

## **Společenství vlastníků jednotek Praha 10, Karpatská-sudá 2,4,6,8**

Se sídlem: Karpatská 1187, 100 00 Praha 10; IČO: 01822918

V Praze dne 28. 04. 2021

Vážení vlastníci,

vzhledem k současné situaci, nouzovému stavu a vládním opatřením, nelze svolat prezenční shromáždění vlastníků. Výbor SVJ navrhuje, aby vlastníci jednotek rozhodli o potřebných záležitostech formou per rollam. Jedná se o schválení účetní závěrky za rok 2020 a schválení rozpočtu na rok 2021. Návrh (rozhodnutí) na usnesení hlasování per rollam včetně tohoto průvodního dopisu a potřebných dokladů, bude zaslán všem členům společenství na jimi udanou e-mailovou, nebo doručovací adresu. Návrh bude současně vyvěšen v domovní vývěsce umístěné v domě a bude umístěn na webových stránkách SVJ.

K platnosti hlasování se vyžaduje písemné vyjádření vlastníka jednotky s uvedením dne, měsíce a roku, kdy bylo učiněno, podepsané vlastní rukou na listině obsahující plné znění návrhu rozhodnutí. **Podpis nemusí být úředně ověřen.** Výbor oznámí vlastníkům jednotek v písemné formě výsledek hlasování, a pokud bylo usnesení přijato, oznámí jim i celý obsah přijatelného usnesení. **Rozhodnutí se přijímá nadpoloviční většinou hlasů všech vlastníků jednotek.** Výsledek hlasování bude členům oznámen formou vyvěšení na domovní vývěsce umístěné v domě a na webových stránkách společenství. Členům, kteří v domě nemají trvalé bydliště, bude výsledek oznámen písemnou formou.

*SJM / Spoluvlastníci jednotky:*

*Dle příslušných ustanovení občanského zákoníku musí **spoluvlastníci jednotky nebo manželé, kteří mají jednotku ve společném jmění manželů, písemně určit společného zástupce.** Prosíme o předání dokumentu spolu se svým hlasováním. Pokud spoluvlastníci (např. manželé, spoluvlastníci ...) nezvolí společného zástupce, nemohou hlasovat, resp. hlas odpovídající jednotce se vůbec nezapočte. **Vzor určení společného zástupce zasíláme v příloze tohoto dopisu.***

**Vlastnoručně podepsané rozhodnutí s uvedením měsíce, dne a roku můžete vhodit do hnědé schránky SVJ u vchodových dveří každého vchodu našeho domu, zaslat emailem nebo poštou na adresu SVJ.**

**Odůvodnění:**

**Účetní závěrka se musí schvalovat za každý uplynulý rok, proto je její schválení důležité.** Zákon č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů, stanoví další povinnost SVJ, a to zveřejnit účetní závěrku ve sbírce listin SVJ.

Lhůta ke zveřejnění účetní závěrky je 30 dní od schválení shromážděním, nejpozději do 12 měsíců od rozvahového dne účetní závěrky.

Při nesplnění této povinnosti hrozí pořádková pokuta do výše 100.000,- Kč dle zákona č. 304/2013 Sb., o veřejných rejstřících právnických a fyzických osob, ve znění pozdějších předpisů, a dle zákona o účetnictví hrozí pokuta až ve výši 3% celkové hodnoty aktiv společnosti. Tyto přestupky řeší finanční úřad.

A na závěr ještě jedno upozornění, pokud vlastník zatrhne kolonku zdržel se, je to dle zákona ve výsledku stejné, jako by nesouhlasil. **Současně žádáme všechny vlastníky, aby se v dané věci vyjádřili a návrh odevzdali či odeslali v dané lhůtě.**

S pozdravem

v.r. Ing. Jaroslav Anděl (předseda výboru); v.r. Ing. Petr Herza (místopředseda výboru)

**Přílohy k hlasování:**

Podklady pro hlasování o schválení účetní závěrky 2020

Podklady pro hlasování o schválení rozpočtu 2021

Vzor společného zástupce pro spoluvlastníky

Návrh na přijetí usnesení (hlasovací arch)

## Zpráva o hospodaření SVJ za rok 2020

Celkem byl stav na účtech SVJ + pokladna k 1. 1. 2020	6 733 977 Kč
Celkové příjmy	4 768 135 Kč
Celkové výdaje	4 398 353 Kč
Celkem byl stav na účtech SVJ + pokladna k 31. 12. 2020	7 103 759 Kč

### ROZPOČET SVJ 2020 (srovnání se skutečností)

#### ROZPOČET 2020 - plán/skutečnost

Příjmy:	Předpoklad 2020 (Kč)		Typ	Jednotka
	(provizorium z roku 2019)	Skutečnost 2020 (Kč)		
Předpisy bytům členů SVJ - FO	838 620 Kč	838 620 Kč	FO	m2
Předpisy bytům členů SVJ - FNVŠČ	571 200 Kč	571 200 Kč	FNVŠČ	na jednotku
Předpisy bytům členů SVJ - ZÁLOHY NA SLUŽBY	3 000 000 Kč	3 108 550 Kč	SLUŽBA	osoba/měřidlo
Nájmy z nebytových prostor (uhelna, kryt CO, výměník)	260 000 Kč	247 856 Kč	FO	m2
Úrok z BÚ	2 000 Kč	1 910 Kč	FNVŠČ	byt
<b>CELKEM</b>	<b>4 671 820 Kč</b>	<b>4 768 135 Kč</b>		

Výdaje:	Předpoklad 2020 (Kč)		Typ	Jednotka
	(provizorium z roku 2019)	Skutečnost 2020 (Kč)		
Opravy domu	300 000 Kč	345 643 Kč	FO	m2
Pojištění	69 836 Kč	65 507 Kč	FO	m2
Správa pozemku	50 000 Kč	- Kč	FO	m2
Správa domu	221 000 Kč	221 000 Kč	FNVŠČ	byt
Účetnictví + daňové přiznání + daňové poradenství	200 000 Kč	175 600 Kč	FNVŠČ	byt
Právní služby	100 000 Kč	19 360 Kč	FNVŠČ	byt
Bankovní popl	7 000 Kč	6 973 Kč	FNVŠČ	byt
SIPO	6 000 Kč	5 978 Kč	FNVŠČ	byt
Kancelářské potřeby, telefonní poplatky, poštovné apod.	35 000 Kč	14 497 Kč	FNVŠČ	byt
Úklid	160 000 Kč	170 744 Kč	FO	osoba
Komunální odpad	80 000 Kč	129 664 Kč	FO	osoba
Elektrická energie (výtahy, osvětlení)	80 000 Kč	70 621 Kč	FO	osoba
ÚT a TUV zálohy	2 000 000 Kč	1 724 005 Kč	SLUŽBA	měřidlo
Vodné, stočné	700 000 Kč	906 280 Kč	SLUŽBA	měřidlo
Vyúčtování-vratka ÚT a TUV	500 000 Kč	542 481 Kč	SLUŽBA	měřidlo
<b>CELKEM</b>	<b>4 508 836 Kč</b>	<b>4 398 353 Kč</b>		

### Mimořádné příjmy a výdaje v roce 2020

V roce 2020 nebyly realizované mimořádné příjmy ani mimořádné výdaje.

Údaje souhlasí s účetní závěrkou zpracovanou účetní firmou ADETO paní Jelínkové. Rozvaha a výsledovka hospodaření SVJ je k nahlédnutí na požádání v kanceláři SVJ.

Zpracováno v souladu s vyhláškou č. 504/2002 Sb. ve znění pozdějších předpisů

#### VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY

sestavený k **31.12. 2020**  
(v celých Kč)

Název a sídlo účetní jednotky  
Společenství vlastníků jednotek Praha 10, Karpatská-sudá 2,4,6,8  
Karpatská 1187/4, Vršovice  
100 00 Praha 10  
Právní forma  
společenství

Účetní jednotka doručí:  
1x příslušnému finančnímu orgánu

IČO
01822918

Název ukazatele	Činnosti			
	hlavní	hospodářská		celkem
	5	6	7	8
A. <b>Náklady</b>	931 246			931 246
I. <b>Spotřebované nákupy a nakupované služby</b>	926 183			926 183
3. <b>Opravy a udržování</b>	351 725			351 725
6. <b>Ostatní služby</b>	574 458			574 458
V. <b>Ostatní náklady</b>	5 063			5 063
22. <b>Jiné ostatní náklady</b>	5 063			5 063
<b>Náklady celkem</b>	<b>931 246</b>			<b>931 246</b>

Zpracováno v souladu s  
vyhláškou č. 504/2002 Sb.  
ve znění pozdějších  
předpisů

## VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY

sestavěný k 31.12. 2020

(v celých Kč)

Název a sídlo účetní jednotky

Společenství vlastníků jednotek Praha 10, Karpatská-  
sudá 2,4,6,8

Karpatská 1187/4, Vršovice

100 00 Praha 10

Právní forma

společenství

Účetní jednotka doručí:  
1x příslušnému finančnímu  
orgánu

ICO
01822918

Název ukazatele	Činnosti			
	hlavní	hospodářská		celkem
	5	6	7	8
B. Výnosy	931 246			931 246
IV. Ostatní výnosy	931 246			931 246
9. Zúčtování fondů	931 246			931 246
Výnosy celkem	931 246			931 246

Odesláno dne:	Razítko :	Podpis odpovědné osoby :	Podpis osoby odpovědné za sestavení:	Datum sestavení:
			Jaroslav Anděl	26.04.2021

PREMIER system ver. X7.1 © 1995-

Zpracováno v souladu s  
vyhláškou č. 504/2002 Sb.  
ve znění pozdějších  
předpisů

## ROZVAHA

sestavená k 31.12. 2020

(v Kč)

Úč NO Úč 1 - 01

Název a sídlo účetní jednotky

Společenství vlastníků jednotek Praha 10, Karpatská-  
sudá 2,4,6,8

Karpatská 1187/4, Vršovice

100 00 Praha 10

Právní forma

společenství

Účetní jednotka doručí výkaz  
1x příslušnému fin. orgánu

ICO
01822918

AKTIVA	řádek b	Stav k prvnímu dni účet. období	Stav k posled. dni účet. období
		1	2
B. Krátkodobý majetek celkem	041	9 874 607	10 318 731
B.II. Pohledávky celkem	052	3 145 969	3 214 972
1. Odběratelé	(311) 053	-67 617	-93 092
4. Poskytnuté provozní zálohy	(314) 056	320 280	2 067 489
5. Ostatní pohledávky	(315) 057	2 866 607	1 223 039
18. Dohadné účty aktivní	(388) 070	26 699	17 536
B.III. Krátkodobý finanční majetek celkem	072	6 728 638	7 103 759
1. Peněžní prostředky v pokladně	(211) 073	23 011	10 854
3. Peněžní prostředky na účtech	(221) 075	6 705 627	7 092 905
<b>AKTIVA CELKEM</b>	<b>ř. 1 + 41</b>	<b>9 874 607</b>	<b>10 318 731</b>

PREMIER system ver. X7.1 © 1995-202

PASIVA	řádek b	Stav k prvnímu dni účet. období	Stav k posled. dni účet. období
		3	4
B. Cizí zdroje	095	9 874 607	10 318 731
B.II. Dlouhodobé závazky celkem	098	6 474 554	6 995 254
4. Dlouhodobé přijaté zálohy	(955) 102	6 157 082	6 624 312
6. Dohadné účty pasivní	(389) 104	317 472	370 942
B.III. Krátkodobé závazky celkem	106	3 400 053	3 323 477
1. Dodavatelé	(321) 107	173 012	115 386
3. Přijaté zálohy	(324) 109	2 961 811	2 967 478
4. Ostatní závazky	(325) 110	-7 840	-7 240
15. Závazky ke společníkům sdruženým ve společnosti	(368) 121	273 070	247 853
<b>PASIVA CELKEM</b>	<b>(ř.86+95)</b>	<b>9 874 607</b>	<b>10 318 731</b>

Odesláno dne:	Razítko:	Podpis odpovědné osoby:	Podpis osoby odpovědné za sestavení:	Okamžik sestavení:
			Jaroslav Anděl	26.04.2021

## Zpráva o hospodaření SVJ pro rok 2020

Pro potřeby SVJ byl v roce 2013 zřízen běžný účet u Reiffeizen bank. Pro efektivní využití finančních prostředků byl zřízen i účet spořicí. Číslo běžného účtu je: **7714093001/5500**. Při platbách za danou bytovou či nebytovou jednotku **používejte vždy variabilní symbol**, který najdete v evidenčním listu nebo ve smlouvě o nájmu nebytových prostor.

Struktura rozpočtu pro SVJ v roce 2020 je standardně odvozena z příjmů a výdajů z let předešlých. Z důvodu COVID 19 situace a neschválení rozpočtu pro rok 2020 z důvodu nedostatku hlasů, ve hlasování systémem per rollam, byl rok 2020 řízen rozpočtových provizoriem z posledního schváleného rozpočtu v roce 2019. I v roce 2021 bude ve struktuře rozpočtu výdajová a příjmová struktura rozdělena na dva fondy – na fond oprav (FO) a fond nákladů vlastní správní činnosti (FNVSČ).

## **Rozdělení zisku z nájmu nebytových prostor**

Výbor SVJ navrhuje rozdělení zisku z nájmu nebytových prostor za období roku 2020 započítat do vyúčtování za rok 2020.

## **Vyúčtování služeb**

Vyúčtování služeb za rok 2019 proběhlo v období 05/2020 a případné přeplatky byly zaslány vlastníkům bytů v období 06/2020.

Vyúčtování tepla za rok 2021 se bude řídit Vyhláškou č. 269/2015 Sb. s účinností od 1. 1. 2016 o rozúčtování nákladů na vytápění a společnou přípravu teplé vody pro dům.

## ROZPOČET SVJ 2021 (předpoklad)

Vzhledem k aktuální situaci COVID 19 není možné uspořádat řádné shromáždění vlastníků bytových jednotek a rok 2021 bude hlasován systémem per rollam. Pokud nebude systémem per rollam rozpočet na rok 2021 odsouhlasen, bude se rok 2021 řídit rozpočtovým provizoriem s použitím naposledy schváleného rozpočtu na rok 2019!!!

### ROZPOČET 2021 - plán/skutečnost

<b>Příjmy:</b>	<b>Předpoklad 2021 (Kč)</b>	<b>Typ</b>	<b>Jednotka</b>
Předpisy bytům členů SVJ - FO	838 620 Kč	FO	m2
Předpisy bytům členů SVJ - FNVŠČ	571 200 Kč	FNVŠČ	na jednotku
Předpisy bytům členů SVJ - ZÁLOHY NA SLUŽBY	3 000 000 Kč	SLUŽBA	osoba/měřidlo
Nájmy z nebytových prostor (uhelna, kryt CO, výměník)	260 000 Kč	FO	m2
Úrok z BÚ	2 000 Kč	FNVŠČ	byt
<b>CELKEM</b>	<b>4 671 820 Kč</b>		

<b>Výdaje:</b>	<b>Předpoklad 2021 (Kč)</b>	<b>Typ</b>	<b>Jednotka</b>
Opravy domu	400 000 Kč	FO	m2
Pojištění	69 836 Kč	FO	m2
Správa pozemku	50 000 Kč	FO	m2
Správa domu	221 000 Kč	FNVŠČ	byt
Účetnictví + daňové přiznání + daňové poradenství	200 000 Kč	FNVŠČ	byt
Právní služby	100 000 Kč	FNVŠČ	byt
Bankovní popl	7 000 Kč	FNVŠČ	byt
SIPO	6 000 Kč	FNVŠČ	byt
Kancelářské potřeby, telefonní poplatky, poštovné apod.	35 000 Kč	FNVŠČ	byt
Úklid	170 000 Kč	FO	osoba
Komunální odpad	80 000 Kč	FO	osoba
Elektrická energie (výtahy, osvětlení)	80 000 Kč	FO	osoba
ÚT a TUV zálohy	2 000 000 Kč	SLUŽBA	měřidlo
Vodné, stočné	700 000 Kč	SLUŽBA	měřidlo
Vyúčtování-vratka ÚT a TUV	500 000 Kč	SLUŽBA	měřidlo
<b>CELKEM</b>	<b>4 618 836 Kč</b>		

### Mimořádní příjmy a výdaje v roce 2021 – (předpoklad):

Na rok 2021 nejsou plánované mimořádné výdaje.

Shromáždění vlastníků schvaluje přesun finančních prostředků mezi jednotlivými kapitolami v rámci rozpočtu.

### Komentář k finanční zprávě 2021

Finanční částky uvedené v rozpočtu SVJ pro rok 2021 jsou závislé v oblasti příjmů na pravidelných platbách do FO a FNVŠČ či řádných platbách záloh na energie.

Platby za společnou spotřebu elektrické energie budou rozúčtovány z celkové spotřeby za celý objekt bez rozlišení za jednotlivé vchody, SV a TUV bude rozúčtována v závislosti na bytových vodoměrech z celkové spotřeby s odečtem spotřeby v pronajatých nebytových prostorách.

## Vzor společného zástupce pro spoluvlastníky

Zplnomocňuji (zplnomocňujeme) pana/paní ..... bytem .....

Čís. OP .....

k zastupování na shromáždění SVJ Praha 10, Karpatská sudá 2,4,6,8, které se koná formou per rollam od 01. 05.2021

V Praze dne: .....

Příjmení a jméno: .....

Adresa: .....

Podpis: .....

Příjmení a jméno: .....

Adresa: .....

Podpis: .....

Příjmení a jméno: .....

Adresa: .....

Podpis: .....

Příjmení a jméno: .....

Adresa: .....

Podpis: .....

Plnou moc přijímám

SJM / Spoluvlastníci jednotky:

*Dle příslušných ustanovení občanského zákoníku musí spoluvlastníci jednotky nebo manželé, kteří mají jednotku ve společném jmění manželů, písemně určit společného zástupce. Prosíme o předání dokumentu spolu se svým hlasováním. Pokud spoluvlastníci (např. manželé, spoluvlastníci ...) nezvolí společného zástupce, nemohou hlasovat, resp. hlas odpovídající jednotce se vůbec nezapočte. Vzor určení společného zástupce zasíláme v příloze tohoto dopisu.*

**Vlastnoručně podepsané rozhodnutí s uvedením měsíce, dne a roku můžete vhodit do hnědé schránky SVJ u vchodových dveří každého vchodu našeho domu, zaslat emailem nebo poštou na adresu SVJ.**

5