

Bytové družstvo Cafourkova

Cafourkova 523/7, 181 00 Praha 8

zapsané v Obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze oddíl Dr. vložka 7522, IČ: 24727300

Zpráva o hospodaření za rok 2022

Ke konci roku 2022 bylo do vlastnictví převedeno celkem 190 jednotek. V roce 2022 bylo převedeno 5 bytů. Účetnictví bytového družstva je vedeno pouze za nájemce – členy bytového družstva.

Družstvo v roce 2022 vykázalo před zdaněním ztrátu ve výši 4 402 135,12 Kč. Daň z příjmů právnických osob byla ve výši 39 520 Kč. Daň je stanovena z pronájmu společných prostor za nepřevedené jednotky ve výši 122 042 Kč a z ostatních příjmů (nájemné nedružstevního bytu, manipulační poplatky a bankovní úroky) ve výši 122 466,83 Kč. **Ztráta po zdanění dosahuje výše 4 441 655,12 Kč.** Ztráta byla způsobena krachem SBERBANK.

V důsledku geopolitické situace po útoku Ruska na Ukrajinu vkladatelé české SB atakovali její pobočky a vyvolali její kolaps a platební neschopnost.

Česká národní banka dne 28. 2. 2022 nařídila SB CZ a.s., aby se zdržela veškerého jednání. Následně zaslala Garančnímu systému finančního trhu (dále jen GSFT) oznámení o neschopnosti SB (dále jen SB) dostát svým závazkům vůči oprávněným osobám a pravomocně odebrala SB bankovní licenci. Rozhodnutí nabylo právní moci dne 30. 4. 2022. SB měla zakázáno přijímat vklady, poskytovat úvěry a vykonávat další činnosti. Městský soud v Praze poslal SB do likvidace a jmenoval likvidátorku. Klientům byly vyplaceny náhrady pojištěných vkladů, ale pouze do výše 100 000 EUR.

Z výše uvedeného výjimečného případu a z důvodu vysoké částky nepojištěného vkladu, je družstvo nuceno postupovat tak, aby byl podán věrný a poctivý obraz předmětu účetnictví. Peněžní prostředky z nepojištěných vkladů, které zahrnují také pohledávky klienta SB, představující vklady nad 100 000 EUR (tj. nad 2 499 500 Kč), nejsou k dispozici družstvu a současně je možné u nich očekávat riziko nedobytnosti. Proto je vhodné, aby tyto finanční prostředky z nepojištěných vkladů družstvo vykázalo jako pohledávku za SB v položce rozvahy „Jiné pohledávky“. Současně se u těchto pohledávek jako vhodné jeví zvážení zásady opatrnosti, tj. při oceňování ke konci rozvahového dne dle ustanovení § 25 odst. 3 zákona o účetnictví vytvořit

účetní opravnou položku k této pohledávce, která byla v družstvu vytvořena, a to ve výši 4 459 271 Kč. Po vyřešení celé této situace bude opravná položka zrušena. Zaúčtováním opravné položky vykázalo družstvo za rok 2022 **účetní (nikoliv daňovou) ztrátu**.

Úhrada za užívání bytu se skládá z částky na provozní náklady domu a správu družstva, z tvorby dlouhodobé přijaté zálohy na opravy, údržbu a modernizaci domu a ze záloh na služby spojené s užíváním bytu. Převodem bytů do vlastnictví jsou všechny položky zálohové a jsou prvotně vyúčtovány společenstvím.

Výnosy za rok 2022 dosáhly výše 3 054 329,83 Kč.

Výnos je vykazován z podílu 133 bytů ve vlastnictví družstva na pronájmu společných prostor ve výši 122 042 Kč. Po převodu částky 101 142 Kč, která bude použita ke snížení ekonomicky oprávněných nákladů domu tj. k výplatě nájemcům, zůstává součástí výnosů pouze částka ve výši daně z příjmů tj. **20 900 Kč** (tj. $122\,042 - 101\,142 = 20\,900$ Kč). Dále je výnos vykazován z pronájmu nedružstevního (zdaňovaného) bytu ve výši **58 776 Kč**, z vybraných manipulačních poplatků (povolení podnájmu, povolení stavebních úprav, apod.), ze zápisného, z poplatků za čipy a z vybraných poplatků za převody bytů do vlastnictví ve výši **62 780 Kč** a z úroků běžného účtu ve výši **910,83 Kč**.

Největší část výnosů tvoří výnos z prodeje bytů (tj. 5 bytů převedených do vlastnictví) ve výši **2 910 963 Kč**.

Náklady za rok 2022 dosáhly výše 7 495 984,95 Kč, včetně daně z příjmů právnických osob, která činila **39 520 Kč** a včetně výše uvedené opravné položky **4 459 271 Kč**.

Provozní náklady družstva v částce **86 230,95 Kč** byly částečně pokryty vybranými poplatky a dalšími výše uvedenými výnosy. Jedná se o poštovné a ověření podpisů (103,07 Kč), vedení účetní a bytové agendy (36 000 Kč), kolky za převody bytů do vlastnictví (12 000 Kč), pojištění odpovědnosti statutárního orgánu (12 600 Kč), pronájem sálu na shromáždění (2 800 Kč), doména vč. vyúčtování služeb (1 067,79 Kč), bankovní poplatky (3 086,09 Kč). Dalším nákladem byla odepsaná pohledávka (14 066 Kč) a úhrada služeb za rok 2021 u volného zdaňovaného bytu (4 508 Kč).

Jak vyplývá z výše uvedených údajů, převodem bytů do vlastnictví (5 jednotek) byl vyrazen majetek družstva v hodnotě **2 910 963 Kč**.

Z dlouhodobé přijaté zálohy byla za nájemce použita částka ve výši **1 271 543,29 Kč** z celkové částky 3 180 229,73 Kč. Jedná se o podíl nájemců na opravách celého objektu zaplacených společenstvím. Zhotovení plynové přípojky pro novou kotelnu 713 800,40 Kč, zhotovení a montáž 7 kusů automatických pohonů dveří GEZE 422 608,90 Kč, zhotovení 2 kusů přístřešků pro kontejnery 696 152,50 Kč, stavební práce na fasádě objektu 119 444,75 Kč, oprava děr po ptácích na štítu budovy 10 000 Kč, montáž a nátěry plotů předzahrádek 16 931 Kč, oprava a malování v bytě 3 480 Kč, repase ocelových zárubní a dveří do vestibulu 9 349,50 Kč, drobný materiál a nářadí 29 985,95 Kč, nákup malé lednice, regálů a svářečky 6 925 Kč. Instalátérské práce 50 329,75 Kč, oprava výtahů 22 953,43 Kč a elektropráce 76 779,30 Kč. Oprava, servis a údržba oken a parapetů za 28 850 Kč a záložní zdroj do elektronického zabezpečovacího systému za 2 668 Kč a dezinfekční práce byly provedeny za 16 940 Kč. Dále byly provedeny revize a posudky (požární vodovody, hasicí přístroje, hydranty, suchovody, hromosvod, záložní zdroje apod.) za 76 110,20 Kč a za servisní práce na kamerovém zařízení (CCTV) a na zařízení poplachového zabezpečovacího systému (PSZTS) bylo vydáno 65 087,05 Kč. Mimořádný odpad byl zlikvidován za 19 602 Kč. Další větší náklady tvořily údržbářské práce prováděné na dohodu za 792 232 Kč. Tvorba dlouhodobé zálohy za nájemce za rok 2022 byla 2 263 164 Kč. Zůstatek dlouhodobé přijaté zálohy k 31. 12. 2022 by měl účetně činit 11 405 162,24 Kč. Z této částky však byla analyticky vyčleněna částka, která není na společenství krytá penězi ve výši prozatím nedobytné pohledávky u SB tj. ve výši 20 491 988 Kč. Podíl družstva na této částce činí 8 427 127,29 Kč. O tuto částku je snížena dlouhodobá přijatá záloha za nájemce družstva. Z tohoto důvodu je na dlouhodobé přijaté záloze **nájemců** k 31. 12. 2022 evidovaná pouze částka ve výši **2 978 034,95 Kč**.

Zůstatek pokladny ke konci roku 2022 činil 12 265 Kč, na běžném účtu v bance byl zůstatek 1 319 908,90 Kč.

Zůstatek úvěru k 31. 12. 2022 na pořízení bytů ve vlastnictví družstva je 27 665 562,11 Kč.

Majetek družstva (aktiva a pasiva) je uveden a komentován v příloze 1.

Každý měsíc posílá družstvo společenství zálohové platby za svých 133 nepřevedených bytů, za rok 2022 se bez dlouhodobé zálohy jedná o částku 4 950 039 Kč, kterou společenství vyúčtuje družstvu v dubnu 2023. Uhrazená

dlouhodobá záloha na opravy a údržbu objektu za nájemce ve výši 2 297 610 Kč se nevyúčtovává, družstvu se nevrací, ale zůstává u společenství.

K 31. 12. 2022 družstvo vykazovalo přeplatky na nájemném a službách ve výši 194 149,38 Kč a dluhy na nájemném a službách ve výši 41 271 Kč (tj. 11 dlužníků). Z toho 8 dlužníků dluží částky do 5 tis. Kč (celkem 15 637 Kč), 2 dlužníci dluží částku od 5 tis. Kč do 10 tis. (13 116 Kč) a 1 dlužník dluží částku 12 518 Kč. Celkově však vykazujeme přeplatek ve výši 152 878,38 Kč.

V dubnu tohoto roku budou nedoplatky na nájemném a na službách částečně sníženy o přeplatky z vyúčtování služeb za rok 2022. Dlužníci budou upomenuti. Po případném neuhrazení budou pohledávky vymáhány právní cestou.

Navrhujeme schválit závěrku za rok 2022 s tím, že ztráta ve výši 4 441 655,12 Kč, způsobená krachem SB, bude ponechána jako neuhrazená, a to až do doby vyřešení celé situace likvidátorem v následujícím období. Pokud by v následujícím období družstvu nebyla vrácena celá částka, bude případně ztráta uhrazena z dalších (dodatečných) členských vkladů, kde je k 31. 12. 2022 částka ve výši 4 506 287,87 Kč.

Vypořádání ztráty je navrženo v souladu s obecně závaznými předpisy a stanovami družstva.

Bytové družstvo je zařazeno mezi mikro organizace z hlediska zákona o účetnictví a platných vyhlášek. Rozvaha a výkaz zisku a ztráty byly sestaveny podle zákona o účetnictví a vyhlášky č. 500/2002 Sb. v platném znění ve zkráceném rozsahu. Účetní výkazy tj. rozvaha, výkaz zisku a ztrát a příloha v účetní závěrce včetně přiznání k dani z příjmů právnických osob k 31. 12. 2022, byly řádně datovou schránkou družstva odeslány Finančnímu úřadu pro Prahu 8. Závěrka bude po schválení zveřejněna ve Sbírce listin u Městského soudu v Praze.

Mgr. Jan Holý v. r.
místopředseda představenstva

Zdeněk Kovářík v. r.
předseda představenstva

Zpracovala:
Ing. Dana Podhrázská
26. 3. 2023