Zpráva o zpracování účetnictví roku 2025

Tato zpráva je přehledem kroků, které jsem učinil s cílem abych dokončil úplné zpracování účetnictví subjektu SV Koněvova 910/61 k 31.12.2025. Musím konstatovat, že jsem však nezískal podporu jednotlivých osob, které mi byly představeny jako zástupci SV pro dořešení tohoto cíle. Nicméně stav účetnictví je v takovém stavu, že je možné v dalších krocích úplné dokončení účetnictví. S ohledem na to, že svoji činnost u účetní jednotky končím a program, na kterém je účetnictví zpracováno není přenositelný, jsem ochoten dokončit účetnictví tak, jak se vedení SV dohodne s následujícím zpracovatelem.

Výsledkem mé práce je Rozvaha s datumem 15.3.2026.

Nejprve tedy jednoznačné položky :

Účet 2210001 – bankovní účet – zůstatek 138.997,64 Kč. Zůstatek je stejný jako fyzický zůstatek na výpisu z účtu k 31.12.2025.

Účet 3140001 – provozní zálohy – zůstatek 9.104,00 Kč. Zůstatek je pojištění od 1.1.2026 do 14.6.2026 (účtováno vždy tak jak vychází placené pojištění v červnu téhož roku – část do konce roku vždy do nákladů, zbytek do záloh, šlo by eventuálně na účet 381).

Účty 3150001, 3150004, 3150021, 3150022, 3150024, 3150027, 3150031, 3150032, 3150033 – jde o náklady roku 2025 podle jednotlivých kategorií – celkový zůstatek 219.529,93 Kč.
Tyto náklady jsou rozděleny do dvou kategorií, a to :

- náklady rozúčtované podle kritérií – 186.664,01 Kč
- náklady rozúčtované rovnoměrně stejně na každou jednotku – 32.865,92 Kč

Účet 3210001 – závazky – zůstatek 38.655,98 Kč. Jde o 4 nezaplacené faktury ze závěru roku 2025, a to :

doplatek vody	30.839,00 Kč
doplatek elektřina	1.178,00 Kč
odvoz odpadu 2. pololetí	6.240,00 Kč
internet fa 2550001606	398,98 Kč

A nyní ty položky, které mají historickou dobu vzniku a jsou poněkud složitější :

Účet 3780001 – částka 9.667,00 Kč
Jde o situaci z roku 2024, kdy :
1. paní Stupková uhradila bez předpisu částku 9.666,00 Kč. Tuto částku jsem doporučil vrátit, shromáždění nereagovalo.
2. pan Michal Stupka uhradil předepsanou částku o 1,00 Kč větší, takže by mu měla být také vrácena.

Účet 3780002 – částka 626,00 Kč
Paní Stupková uhradila bez předpisu částku 626,00 Kč. Tu jsem navrhoval, aby byla vrácena, opět shromáždění nereagovalo.

Účet 3250002 – částka 12.095,03 Kč
Tato částka vznikla v roce 2023. Členové uhradili zálohy, byla propočítána spotřeba vody na jednotlivé byty, ale už nebyly porovnány zálohy s vyúčtováním, takže saldo tohoto výpočtu je

povinnost v globálu uhradit výše uvedenou částku jednotlivými byty. Shromáždění na moji výzvu toto vyřešit nereagovalo.

Účet 3680001 – částka 204.452,24 Kč
Jde o situaci, kdy byly vybrány zálohy, proti nim byly postaveny náklady v roce 2024 a zůstatek činil výše uvedenou částku. Bylo povinností shromáždění provést vyúčtování jednotlivých bytů, což však není nikde deklarováno a zřejmě ve všech případech tyto přeplatky buď vrátit, popř. rozhodnout o jejím dalším osudu.

Účet 3680002 – částka 20.547,00 Kč
Jde o stejnou situaci jak výše uvedeno, tedy byly uhrazeny zálohy, byla spočítána spotřeba na jednotlivé byty. Nicméně opět nebylo provedeno vyúčtování a zde jde tedy v globálu o většinou doplatky. Nebo opět mělo být rozhodnuto, jak jinak s nimi naložit. Nebylo provedeno.

Účet 3680003 – částka 255.226,00 Kč
Jde o tuto situaci :
1. Shromáždění rozhodlo zápisem č. 13 o vybrání záloh ve výši 159.087,00 Kč. Tyto byly vybrány.
2. Navíc byly v 1. pololetí uhrazeny částky bez předpisu, a to : paní Stupková 2.115,00 Kč a pan Michal Stupka ve výši 94.024,00 Kč.
Proti těmto výběrů záloh by mělo být postaveno vyúčtování nákladů uvedených na účtu 315.
Nicméně součástí usnesení shromáždění je také fakt, že má byt vrácen přeplatek panu Michalu Stupkovi ve výši 96,628,00 Kč. Tento krok nebyl v roce 2025 realizován. Proč a jak se došlo k této částce není z podkladových materiálů zřejmé.
Zápis ze schůze shromáždění je přiložen.

Účet 3680004 – částka 108.353,62 Kč
Jde o tuto situaci :
1. Shromáždění nerozhodlo o výběru záloh na spotřebu vody v bytech v roce 2025.
2. Nicméně v 1. pololetí 2025 byly uhrazeny dvě částky, a to : paní Stupková 625,00 Kč a pan Michal Stupka 15.149,00 Kč.
3. Na účet byl převeden výpočet spotřeby bytů v roce 2025, který je uveden u fa č. 35 a činil spotřebu ve výši 124.127,62 Kč.
Je tedy zřejmé, že by shromáždění mělo rozhodnout jak tento minusový stav účtu vyrovnat příspěvky jednotlivých členů.

Toto je přesný přehled jednotlivých účtů uvedených v rozvaze k 31.12.2025 (výsledovka je nulová). Bohužel s ohledem na personální stav vedení SV nebylo možné cokoliv rozumně dojednat. Pokud bude k dispozici vyřešení problematických účtu a bude možné to vše ještě vyhodnotit v roce 2025 jsem ochoten toto provést, aby přechod do roku 2026 byl co nejjednodušší.

JUDr. Pavel Pávek
tel. 603515022
email : pavek.pavel@gmail.com



Rozvaha

Datum: 15.3.2026
Uživatel: PAVEK05
Firma:

K období: 31.12.2025 (1.1.2025 - 31.12.2025)
Kniha účtů: Pracovní kniha - závěrka roku 2025 (12)

Aktiva

Synt.	Anal.	Název	Zůstatek
221		**Bankovní účty**	**138 997,64**
221	0001	Bankovní účty	138 997,64
314		**Poskytnuté provozní zálohy**	**9 104,00**
314	0001	Poskytnuté provozní zálohy	9 104,00
315		**Ostatní pohledávky**	**219 529,93**
315	0001	Náklady na opravy a udržování	90 258,12
315	0004	Náklady na vodu	23 861,38
315	0021	náklady na pojištění-rovnoměrné	19 864,00
315	0022	internet-rovnoměrné	6 649,92
315	0024	poplatky-rovnoměrně	1 132,00
315	0027	ostatní náklady-rovnoměrně	5 220,00
315	0031	úklid-poměrně	47 144,00
315	0032	odvoz odpadu-poměrně	15 185,51
315	0033	elektřina-poměrně	10 215,00
378		**Jiné pohledávky**	**- 10 293,00**
378	0001	Jiné pohledávky	- 9 667,00
378	0002	Jiné pohledávky	- 626,00
		Celkem	**357 338,57**

Pasiva

Synt.	Anal.	Název	Zůstatek
321		**Dodavatelé**	**38 655,98**
321	0001	Dodavatelé	38 655,98
325		**Ostatní zavazky**	**- 12 095,03**
325	0002	Ostatní zavazky	- 12 095,03
368		**Závazky k účastníkům sdružení**	**330 777,62**
368	0001	Závazky vyúčtování roku 2024 správa	204 452,24
368	0002	Závazky vyúčtování vody v bytech rok 2024	- 20 547,00
368	0003	Zálohy na správu v roce 2025	255 226,00
368	0004	Zálohy na vodu v bytech 2025	- 108 353,62
		Celkem	**357 338,57**
		Zisk/Ztráta	**0,00**

Podmínky zpracování:

Období: 1.1.2025 - 31.12.2025
Účet: 000 - 999
Poč. zůstatek: Hlavní kniha 2025
Transakce:
// Účetní deník (ID: 0)
2019 (ID: 13)

Další podmínka:

SPOLEČENSTVÍ VLASTNÍKŮ JEDNOTEK

Z á p i s č. 13. z jednání shromáždění **Společenství vlastníků Koněvova 910/61 (dále jen SVJ)**

A.Informace:

Dne 19. června 2024 byl všem vlastníkům rozeslán zápis z dvanáctého Shromáždění vlastníků. K zápisu nebyly vzneseny žádné připomínky.

Petr Kadlas a Hedvika Csiba podali výpověď, soud snad ani jednu výpověď **neakceptoval**, pravděpodobně z formálních důvodů, nedošlo ani k předání agend a přístupových práv. *Bude se řešit příště*

V první polovině roku byla oslovována řada pražských účetních firmem, pražské firmy jsou přetížené, o malý dům nemají zájem, nebo nedělají vyúčtování záloh, či správu bankovního účtu. Nakonec nám účetnictví 2024 ještě naposled připravuje JUDr Pávek (s novým účetním se bude muset doopravit účetnictví o částku **12.095,03Kč** , viz příloha č.12). Na doporučení firmy Gasterm (Říčanská firma, co nám dělá revize a opravy kotlů, doporučila Říčanskou firmu KESO pana Provazníka). Pan Provazník a jeho firma za cca 300Kč za jednotku a měsíc by nám dělali nejen účetnictví a vyúčtování, ale i pokladníka (kompletní správa bankovního účtu), zajišťovali proplácení služeb domu, zajišťovali povinné revize, zavedli informační systém SVJ a řadu další činností, viz přílohy č. 8 až 10.

Z důvodu letošních problémů s účetními a správními firmami navrhujeme oddálit opravy domu o rok až o dva roky (příloha č.1).

Byly provedeny odečty a zajištěny mimořádné faktury k 31.12.2024 vody a elektřiny domu.

Byla provedena kontrola vlhkosti suterénu a odborná firma vypracovala správu příloha č.11.

Byla odstraněna vážná závada z revize plynu, jednalo se o rezavé hlavní plynové vedení jak v suterénu 910/7, tak i pod schody do Zadního objektu, trubky byly osmirkovány a natřeny.

Dvůr jsme vyklidili a tak je beton připraven na impregnaci střední části proti vlhkosti a zatékání do 910/7 i do 910/11.

Byla zrealizována revize komínových průduchů 12. června 2025, byl zjištěn jen nedostatek v 910/3A, ten kominíci 23. června odstranili.

Byla zrealizována revize kotlů též dne 12. června 2025, byl zjištěny vadné vypouštěcí ventily v 910/6 a v 910/3A, tyto závady se u kotlů opakují asi jde o výrobní závadu. Oprava byla provedena.

Řada uživatelů bytů odhlásila Internet domu od firmy Pranet, neboť už kapacitně nestačil (provizorně si zajistili mobilní 5G). Proto byl zrealizován komplet nový rozvod optoelektroniky od Firmy AIRWAYNET a byly napojeny první jednotky (910/2, 910/3C, 910/4 a serverovna). Pranetu byla dána výpověď a pracuje se na rozchození kamerového systému domu na AIRWAYNET.

Probíhá zajištění nového „energetického štítku domu".

Zajistili jsme nabídky (ceny jsou v uvedeny v plánu v příloze č.1) na:

- Odvoz hlíny ze suterénu, ve které se drží vlhkost.
- Zaizolování tyčí antén ze kterých kape voda.

- Napojení jednotky 910/11 na elektriku (zatím užívá elektriku ze 910/12).
- Napojení jednotky 910/12 na kanalizaci (zatím využívá kanalizaci ze 910/11, nemá WC).
- Napojení jednotky 910/12 na vodu (zatím využívá vodu z jednotky 910/11).
- Oprava betonu dvora a penetrace proti vlhkosti obou suterénů.
- Oprava štuku a nátěru dvora.
- Máme cenovou nabídku na úpravu „Prohlášení" a „Stanov" za 10tisíc Kč včetně DPH od právníka M. Balíka.:
  - Oddělení „Prohlášení vlastníka" od „Stanov".
  - Změna názvu SV na: „Společenství vlastníků Hartigova 910/61".
  - Výbor na dobu určitou pět let.
  - Schválený převod věcí ze „společných částí" do „jednotek"..
  - Shromáždění může navrhnout i jen předsedu bez výboru i obráceně.
  - Finanční oddělení správy obou budov.
- Nyní se objevily další závady a to opadávání vlhké omítky a u východního světlíku u vchodu do 910/6 a pravděpodobně ucpání odvětrání východní kanalizace, což pravděpodobně vede k vysávání sifonů v 910/1. Možná, že obě závady spolu souvisejí.

- *Bylo požádáno i o nabídku na instalaci hnědých dubových vrat cca 2x3m s vestavěnými dveřmi pro chodce s přendáním elektronického zámku a Brana pro chodce. Stávající dezolátní železná stará vrata tepelnou roztažností ničí elektronický zámek a ve vedrech nejdou otvírat/zavírat. Nabídka přišla na cca 220.000 Kč*

B. usnesení:

Shromáždění SVJ schvaluje:

- Zápis z dvanáctého Shromáždění SVJ rozeslaný dne 19. června 2024.). **Schváleno**
- Dlouhodobý předběžný plán finančních prostředků dle přílohy č.1. **Neschváleno**
- Rozvahu s přílohou za rok 2024, příloha č.2. **Schváleno**
- Zpráva účetního SVJ za rok 2024, příloha č.3. **Schváleno**
- Vyúčtování služeb 2024, stanovení záloh na 2025, viz příloha č.4. **Schváleno**
- Stanovení záloh na služby 2025, příloha č.5. **Schváleno**
- Příspěvky na správu 2025, příloha č.6. **Schváleno**
- Uzavření smlouvy s firmou KESO, včetně správy bankovního účtu a systému SVJ přílohy č. 8, 9. a 10. **Schváleno s tím:**

Z doplňkových služeb se ještě objedná:

- správa bankovního účtu pověřenou osobou správce, příprava úhrady došlých faktur, jejich realizace, zajištění bankovních výpisů
  Cena bez DPH 21%: 350,- Kč/měs.
- zajištění, správa a provoz informačního systému pro majitele domů – aplikace „DOMY ON LINE" společnosti OK SOFT – sledování předpisů a úhrad jednotlivých vlastníků vč. vyúčtování, sledování lhůt revizí, ukládání dokumentace domu, zápisů ze shromáždění apod.
  Cena bez DPH 21%: 15,- Kč/měsíc za bytovou jednotku
- organizace ročního shromáždění vlastníků – příprava pozvánky, příprava a tisk prezenční listiny, prezence účastníků, kontrola usnášeníschopnosti, vyhodnocení hlasování, zápis ze shromáždění vlastníků
  Cena bez DPH 21%: 4. 500,- Kč

Na smlouvu se podepíší všichni vlastníci.

- Kadlas zjistí cenu za „profesionálního předsedu".
- Pavel Stupka a Kateřina Stupková zkontaktují pana Procházku ohledně „Profesionálního předsedy" včetně změny stanov jak připravoval JUDr Pávek
- Pavel Stupka zkontaktuje JUDr Pávka, zda by nám udělal účetnictví a vyúčtování i za rok 2025

Shromáždění SVJ ukládá výboru:

- Uhradit přeplatky Kateřině Stupkové 626Kč a 9.666Kč, dle doporučení JUDr Pávka (příloha č.12).
- Realizovat dlouhodobý předběžný plán finančních prostředků pro rok 2025 dle přílohy č.1. **kromě 30tisíc Kč na kanalizaci**
- Zaslat na soud Rozvahu s přílohou za rok 2024, příloha č.2.
- Uzavřít smlouvu s firmou KESO, včetně správy bankovního účtu a systému SVJ přílohy a smlouvu GDPR č. 8, 9. a 10.
- ~~Zrealizovat schválený převod společných částí domu do jednotek, třeba následujícím bodem:~~
- ~~Objednat změnu „Prohlášení" a „Stanov" od advokáta M. Balíka.~~
- Zajistit energetický štítek domu.
- Po obdržení ostatních plateb od vlastníků vrátit přeplatek Michalu Stupkovy 96.628 Kč.
- Na žádost vlastníků přidělovat přístupová práva vlastníkům na: kamerový systém, vzdálené odečty podružných vodoměrů i pasivní práva k bankovnímu účtu.
- Na žádost vlastníků přidělovat přístupová práva nájemníkům na vzdálený odečet podružného vodoměru.
- Sledovat dopady směrnice (EU) 2024/1275 na právní řád ČR, hrozí při našem nízkém energetickém štítku domu, že bude dům (či jednotky) neprodejný, nepronajímatelný i neděditelný.
- Zjišťovat možnosti dotací na případné nutné zateplení obou dvorních fasád z důvodu směrnice EU.
- Zajišťovat povinné revize.

C. Shromáždění SVJ ukládá Martinu Kadlasovi:

Uhradit částky ze zaokrouhlení: 2Kč a 6Kč dle doporučení JUDr Pávka (příloha č.12). **Schváleno**

D. Shromáždění SVJ ukládá všem vlastníkům:

Uhradit nejpozději do konce října 2025 platby dle přílohy č.7 a následné tabulky. Uvádějte stanovaný **variabilní symbol** a zasílejte na účet SVJ: **268456009/0300**). **Schváleno s tím, že se urychleně musí řešit zálohy na správu 2026** – Kadlas navrhuje 35Kč/jednotku a měsíc (Neschváleno).

Jméno	Za jednotky	Částka	Variabilní symbol (určuje za jaké jednotky)
Jan Stupka	910/5, 910/9	29 912 Kč	509
Kateřina Stupková	910/1	6 815 Kč	1
J+P+M Stupka	910/2, 910/10	40 707 Kč	210
Martin Kadlas	910/3, 910/11, 910/12	43 325 Kč	31112
~~Michal Stupka~~	~~910/4, 910/7~~	-96 628 Kč	~~407~~
Hana Cervenka	910/6, 910/8	38 328 Kč	608

Usnesení bylo schváleno 100 % vlastníků jednotek

Účast: Jan Stupka, Michal Stupka, Hedvika Csiba, Kateřina Stupková, Pavel Stupka, Martin Stupka, Petr Kadlas, Martin Kadlas

V Praze dne 22.10.2025 zapsala: Kateřina Stupková:

Podpis.....

přílohy:

1. Dlouhodobý plán finančních prostředků.
2. Závěrka 2024.
3. Zpráva o provedení účetnictví za rok 2024.
4. Vyúčtování služeb 2024 a zálohy na 2025.
5. Zálohy na správu na rok 2025.
6. Podklad pro vyúčtování služeb nájemníkům
7. Sečtení plateb
8. Smlouva s novou účetní a správní firmou
9. Cenová nabídka
10. Smlouva GDPR
11. Studie vlhkosti suterénu
12. Zpráva o zpracování účetnictví roku 2024-1