

Společenství vlastníků Cafourkova 520-526

Cafourkova 523/7, 181 00 Praha 8

zapsané v rejstříku společenství vlastníků jednotek vedeném Městským soudem v Praze oddíl S, vložka 14815, IČ:01923510

Zpráva o hospodaření za rok 2022

Ke konci roku 2022 bylo z družstevního do osobního vlastnictví převedeno celkem 190 jednotek. K 31. 12. 2022 mělo společenství včetně družstva 191 vlastníků (jedním vlastníkem je i družstvo).

Úhrada za užívání bytu se skládá ze zálohového příspěvku na správu domu a pozemku, jehož součástí je tvorba dlouhodobé přijaté zálohy na opravy, údržbu a modernizaci domu a ze záloh na služby spojené s užíváním bytu. Vznikem SVJ jsou již všechny položky zálohové a jsou všechny řádně vyúčtovány a vypořádány společenstvím mimo dlouhodobé přijaté zálohy, jejíž prostředky se převádějí do následujícího roku a zůstávají na bankovním účtu společenství.

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, a to pouze do výše 100 000 EUR.

Z výše uvedeného výjimečného případu a z důvodu vysoké částky nepojištěného vkladu, je společenství nuceno podle § 7 odst. 2 zákona o účetnictví 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 SVJ a současně je možné u nich očekávat riziko nedobytnosti. Proto je vhodné, aby tyto finanční prostředky z nepojištěných vkladů účetní jednotka vykazala 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 ve společenství vytvořena, a to ve výši 20 491 988 Kč. Po vyřešení celé této situace bude opravná položka zrušena. Zaúčtováním opravné položky vykázalo společenství za rok 2022 **ztrátu ve výši 20 491 988 Kč.**

Společné části domu jsou ve spoluvlastnictví členů společenství. Účetní jednotka společenství nemá tento majetek ve svém vlastnictví. Příjmy z pronájmu společných částí domu (např. fasády, střechy a nebytové prostory) jsou vždy příjmem vlastníků jednotek. Společenství nepronajímá žádný majetek, pouze svým jménem uzavírá smlouvy o pronájmu (předpokladem je souhlas členů společenství). Pro vlastníky jednotek jde o příjem z pronájmu podle ustanovení § 9 zákona o daních z příjmů. Příjmy z pronájmu společných částí domu na bankovním účtu SVJ představují závazek vůči členům společenství, který bude vlastníkům vyplacen v poměru podle velikosti spoluvlastnických podílů. Vlastník jednotky obdrží písemné oznámení o výši jeho spoluvlastnického podílu na nájemném. Daň z podílu za družstvo – jednoho z vlastníků SVJ - odvede a zaplatí družstvo. Celkový příjem vlastníků za tyto prostory za období 2022 dosahuje výše 299 615 Kč.

Z dlouhodobé přijaté zálohy bylo v roce 2022 uhrazeno celkem **3 180 229,73 Kč.** Jednalo se o tyto náklady: 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, zejména výměny uzávěrů studené a teplé vody 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. Podrobný rozpis je uveden v příloze č. 1.

Tvorba dlouhodobé zálohy za rok 2022 byla 5 522 976 Kč. Zůstatek dlouhodobé přijaté zálohy k 31. 12. 2022 je **27 493 316,59 Kč**. Z této částky byla analyticky vyčleněna částka nekrytá penězi ve výši prozatím nedobytné pohledávky za SB tj. ve výši 20 491 988 Kč (účet 955221). Z uvedeného vyplývá, že do vyřešení celé situace lze pro opravy a údržbu objektu použít částku ve výši **7 001 328,59 Kč**.

Zůstatek pokladny ke konci roku 2022 činil 5 026 Kč, na běžném účtu v bance byl zůstatek 6 662 602,26 Kč.

Část krátkodobých záloh, která se každým rokem vyúčtují s vlastníky, byla použita na provozní náklady, které jsou vyúčtovány stejným dílem na byt (§ 1180 odst. 2 OZ). Jedná se o kancelářské potřeby (5 085,73 Kč), tonery (9 543,65 Kč), drobné občerstvení (2 379,60 Kč), poštovné (4 300 Kč), ověřování podpisů na dokumentech (509 Kč), telefonní poplatky (21 927,17 Kč), úrazové pojištění (3 445 Kč), pronájem sálu na shromáždění vlastníků (2 800 Kč), zdravotní prohlídky (750 Kč), vyúčtování zálohových plateb (148,60 Kč), poplatky SIPO (10 756,80 Kč), zpracování účetní a bytové agendy (376 380 Kč), odměny společenství včetně sociálního a zdravotního pojištění (704 478 Kč) a bankovní poplatky (3 184,05). Byla zaplácena a provedena oprava sekačky za 3 414 Kč. Zakoupen byl skartovač za 1 699 Kč a stolní vrtačka za 1 728 Kč. Tyto náklady byly **snížené** o přijaté úroky z běžného účtu (20 828,88 Kč).

Celkem provozní náklady, vyúčtované stejným dílem na byt, dosahují výše **1 131 699,72 Kč**.

Další část krátkodobých záloh, která se každým rokem vyúčtuje s vlastníky podle velikosti spoluvlastnických podílů, byla vydána na drobný materiál v částce 7 063 Kč (žárovky, klíče, benzín do sekačky, pracovní oděv, vybavení lékárničky, testy na covid, prodlužovací kabel, apod.), na zpracování technické agendy (376 380 Kč) a na pojištění objektu (72 163 Kč). Celkem provozní náklady vyúčtované podle spoluvlastnických podílů dosahují výše **455 606 Kč**.

Vyúčtování zálohových plateb obdrží všichni uživatelé jednotek nejpozději do 30. 4. 2023. Ve vyúčtování jsou uvedeny náklady objektu (u vlastníků snížené o výnosy ze společných prostor) ve výši 12 417 770,21 Kč. Na tyto náklady byly použity vybrané zálohy ve výši 11 548 859 Kč. Celkově vykazujeme z vyúčtování zálohových plateb nedoplatky ve výši 868 911,21 Kč. V průběhu roku 2022 však byly vlastníkům navýšeny zálohové platby tak, aby v budoucnu nebyly vykazovány extrémní nedoplatky.

Každý měsíc se z družstva na společenství převádějí zálohové platby za doposud nepřevedené jednotky. Za družstvo, jako jednoho z vlastníků, nejsou u společenství evidovány žádné dluhy ani přeplatky. K 31. 12. 2022 společenství vykazovalo **přeplatky** na zálohových měsíčních platbách a na vyúčtování těchto plateb ve výši **81 278,50 Kč** a **dluhy ve výši 68 648 Kč (17 dlužníků)**. Celkově tak je vykazován **přeplatek ve výši 12 630,50 Kč**. Nejvyšší dluh je 17 564 Kč. Ostatní dluhy, v celkové výši 51 084 Kč, nepřesahují na jednotlivce částku 5 000 Kč. Dluhy z pronájmu společných a nebytových prostor dosahovaly výše 1 609 Kč (3 dlužníci) a přeplatky výše 2 476 Kč. Celkově je z pronájmů společných a nebytových prostor vykazován **přeplatek ve výši 867 Kč**. Dluhy z pronájmu střechy mobilním operátorům byly dva ve výši 52 720 Kč, z toho jeden dluh ve výši 19 000 Kč byl uhrazen počátkem roku 2023. Druhý dluh řeší společenství s T-Mobilem (nástupcem firmy Planet A).

Protože příspěvky vlastníků jednotek na správu domu a pozemku nejsou předmětem daně podle § 18 odst. 2 písm. f) zákona o daních z příjmů, úroky z běžného účtu jsou zdaněny zvláštní sazbou daně z příjmů podle § 36 a jiné výnosy společenství nemá, nepodáváme za rok 2022 daňové přiznání k dani z příjmů právnických osob.

Společenství je zařazeno mezi mikro organizace z hlediska zákona o účetnictví a platných vyhlášek. Výkazy tj. rozvaha a výkaz zisku a ztrát jsou proto sestaveny ve zkráceném rozsahu.

Navrhujeme schválit závěrku za rok 2022 s tím, že ztráta ve výši 20 491 988 Kč, způsobená krachem SB, bude ponechána jako neuhrazená, a to až do doby vyřešení celé situace likvidátorem v následujícím období. Závěrka bude po schválení zveřejněna ve Sbírce listin u Městského soudu v Praze.

Bytové družstvo Cafourkova, IČ: 24727300
předseda

Mgr. Jan Holý v. r.
místopředseda představenstva

Zdeněk Kovářík v. r.
předseda představenstva

Zpracovala:
Ing. Dana Podhrázská
28. 3. 2023