ v souvislosti s úspěšným vymáháním dlužných částek).	5 555,00
<b>VÝSLEDEK HOSPODAŘENÍ po zdanění</b>	<b>2 175,00</b>

**PŘÍLOHA k účetní závěrce za účetní období 2022**

**Obecné informace:**

Název a sídlo společnosti: Společenství Vršovická 1461, 1462, Uzbecká 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 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:**

Společenství nemá závazky ani pohledávky po lhůtě splatnosti.

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 2.5.2023**

**Zpracovala: Hana Nekolová**