

Program shromáždění

1. 17:00 – 18:00 h Prezence, kontrola a registrace plných mocí
2. 18:00 – 18:10 h Schválení programu Shromáždění
3. 18:10 – 19:10 h Zpráva o činnosti výboru
 - a) změna Stanov SVJ
 - b) prováděcí směrnice pro refundaci nákladů na výměnu oken
 - c) předání oken do výhradního užívání a péče vlastníků jednotek
 - d) odkoupení vrátnice pro účely SVJ
 - e) vypořádání činnosti ve výboru p.Königsbauera od 4.10.2012-31.5.2013
4. 19:10 – 19:20 h Zpráva kontrolní komise
5. 19:20 – 19:40 h Zpráva o hospodaření a schválení účetní závěrky za rok 2013
6. 19:40 – 20:10 h Schválení plánu oprav
7. 20:10 – 20:40 h Volba členů a náhradníků výboru a kontrolní komise
8. 20:40 – 21:10 h Diskuze a návrhy vlastníků
9. 21:10 – 21:20 h Závěr a ukončení shromáždění

Zpráva o činnosti výboru

Výbor v současném složení vznikl doplněním výboru na mimořádném shromáždění vlastníků dne 18.1.2012. Pro informaci nových vlastníků připomínám složení výboru a základní zaměření jeho členů:

V. Zasadil – předseda – statutární zástupce, vnější vztahy, vize, plánování, výtahy, součinnost se SF

H. Nekolová – místopředseda – statutární zástupce, ekonomika a finance, součinnost se SF

V. Kubásek – technika, provoz, běžné opravy, webové stránky, čipy, Uzb, Mo, součinnost se SF

L. Bulant – pronájem SČD, příjmy, rozdělení a výplata vlastníkům

J. Železný – rekonstrukce a opravy stavebního charakteru, stavebního činnost

K. Hošek – bezpečnost, pojištění, škodní a pojistné události, MČ P10, zápisy ze schůzí

Rozdělení kompetencí není zcela ostré, všichni se podílíme na plnění Plánu oprav, řešení běžné operativy a neplánovaných ad hoc úkolů.

1. Všeobecně

Výbor se v průběhu roku sešel na 40 řádných schůzích, ve kterých jednal a rozhodoval o úkolech a jejich zajištění v několika desítkách tématických okruhů z oblasti hospodaření, likvidace pohledávek a závazků SVJ včetně vymáhání dluhů, vyúčtování a rozúčtování spotřeby medií a služeb, zajištění provozu a údržby společných částí domů, včetně střeš, výtahů a ostatního technického zařízení budov, z oblasti nákladů, bezpečnosti a pohody užívání bytových a nebytových jednotek, úklidu a pořádku v domech, pronájem společných částí domů, zajištění příjmů z pronájmu a jejich rozdělení a výplaty vlastníkům jednotek, řešení pojistných a škodních událostí, zajištění spolupráce s novou správní firmou FIRST a rozúčtování firmou Ulimex, jednání s ÚMČ P10, s dodavateli, právníky, odbornými experty i jednotlivými vlastníky, atd.

O veškerých aktivitách, vynaložených nákladech a dosažených výsledcích výbor průběžně informoval vlastníky podrobnými zápisy ze schůzí a ročními zprávami o hospodaření SVJ a plnění Plánu oprav.

Výše uvedené informace jsou vlastníkům trvale k dispozici na www.vrumo.cz. Informací je hodně, jsou poměrně rozsáhlé a často jsou mezi nimi vzájemné souvislosti a podmíněnosti. Bohužel, v SVJ našeho rozměru (341 vlastníků) není jiná rozumná možnost, jak vlastníky průběžně informovat, než využití internetu. I při vědomí, že pro někoho to může být problém.

2. Hospodaření SVJ v roce 2013

Hospodaření SVJ, zajišťované výborem, bylo zaměřováno k naplňování vůle a očekávání vlastníků, bylo racionální a šetrné ke společným prostředkům vlastníků.

Na dlouhodobých zálohách (ve Fondu oprav) bylo k 31.12.13 naakumulováno více než 28 mil. Kč. To umožňuje ve střednědobé perspektivě v realizovat zásadní investice dle navrhovaného Plánu oprav na r.2014 – 2016 s výhledem do r.2023 – bude předložen ke schválení dále. Umožňuje to také již od 1.1.2015 snížit příspěvek vlastníků na dlouhodobé zálohy (fond oprav), a to až na 30 Kč/m²/měs., bude-li však zároveň zavedeno financování správy domu z krátkodobých záloh v souladu s § 1180 NOZ.

Meziročně poklesly náklady na odstranění následků vandalizmu ze 406 na 247 tis.Kč.

Vyhodnocení hospodaření za rok 2013 je věnována účetní závěrka, která je samostatným bodem programu schůze shromáždění dále. Je k dispozici na webových stránkách společenství a bude přílohou zápisu ze schůze shromáždění. Podrobná informace o tom, jak byly využity finanční prostředky, které měsíčně vlastníci zasílají do tzv. Fondu oprav (dlouhodobá záloha) byla podána na domovních schůzích 12., 19. a 26. května 2014 a zveřejněna na www.vrumo.cz dne 23. dubna 2014 (viz ZPRÁVA O HOSPODAŘENÍ SPOLEČENSTVÍ ZA ROK 2013).

3. Plán oprav

Vyhodnocení plnění Plánu oprav za rok 2013 je věnována samostatná zpráva, která je v potřebném rozsahu promítnuta i do komentáře k novému Plánu oprav, který bude v dalším průběhu shromáždění předložen ke schválení a bude přílohou zápisu. Je zveřejněn na webových stránkách od 30.4, byl podrobně projednán na domovních schůzích a průběžně upravován dle připomínek a výsledků jednání. Konečné verze dokumentů, předkládaných shromáždění ke schválení, jsou na internetu od 1.6.2014.

V roce 2013 se ve srovnání s minulými léty opět zvýšil objem plnění ve finančním vyjádření, ale zejména byly hladce zvládnuty velké akce investičního charakteru, jako byla oprava lodžii na Vršovické (za 5,460 mil. Kč) a výměna dřevěných oken za plastová (cca 15 mil. Kč), která byla dokončena v roce 2014 a zbývá vypořádat zádržné částky a refundace.

V letech 2014 – 2016, bude-li schválen Plán oprav, by na to měla navázat zejména oprava vstupních chodeb v 0. A 1. podlaží Uzb. + Mo, oprava vstupních chodem v 0.NP na Vršovické, kontrola a modernizace elektroinstalace ve společných částech všech domů, úprava EPS a její přímé napojení na PCO HZS, opravy teras a průjezdu, oprava oken na únikových schodištích a výměna oken na hlavních schodištích (Uzb + Mo), postupné opravy stoupaček na Uzb + Mo. A také celkové opravy interiérů chodeb (oprava zdí, dveře, vymalování, nová lina) v obytných poschodích ve všech domech.

4. Provozní údržba a zajištění provozu domovních technologií

Byla prováděna dle aktuálních potřeb v součinnosti se SF First a okruhem dalších dodavatelů jako jeden z úkolů Plánu oprav.

Po revitalizaci vodotečí a svodů dešťové vody se výrazně snížilo zatékání do garáží a do zádveří na Vršovické.

Po doplnění konstrukce vstupních portálů (ochrana zámků zvenčí masivní příložkou) poklesla četnost dříve častého poškození dveří při pokusech o neoprávněný vstup do našich domů.

Jako příprava na zlepšení interiérů 0.NP na UZB a MO byly zazděny přebytečné vstupy do SČD a rozšířeny průchody k nákladním výtahům

V současné době se největším problémem jeví stav stoupaček teplé a studené vody, který přerůstá do samostatného úkolu Plánu oprav.

5. Příjmy z pronájmu SČD a výplata vlastníkům.

V roce 2012 byla provedena poprvé i výplata podílů vlastníkům na příjmech za pronájem SČD za léta 2010-2012. Nyní je připravena výplata za rok 2013 dle dříve schválených podmínek.

6. Řešení škodních a pojistných událostí

Řešení škodních a pojistných událostí ve prospěch SVJ probíhalo úspěšně. Stále získáváme vyšší pojistné plnění od pojišťovny než pojistné pojišťovně námi uhrazené – jak je podrobně prezentováno ve zprávě o hospodaření.

Bohužel se nepodařilo prosadit likvidaci jedné škodní události z pojištění domů a dotčený vlastník vymáhá na SVJ odškodnění s příslušenstvím.

7. Závěrem

dovolte, abych vyjádřil přesvědčení, že výbor po celý rok 2013 konal v zájmu vlastníkům, a to ve smyslu zákona i Stanov SVJ.

Dovolte mi také, abych Vám poděkoval nejen za pozornost, ale zejména za důvěru a podporu výboru SVJ v roce 2013.

A také, abych zde poděkoval za spolupráci naší nové správní firmě First a konečně i všem členům výboru a KK našeho společenství.

Využívám příležitosti, abych v rámci zprávy o činnosti výboru přivítal na našem shromáždění pana Ing. Milana Jelínka, jednatele správní firmy FIRST a pořádal jej o několik slov.

Potom projednáme návrhy, předložené výborem ke schválení.

V Praze 5.6. 2014

Za správnost

Vladimír Zasadil

Refundace nákladů na výměnu oken vlastníkům jednotek (prováděcí směrnice)

Ke schválení shromáždění se předkládá text ve znění

PROVÁDĚCÍ SMĚRNICE

1. Doplnění a změny přílohy č. 8 k zápisu ze schůze shromáždění, konané dne 6.6.2013

Pravidla refundace nákladů na výměnu oken

po dokončení úkolu Plánu oprav „Výměna oken“ těm vlastníkům, kteří provedli výměnu oken ve své jednotce za plastová nebo tzv. euro okna (doplněno) samostatně a na své náklady dříve, bude z dlouhodobých záloh SVJ vyplacena refundace jimi vynaložených nákladů, a to:

- ne výše, než odpovídá nákladům, vynaloženým SVJ na výměnu obdobné sestavy oken v rámci plnění daného úkolu Plánu oprav
- *Vypouští se: ne výše, než odpovídá nákladům skutečně vlastníkem vynaloženým, pokud tyto byly nižší než náklady SVJ na výměnu obdobné sestavy oken v rámci plnění daného úkolu Plánu oprav.*
- *Doplňuje se:* Totéž se obdobně vztahuje na případy, kdy vlastník jednotky z objektivních důvodů nemohl zpřístupnit dotčenou jednotku v průběhu prvního kvartálu 2014 a provede výměnu oken ve své jednotce za okna plastová, nebo za tzv. euro okna na vlastní náklady. Toto ustanovení platí do 31.12.2015.

2. Žádost vlastníka o refundaci

- a) Refundace se provádí výhradně na základě písemné žádosti vlastníka jednotky, ve které v minulém období, tj. do 30.4.2014 byla provedena výměna dřevěných oken za okna plastová, nebo tzv. eurookna na náklady, uhrazené jednotlivými vlastníky jednotek. V žádosti vyplní vlastník mj. také výkaz okenních sestav, které byly vyměněny dříve, a za které žádá o refundaci nákladů. Formulář žádosti je přílohou této směrnice.
- b) Žádost si může podat jenom ten vlastník, který ke dni podání žádosti je vlastníkem předmětné jednotky, zapsaným v katastru nemovitostí (KN) a žádost doloží výpisem z KN, který ke dni podání žádosti není starší než 1 měsíc (nerozhodne-li v individuálních případech výbor jinak, postačí výpis z KN, stažený z internetu). Ke dni podání žádosti nesmí mít žadatel vůči SVJ neuhrazené závazky.
- c) Žádosti přijímá výbor SVJ. Ty musí být podány v období do 2 měsíců od data schválení této směrnice shromážděním vlastníků, a to v den konání schůze výboru, zpravidla každou středu od 18.00 v jednací místnosti SVJ Uzbecká 1463. O přijetí žádosti, včetně výpisu z KN, vydá vlastníku potvrzení.

3. Ověření údajů v žádosti vlastníka, rozhodnutí o výplatě, výplata refundace, reklamace.

- a) Vlastník (žadatel) je povinen členům výboru a kontrolní komise, nebo výborem pověřené osobě, umožnit vstup do interiéru jednotky a prověřit údaje, uvedené v žádosti.
 - b) Výbor SVJ může dále ověřit jakékoli skutečnosti, mající vliv na vyplacení refundace a výplatu pozdržet do vyřešení relevantních problémů.
 - c) Rozhodnutí o výplatě refundace včetně její výše každému jednomu žadateli je výsledkem společného jednání výboru a kontrolní komise SVJ. Rozhodnutí musí být provedeno do zápisu nejdéle do dvou měsíců od data podání žádosti, resp. schválení této směrnice shromážděním vlastníků.
 - d) Výplata refundace vlastníkům bude provedena hromadně nejdéle do jednoho měsíce od rozhodnutí ad 3c), a to bankovním převodem na účet, který žadatel uvedl v žádosti o refundaci či jiným dohodným způsobem.
 - e) Reklamace, týkající se výplaty refundace musí být podány výboru SVJ písemně, nejdéle do jednoho měsíce od data poukázání refundace na účet vlastníka.
-

Znění návrhu na úpravu bodu 2., písm. c

Schválena směrnice předložená výborem SVJ, včetně navrženého doplnění bodu 2. písm. c) ve znění:

„Žádosti přijímá výbor SVJ. Tyto žádosti musí být předloženy výboru SVJ v období do 2 měsíců od data schválení této směrnice shromážděním vlastníků, a to v době konání schůze výboru, které se konají zpravidla každou středu od 18:00 hod v jednací místnosti SVJ Uzbecká 1463. O přijetí žádosti, včetně výpisu z KN, vydá výbor vlastníkům potvrzení. Stejný postup bude uplatňován v případech, kdy vlastník jednotky z objektivních důvodů nemohl zpřístupnit danou jednotku za účelem výměny oken na náklady SVJ v průběhu prvního kvartálu 2014 a provedl výměnu oken ve své jednotce za okna plastová (nebo tzv. euro okna) na vlastní náklady v pozdějším termínu, nejpozději však do 31.12.2015. V takových případech musí být žádost o refundaci nákladů předložena vlastníkem výboru SVJ do 1.3.2016.“

Předání oken do výhradního užívání a péče vlastníků jednotek

Ke schválení shromáždění se předkládá text ve znění:

Shromáždění vlastníků schvaluje, aby po výměně oken za plastová byla tato společná část domu dána vlastníkům dotčených jednotek do výhradního užívání a péče na jejich vlastní náklady (týká se i Eurooken uhrazených v rámci refundace).

Toto ustanovení obdobně platí i pro vnitřní části lodžii, příslušných k jednotkám a také pro všechna okna, výlohy a vchody nebytových prostorů.

Odůvodnění:

Aby bylo možné financovat výměnu oken a refundace oken dříve vyměněných z fondu oprav a respektovat přitom ustanovení prohlášení vlastníka, přijal výbor právní stanovisko, kterým jsou vnitřní části okna, náležející vlastníkům, definovány jako prostý vnitřní povrch oken a ostatní části oken jsou definovány jako vnější část oken, a tedy jako společné části domu.

Podle NOZ § 1180 slouží-li některá ze společných částí jen některému vlastníku jednotky k výlučnému užívání, stanoví se výše příspěvku i se zřetelem k povaze, rozměrům a umístění této části v rozsahu povinností vlastníka jednotky spravovat tuto část na vlastní náklad.

Odkoupení vrátnice pro účely SVJ

Ke schválení shromáždění se předkládá text:

Shromáždění vlastníků souhlasí, aby pro další využívání pro účely SVJ byla odkoupena do vlastnictví SVJ vrátnice v průjezdu (nebytový prostor č.1462/341) za cenu 192.510 Kč.

Odůvodnění:

Záměrem je pokračování využití vrátnice jako prostoru pro umístění ústřední EPS, zařízení kamerového systému a jako stanoviště domovní služby (resp. recepce SVJ), noční strážní služby a jiným účelům dle vůle a rozhodnutí vlastníků.

Původní nabídková cena z r. 2013 (317 tis. Kč) nebyla SVJ akceptována. Na základě dalšího vyjednávání dosavadní vlastník (HLMP s právem hospodaření MČ P10) přistoupil k přehodnocení a nabídl sníženou cenu 192 510Kč, na kterou vypsál veřejnou soutěž. Na další vyjednávání o snížení ceny již nepřistoupil.

Vypořádání činnosti ve výboru p.Königsbauera od 4.10.2012 -31.5.2013

Ke schválení shromáždění se předkládá text:

Shromáždění vlastníků uznává odměnu, vč. zák. pojištění, vyplacenou p. Königsbauerovi za období od 4.10.2012 do 31.5.2013 za odpovídající jeho práci ve prospěch SVJ a nepožaduje vydání této odměny zpět.

Odůvodnění

Pan Jan Königsbauer, člen výboru od 21.10.2009 prodal dne 4.10.2012 (zapsáno v KN) svoji bytovou jednotku č. 1461/3, aniž by to ohlásil výboru a svoje členství ve výboru SVJ ukončil.

Dle stanov SVJ dnem 4.10.2012 přestal být členem SVJ a jako takový nemohl být ani členem jeho volených orgánů.

Pokračoval však v činnosti člena výboru i nadále, již neoprávněně, vykonával povinnosti člena výboru a pobíral za to odměnu jako člen výboru ve výši 4.000 Kč/měs. čistého.

Na tomto základě mu byla neoprávněně poskytována odměna a hrazeno sociální a zdravotní pojištění od 4.10.2012 do 31.5.2013, čímž vznikl SVJ náklad v celkové výši 61.535,00 Kč (slovy šedesát jedna tisíc pět set třicet pět korun českých).

Protože názory členů výboru, kontrolní komise i některých vlastníků na vypořádání této částky se lišily, rozhodl výbor zajistit kvalifikované právní stanovisko v této záležitosti (JUDr. Pavlok, CSc.), které zní:

„V daném případě je zcela jednoznačné, že členství ve výboru SVJ zanikne nejpozději v okamžiku, kdy zanikne vlastnické právo dosavadního člena výboru k jednotce v domě. Pokud pak dané osoba nadále pobírala úhrady, jakoby byla nadále členem výboru, jedná se na její straně o bezdůvodné obohacení, které by měla vydat. Na druhou stranu pokud tato osoba skutečně pro SVJ vykonávala činnost (byť již nebyla členem SVJ), měla by ji za tuto činnost náležet odměna. S ohledem na výše uvedené bych považoval za rozumné, pokud by byla uzavřena dohoda mezi společenstvím na straně jedné a bývalým členem výboru na straně druhé o vzájemném vypořádání nároků, kterým by se vzájemné vztahy narovnaly. S přihlédnutím ke znění stanov Vašeho společenství (zejména čl. XI) důrazně doporučuji, aby jakoukoli dohodu s bývalým členem výboru schválilo shromáždění na své schůzi. Pokud shromáždění dohodu neschválí, nezbuďte výboru společenství nic jiného, než vymáhat částku bezdůvodné obohacení po bývalém členovi výboru“.

Na tomto základě výbor rozhodl postoupit danou věc ve smyslu výše uvedeného právního názoru k rozhodnutí shromáždění vlastníků 5.6.2014 a zároveň uzavřel s p. Königsbauerem dohodu o splátkách č. 18/2013, ve které p. Königsbauer svůj závazek vůči SVJ ve výši 61.535,00 Kč uznal. Měsíční splátky činí 200 Kč/měs. ohledem na to, že p. Königsbauer požádá shromáždění vlastníků o vzájemné vypořádání nároků s přihlédnutím k práci, kterou ve výše uvedeném období pro SVJ vykonal. Další průběh splátek bude stanoven na základě rozhodnutí shromáždění vlastníků. Nebude-li na základě rozhodnutí shromáždění dohodnuto jinak, bude p. Königsbauer od července 2014 pokračovat ve splácení dlužné částky měsíčními splátkami 600 Kč a to až do úplného umoření dlužné částky.

Výbor se od postupu p. Königsbauera distancuje a neschvaluje jej, avšak s přihlédnutím ke skutečnosti, že po dobu svého neoprávněného členství ve výboru v něm plnohodnotně pracoval a s přihlédnutím k výše uvedenému právnímu názoru, navrhuje shromáždění vlastníků, jak výše uvedeno.

Příloha č. 8

Znění protinávrhu

Shromáždění vlastníků uznává odměnu, včetně zákonného pojištění a souvisejících výdajů, vyplacenou p. Königsbauerovi za období od 4.10.2012 do 31.5.2013 za odpovídající jeho práci ve prospěch SVJ, a to pouze ve výši 30 768 Kč. Zbývající část neoprávněně přijatých finančních plnění v celkové výši 30 767 Kč je p. Königsbauer povinen uhradit na účet SVJ nejpozději do 31.12.2016.“

**Zpráva
Kontrolní komise za období od konání posledního
Shromáždění vlastníků**

Vážené dámy a pánové,

z pověření KK a v souladu se Stanovami SVJ předkládám shromáždění vlastníků „Zprávu o činnosti kontrolní komise“ za období od posledního shromáždění, které se konalo 6. června 2013.

Ve své činnosti se KK řídila zpracovaným plánem kontrolní činnosti za příslušné období. KK se scházela pravidelně k projednání a řešení plánovaných úkolů. Z jednání komise jsou pořizovány zápisy.

KK se i v minulém období zaměřila na svoji zásadní činnost, která spočívá ve vlastní kontrolní činnosti, tedy na kontrolu společenství SVJ Vrumo a jeho orgánů, zda vyvíjejí činnost v souladu se zákonem i platnými stanovami. V rámci své vlastní kontrolní činnosti byly konkrétně provedeny tyto kontroly: **Kontrola vyplácení výnosů z pronájmu nebytových prostor za rok 2012** - kontrola proběhla dne 27.3. a 30.4.2014 - KK dospěla k názoru, že by měli vlastníci věnovat větší pozornost vyplácení svých podílů. Proto doporučila výboru SVJ, aby zvýšil informovanost vlastníků o vyplácení podílů a zároveň jim sdělil za jakých podmínek se budou podíly vyplácet.

Kontrola inventarizace majetku SVJ - kontrola proběhla v průběhu měsíce prosince 2013 - nebyly shledány nedostatky.

Kontrola inventarizace pokladní hotovosti - proběhla dne 6.1.2014 - hotovost souhlasila s účetním stavem v pokladně SVJ.

Kontrola inventarizace účtů - se uskutečnila dne 27. a 30.4.2014 - zůstatky souhlasí a žádné nedostatky zjištěny nebyly.

Namátková kontrola pokladny výboru SVJ - byla provedena 26.1.2014 - neohlášeně a týkala stavu hotovosti dle pokladní knihy se skutečnou hotovostí v pokladně a doložitelnosti dokladů. Žádné závady ani nedostatky při vedení pokladny nebyly shledány.

Namátková kontrola došlých faktur - zaměřená na úplnost všech náležitostí - kontrolou byly zjištěny drobné nedostatky, které byly odstraněny na místě.

Jednou z věcí, která se KK osvědčila je její pravidelná účast na zasedáních výboru SVJ. KK se tím snaží podle dovolené kompetence aktivně připomínkovat projednávané věci a problémy výboru. Touto účastí na jednáních výboru byla zajištěna kontrola činnosti výboru a chodu SVJ.

V souladu se stanovami společenství jsou členové KK oprávněni účastnit se jednání výboru SVJ, ale bez hlasovacího práva. Tento fakt připomínáme proto, že i přes tuto skutečnost jsme byli výborem SVJ zmocněni k tomu, abychom byli u výběrových řízení a rozhodovali svými hlasy u velkých investičních akcí, jako byla rekonstrukce lodžii na objektu Vršovická (5.467 360Kč) a výměny oken na všech objektech společenství (12.262,893Kč).

Navíc u těchto velkých a důležitých akcí se naše členka V. Lukášová zúčastňovala společně s určenými členy výboru SVJ pravidelně každý týden kontrolních dnů a namátkově prováděla kontrolu kvality prováděných prací.

Kromě těchto velkých a zásadních věcí však členové KK diskutují s výborem SVJ i všechny ostatní projednávané oblasti a těch je vzhledem k velikosti našeho společenství k řešení skutečně početně. KK by přivítala, aby se v zápisech výboru častěji objevovaly její stanoviska a připomínky z jednání na výboru.

Členové KK se aktivně zapojili také do zpracování jednoho z nejdůležitějších dokumentů SVJ a to do „Plánu oprav na roky 2014 až 2016“. V případě tvorby plánu oprav se v diskusi podařilo některé věci změnit a řada našich připomínek byla výborem akceptována.

Jednou ze součástí práce KK je řešení stížností a podnětů členů SVJ. Až na jeden případ byly všechny prošetřeny a bylo na ně odpovězeno. U té poslední vzhledem k většímu množství témat a rozsahu bude záležitost vyřízena v období po shromáždění SVJ.

Velmi citlivou, ale závažnou věcí je řešení jednání bývalého člena výboru SVJ pana Jana Königsbauera. KK své stanovisko k této záležitosti uvedla již v zápise č.7 z 30.8.2013 a na něm se nic nemění. Tedy, cituji: „Z pohledu členů KK se tato situace jeví jako podvod ze strany p. J. Königsbauera, neboť o prodeji své bytové jednotky (a tím pádem i zániku členství v SVJ) neprodleně neinformoval výbor SVJ. Tuto velmi důležitou skutečnost sdělil výboru SVJ až v červnu 2013!“ - konec citace - tedy 8 měsíců po prodeji bytu.

KK dále projednala roční účetní závěrku SVJ za účetní rok 2013 (výkaz zisků a ztrát, rozvahu).

Ke všem těmto materiálům nemá KK připomínky a doporučuje shromáždění vlastníků roční účetní závěrku schválit.

Chtěli bychom touto cestou poděkovat účetní správcovské firmě FIRST, p. Lankšádlové, za kvalitně odvedenou práci.

KK vám oznamuje, že v letošním roce končí pětileté volební období oběma členkám KK V. Lukášové a H. Konopáskové. Obě znovu kandidují na řádné členství v KK. V této souvislosti dále apelujeme na členy společenství, aby mezi sebou našli a navrhly do KK náhradníky za jednotlivé domy.

Děkuji za pozornost.

V Praze 5.6.2014

ZA SPRÁVKOST:



ZPRÁVA O HOSPODÁŘENÍ SVJ za rok 2013

pro shromáždění vlastníků společenství dne 5. června 2014

Vážení vlastníci,

výbor společenství vám na dnešním shromáždění vlastníků předkládá ke schválení účetní závěrku za rok 2013. Účetní závěrka se skládá ze tří částí:

1. ROZVAHA k 31.12.2013
2. VÝKAZ ZISKŮ A ZTRÁT k 31.12.2013
3. PŘÍLOHA k účetní závěrce za účetní období 2013

Účetní závěrka za rok 2013 byla projednána s kontrolní komisí společenství, která ji ve svém zápise ze dne 27. května 2014 doporučila shromáždění vlastníků ke schválení.

V účetnictví SVJ se v roce 2013 účtovalo zejména o:

- a) zálohách na služby (krátkodobé zálohy) - za vodu, teplo, společnou elektřinu, paušál za výtahy, úklid, odpad.
- b) zálohách na "Fond oprav" 40 Kč/m² (dlouhodobé zálohy)
 1. Běžné opravy, údržba a zajištění provozu technologií, revize a havárie
 2. Stavební a technické úpravy domů dle "Plánu oprav"
 3. Správa domů

Podrobná informace o tom, jak byly v roce 2013 využity finanční prostředky, které měsíčně vlastníci zasílají do tzv. Fondu oprav (dlouhodobá záloha) byla podána na domovních schůzích 12. 19. a 26. května 2014 a zveřejněna na www.vrmo.cz dne 23. dubna 2014 (viz ZPRÁVA O HOSPODÁŘENÍ SPOLEČENSTVÍ ZA ROK 2013).

ÚČETNÍ ZÁVĚRKA za účetní období 2013**ROZVAHA k 31.12.2013 (S KOMENTÁŘEM PRO VLASTNÍKY)**

	v Kč
AKTIVA CELKEM	38 224 570,26
Krátkodobý majetek celkem	38 224 570,26
Z toho zálohy na společnou elektřinu, teplo, kauce	135 388,72
Z toho pohledávky (za vlastníky, za nájemci ze společných prostor a zejména za náklady před vyúčtováním služeb (na TUV, teplo, vodné stočné, společnou elektřinu, úklid, odpad, výtah)	11 547 773,20
Z toho krátkodobý finanční majetek (peníze v bance a v pokladně)	26 426 721,75
Z toho jiná aktiva (přechodný účet - náklady příštích období, jedná o část pojištění našich domů a dobropis)	114 686,59
PASIVA CELKEM	38 224 570,26
Cizí zdroje celkem	38 224 570,26
Z toho dlouhodobé závazky (vůči vlastníkům - předepsané zálohy do fondu oprav)	28 127 895,26
Z toho krátkodobé závazky (vůči vlastníkům před vyúčtováním služeb - přijaté zálohy za teplo, vodné stočné, společnou elektřinu, úklid, odpad, výtah, příjmy z reklam, odměny výboru a KK 12/13 k výplatě 1/2014)	10 094 475,00
Z toho jiná pasiva (přechodný účet - výdaje příštích období - část faktury za stavební dozor)	2 200,00

VÝKAZ ZISKŮ A ZTRÁT k 31.12.2013 (S KOMENTÁŘEM PRO VLASTNÍKY)

	v Kč
NÁKLADY CELKEM	2 448 159,49
Spotřebované nákupy (kancelářské potřeby, žárovky, atd.)	21 315,00
Služby celkem (správa domů, telefonní poplatky, poštovné, nájem sálu na shromáždění, právní služby, rozúčtování služeb, atd.)	1 564 518,49
Osobní náklady celkem (odměny výboru a kontrolní komisi, odvody sociálního a zdravotního pojištění za rok 2013 a odměny KK za II. pololetí 2012 a příslušné odvody za KK za II. pololetí 2012)	748 561,00
Ostatní náklady celkem (pojištění domu, poplatky banka, SIPO, spoluúčast při pojistné události, atd.)	113 765,00
VÝNOSY CELKEM	2 448 159,49
Pokuty penále (úroky z prodlení od neplatičů)	14 238,64
Úroky (běžný účet)	11 772,53
Úroky (spořicí účet)	129 936,42
Pojistné (pojištění stavby - domů)	67 843,00
Ostatní výnosy (splátky)	400,69
Ostatní výnosy (z dlouhodobých záloh tzv. FO)	2 223 968,21
VÝSLEDEK HOSPODAŘENÍ	0,00

PŘÍLOHA k účetní závěrce za účetní období 2013

Obecné informace:

Název a sídlo společnosti: Společenství Vršovická 1461, 1462, Uzbecká 1463, Moskevská 1464, Praha 10

IČ: 290 21 651

Právní forma: Společenství vlastníků jednotek

Datum vzniku společnosti: 6.června 2009

Datum zápisu do OR: 28.ledna 2010

Jména a příjmení členů Předseda výboru Ing. Vladimír Zasadil, CSc.

statutárních orgánů ke dni Místopředseda výboru Hana Nekolová

Člen výboru Vítězslav Kubásek

Člen výboru Libor Bulant

Člen výboru Dr. Karel Hošek

Člen výboru Arch. Ing. Jiří Železný

Společenství vzniklo následně po privatizaci bytových domů MČ Praha 10.

Společenství vlastníků jednotek vede podvojný účetnictví v souladu s Českými účetními standardy pro účetní jednotky, u kterých není hlavní činností podnikání.

Společenství se zabývá pouze správou domu a zabezpečením dalších činností spojených s provozem domu a nemá proto vlastní kapitál ani žádný majetek.

SVJ spravuje společné části domu ve prospěch vlastníků bytových, případně nebytových jednotek objektu.

Správu provádí správní firma First spol.s r.o., Komunardů 55, Praha 7.

Společné části domu jsou podle zákona v podílovém spoluvlastnictví vlastníků jednotek, finanční prostředky skládané do fondu dlouhodobě přijatých záloh nejsou majetkem společenství, podle §15 odst.4 zákona jsou tyto finanční prostředky závazkem právnické osoby vůči vlastníkům jednotek, z hlediska účetnictví jsou pro společenství cizími zdroji. Společenství tudíž neúčtuje v oblasti účtové třídy nula – dlouhodobý majetek. Společenství nemá žádné zásoby, materiál či zboží na skladě a proto neúčtuje ani v účtové třídě jedna – zásoby.

SVJ nezaměstnává zaměstnance.

Informace o použitých účetních metodách, obecných účetních zásadách a způsobech oceňování:

Společenství vlastníků nevlastní žádný dlouhodobý majetek ani zásoby, nepřípadá v úvahu žádné odepisování a oceňování. Společenství též nevytváří žádné opravné položky k majetku.

SVJ nevytváří zisk, hospodářský výsledek je vždy roven nule.

Doplňující informace k rozvaze a výkazu zisků a ztrát:

Společenství nemá závazky ani pohledávky po lhůtě splatnosti.

Mezi rozvahovým dnem a okamžikem sestavení účetní uzávěrky nedošlo k žádné události, která by ovlivnila výsledky hospodaření.

V Praze dne 28. května 2014

Účetnictví pro SVJ vede účetní správcovské firmy FIRST, s.r.o.

Změna způsobu rozúčtování nákladů na správu a fond oprav

K hlasování se předkládá text:

Dnem 1.1.2015 budou náklady vlastníků na správu a fond oprav odděleny a rozúčtovány zvlášť takto:

- příspěvek na dlouhodobé zálohy SVJ (fond oprav) nadále ve výši 30 Kč/m²/měs.
- příspěvek na krátkodobé zálohy SVJ (správa) dle schváleného plánu nákladů na správu, na každý rok bude rozúčtován rovným dílem na každou bytovou i nebytovou jednotku.