

ÚČETNÍ ZÁVĚRKA **ZA ROK 2009**

- KOMENTÁŘ -

SPOLEČENSTVÍ VLASTNÍKŮ **BYTOVÝCH JEDNOTEK**

**OLOMOUČ ČÁST NOVÉ SADY
ULICE DRUŽEBNÍ 9/714, 11/715,
13/716, 15/717, 17/718, 19/719**

**Komentář k účetní závěrce Společenství vlastníků
jednotek, Olomouc, část Nové Sady, ulice Družební 9/714,
11/715, 13/716, 15/717, 17/718, 19/719**

rok 2009

Sídlo: Olomouc, Družební 19/719
IČ: 277 80 007
Předmět činnosti: správa, provoz a opravy společných částí domu

Společenství vzniklo ze zákona dnem 27.3.2006, jako sdružení bylo zapsáno do obchodního rejstříku MSp ČR dne 12.10.2006 – na základě prvního shromáždění společenství dne 6.9.2006. Společenství se skládá ze 6 bytových domů (vchodů), ve kterých je celkem 139 bytových jednotek (23+23+24+23+23+23). Společenství je účetní jednotkou, která je povinna vést účetnictví ve zjednodušeném rozsahu v souladu se zákonem o účetnictví, § 9.

Od 1.1.2007 je správcem vchodu Družební 9, 13, 17 a 19 – „Správa nemovitostí Olomouc, a.s., Školní 2a, 771 41 Olomouc“ – včetně vedení základního účetnictví v souladu s platnými právními předpisy.

Od 1.1.2007 je správcem vchodu Družební 11 a 15 – „Doležalová – Černek, správa nemovitostí, tř. Svobody 18, 772 00 Olomouc“ – včetně vedení základního účetnictví v souladu s platnými právními předpisy.

Na základě požadavku výboru Společenství byla účetní závěrka za rok 2009 vypracována "Správou a údržbou nemovitostí, Jana Doležalová, Petr Černek," tř. Svobody 18, 772 00 Olomouc, IČO 689 05 653, 733 01 981 v květnu 2010 a to za oba správce.

Předložené výkazy: - předvaha za období od 1.1.2009 do 31.12.2009
- rozvaha (balance) ke dni 31.12.2009
- výkaz zisku a ztrát ke dni 31.12.2009.

Ve výkazech vyhotovených v souladu s platnými právními předpisy (zákon o účetnictví 563/1991 Sb., vyhláška č. 504/2002 Sb.) se promítají na daných účtech platby vlastníků společenství za služby (STA, výtah, TUV, voda, energie, úklid, atd.) ve formě příjmů i výdajů, tak i příjmy a výdaje na fondu oprav. Komentář se bude dále zabývat jen hospodařením společenství s fondem oprav a úvěrem, protože ostatní platby jsou předmětem ročního vyúčtování služeb jednotlivým vlastníkům společenství prostřednictvím správce.

Podle Rozvahy k 31.12.2009 činila aktiva společenství 14.584 tis.Kč (provozní záloha voda + pohledávky + zůstatek pokladny + zůstatky na bankovním účtu) a pasiva společenství 14.584 tis.Kč (poskytnuté dlouhodobé zálohy + přijaté faktury nezaplacené ke konci roku + zálohy za teplo + jiné závazky).

SVJ nemá ke dni uzávěrky žádný majetek, cenné papíry, účasti, nemá uzavřené žádné leasingové smlouvy, nemá žádné dluhy vůči Finančnímu úřadu, Okresní správě sociálního zabezpečení ani Zdravotní pojišťovně.

SVJ nemělo v roce 2009 žádné příjmy, které jsou předmětem daně – nebylo podáváno daňové přiznání.

SVJ uzavřelo dne 10.4.2008 smlouvu o úvěru č. 2211/08/0019 s Československou obchodní bankou. Skutečná výše úvěru je 13 984 578,00 Kč (čerpáno na stavební práce v roce 2008).

Měsíčně platíme na splátku úvěru a úroků 139 719,00 Kč – od 29.12.2008 až do 25.11.2019.

POHLEDÁVKY

Inventarizace účtu 315 – ostatní **pohledávky fondu oprav (v Kč):**

> dluh – Družební 9 - byt 714/17	13 440,-
> dluh – Družební 13 – byt 716/4	1 940,-
> dluh – Družební 15 – byt 717/1	1 680,-
> dluh – Družební 15 – byt 717/6	3 360,-
> dluh – Družební 19 – byt 719/3	6 127,-
> dluh – Družební 19 – byt 719/20	6 779,-
> dluh – Družební 19 – byt 719/21	1 680,-
> přeplatek – Družební 19 – byt 719/1	-3 360,-
kontrolní mezisoučet	31 646,-

> předpisy 2009 (D11,15) – platby SIPO + ost.pohledávky 176 307,-

> dlouhodobé pohledávky – úvěr (bez úroků) 12 936 200,63
(rozpis úvěru viz samostatná kapitola dalšího textu)

součet celkem

13 144 153,63

zůstatek účtu 315 – pohledávky = řádek 57 rozvahy k 31.12.2009

FOND OPRAV 2009

Tabulka celkového přehledu

vchod	počáteční stav k 1.1.2009	tvorba fondu 2009 + vratka zálohy + úroky	platby 2009	zůstatek k 31.12.2009
Správa D 9	255 438,46	417 024,00 + 16 450,00 = 433 474,00	595 752,90	255 438,46 - 162 278,90 = 93 159,56
Dol D 11	152 242,85	417 024,00 + 16 622,20 + 908,32 = 434 554,52	464 031,70	152 242,85 - 29 477,18 = 122 765,67
Správa D 13	444 481,10	552 612,00 + 9 405,90 = 562 017,90	558 026,95	444 481,10 + 3 990,95 = 448 472,05
Dol D 15	240 397,50	415 344,00 + 6 733,50 + 908,33 = 422 985,83	471 596,80	240 397,50 - 48 610,97 = 191 786,53
Správa D 17	265 595,09	417 024,00 + 15 835,00 = 432 859,00	576 626,60	265 595,09 - 143 767,60 = 121 827,49
Správa D 19	218 731,49	417 024,00 + 16 917,40 = 433 941,40	588 710,15	218 731,49 - 154 768,75 = 63 962,74
součet	= 1 576 886,49	+ 2 719 832,65	- 3 254 745,10	+ 1 041 974,04**

** Zůstatek účtu 955 ... = řádek 102 rozvahy k 31.12.2009 (1 042 tis.
+ 292 tis. rozpis záloh u úvěru + 3 tis. mylné platby = 1 337 tis. Kč)

Přílohou této tabulky je

- rozpis výdajů z fondu oprav 2009
- rozpis plateb úvěru společenství

a) Rozpis výdajů z FONDU OPRAV 2009

V roce 2009 byl zaplacen doplatek za vchodové dveře, tabla a schránky a dále za provedení ostatních prací souvisejících se sokly kolem domu a zednických prací vchodů. Nebyla zaplacená celá částka dle smlouvy, 54 500 Kč bylo pozastaveno jako záloha na neprovedené reklamované práce (zapláceno v červnu 2010 ve výši 9 083,40 na jeden vchod).

Družební č.	vchodové dveře	stavební práce na soklech a vchodech
9	132 883,50	92 457,25
11	2 883,50	92 457,25
13	182 883,50	92 457,25
15	132 883,50	92 457,25
17	132 883,50	92 457,25
19	112 883,50	92 457,25
Celkem	697 301,00	554 743,50*

* bude dopláceno po odstranění reklamací 54 500,00 Kč

Na ostatní práce spojené s financováním stavby prostřednictvím úvěru bylo z fondu oprav v roce 2009 zapláceno 1 676 628,00 Kč splátky úvěru a úroků. Výše částek vchodů jsou poměrové k výši úvěru, který byl proplácen za práce provedené v jednotlivých vchodech z celku (20,06 % + 20,27% + 11,47% + 8,26% + 19,31% + 20,63%).

Družební č.	splátka úvěru a úroku + poplatky – rok 2009	vratka zálohy, která je zaúčtována jako příjmová položka *
9	336 331,20	16 450,00
11	339 853,20	16 622,20
13	192 309,60	9 405,90
15	138 489,60	6 733,50
17	323 756,40	15 835,00
19	345 888,00	16 917,40
Celkem	1 676 628,00	81 964,00

* na základě žádosti společenství byla v červnu 2009 provedena vratka zálohy 82 tis. Kč na účet společenství, tj. byla snížena trvalá záloha – jistina - do výše dvou měsíčních splátek na 280 tis. Kč.

Na revize plynu, požárních hydrantů, elektrorozvodů v chodbách a výtahu a s tím souvisejících nezbytných oprav na společných částech domu bylo vynaloženo celkem 48 508,60 Kč (plyn, elektro, hydranty, požární bezpečnost, výtah).

Na roční pojištění domu jsme zaplatili celkem 51 400,50 Kč.

Družební č.	povinné revize a opravy	pojištění domu
9	7 939,55	8 159,40
11	7 229,25	8 159,40
13	10 519,80	10 603,50
15	6 550,95	8 159,40
17	7 399,55	8 159,40
19	8 869,50	8 159,40
Celkem	48 508,60	51 400,50

Zbytek plateb z fondu oprav činily různé režijní náklady (pronájmy místností ke schůzím, telefonní karty a různé drobnější opravy, odměny odsouhlasené shromážděním v roce 2008, apod.). Další vyšší platby jsou uvedeny v poznámce.

Družební č.	ostatní platby	poznámka
9	17 982,00	
11	13 449,10	
13	69 253,30	malování, podlaha, výměna světla
15	93 056,10	dveře (26), malování (47)
17	11 970,50	
19	20 452,50	
Celkem	226 163,50	

Z výše uvedeného přehledu vyplývají platby jednotlivých vchodů z fondu oprav za rok 2009. Členové výboru jednotlivých vchodů pravidelně seznamují členy společenství se stavem fondu oprav během roku – informacemi na nástěnce vchodu, ústně při schůzi dílčích společenství, či jiným obdobným způsobem.

Společné výdaje - např. pojištění domu - jsou placeny podílem plochy jednotlivých vchodů - D9, 11, 15, 17 a 19 se na platbě podílí 15,81 %, D13 pak ve výši 20,95%. Pokud se týká specifických výdajů vchodu, jsou tyto práce hrazeny z fondu oprav vchodu.

K 31.12.2009 bylo na účtu společenství k použití celkem 1 041 974,04 Kč na fondu oprav. Tyto finanční prostředky jsou plánovány k použití na platbu doplatku související se stavebními opravami domu (54,5 tis.Kč) a na splátku vlastníkům za neprovedená okna (celková výše je 1 093 tis.Kč) - viz schůze společenství 22.10.2009.

Opakujícím se měsíčním výdajem je měsíční splátka úvěru a úroků ve výši 139 719,- Kč - viz část b) tohoto materiálu.

Fond oprav byl v roce 2009 plněn platbami od jednotlivých vlastníků bytů - v souladu s platnými právními předpisy - částkou ve výši 25 Kč/m2 plochy bytu u všech vchodů společenství - viz úvodní tabulka Fondu oprav 2009.

Jako samostatná příloha je přiložen kontrolní výpočet plateb vlastníkům bytů, ve kterých nebyla provedena okna a vlastník bytu odvádí do fondu oprav stejnou částku platby za m2 jako ostatní vlastníci bytů ve vchodu domu (je mu vlastně předplacena platba za odvody do fondu oprav, které jsou dále vydány na splátku úroku a úvěru a poplatků) - odsouhlaseno na shromáždění vlastníků dne 22.10.2009.

Výpočet je proveden pro Družební 11 a Družební 13. Protože všechny výpočty byly provedeny stejným způsobem, není kontrolní výpočet doložen u Družební 9, 15 a 17.

b) Rozpis plateb ÚVĚRU SPOLEČENSTVÍ

Dne 10.4.2008 byla uzavřena smlouva o úvěru č.2211/08/0019 s Československou obchodní bankou, a.s., se sídlem Radlická 333/150, 150 57 Praha 5, s pobočkou Poštovní spořitelny, Finanční centrum Horní náměstí 27, Olomouc.

Skutečná výše čerpaného úvěru činila 13 984 578,00 Kč, tj. měsíčně platíme na splátku úvěru a úroků 139 719,-Kč od 29.12.2008 až do 25.11.2019.

Úvěr je úročen po dobu splácení (od 29.12.2008 - 25.11.2019) fixní úrokovou sazbou ve výši 5,24 % p.a. + 100,-Kč za služby a práce spojené s realizací úvěru).

Na pomocném bankovním účtu jsou účtovány dlouhodobé zálohy - zajištění blokace peněžních prostředků k úvěrovému účtu - k 31.12.2009 tato blokace činí částka 280 tis., tj. ve výši cca dvou měsíčních splátek úvěru. Dále je zde zůstatek platby, která byla placena po dobu čerpání úvěru - k tomuto zůstatku jsou připočteny běžné úroky a bankovní poplatky pomocného bankovního účtu. Zůstatek činí k 31.12.2009 celkem 292 318,48 Kč.

Podrobný přehled plateb :

Splácení úvěru a úroků z fondu oprav po jednotlivých vchodech - celkový přehled

vchod	%	splaceno 2008	2009	2010	2011
D 9 2 805 024,75	20,06	28 027,60	336 331,20		
D 11 2 834 526,75	20,27	28 321,10	339 853,20		
D 13 1 604 144,00	11,47	16 025,80	192 309,60		
D 15 1 154 874,00	8,26	11 540,80	138 489,60		
D 17 2 700 436,75	19,31	26 979,70	323 756,40		
D 19 2 885 571,75	20,63	28 824,00	345 888,00		
13 984 578,00	100	139 719,00	1 676 628,00		
		kontrolní součet 1 816 347,00			

Čerpání jistin a záloh - výpis zůstatku pomocného účtu k úvěru 220805396 k 31.12.2009

poskytnuto	čerpano	zůstatek	poznámka
362 004,00	-81 964,00	280 040,00	JISTINA - vratka jistiny 2009 82 tis. po vchodech - viz příjmy do fondu oprav
252 000,00	- 243 467,87 (rok 2008) - 226,00 (rok 2009)	8 306,13	platby po dobu čerpání úvěru
0	+ 1 908,83 (rok 2008) + 2 063,52 (rok 2009)	3 972,35	kladné úroky k jistině
614 004,00	- 321 685,52	*292 318,48	kontrolní součet

* Zůstatek účtu 955 .. = řádek 102 rozvahy k 31.12.2009 (292 tis.rozpis záloh u úvěru +
+ 1 042 tis. fond oprav za rok 2009 + 3 tis. mylné platby = 1 337 tis.Kč)

Splácení úvěru v roce 2008 + 2009 (13 splátek k 29.12.2009 ve výši 1 816 347,00Kč)
- konečný zůstatek účtu 220911885/0300 k 31.12.2009

výše poskytnutého úvěru	13 984 578,00	
splátka úvěru v roce 2008	- 78 553,01	
splátka úvěru v roce 2009	- 969 824,36	
splátka úroku v roce 2008		61 065,99
splátka úroku v roce 2009		705 603,64
poplatek v roce 2008		100,00
poplatek v roce 2009		1 200,00
kontrolní součet	*12 936 200,63	767 969,63

* zůstatek řádku 99 rozvahy k 31.12.2009 - dlouhodobé bankovní úvěry

Z výše uvedeného vyplývá, že k 31.12.2009 činí zůstatek nesplaceného úvěru 12 936 200,63 + související úrok.

Dne 10. 6. 2010

Zpracoval: Labounková Zdeňka

Schválil: Studený Ivo

Kontrola: za kontrolní komisi schváleno dne 27.7.2010

Příloha č.1 – součást výtisku pro kontrolní komisi a archivního výtisku

- fond oprav Družební 9
 - fond oprav Družební 11
 - fond oprav Družební 13
 - fond oprav Družební 15
 - fond oprav Družební 17
 - fond oprav Družební 19
-
- příloha k účetní uzávěrce k 31.12.2009 (fondy oprav jednotlivých domů)
 - rozvaha (bilance) k 31.12.2009
 - výkaz zisku a ztrát k 31.12.2009
 - předvaha k 31.12.2009
 - komentář k účetní uzávěrce - Doležalová – Černek
 - obrátová předvaha – pohledávky na FO – SN Olomouc
 - kontrolní výpočet splátek úvěru za neprovedená okna – Družební 11
 - kontrolní výpočet splátek úvěru za neprovedená okna – Družební 13

Poznámky: