

Výsledek vyúčtování zálohových plateb na služby za rok 2025

Společenství vlastníků Eliášova 279/1

		Zálohy	Čerpání	Výsledek
a) Pohledávka za vlastníky (převod do FO)				
	Celkem			-2 364,88 Kč
b) Zálohové platby				
Služby				
	Vodné a stočné	423 528,00	511 377,00	-87 849,00 Kč
	Odvoz odpadu	45 474,00	46 680,00	-1 206,00 Kč
	Úklid spol. prostor	43 078,00	48 324,00	-5 246,00 Kč
	Výtahy (údržba a spotř.EE)	38 545,00	38 014,00	531,00 Kč
	Osvětlení spol. prostor	8 598,00	5 813,00	2 785,00 Kč
	Správa domu a pozemku	232 968,00	227 592,32	5 375,68 Kč
	Ostatní náklady-údržba, reviz	104 358,00	124 485,88	-20 127,88 Kč
	Komíny	14 192,00	8 975,00	5 217,00 Kč
Celkem služby		910 741,00	1 011 261,20	-100 520,20 Kč
	Rozdíl záloh a nákladů je		-11,04%	
Výsledek celkem				
	Bankovní poplatky			2 430,00 Kč
	Úroky ze spoř. účtu po zdanění			65,12 Kč
	Stav bankovních účtů k 31.12.2025			2 404 690,19 Kč
	Stav spořicího účtu			406 533,02 Kč
	Stav běžného účtu ČSOB			1 998 157,17 Kč

V Praze dne 30.4.2026

Za Společenství vlastníků Eliášova 279/1

Kontroloval:

Předsedkyně výboru

Schváleno na shromáždění vlastníků dne:

Od: [REDACTED]

Datum: st 17. 6. 2026 v 11:32

Předmět: vyjádření k účetním podkladům SVJ

Komu: [REDACTED]

Dobrý den,

dle dohody zasílám vyjádření k rozvaze a Výkazu zisku a ztrát, respektive k položkám, na které byly vneseny dotazy.

Zásadní je asi si uvědomit, že formulář je jednotný a je vytvořen primárně pro podniky a ne SVJ, které je jen "nuceno" do tohoto, pro něj vlastně neodpovídajícího názvosloví, jednotlivé položky zapsat.

Dále je důležité si uvědomit, že SVJ je právnickou osobou spravující majetek jednotlivých vlastníků, kdy všichni naopak toto SVJ tvoří.

Níže vyjádření k požadovaným dvěma položkám – pohledávky a cizí zdroje, kdy termíny navozují dojem něčeho po splatnosti a případně úvěru – není tomu tak.

Objednavatelem služeb navenek je SVJ (voda, elektřina, servis výtahu, úklid)....ale na toto zálohově vybírá od vlastníků. Tedy jak je uvedeno níže

Pohledávky – jsou zálohy na služby dodavatelům (kdy objednatel je SVJ) a tedy za vlastníky (uživatelé) má pohledávku na tyto úhrady.

Zde do toho vstupuje skutečnost, že oba dokumenty se vytvářejí k 31.12. každého roku, ale konečné vyúčtování je až po schválení závěrky, tedy k 30.6. následujícího roku. Proto na rozvaze / Výsledovce není vzájemný zápočet vidět

Stejně tak položka **cizí zdroje** – to opačně jsou prostředky zaslané vlastníky dle rozpisu – evidenčního listu (tedy zálohy na služby ale i fond oprav) a teprve po schválení závěrky proti vystaveným fakturám od dodavatelů, atd. se zúčtují a pochopitelně část zůstává na FO jako záloha na opravy domu....

Jak bylo řešeno, SVJ disponuje poměrně značnými prostředky na účtech SVJ, kdy tyto budou nyní pokrývat odsouhlasené opravy, úvěr nyní není žádný, ale je odsouhlasený do max. výše 2 mil. na následné opravy domu po rekonstrukce plynu a elektrorozvodu, kdy jednotlivé položky pak budou předmětem jednání na Shromáždění. Výše případně takto zamýšleného úvěru je kalkulována na cca 15.000,-, kdy opačně měsíční příspěvek do FO je přes 50.000, - Kč. Tedy pro přijetí či splácení úvěru není nutné ani uvažované navýšení odvodů do FO.

V příloze pak odsouhlasené hospodaření SVJ, kdy toto je přehlednější a je vidět s jakými prostředky SVJ disponuje, že nemá úvěr a na základě vyúčtování byli jednotliví vlastníci vyzváni k úhradě rozdílu mezi

zálohami a skutečně spotřebovanými službami/ dodávkami ve výši cca 100.000, -, kdy na úhradu mají vlastníci do 30.6.2026 a opačně u těch, kde byl přeplatek, jim budou prostředky vyplaceny.

Věřím, že toto vyjádření bude dostačující pro pochopení předložených dokumentů.

S pozdravem

[REDACTED]

----- Forwarded message -----

Od:

[REDACTED]

Date: st 17. 6. 2026 v 11:10

Subject: vyúčtování 2025

To:

[REDACTED]

Vysvětlení rozvahy je lepší slovně. Níže alespoň v zásadním

Jednoduše řečeno je to tak, že formulář je dělaný pro firmy čili výrobní podniky a ne SVJ. Názvosloví je ustanoveno zákonem o účetnictví. Rozumí tomu účetní.

PASIVA

Cizí zdroje označené (B) jsou – dlouhodobé závazky (FO), krátkodobé závazky, tj. neproplacené faktury v roce 2025 a zálohy na služby od uživatelů bytů z roku 2025, dohadné účty a výdaje příštích období (tj. faktur souvisejících s rokem 2026, ale doručených v roce 2025. Příklad záloha na el. energii).

AKTIVA

Pohledávky za vlastníky jsou – poskytnuté zálohy na služby dodavatelům, proplacené faktury za služby a nevyrovnané měsíční platby, krátkodobý fin.majetek - finance na účtech. To dohromady tvoří **krátkodobý majetek označený (B)**

--

S pozdravem

[REDACTED]