

ÚČETNÍ ZÁVĚRKA **ZA ROK 2023**

+ KOMENTÁŘ

SPOLEČENSTVÍ VLASTNÍKŮ
BYTOVÝCH JEDNOTEK

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

**Účetní závěrka Společenství vlastníků jednotek, Olomouc,
část Nové Sady, ulice Družební 9/714, 11/715, 13/716,
15/717, 17/718, 19/719 + KOMENTÁŘ**

rok 2023

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

Společenství (dále i SVJ) 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. 4. 2019 je společným pověřeným správcem pro všechny domy společenství „Správa nemovitostí Olomouc, a.s., Školní 2a, 771 41 Olomouc“.

Účetní závěrka za rok 2023 – ke dni 31. 12. 2023 - byla vypracována ve zjednodušeném rozsahu "Správou nemovitostí Olomouc, a.s. Školní 2a, Olomouc".

Výkazy společenství byly vyhotoveny pověřeným správcem v souladu s platnými právními předpisy (zákon o účetnictví 563/1991 Sb., ve znění pozdějších předpisů; vyhláška č. 504/2002 Sb., ve znění pozdějších předpisů).

Komentář účetní závěrky je zpracován pro hospodaření společenství s fondem oprav, ostatní platby jsou předmětem ročního vyúčtování služeb jednotlivým vlastníkům společenství prostřednictvím pověřeného správce a nejsou předmětem účetní závěrky.

Podle Rozvahy k 31. 12. 2023 činila aktiva společenství 2 975 tis. Kč (pohledávky + zůstatky na bankovním účtu) a pasiva společenství 2 975 tis. Kč (dlouhodobé zdroje).

SVJ nemá ke dni závěrky 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 2023 žádné příjmy, které jsou předmětem daně – nebylo podáváno daňové přiznání.

Finančnímu úřadu v Olomouci bylo prostřednictvím datové schránky společenství zasláno řádné vyúčtování zálohové daně 2023 a vyúčtování srážkové daně 2023 vztahující se k dohodám o provedení prací. V listopadu 2023 byla Všeobecnou zdravotní pojišťovnou ČR provedena u našeho společenství kontrola plateb pojistného na veřejné zdravotní pojištění a dodržování ostatních povinností plátce

pojistného za období od 12/2019 do 11/2023. Podle vydaného protokolu o kontrole ze dne 7. 11. 2023 nebyly ke dni kontroly zjištěny splatné pohledávky vůči VZP ČR ani jiné evidenční nedostatky.

POHLEDÁVKY

Inventarizace účtu 315 – **pohledávky (v Kč):**

➤ dluh na FO – Družební 11	1 318,00
➤ dluh na FO – Družební 15	1 358,00
➤ dluh na FO – Družební 15	1 534,00

kontrolní mezisoučet **4 210,00 Kč**

v pohledávkách jsou započteny i pozdní platby za 12/2023- přijaté na účet po 31.12.2023;

součet celkem **4 210,00Kč***

* zůstatek účtu 315 předvahy.... pohledávky = 4 210,00 Kč

* řádek č. 52 rozvahy (AKTIVA) .. pohledávky = 4 tis. Kč (zaokrouhleno na tis.Kč)

FOND OPRAV 2023

Tabulka celkového přehledu

v Kč

Vchod	Počáteční stav k 1.1.2023	Příjmy tvorba fondu 2023	Výdaje platby 2023	Zůstatek k 31.12.2023
D 9	201 275	469 464 1 404 <u>2 342</u> 473 210	184 747	+201 275 +473 210 -184 747 =489 738
D 11	155 001	486 072 <u>2 342</u> 488 414	299 977	+155 001 +488 414 -299 977 =343 438
D 13	634 037	386 268 3 105 389 373	223 918	+634 037 +289 373 -223 918 =799 492
D 15	364 342	386 064 <u>2 342</u> 388 406	228 344	+364 342 +388 406 -228 344 =524 404
D 17	67 815	486 072 <u>2 342</u> 488 414	217 314	+67 815 +488 414 -217 314 =338 915
D 19	339 242	516 438 5 112 <u>2 342</u> 523 892	383 824	+339 242 +523 892 -383 824 =479 310
D9-19	1 761 712	2 751 709	1 538 124	počáteční stav + příjmy – výdaje = **2 975 297
celkový součet v tis. Kč				2 975 297

**řádek č.85 rozvahy (AKTIVA) .. finanční majetek = 2 975 tis. Kč

2 971 tis. – zůstatek na bankovním účtu + 4 tis. pohledávky vůči fondu oprav = 2 975 tis.Kč – účetní zůstatek fondu

Z výše uvedeného je zřejmé, že účetní zůstatek na účtu „Fondu oprav“ činí k 31.12.2023 celkem 2 975 297 tis.Kč z toho cca:

v tis.Kč

pouze informativní údaj	zůstatek na správu domu a pozemku	zůstatek na správních platbách 2023	celkem
Družební 9	474	16	490
Družební 11	343	-	343
Družební 13	799	1	800
Družební 15	508	16	524
Družební 17	323	16	339
Družební 19	479	-	479
mezisoučet	2 926	49	2 975

Přílohou tabulek je další text materiálu - rozpis výdajů z fondu oprav 2023.

Rozpis výdajů FONDU OPRAV 2023

Fond oprav je rozčleněn podle jednotlivých vchodů a druhů výdajů.

Družební číslo	pojištění domu	větší opravy a investice		povinné revize a porevizní opravy		ostatní výdaje	údržba (dohoda)
9	10 361	82 732 26 956 4 853 5 824	fasáda strojovny oprava střechy opr.okna chodba elektr.rozvaděč	3 270 2 950 6 549	PL PO EL-5	4 973 malíř.potřeby, PENB,drobné výdaje	-
11	10 361	82 732 26 956 104 400 4 400	oprava strojovny oprava střechy malířské práce oprava dlažby	3 200 2 530 3 639	PL PO EL-5	8 872 žárovky, PENB, ventily topení, drobné výdaje	-
13	13 732	82 732 35 710 3 177	oprava strojovny oprava střechy osvětlení chodby	3 165 2 530 12 029	PL PO EL-5	8 459 rohože, klíče, PENB, osvětlení, drobné výdaje	8 400
15	10 361	82 732 26 956 24 801 23 500 2 600 5 824	oprava strojovny oprava střechy malířské práce madla zábradlí oprava schodů elektr.rozvaděč	3 200 3 080 6 309	PL PO EL-5	2 878 rohože, klíče, PENB, drobné výdaje	-
17	10 361	82 732 26 956 4 862 5 823	oprava strojovny oprava střechy osvětlení chodby elektr.rozvaděč	3 200 2 530 6 197	PL PO EL-5	2 616 žárovky, PENB, drobné výdaje	36 000
19	10 361	82 732 26 956 134 450 23 348 25 500 5 312	oprava strojovny oprava střechy zvonkové tablo madla zábradlí podhled vchodu oprava dveří	3 270 2 950 10 666	PL PO EL-5	5 172 žárovky, klíče, PENB, ventily topení, drobné výdaje	-
Celkem	65 537	1 045 556		81 264		32 970	44 400

EL-5 –elektrorevize+hromosvod+opravy po revizi, PO-požární ochrana, PL-plyn

Družební	správní platby		kontrolní součet výdajů za obě tabulky
9	20 492 14 958 829	odměny podle OZ roční odečty měřidel správní platby	184 747
11	37 320 14 738 829	odměny podle OZ roční odečty měřidel správní platby	299 977
13	36 959 15 839 1 186	odměny podle OZ roční odečty měřidel správní platby	223 918
15	20 316 14 958 829	odměny podle OZ roční odečty měřidel správní platby	228 344
17	20 140 15 068 829	odměny podle OZ roční odečty měřidel správní platby	217 314
19	37 320 14 958 829	odměny podle OZ roční odečty měřidel správní platby	383 824
Celkem	268 397		1 538 124

- Pojištění domu – opakující se platba (v roce 2023 na základě výběrového řízení byla aktualizována smlouva se stávajícím pojišťovatelem – Generali, česká pojišťovna, pojistná smlouva č. 4886162241 – pojištění od 1.7. do 30.6. roku);
- Povinné revize a opravy – opakující se revize a kontroly plynových rozvodů a zařízení, kontrola požárních opatření a rozvodů ve vchodu, revize hromosvodů, elektroinstalace ve společných prostorách domů, atd., včetně souvisejících výdajů na odstranění závad zjištěných revizí (elektrorevize + revize hromosvodu po 5 letech);
- Větší opravy a investice + ostatní výdaje – zde jsou soustředěny výdaje hrazené z fondu oprav za provozní opravy v domech – od výměn či opravy zámků dveří společných prostor, výměna žárovek, oprava vchodových dveří a dveří ve sklepě; u větších plateb jednotlivých vchodů jsou uvedeny rozpisy (oprava střechy, oprava fasády strojovny výtahu na střeše, oprava elektrorozvaděčů, atd.);
- Správní platby - platby – např. tisky pro shromáždění, poplatek za zpracování účetní závěrky, platba za provádění dálkových odečtů vodoměrů a měřičů tepla; další položku tvoří odměny členům výboru v souladu s občanským zákoníkem.

Ve výše uvedeném přehledu jsou uvedeny výdajové provozní platby jednotlivých vchodů z fondu oprav za rok 2023 v celkové výši 1 538 tis. Kč (což je cca o 978 tis. Kč více jak v roce 2022 (560 tis. Kč)) – celkový rozdíl je způsoben zejména opravou střechy podle hlášených havárií – cca 170 tis. Kč, za 502 tis. jsme zajistili opravu fasád strojoven, 160 tis. malířské práce a podhled, oprava madel a nátěry za 72 tis. – podrobnosti viz rozpis výdajů na jednotlivé vchody).

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, oprava střechy - 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. 2023 je na účtu fondu oprav všech vchodů k použití celkem zůstatek ve výši 2 975 tis. Kč, z toho je zůstatek na správu domu a pozemku ve výši cca 2 926 tis. Kč, na správní činnosti cca 49 tis. Kč.

Fond oprav na správu domu a pozemku byl v roce 2023 plněn platbami od jednotlivých vlastníků bytů – v souladu s platnými právními předpisy – částkou ve výši (odsouhlaseno jako součást rozpočtu na příslušný kalendářní rok):

vchod	platba v Kč/m ²
Družební 9	25
Družební 11	26
Družební 13	15
Družební 15	20
Družební 17	26
Družební 19	28

Celkové roční částky viz úvodní tabulka Fondu oprav 2023.

Fond na správní činnosti byl v roce 2023 plněn platbami od jednotlivých vlastníků bytů v souladu s platnými právními předpisy – částkou ve výši 190 Kč/byt u D 9, 11, 13, 15, 17 a 19.

Částí komentáře účetní závěrky je srovnání schváleného rozpočtu na rok 2023 a jeho skutečné plnění. Z přehledu vyčteme, že rozpočet je nastaven adekvátně.

Porovnání plánu ROZPOČTU a SKUTEČNOSTI za rok 2023

fond oprav část A) – příjmy a výdaje na Správu domu a pozemku

fond oprav část B) – příjmy na správní činnosti

v tis.Kč-zaokrouhleno

Olomouc – Družební 9 - 19	Družební 9	Družební 11	Družební 13	Družební 15	Družební 17	Družební 19	Poznámka + CELKEM
část A) + B) Předpokládaný zůstatek 2023	468	321	778	504	319	482	2 872
Skutečnost 2023	490	343	799	524	340	479	2 975*
ČÁST A+B) PŘÍJMY A VÝDAJE – srovnání se skutečností za rok 2023							
PŘÍJMY							
A) platba do fondu oprav na m2 bytové jednotky	417 417	434 434	332 332	334 334	433 433	467 464	2 417 2 414*
jiné) pojišťovna, vratka+plnění	- 4	- 2	- 3	- 2	- 2	- 8	- 21*
B) správní činnost	52,4 52,4	52,4 52,4	54,7 54,7	52,4 52,4	52,4 52,4	52,4 52,1	317 316*
VÝDAJE –							
A) pojištění domu	10 10,4	10 10,4	12 13,7	10 10,4	10 10,4	10 10,4	62 65,5*
A) revize plyn, elektro, + související opravy	15 12,8	15 9,4	15 17,7	15 12,6	15 11,9	15 16,9	90 81,3*
A) nutné opravy							
oprava dveří, malby, světla ostatní opravy;	50+10 5	50+10 8,9	50+10 8,5	50+10 2,9	50+10 2,6	50+10 5,2	360 33*
ostatní	10,7	ostatní 4,4	ostatní 3,2	ostatní 8,4	ostatní 10,7	zvonky 134,5 ostatní 5,3	177,2*
dohoda-údržba			8,4		36		44,4*
A) rezerva na	1 200 + 1 471 + 600 = 3 271 (údržba chodeb+rezerva+odečty)						3 271
opravu střechy	27	27	35,7	27	27	27	170,7*
údržba chodeb		104,4		48,3		48,8	201,5*
fasáda strojovny	82,7	82,7	82,7	82,7	82,7	82,7	496,2*
B) správní činnosti	52,4 36,3	52,4 52,9	54,7 54	52,4 36	52,4 36	52,4 53,1	317 268,3*
rozpočet 2023 výdajů na správu domu a správní činnosti	654,7	626,9	853,9	628,5	537,6	797,9	4 100*
skutečnost výdajů 2023	184,9	300,1	224	228,3	217,3	383,9	1 538,5*

Poznámka:

*rozdíly tabulek jsou způsobeny zaokrouhlením

Černý text – malé písmo = rozpočet 2023;

Černý text – větší písmo = **skutečnost 2023;**

Rozpočet výdajů na správu domu u všech vchodů společenství nebyl překročen.

Dne 19. 5. 2024

Zpracoval: Štembírková Věra, v.r.

Schválil: Labounková Zdeňka, v.r. (kontrola dne 22. 5. 2024)

Kontrola: za kontrolní komisi schváleno dne 6. 6. 2024

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

- fond oprav Družební 9
 - fond oprav Družební 11
 - fond oprav Družební 15
 - fond oprav Družební 13
 - fond oprav Družební 17
 - fond oprav Družební 19
-
- rozvaha pro nevýdělečné organizace ve zjednodušeném rozsahu k 31. 12. 2023
 - výkaz zisku a ztrát ve zjednodušeném rozsahu k 31. 12. 2023
 - předvaha za období od 1. 1. 2021 do 31. 12. 2023
 - obrátová předvaha za rok 2023
 - příloha k závěrce ve zjednodušeném rozsahu k 31. 12. 2023

Poznámky: