

**Společenství Vršovická 1461, 1462, Uzbecká 1463, Moskevská 1464,
Praha 10, IČ: 29021651**

zapsané v rejstříku společenství vlastníků jednotek, vedeného Městským soudem v Praze,
oddíl S, vložka 11109, sídlo: Vršovická 1461/64, 101 00 Praha 10 – Vršovice

e-mail: vrumo@vrumo.cz

web: www.vrumo.cz

Vážení členové společenství – vlastníci bytových a nebytových jednotek, dovolujeme si Vás
pozvat na shromáždění vlastníků, které se koná dne

4.6.2015 od 17.00 hodin

v konferenčním sále ZŠ U Vršovického nádraží č. 1.

Svolavatelem shromáždění je výbor Společenství Vršovická 1461, 1462, Uzbecká 1463, Moskevská
1464, Praha 10,

V případě, že se shromáždění nemůžete zúčastnit, je možno udělit plnou moc (na druhé
straně pozvánky) některému z dalších vlastníků, členům výboru, kontrolní komise nebo svým
rodinným příslušníkům a tím napomoci, aby bylo shromáždění disponovalo dostatečným
počtem hlasů a bylo usnášeníschopné.

Program:

1. 17:00 – 18:00 h Prezenze, kontrola a registrace plných mocí
2. 18:00 – 18:10 h Schválení programu Shromáždění
3. 18:10 – 18:30 h Zpráva o činnosti výboru za rok 2014
4. 18:30 - 18:40 h Zpráva o hospodaření a schválení účetní závěrky r. 2014
5. 18:40 - 19:00 h Zpráva o plnění Plánu oprav k 31.12.2014
6. 19:00 - 19:10 h Zpráva kontrolní komise za rok 2014
7. 19:10 - 19:30 h Plán oprav na r.2015 – 17 a výhled do r. 2023
8. 19:30 – 20:10 h Diskuse a náměty vlastníků
9. 20:10 – 20:20 h Závěr a ukončení shromáždění

Zprávy a podklady pro jednání shromáždění jsou zveřejněny na internetových stránkách,
v listinné podobě jsou k dispozici v jednacím místnosti SVJ na Uzbecké 1463, nebo na vrátnici.
**Žádáme Vás o účast na shromáždění nebo zmocnění Vámi pověřené osoby, aby
byla dostatečná účast hlasů ke schválení Plánu oprav.**

3. května 2015

Vladimír Zasadil, v.r.
předseda výboru

Hana Nekolová, v.r.
místopředseda výboru

K zápisu ze schůze shromáždění, konané dne 4.6.2015

Zpráva o činnosti výboru

Výbor v současném složení vznikl doplněním výboru na mimořádném shromáždění vlastníků dne 18.1.2012. Po odchodu pana Konigsbauera v r.2014 má 6 členů:

- V. Zasadil** – předseda – statutární zástupce, vnější vztahy, vize, plánování, výtahy, úkoly Plánu oprav
- H. Nekolová** – místopředseda – statutární zástupce, ekonomika a finance, úkoly Plánu oprav
- V. Kubásek** – technika, provoz, úklid a údržba SČD, výp. technika a informatika, čipy, úkoly Plánu oprav
- L. Bulant** – pronájem SČD, příjmy, rozdělení a výplata, úkoly Plánu oprav
- J. Železný** – rekonstrukce a opravy stavebního charakteru, úkoly Plánu oprav
- K. Hošek** – bezpečnost, pojištění, škodní a pojistné události, MČ P10, zápisy ze schůzí, úkoly Pl. oprav

Řádné schůze výboru jsou v průběhu roku základní formou operativního řízení jeho činnosti.

Jsou veřejně přístupné vlastníkům jednotek. Ti zde mohou vznášet dotazy, připomínky a náměty k aktuálně projednávaným otázkám.

Ze schůzí výboru byly pořizovány podrobné zápisy, které jsou vlastníkům k dispozici na webových stránkách společnosti.

Souhrnně o své činnosti v hlavních oblastech, vynaložených nákladech a dosažených výsledcích výbor informuje vlastníky ročními zprávami.

Zásadní otázky projednává výbor s vlastníky na domovních schůzích, které jsou zároveň přípravou na jednání a rozhodování shromáždění vlastníků, které je **nejvyšším orgánem společnosti**

1. Hospodaření SVJ v roce 2014

Hospodaření SVJ bylo racionální a šetrné ke společným prostředkům vlastníků.

Na dlouhodobých zálohách bylo k 31.12.13 akumulováno více než **28 mil. Kč**. To umožnilo ve střednědobé perspektivě v realizovat zásadní investice dle Plánu oprav a přitom od 1.1.2015 snížit příspěvek vlastníků na dlouhodobé zálohy (fond oprav) na **30 Kč/m²/měs.** Je však zároveň zavedeno financování správy domu z krátkodobých záloh dle § 1180 NOZ, na které vlastníci od 1.1. 2015 přispívají zvlášť. Hledáme i další zdroje, zejména v součinnosti s MČ P10.

Účetní závěrka roku 2014 je k dispozici na webových stránkách společnosti. Bude dnes předložena ke schválení shromážděním vlastníků a bude i přílohou zápisu ze schůze shromáždění.

Zpráva o hospodaření SVJ za 2014 pak obsahuje podrobné informace o tom, jak byly využity finanční prostředky, které měsíčně vlastníci zasílali do tzv. Fondu oprav (dlouhodobá záloha). Byla podrobně projednána na domovních schůzích. Na webových stránkách je k dispozici od 14. dubna.

Největší výdaje, téměř 25 mil.Kč, jsme v uplynulém roce vynaložili na úkoly Plánu oprav, včetně nákladů na správu domu, provozní údržbu a odstraňování následků vandalizmu. Z toho na samotný Plán oprav představoval **20,6 mil.Kč**. Podrobnou strukturu těchto výdajů uvádí Zpráva o plnění Plánu oprav...

Náklady na odstranění následků vandalizmu již tři roky trendově klesají. V převážné míře si je způsobujeme už jen sami, protože bezdomovce a narkomany se z našich domů podařilo téměř úplně vytěsnit. V uplynulém roce jsme na odstraňování následků vandalizmu vynaložili **184 tis. Kč**, oproti **247 tis** v r.2013 a **406 tis.** v r.2012.

Nejsou to ale úplné náklady na odstranění následků vandalizmu. Některé jsme totiž zatím neodstranili, např. graffiti, následky požáru v průjezdu, poškození SČD na chodbách...

Nezahrnujeme zde také náklady na zabránění vandalizmu, které prolínají do Plánu oprav.

Hospodaření SVJ není jen o výdajích, ale také o příjmech.

Podstatná část, ročně dosud cca **13,6 mil. Kč**, jich pochází z příspěvků vlastníků na dlouhodobé zálohy (fond oprav). Dále na účet SVJ vlastníci průběžně vkládají zálohy na náklady bydlení. Oproti tomu se z účtu SVJ náklady bydlení průběžně financují a ročně se vyúčtovávají vlastníkům oproti zaplaceným zálohám. Tyto

1998

1999

2000

2001

2002

2003

2004

2005

2006

2007

náklady, obousměrně protékající účtem SVJ, jsou na úrovni řádově **10 mil.Kč** ročně. Je tedy nutno je v průběhu roku nejen vydat, ale také inkasovat – tzn. příjmy na účtu trvale sledovat a zajišťovat je v předepsané výši. A to, při rozměru našeho SVJ, je obrovský kus nekončící a přitom neviditelné, a tedy i nedocené práce, obnášející stovky hodin ročně.

Nejobtížnějším tématem jsou přitom pohledávky SVJ za vlastníky a jejich vymáhání. Neplatiči jsou velkým traumatem hospodaření každého SVJ, tím větším, čím větší je společenství a čím laskavější je k neplatičům zákon. Jejich otálení, úhybné manévry a s tím související vymáhací procedury, končící někdy až u soudu, zbytečně zaměstnávají a doslova otravují výbor i správní firmu.

Nemluvím o případech, kde příčinou je nějaké vážné osobní drama, které člověk v dané chvíli těžko zvládá. To se může stát a dá se to pochopit.

Mluvím o takových případech, kdy např. vlastník zde za dva miliony koupí byt, pak za půl milionu pořídí jeho rekonstrukci, pak si ještě třeba nechá vyplatit refundaci za výměnu oken a následně neplatí zálohy na náklady bydlení. K tomu není co dodat.

Přesto objem pohledávek SVJ za vlastníky, díky soustavně pozornosti a jejich důslednému vymáhání oproti roku 2013 poklesl z **2,2 mil. na 0,4 mil Kč.**

Objemy finančních prostředků, které jsou předmětem našeho hospodaření a protékají ročně našimi účty, odpovídají ne až tak úplně malé firmě, která však své hospodaření určitě neřídí aktivisticky, tj. dobrovolně, ve volném čase po svém normálním zaměstnání, o víkendech, po večerech nebo v noci.

Za tuto práci a dosahované výsledky je třeba poděkovat především naší místopředsdkyni paní Nekolové.

2. Plán oprav

Vyhodnocení plnění Plánu oprav za rok 2014 je věnována zpráva, která je od 14.4 publikována na internetu a byla již předmětem jednání na domovních schůzích.

V roce 2014 se ve srovnání s minulými léty podstatně zvýšil objem plnění Plánu ve finančním vyjádření, a to zejména v důsledku realizace velkých investičních akcí, jako byla výměna dřevěných oken za plastová (za **15 mil. Kč**), oprava střech (**1,67 mil.Kč**) a započaté opravy pochozích teras (v r. 2014 1. etapa za **3,7 mil.Kč**). Velmi dobrou práci zde odvedli člen výboru Ing. Arch. Železný a členka KK paní Lukášová.

Opožděně (po stanoveném termínu) se o refundaci v závěru roku přihlásili Mrázekovi (Uzbecká). Výbor toto opoždění jako poslední ještě toleroval, refundace byla vyplacena, ale bude zaúčtována až v roce 2015. Dalším opožděncem je paní Čáková (Moskevská), která požádala o refundaci dokonce až v dubnu 2015. Na doporučení výboru požádala 5.5 2015 shromáždění vlastníků o toleranci a výjimku ze stanoveného termínu. **O její žádosti zde bude hlasováno.**

Plán oprav pro období 2015 – 2017 s výhledem do roku 2023 navazuje na dosavadní plán se změnami, které byly projednány na domovních schůzích. Jde především o navýšení rozpočtových nákladů na kamerový systém (**o 250 tis. Kč**). Je také třeba vyřešit nový problém s výměnou oken na schodištích Uzb, Mo. Ta nás bude stát také více, než jsme až dosud plánovali. V Plánu oprav proto žádáme o navýšení rozpočtových nákladů na **o 1 900 tis. Kč.**

Plán oprav bude podrobně prezentován a předložen ke schválení v dalším průběhu jednání. Bude přílohou zápisu ze shromáždění.

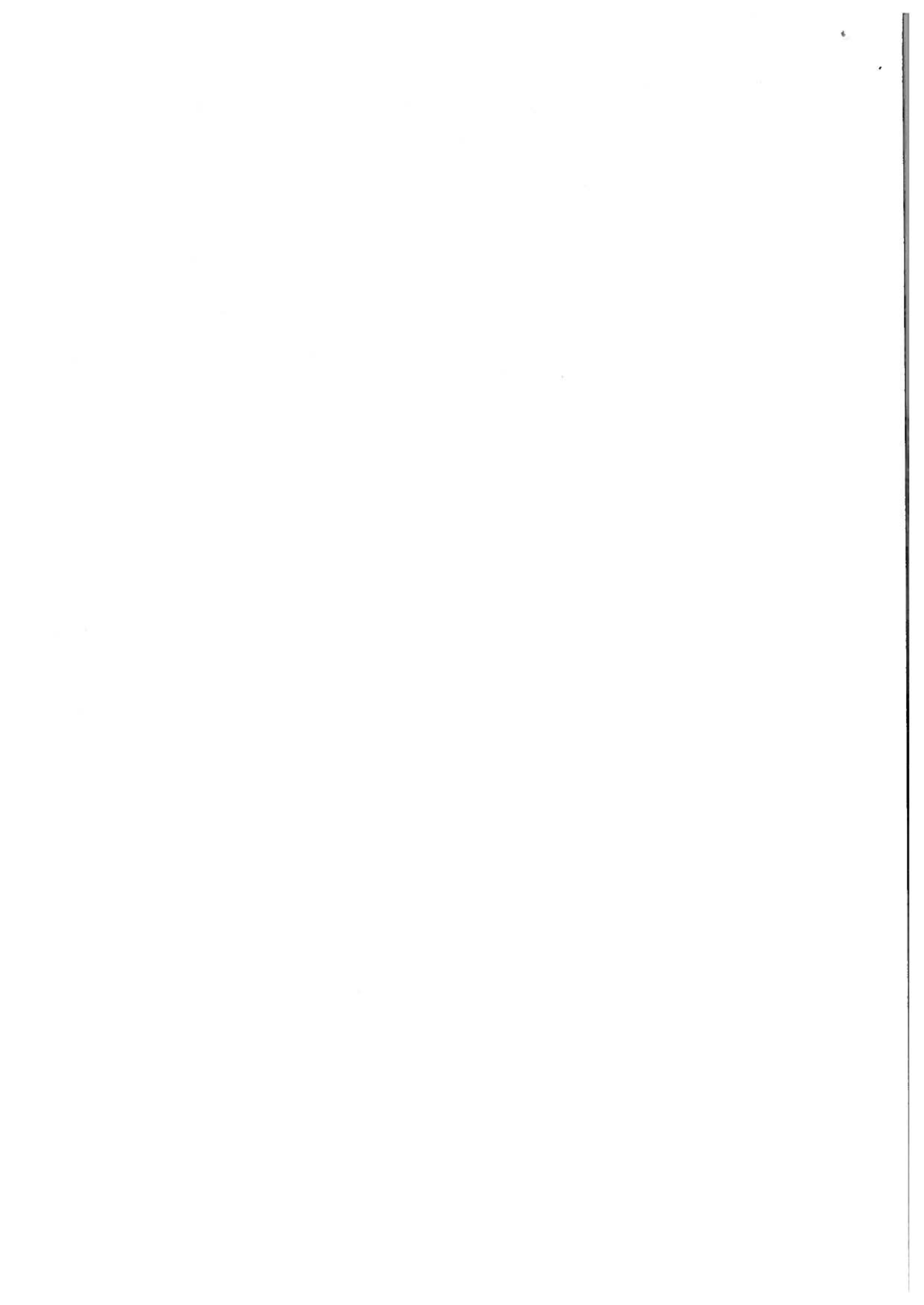
V jednání je stále spoluúčast MČ P10 na opravách teras v rámci Plánu oprav. Přípravovaný materiál je směřovaný na červnové zasedání rady MČ. O výsledcích budeme vlastníky informovat.

3. Provozní údržba a zajištění provozu TZB

Byla prováděna dle aktuálních potřeb jako jeden z úkolů Plánu oprav. Ve výboru se o tuto činnost, včetně zajištění kontrol a provozuschopnosti požárního vybavení, stará zejména pan Kubásek.

Objem realizované údržby je dán kapacitou dodavatelů a objemem disponibilních prostředků. Reálná potřeba, díky dříve po léta zanedbávané údržbě, je však stále podstatně vyšší.

V poslední době se problémem stal stav stoupaček teplé a studené vody na Moskevské, který přerostl až do úkolu Plánu oprav. Daří se ale původně předpokládaný rozsah a technologii oprav postupně korigovat do příznivějších rozměrů.



Dobrou zprávou je, že v červenci 2014 byla uzavřena s MČ P10 **Smlouva o součinnosti při údržbě a úklidu pochozích teras**, dle které se bude MČ každoročně finančně podílet na údržbě a běžných opravách do výše 360 tis. Kč a úklidu do 20 tis. Kč (50% z nákladů, vynaložených SVJ).

Za rok 2014 jsme fakturovali **303 a 15 tis.Kč**, které nám MČ P10 v únoru 2015 uhradila.

V jednání je účast našeho SVJ na programu Mč P10 „Stop graffiti“. V jeho rámci by mohly být ještě v tomto roce vyčištěny zdi, přiléhající ulicím Moskevská a Vršovická, nákladem MČ.

4. Příjmy z pronájmu SČD a výplata vlastníkům.

Příjmy vlastníků z pronájmu společných částí domu mají rostoucí trend.

Vzrostly postupně ze **182 tis.Kč** v roce 2009 na **700 tis.** v roce 2014. Nejsou to však peníze, které přistávají na našem účtu samočinně. Obnáší to mimo jiné vyhledávání zájemců, vyjednávání, tvorbu, udržování nájemních smluv, zajišťování inkasa, rozúčtování příjmů a výplatu podílů vlastníkům. O to se stará člen výboru pan Bulant.

K danému tématu byla vypracovaná zpráva, se kterou byli podrobně seznámeni vlastníci na domovních schůzích.

Z ní mj. vyplývá, že na účtu SVJ zůstává každoročně zůstatek, pohybující se okolo 150 tis. Kč. To jsou peníze, které si vlastníci nenechali vyplatit a které s ohledem na migraci v našich domech z velké části po určité době není už komu vyplatit.

Řešíme problém, aby podíly, nejméně tři roky ležící nevyplaceny na účtu SVJ, byly po vyřešení souvisejících právních a daňových otázek převedeny ve prospěch dlouhodobých záloh SVJ.

5. Řešení škodních a pojistných událostí

Řešení škodních a pojistných událostí ve prospěch SVJ probíhalo vesměs úspěšně. Dlouhodobě získáváme vyšší pojistné plnění, než činí pojistné námi uhrazené. Je to výsledek práce člena výboru pana Hoška.

6. Závěr

Jsme velké společenství a vlastníme komplikovaný soubor budov, původně s 290 byty a 51 nebytovými prostory, s přiřazenou částí veřejné pěší zóny (tj. našimi terasami), zatížený dlouhodobě zanedbanou údržbou a mnoha dalšími problémy.

Na shromáždění v červnu 2013 jsem informoval, že v roce 2012 byla práce výboru v novém složení věnovaná zejména prací pro minulost – tj. řešení problémů minulých období.

Rád konstatuji, že v roce 2013 a zejména v r.2014 se naší práci již dařilo otáčet směrem k přítomnosti a k budoucnosti.

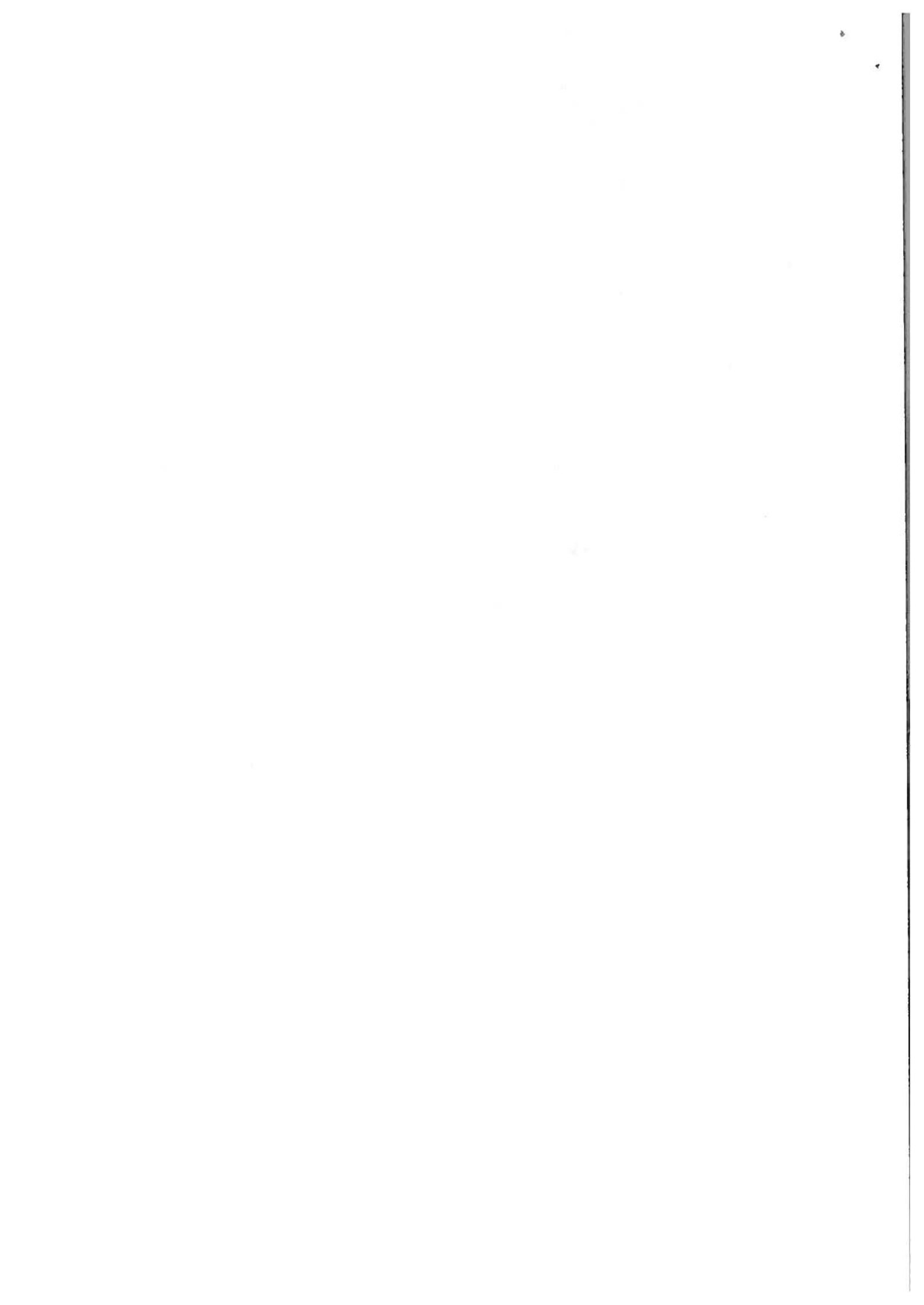
Naše SVJ dobře hospodaří, má v pořádku účty a účetnictví, má pod kontrolou své závazky i pohledávky. Snížili jsme o 25% příspěvek vlastníků do fondu oprav. Příjmy vlastníků z pronájmu společných částí domu rostou.

Máme dobrou správní firmu, která nám v součinnosti s výborem zajišťuje technické služby, účetnictví, rozpis záloh, zpracování a rozúčtování nákladů na bydlení - vše na solidní úrovni a v zákonných termínech. Ne vždy tomu tak bylo.

Máme v pořádku střechy, do domů nám nezatéká. Na Vršovické máme nové lodžie, ve všech bytech pak nová okna, výtahy jsou opravené a jezdí se slušnou spolehlivostí, mají inspekční prohlídky s platností do r. 2020. Podobně i elektroinstalace v domech. Zahájili jsme se opravy teras, které léty dospěly do havarijního stavu, rozpracován je kamerový systém s on-line výstupem do vrátnice, rekonstrukce EPS s připojením na PCO HZS, výměna oken na hlavních schodištích Uzb a Mo, jsou před námi opravy interiérů a exteriérů domů.

V domech se nám už nepotulují bezdomovci, nedělají si z našich chodeb a sklepů noclehárny, spížírny a záchody...

Není ještě všechno, jak by mělo být a jak by se nám líbilo. Stále je a bude co řešit a zlepšovat. Ale je zde už viditelný pokrok i výsledky.



Naším společným cílem je, abychom zde měli domov, kde je nám dobře a do kterého se rádi vracíme. Věřím, že společně to dokážeme.

Závěrem zprávy o činnosti výboru mi dovoluňte, abych vyjádřil přesvědčení, že **výbor v roce 2014 konal v zájmu vlastníků, a to ve smyslu zákona, stanov SVJ i dobrých mravů.**

Nakonec, vážení sousedé, dovoluňte ještě důležité upozornění:

Čeká Vás s výborem v dnešním složení ještě poslední shromáždění v r. 2016. V lednu 2017 skončí pěti členům výboru mandát. Dosloužíme ho, ale v lednu 2017 s platným mandátem zůstane ve výboru už jen pan Kubásek.

Zatím jsme neřešili, zda budeme znovu kandidovat, nebo kdo z nás bude znovu kandidovat, nebo zda nás vůbec ještě budete chtít...

Měli by tedy být na shromáždění v r.2016, tj. v příštím roce, zvoleni kvalitní náhradníci, kteří budou připraveni pět let společně věnovat SVJ svoji energii a svůj čas, budou k tomu mít odborné předpoklady a zkušenosti. A alespoň někdy, někde, v něčem, se v minulosti již osobně osvědčili.

Měli by být připraveni věnovat SVJ 40 - 60 hodin měsíčně.

Kdo chce aspirovat na předsedu nebo místopředsedu, měl by věnovat dvojnásobek.

Ve druhé polovině roku 2016 by zvolení náhradníci měli již asistovat výboru, zúčastnit se jeho práce tak, aby v lednu byli plnohodnotně připraveni vstoupit do výboru a pokračovat v jeho práci.

Je to společná práce a společná odpovědnost, nepřilíš vhodná pro sólové hráče. Kdo tuší, do čeho jde, není mu jedno, s kým do toho jde. O to je to rozhodování složitější.

A k tomu ještě § 159 zákona č. 89/2012 Sb. (občanský zákoník) říká:

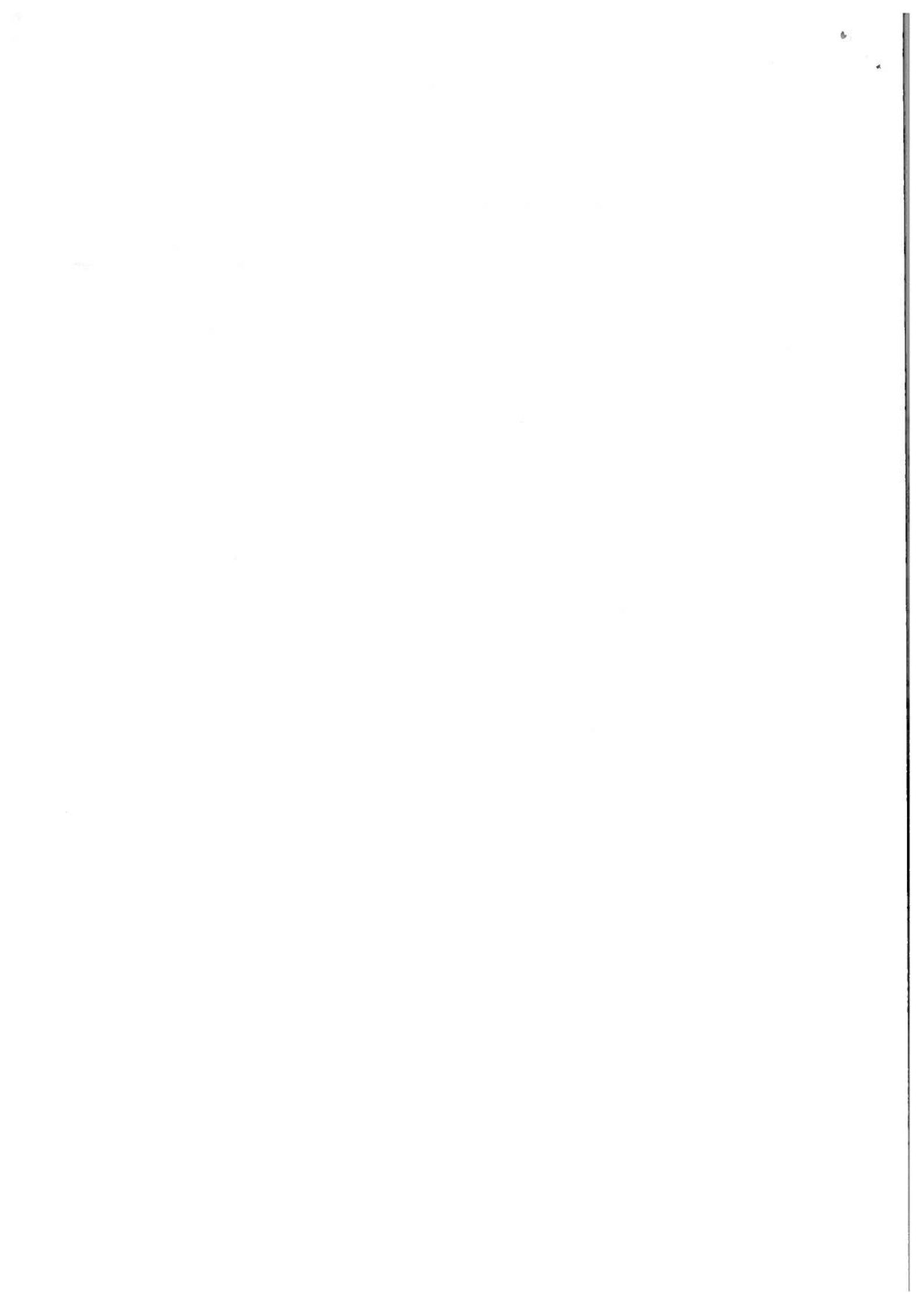
„Kdo přijme funkci člena voleného orgánu, zavazuje se, že ji bude vykonávat s nezbytnou loajalitou i s potřebnými znalostmi a pečlivostí. Má se za to, že jedná nedbale, kdo není této péče řádného hospodáře schopen, ač to musel zjistit při přijetí funkce nebo při jejím výkonu, a nevyvodí z toho pro sebe důsledky“

Nebude to jednoduchá volba, je třeba získat kvalitní kandidáty a je třeba se na ni dobře připravit. Proto o tom mluvíme již dnes.

Děkuji Vám za pozornost, za důvěru a podporu výboru v roce 2014.

Rád bych poděkoval všem, kteří v průběhu roku s námi spolupracovali ve prospěch našeho společenství - ÚMČ Prahy 10, správní firmě First, všem dodavatelům, domovníkům, strážným a všem členům výboru i KK.

Vladimír Zasadil



ZPRÁVA O HOSPODAŘENÍ SPOLEČENSTVÍ

od 1. ledna do 31. prosince 2014

Zpráva je určena vlastníkům jednotek k přehledu o tom, jak byly využity finanční prostředky, které měsíčně zasílají do tzv. fondu oprav.

Z finančních prostředků jsou hrazeny tři druhy výdajů:

1. **na plánované a neplánované opravy**, údržbu, zajištění provozu technologií, revize, odstranění následků havárií a vandalismu,
2. **na stavební a technické úpravy domů dle "Plánu oprav"** (typu investiční akce a technických zhodnocení společných částí domu, např. vstupní portály, instalace poměrových měřidel tepla, opravy střech, atd.),
3. **na správu domu** (odměna správcovské firmě, odměna členům orgánů společenství, pojištění domu, konzultační služby, protipožární servis, drobné administrativní nákupy, platby za spojovací služby, poštovné, poplatky bance, poplatky SIPO, zajištění EPS.

Naše SVJ patří mezi největší v Praze (spravujeme 291 bytových a 50 nebytových jednotek), a proto účtujeme náklady vynaložené z "Fondu oprav" přímo na jednotlivé domy + budovu garážových stání, říkáme tomu:

HOSPODÁŘSKÁ (NÁKLADOVÁ STŘEDISKA)

Důvody zavedení organizačního členění na hospodářská (nákladová) střediska jsou následující:

1. zjištění výše vynakládaných nákladů na jednotlivá nákladová střediska, jejich vyhodnocení, provedení analýz a přijímání opatření k motivaci vlastníků jednotlivých bytů a nebytových prostor, vedoucí k úsporám.
2. vytvoření systémové struktury s cílem účinnějšího řízení celého SVJ.

Současně je z toho odvozena návazná účetní soustava (vč. účtového rozvrhu), která podává racionální výstupy.

STAV FINANČNÍCH PROSTŘEDKŮ NA BANKOVNÍCH ÚČTECH A POKLADNĚ k 31.12.2014

CSOB spořicí účet	18 033 313 Kč
CSOB družst. konto (běžný účet)	630 969 Kč
Pokladna	3 294 Kč
CELKEM	18 667 576 Kč

POHLEDAVKY ZA VLASTNÍKY Z PŘEDPISU k 31.12.2014

POHLEDAVKY za vlastníky (neplatiči)		431 593 Kč
Z toho:	Městská část Praha 10	0 Kč
	Ostatní vlastníci	431 593 Kč
ZÁVAZKY za vlastníky (přeplatky)		92 798 Kč
CELKOVÝ STAV k 31.12.2014		338 795 Kč

1. ČERPÁNÍ FINANČNÍCH PROSTŘEDKŮ z tzv. FONDU OPRAV : od 1.1.2014 do 31. 12.2014

Zůstatek tzv. FONDU OPRAV k 31.12.2013		28 127 896 Kč
	Výše předpisu záloh k 31.12.2014	13 612 019 Kč
	Výnos: úroky z prodlení vlastníků	1 984 Kč
	Výnos: úroky z běžného účtu	7 954 Kč
	Výnos: úroky ze spořicího účtu	76 040 Kč
	Ostatní výnosy	1 358 Kč
	Přeúčt.nákl.na údržbu terasy MČ Praha 10	305 924 Kč
	Přeúčt.nákl.na úklid terasy MČ Praha 10	15 556 Kč
	Spoluúčast při likvidaci pojistné události	-10 000 Kč
	Náklady hrazené ze záloh na správu domu a fondu oprav (detailní rozpis nákladů v bodě 5 této zprávy)	-24 934 688 Kč
Zůstatek tzv. FONDU OPRAV k 31.12.2014		17 204 041 Kč

**2. NÁKLADY HRAZENÉ ZE ZÁLOH NA SPRÁVU DOMU A FONDU OPRAV VE VÝŠI 24.934.688 Kč
BYLY ČERPÁNY NÁSLEDOVNĚ:**

Běžné opravy, údržba a zajištění provozu technologií, revize a havárie

	CELKEM	Vršovická 1461	Vršovická 1462	Uzbecká 1463	Moskevská 1464	Garáže
Výtahy, opravy, servis, údržba	305 950,20 Kč	58 743,18 Kč	39 823,08 Kč	66 743,78 Kč	140 640,16 Kč	0,00 Kč
Portály, servis, revize	6 655,00 Kč	0,00 Kč	0,00 Kč	0,00 Kč	6 655,00 Kč	0,00 Kč
Elektro, servis, revize	182 459,00 Kč	19 240,66 Kč	18 910,66 Kč	92 244,68 Kč	52 063,00 Kč	0,00 Kč
Topení, servis, revize	50 278,00 Kč	51,24 Kč	4 833,32 Kč	16 326,20 Kč	29 013,13 Kč	54,11 Kč
Střechy, servis, revize	5 465,00 Kč	5 465,00 Kč	0,00 Kč	0,00 Kč	0,00 Kč	0,00 Kč
Stavební údržba	637 403,00 Kč	178 644,35 Kč	178 118,53 Kč	134 466,12 Kč	130 772,06 Kč	15 401,94 Kč
Zámečnická údržba	107 207,00 Kč	14 099,89 Kč	8 355,49 Kč	40 271,04 Kč	40 574,16 Kč	3 906,42 Kč
Ostatní - opravy, servis, revize	213 569,05 Kč	38 583,28 Kč	29 116,86 Kč	51 222,37 Kč	77 769,73 Kč	16 876,81 Kč
Instalatérská údržba	77 663,50 Kč	6 987,50 Kč	2 146,00 Kč	44 125,75 Kč	24 404,25 Kč	0,00 Kč
Vandalismus	184 856,60 Kč	69 298,17 Kč	10 760,48 Kč	56 897,99 Kč	40 027,74 Kč	7 872,22 Kč
Požární bezpečnost	58 009,80 Kč	7 797,87 Kč	7 595,70 Kč	17 510,24 Kč	19 399,18 Kč	5 706,82 Kč
CELKEM	1 829 516 Kč	398 911,13 Kč	299 660,13 Kč	519 808,15 Kč	561 318,41 Kč	49 818,32 Kč

Stavební a technické úpravy domů dle "Plánu oprav" (investice a technická zhodnocení)

	CELKEM	Vršovická 1461	Vršovická 1462	Uzbecká 1463	Moskevská 1464	Garáže
Opravy střech	1 666 353,00 Kč	466 077,42 Kč	462 694,54 Kč	338 454,33 Kč	303 639,42 Kč	95 487,30 Kč
Oprava chodeb a schodišť	62 000,00 Kč	0,00 Kč	0,00 Kč	31 000,00 Kč	31 000,00 Kč	0,00 Kč
Rekonstrukce terasy a průjezdu	3 792 617,00 Kč	485 832,76 Kč	467 657,66 Kč	1 149 123,47 Kč	1 176 981,25 Kč	513 021,85 Kč
Výměna oken	12 275 094,00 Kč	1 841 264,10 Kč	1 841 264,10 Kč	4 296 282,90 Kč	4 296 282,90 Kč	0,00 Kč
Refundace oken vlastníkům	2 514 044,05 Kč	322 426,00 Kč	91 595,20 Kč	1 069 687,25 Kč	1 030 335,60 Kč	0,00 Kč
Vrata garáže	298 388,11 Kč	0,00 Kč	0,00 Kč	0,00 Kč	0,00 Kč	298 388,11 Kč
CELKEM	20 608 496 Kč	3 115 600,28 Kč	2 863 211,50 Kč	6 884 547,95 Kč	6 838 239,17 Kč	906 897,25 Kč

Správa domů

	CELKEM	Vršovická 1461	Vršovická 1462	Uzbecká 1463	Moskevská 1464	Garáže
Spotřeba materiálu	9 144,00 Kč	1 171,34 Kč	1 127,52 Kč	2 770,54 Kč	2 837,70 Kč	1 236,90 Kč
Nákup do spotřeby	6 453,00 Kč	826,63 Kč	795,70 Kč	1 955,19 Kč	2 002,59 Kč	872,89 Kč
Internet	7 545,96 Kč	966,63 Kč	930,47 Kč	2 286,35 Kč	2 341,77 Kč	1 020,73 Kč
Ostatní služby	254 868,80 Kč	32 475,62 Kč	32 176,01 Kč	82 214,47 Kč	84 973,11 Kč	23 029,60 Kč
Telefonní poplatky	13 420,00 Kč	1 719,10 Kč	1 654,79 Kč	4 066,12 Kč	4 164,69 Kč	1 815,30 Kč
Odměna za správu	470 376,00 Kč	60 254,98 Kč	58 000,83 Kč	142 519,03 Kč	145 974,07 Kč	63 627,09 Kč
Zajištění EPS - vrátnice	972 000,00 Kč	124 512,82 Kč	119 854,77 Kč	294 505,88 Kč	301 645,48 Kč	131 481,04 Kč
Poštovné	18 264,00 Kč	2 339,61 Kč	2 252,09 Kč	5 533,80 Kč	5 667,96 Kč	2 470,55 Kč
Odměny statutárním orgánům (V+KK)	477 153,00 Kč	61 123,11 Kč	58 836,49 Kč	144 572,39 Kč	148 077,21 Kč	64 543,80 Kč
Zákonné pojištění zdrav.a sociál.(V+KK)	162 237,00 Kč	20 782,50 Kč	20 005,02 Kč	49 156,12 Kč	50 347,80 Kč	21 945,57 Kč
SIPO poplatky	8 308,20 Kč	1 064,28 Kč	1 024,46 Kč	2 517,30 Kč	2 578,32 Kč	1 123,84 Kč
Poplatky z bankovního účtu	11 083,56 Kč	1 419,80 Kč	1 366,68 Kč	3 358,20 Kč	3 439,62 Kč	1 499,26 Kč
Daň z příjmu	190,00 Kč	24,34 Kč	23,43 Kč	57,57 Kč	58,96 Kč	25,70 Kč
Pojištění domu	85 632,00 Kč	10 969,43 Kč	10 559,06 Kč	25 945,60 Kč	26 574,59 Kč	11 583,32 Kč
CELKEM	2 496 676 Kč	319 650,18 Kč	308 607,32 Kč	761 458,57 Kč	780 683,87 Kč	326 275,57 Kč

CELKOVÝ SOUČET ZA ROK	24 934 688 Kč	3 834 161,60 Kč	3 471 478,96 Kč	8 165 814,67 Kč	8 180 241,46 Kč	1 282 991,15 Kč
------------------------------	----------------------	------------------------	------------------------	------------------------	------------------------	------------------------

ZPRÁVA O HOSPODAŘENÍ SVJ (účetní závěrka) za rok 2014

pro shromáždění vlastníků společenství dne 4. června 2015

Vážení vlastníci,

výbor společenství vám na dnešním shromáždění vlastníků předkládá ke schválení účetní závěrku za rok 2014. Účetní závěrka se skládá ze tří částí:

1. ROZVAHA k 31.12.2014
2. VÝKAZ ZISKŮ A ZTRÁT k 31.12.2014
3. PŘÍLOHA k účetní závěrce za účetní období 2014

Účetní závěrka za rok 2014 byla projednána s kontrolní komisí společenství, která ji ve svém zápise evidenční číslo 6/2015 ze dne 22. dubna 2015 doporučila shromáždění vlastníků ke schválení.

V účetnictví SVJ se v roce 2014 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 2014 využity finanční prostředky, které měsíčně vlastníci zasílají do tzv. Fondu oprav (dlouhodobá záloha) byla podána na domovních schůzích 11. 18. a 27. května 2015 a zveřejněna na www.vrumo.cz dne 12. dubna 2015 (viz ZPRÁVA O HOSPODAŘENÍ SPOLEČENSTVÍ ZA ROK 2014).

ÚČETNÍ ZÁVĚRKA za účetní období 2014

ROZVAHA k 31.12.2014 (S KOMENTÁŘEM PRO VLASTNÍKY)

	v Kč
AKTIVA CELKEM	29 503 246,31
Krátkodobý majetek celkem	29 503 246,31
Z toho zálohy na společnou elektřinu, teplo, kauce	294 393,01
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)	10 491 324,82
Z toho krátkodobý finanční majetek (peníze v bance a v pokladně)	18 667 576,48
Z toho jiná aktiva (přechodný účet - náklady příštích období, jedná o část pojištění našich domů)	49 952,00
PASIVA CELKEM	29 503 246,31
Cizí zdroje celkem	29 503 246,31
Z toho dlouhodobé závazky (vůči vlastníkům - předepsané zálohy do fondu oprav)	17 204 041,04
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)	12 299 205,27

VÝKAZ ZISKŮ A ZTRÁT k 31.12.2014 (S KOMENTÁŘEM PRO VLASTNÍKY)

	v Kč
NÁKLADY CELKEM	2 506 676,09
Spotřebované nákupy (kancelářské potřeby, žárovky, atd.)	15 597,00
Služby celkem (správa domů, telefonní poplatky, poštovné, nájem sálu na shromáždění, právní služby, rozúčtování služeb, atd.)	1 734 174,76
Osobní náklady celkem (odměny výboru a kontrolní komisi, odvody sociálního a zdravotního pojištění)	639 390,00
Ostatní náklady celkem (pojištění domu, poplatky banka, SIPO, spoluúčast při pojistné události, daň z příjmu atd.)	117 514,33
VÝNOSY CELKEM	2 506 676,09
Pokuty penále (úroky z prodlení od neplatičů)	1 984,00
Úroky (běžný účet)	7 954,15
Úroky (spořicí účet)	76 040,19
Ostatní výnosy (z dlouhodobých záloh tzv. FO)	2 419 339,95
Ostatní výnosy (splátky)	1 357,80
VÝSLEDEK HOSPODAŘENÍ	0,00

PŘÍLOHA k účetní závěrce za účetní období 2014**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 privatizace bytových domů MČ Praha 10.

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

Společenství se zabývá pouze správou domu a zabezpečováním 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.

ČERPÁNÍ NÁKLADŮ NA SPRÁVU DOMŮ

	2014	2014	2015
	SCHVÁLENÝ PLÁN	SKUTEČNOST K 31.12.	SCHVÁLENÝ PLÁN
Spotřeba materiálu - tonery, klíče, zámky, kancelářské potřeby	10 000 Kč	9 144 Kč	10 000 Kč
Nákup do spotřeby - stoly, židle, archivní plechové skříně	10 000 Kč	6 453 Kč	10 000 Kč
Internet a web stránky	10 000 Kč	9 058 Kč	10 000 Kč
Ostatní služby *)	200 000 Kč	199 706 Kč	200 000 Kč
Požární ochrana, EPS, bezpečnostní ochrana	1 200 000 Kč	972 000 Kč	900 000 Kč
Pronájem nebytového prostoru 431 vrátnice	20 000 Kč	27 750 Kč	20 000 Kč
Zálohy na služby nebytového prostoru 431 vrátnice		25 900 Kč	
Telefonní poplatky	30 000 Kč	13 420 Kč	30 000 Kč
Odměna za správu	471 000 Kč	470 376 Kč	471 000 Kč
Poštovné	30 000 Kč	18 264 Kč	30 000 Kč
Odměny výboru (čistého)	336 000 Kč	288 000 Kč	336 000 Kč
Zákonné pojištění zdrav.a sociální + daň ze závislé činnosti	319 000 Kč	261 200 Kč	319 000 Kč
Odměny kontrolní komisi (čistého)	48 000 Kč	48 000 Kč	48 000 Kč
Zákonné pojištění zdrav.a sociální + daň ze závislé činnosti	46 000 Kč	42 190 Kč	46 000 Kč
SIPO poplatky	10 000 Kč	8 308 Kč	10 000 Kč
Poplatky z bankovního účtu	10 000 Kč	11 084 Kč	10 000 Kč
Pojištění domu	86 000 Kč	85 632 Kč	86 000 Kč
Daň z úroku z prodlení plateb u vlastníků		190 Kč	
CELKEM	2 836 000 Kč	2 496 676 Kč	2 536 000 Kč

*) pronájem sálu, hlasování, právní a poradenská pomoc, notářské služby, rozúčtování služeb, kopírování, ověřování, skenování, výroba baneru, údržba záhonu, atd.

