

# Zápis

**z řádné schůze shromáždění Společenství Vršovická 1461, 1462, Uzbecká 1463, Moskevská 1464, Praha 10 konané dne 14. 06. 2018.**

Svolavatelem řádné schůze shromáždění byl výbor Společenství Vršovická 1461, 1462, Uzbecká 1463, Moskevská 1464, Praha 10 v souladu se stanovami Společenství podle čl. VII, odstavec 4.

Prezenční listinu a skrutaci zajistila SF FIRST s.r.o.

Shromáždění řídil předseda výboru Ing. Vladimír Zasadil, CSc.

Shromáždění bylo zahájeno v 18:00 hod.

## **1. Zahájení, volba orgánů shromáždění**

Předseda výboru Ing. Vladimír Zasadil, přivítal všechny přítomné členy Společenství a oznámil, že ze 100 % členů společenství, kteří vlastní spoluvlastnické podíly na společných částech domu, což představuje 2.835.840 hlasů Společenství, jsou přítomni členové osobně nebo v zastoupení, kteří vlastní 54,20 % všech hlasů Společenství a konstatoval, že shromáždění je **usnášeníschopné**.

Seznámil přítomné s návrhem výboru, aby:

- Shromáždění řídil předseda výboru Vladimír Zasadil
- Zapisovatelem byl člen výboru Libor Bulant

Jiný návrh dán nebyl a bylo tedy hlasovááno o návrhu usnesení ve znění:

### **Návrh usnesení č.1:**

**Shromáždění je usnášeníschopné, bude je řídit V. Zasadil, zapisovatelem bude L.Bulant, skrutaci zajistí Ing. Jelínek (First s.r.o.)**

**Hlasování č. 1:** proti 0,0%, zdržel se 0,0 %, pro 100,0 %. Pro přijetí návrhu bylo potřeba 50% hlasů přítomných.

### **Návrh usnesení č. 1 byl schválen.**

## **2. Schválení programu a pravidel jednání shromáždění**

Program shromáždění (příloha č. 1). přednesl předsedající shromáždění Ing. V. Zasadil. Po přečtení návrhu programu vystoupil p. Hokr ml. (Mgr. Tomáš Hokr) s návrhem na vypuštění bodu 4. Na návrh pana Hokra ml. reagoval předsedající shromáždění a členové SVJ p. Oktábec, p. Šesták a Vltavský na podporu

předneseného programu shromáždění. Během diskuse Ing. Zasadil upozornil pana Hokra ml., že je přítomen na shromáždění neoprávněně a tedy i neoprávněně zasahuje do jeho jednání. Jako ukončení této diskuse bylo navrženo hlasovat o programu shromáždění v původním rozsahu (příloha 1), předloženém výborem SVJ.

#### **Návrh usnesení č. 2a:**

**Shromáždění schválilo program schůze shromáždění ve znění přílohy č. 1**

**Hlasování č. 2a:** proti 1,7 %, zdržel se 0,0 % pro 98,3 %. Pro přijetí návrhu bylo potřeba 50% hlasů přítomných (přítomno 55,4%).

#### **Návrh usnesení č. 2a byl schválen**

Potom předsedající přednesl návrh pravidel jednání shromáždění, zejména:

Požádal vlastníky, pokud budou na shromáždění vystupovat o stručnost a věcnost. Aby otázky, návrhy a změny k jednotlivým návrhům usnesení, které podléhají hlasování, byly předkládány po přečtení návrhu usnesení. Následně budou vypořádány, v případě potřeby o nich bude hlasováno a podle toho pak upraven konečný návrh usnesení, o němž bude provedeno finální hlasování, jímž bude jednání k danému bodu uzavřeno.

S ohledem na § 253 Občanského zákoníku (OZ) nemůže shromáždění rozhodnout o jiných záležitostech než o těch, které jsou předmětem bodů ohlášeného programu, leda že by se tak stalo za účasti a se souhlasem všech členů SVJ, oprávněných o nich hlasovat, tedy za účasti a se souhlasem všech přítomných členů.

Hlasování k jednotlivým návrhům bude veřejné. Pořadí hlasování: proti – zdržel se – pro.

#### **Návrh usnesení č. 2b:**

**Byla schválena přednesená pravidla jednání shromáždění.**

**Hlasování č. 2b:** proti 0,0%, zdržel se 0,00 % pro 100,0%. Pro přijetí návrhu bylo potřeba 50% hlasů přítomných (přítomno 55,4%).

#### **Návrh usnesení č. 2b byl schválen**

### **3. Zpráva o činnosti výboru za rok 2017 a stavu správy domu k 31.12.2017**

Předsedající shromáždění přečetl zprávu o činnosti výboru za rok 2017 a stavu správy domu k 31. 12. 2017 (příloha č. 2)

#### **Návrh usnesení č. 3:**

**Shromáždění vlastníků vzalo zprávu o činnosti výboru a stavu správy domu k 31.12.2017 na vědomí.**

**Ze strany vlastníků, členů SVJ, nebyly vzneseny připomínky k přečtené zprávě.**

**Hlasování č. 3 :** proti 0,0 %, zdržel se 0,0 % pro 100,0 %. Pro přijetí návrhu bylo potřeba 50% hlasů přítomných (přítomno 55,7%).

#### **Návrh usnesení č. 3 byl schválen**

#### **4. Plnění plánu oprav k 31.12.2017, plán na r. 2018-20, výhled do r. 2026**

Předsedající shromáždění přečetl zprávu o plnění plánu oprav k 31.12.2017 a přednesl návrh plánu oprav na rok 2018 - 20 s výhledem do roku 2026 (příloha č. 3). Upozornil, že stěžejní úkoly plánu oprav pro r. 2018 - 20, související s úpravami společných částí domů, se daří realizovat cca o 1 rok rychleji, než plán oprav na r. 2017-19 předpokládal a tedy i než narůstá objem prostředků ve fondu oprav. Aby práce dle úkolů 13, 14, 15 a 24 mohly pokračovat ve zrychleném tempu bez přerušení a mohly být dokončeny již v r. 2019/20 včetně domů Vršovická (ne až v r. 2020/21), je třeba rozhodnout nejprve o podpoře financování plánu oprav bankovním úvěrem do výše 10 mil. Kč a následně rozhodnout o předloženém návrhu plánu oprav (dle přílohy 3), který s využitím tohoto úvěru počítá.

Pan Hokr ml. namítal, že o předloženém návrhu není možné hlasovat, protože shromáždění nebyl předložen návrh smlouvy o úvěru. V průběhu navazující diskuse vystoupili z vlastníků pan Dudek, p. Vltavský, p. Dubanský.

Předsedající vysvětlil proces sjednání úvěru v souladu s obvyklými postupy a požadavky bank a v souladu s ustanovením zák. č. 89/2012 Sb. OZ, především § 1208 (tzv. předchozí souhlas). Upozornil i na § 1194 (společná odpovědnost vlastníků - členů SVJ). Upozornil dále, že aktuální nabídky bank jsou časově omezeny (např. na 3 měsíce) a že sjednat úvěr je třeba v čase a za podmínek, výhodných pro SVJ. Ten se ale nemusí krýt s termínem shromáždění vlastníků. Na to ObZ pamatuje právě institutem tzv. předchozího souhlasu dle § 1208.

Po ukončení diskuse bylo přistoupeno k hlasování o návrhu usnesení v původní verzi, připravené výborem.

#### **Návrh usnesení č. 4a:**

**Shromáždění vlastníků vydává tímto dle § č. 1208 písm. g) bod 3 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění, výboru SVJ předchozí souhlas k uzavření smlouvy o poskytnutí úvěru pro zajištění plánu oprav na r. 2018 – 2020 u jím dále vybrané banky, a to za podmínek:**

- **Výše jistiny úvěru – ne více než 10.000.000 Kč;**
- **Lhůta čerpání – 31. 10. 2018 – 31. 12. 2020;**
- **Lhůta splacení – do 31. 12. 2022;**
- **Zatížení úrokem a dalšími poplatky do 500.000 Kč celkem.**

**Hlasování č. 4a** : proti 3,5 %, zdržel se 16,0 % pro 80,5 %. Pro přijetí návrhu bylo potřeba 75% hlasů přítomných.

**Návrh usnesení č. 4a byl schválen**

**Návrh usnesení č. 4b** :

**Shromáždění vzalo na vědomí stav plnění Plánu oprav k 31.12.2017 a schválilo Plán oprav na r. 2018 – 2020 s výhledem do r. 2026 (příloha č. 3)**

**Hlasování č. 4b** : proti: 3,5 %, zdržel se 15,0 %, pro 81,5 %. Pro přijetí návrhu bylo potřeba 75% hlasů přítomných.

**Návrh usnesení č. 4b byl schválen**

**5. Zpráva o hospodaření za r. 2017 – účetní závěrka a rozpočet na r. 2018**

Zprávu o hospodaření - účetní závěrku k 31.12.2017 (příloha č. 4) přednesla paní Hana Nekolová. Předsedající informoval přítomné, že o schválení účetní závěrky bude hlasováno až po přednesení zprávy kontrolní komise. Přítomní vlastníci k přednesené zprávě neměli připomínky a vzali ji na vědomí.

Dále informoval, že dle stanov čl. XVI sestavuje společenství s ohledem na minulé účetní období rozpočet společenství na následující účetní období, jímž se rozumí kalendářní rok. Rozpočet výdajů společenství pro r. 2018 zahrnuje:

- a) Náklady na vlastní správní činnost (odměna výboru, KK a správní firmě). Všechny tyto tři položky byly schváleny na předchozím shromáždění a v r. 2018 se měnit nebudou. Souhrnně je založíme do rozpočtu na r. 2018 stejnou částkou, jako v r. 2017, tedy 1,128 mil Kč. Tyto náklady se hradí z krátkodobých záloh, které vlastníci hradí měsíčně rovným dílem. Na konci účetního období se vyhodnotí a případné přeplatky se vlastníkům vracejí.
- b) Náklady na plán oprav, které se hradí z dlouhodobých záloh. Plán oprav jsme již schválili v bodu č. 4. programu, včetně jeho rozpočtu, ve výši 23,45 mil. Kč.

Jiné ostatní náklady nepředpokládáme.

Zůstatky se převádějí do následujícího roku. Rozpočet nákladů společenství na rok 2018 celkem činí **24,578 mil. Kč.**

**Návrh usnesení č. 5:**

**Shromáždění schválilo rozpočet nákladů společenství na r. 2018 ve výši 24,578 mil. Kč.**

**Hlasování č. 5:** proti 3,5 %, zdržel se 15,0 % pro 81,5 %. Pro přijetí návrhu bylo potřeba 50% hlasů přítomných.

## Návrh usnesení č. 5 byl schválen

### 6. Zpráva kontrolní komise

Zprávu kontrolní komise (příloha č. 5) přednesl člen kontrolní komise pan Ivo Novák. Připomínky nebyly ze strany vlastníků vzneseny a následně bylo přistoupeno k hlasování o schválení účetní závěrky za rok 2017.

### Návrh usnesení č. 6

**Shromáždění vzalo zprávu kontrolní komise na vědomí a schválilo účetní závěrku za rok 2017.**

**Hlasování č. 6:** proti 1,7 %, zdržel se 0,0 % pro 98,3 %. Pro přijetí návrhu bylo potřeba 50% hlasů přítomných

### Návrh usnesení č. 6 byl schválen.

### 7. Náměty a žádosti vlastníků, diskuse

Po zodpovězení běžných dotazů vlastníků byla řádná schůze shromáždění Společenství Vršovická 1461, 1462, Uzbecká 1463, Moskevská 1464, Praha 10 konaná dne 14.06.2017 v 20:15 hodin ukončena.

### Přílohy zápisu:

1. Program shromáždění
2. Zpráva o činnosti výboru a stavu správy domu k 31.12.2017
3. Zpráva o stavu Plánu oprav k 31.12.2017, plán na rok 2018-20 s výhledem do roku 2026
4. Zpráva o hospodaření – účetní závěrka za rok 2017
5. Zpráva kontrolní komise

Zapsal: L. Bulant

Kontroloval: H. Nekolová

Předsedající: Ing. V. Zasadil, CSc.

Schválil: výbor společenství do zápisu č. 18. dne 5.9.2018

**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: [yrumo@vrumo.cz](mailto:yrumo@vrumo.cz)

web: [www.vrumo.cz](http://www.vrumo.cz)

## **POZVÁNKA NA SHROMÁŽDĚNÍ VLASTNÍKŮ**

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

**14.6.2018 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 nezúčastníte, můžete **udělit plnou moc** (na druhé straně pozvánky) některému z dalších vlastníků, členům výboru, kontrolní komise nebo svým rodinným příslušníkům, aby **Vás zastoupili při hlasování, vyjádřili tak Vaši vůli a zároveň aby shromáždění disponovalo dostatečným počtem hlasů (bylo usnášeníschopné).***

### **Upozornění:**

*Dle nového Občanského zákoníku a Stanov společenství, čl.XII odst.(2) platí:*

*„Spoluvlastníci jednotky zmocní společného zástupce, který bude vykonávat jejich práva a povinnosti vůči osobě odpovědné za správu domu. To platí i v případě manželů, kteří mají jednotku ve společném jmění....“*

*Pokud jste až dosud nevyplnili k tomu určené dotazníky, které jsme Vám vkládali do Vašich poštovních schránek v r.2016 a 2017, můžete tak učinit při prezentaci shromáždění. Přítomní členové výboru a pracovníci správní firmy Vám poskytnou nový dotazník, případně i radu, jak jej vyplnit.*

### **Program:**

1. 17:00 – 18:00 h **Prezence, kontrola a registrace plných mocí, volba orgánů shromáždění**
2. 18:00 – 18:10 h **Schválení programu shromáždění**
3. 18:10 - 18:30 h **Zpráva o činnosti výboru a stavu správy domu k 31.12.2017**
4. 18:30 - 18:50 h **Plnění plánu oprav k 31.12.2017, plán na r.2018-20, výhled do r.2026..**
5. 18:50 – 19:20 h **Zpráva o hospodaření za r.2017 – účetní závěrka a rozpočet v r. 2018**
6. 19:20 - 19:40 h **Zpráva kontrolní komise a schválení účetní závěrky za r.2017**
7. 19:40 – 20:20 h **Náměty a žádosti vlastníků, diskuse**
8. 20:20 – 20:25 h **Závěr a ukončení shromáždění**

Zprávy a ostatní podklady pro jednání shromáždění jsou zveřejněny na internetových stránkách [www.vrumo.cz](http://www.vrumo.cz), v listinné podobě jsou k dispozici v jednacím místnosti SVJ (Uzbecká 1463) a ve vrátnici.

Praha, dne 26. května 2018

Vladimír Zasadil, v.r.  
předseda výboru

Hana Nekolová, v.r.  
místopředseda výboru



K zápisu ze schůze shromáždění, konané dne 14.6.2018

## **Zpráva o činnosti výboru a stavu správy domu k 31.12.2017**

Správu domu v průběhu roku 2017 zajišťoval výbor v součinnosti se správní firmou First s.r.o..  
Výbor je pětičlenný a pracoval ve složení:

*V. Zasadil – předseda a statutární zástupce - řízení činnosti výboru, vnější vztahy, vize, plán oprav, výtahy.  
H. Nekolová – místopředseda a statutární zástupce – hospodaření, ekonomika a finance, náklady bydlení  
V. Kubásek – člen výboru - požární ochrana, výpočetní technika, čipy, údržba a úklid  
L. Bulant – člen výboru - pronájem SČD, zajištění a výplata příjmů, kamery, úkoly Plánu oprav  
J. Železný – člen výboru - úkoly Plánu oprav, stavební činnost*

**Řádné schůze výboru** jsou v průběhu roku základní formou operativního řízení jeho činnosti.  
Jsou veřejně přístupné vlastníkům jednotek. Ze schůzí výboru byly pořizovány podrobné zápisy, které jsou vlastníkům k dispozici na webových stránkách společenství nebo v archivu.

**Souhrnně o činnosti v hlavních oblastech správy domu, vynaložených nákladech a dosažených výsledcích** výbor informuje vlastníky ročními zprávami, na shromáždění vlastníků a na stránkách společenství.

### **1. Rozpočet a hospodaření společenství**

Do r. 2013 se stav na účtu společenství postupně zvyšoval a bylo na něm akumulováno více než **28 mil. Kč**.  
To umožnilo ve v letech 2013 – 15 realizovat neodkladné investice Plánu oprav a přitom od 1.1.2015 snížit příspěvek vlastníků na dlouhodobé zálohy (do fondu oprav) **ze 40 na 30 Kč/m<sup>2</sup>/měs.**  
Zároveň bylo zavedeno od 1.1.2015 oddělené financování nákladů vlastní správy domu z krátkodobých záloh (§ 1180 NOZ).

**Na správu domu jsme vynaložili v r. 2017 celkem 10,1 mil. Kč**

Z toho na Plán oprav připadlo **9 mil. Kč** a na vlastní správní činnost **1,1 mil Kč**. Podrobnou strukturu těchto výdajů podrobněji uvádí Zpráva o hospodaření a vyhodnocení plánu oprav.

**Na r. 2018 počítáme s rozpočtem ve výši 27,6 mil. Kč**, z toho na plán oprav **26,4 mil. Kč** a na vlastní správu **1,2 mil. Kč**.

Na účtu společenství bylo k 31.12.2017 celkem **14,4 mil. Kč**.

Podstatná část příjmů, nyní ročně cca **10,2 mil. Kč**, pochází z příspěvků vlastníků na dlouhodobé zálohy (fond oprav). K tomu na účet SVJ vlastníci průběžně vkládají zálohy na služby. Oproti tomu se z účtu SVJ krom nákladů na správu průběžně financují také náklady na služby vlastníkům, souhrnně za celé SVJ, které se vlastníkům na konci účetního období jednotlivě vyúčtovávají oproti zaplaceným zálohám.

Tyto fin. prostředky, obousměrně protékající účtem SVJ, jsou rovněž na úrovni cca **10 mil. Kč** ročně. Musíme je v průběhu roku nejen vydat, ale také inkasovat a výsledně vypořádat.

Hospodaříme tak se značnými objemy finančních prostředků v trvalém pohybu.

Nemáme až dosud žádné úvěry, veškeré závazky likvidujeme průběžně ve lhůtách splatnosti.

Pohledávky máme jen za neplatícími vlastníky, a to **294 tis. Kč** k 31.12.17. Veškeré pohledávky jsou v zájmu všech vlastníků neprodleně vymáhány dle stanov a zákona.

Objem pohledávek SVJ, díky soustavně pozornosti a důslednému vymáhání postupně klesal z **2,2 mil. Kč** v r.2013 **na 0,29 mil.Kč** v r.2017.

**To jsou výborné výsledky soustavné práce** naší správní firmy, právníka, ale především místopředsedkyně výboru paní Nekolové.

Zpráva o hospodaření bude přílohou zápisu ze shromáždění

## 2. Opravy SČD

Po roce 2013 se dařilo podstatně zvýšit objem plnění Plánu oprav, a to zejména realizací velkých investičních akcí, jako byla výměna dřevěných oken za plastová (za **15 mil. Kč**), oprava střech (celkem za **4,8 mil. Kč**), opravy teras a průjezdu (za **17,8 mil. Kč**), výměna oken na hlavních schodištích na Uzbecké a Moskevské za **6,06 mil. Kč**, revitalizace vchodů v 0 a 1NP ve všech domech (za **4 mil. Kč** spolu s náklady na související opravy za **1,5 mil. Kč**). V roce 2016 a 17 pak objem realizovaných oprav poklesl, a to proto, že projekční příprava komplexní opravy interiérů obytných podlaží se protáhla z jara 2016 až do poloviny r.2017. V roce 2017 jsme dokončili odloženou opravu teras nad garážemi za **6,2 mil.Kč**, celkem jsme na opravy a údržbu v r.2017 vynaložili **8,9 mil.Kč**.

Od r. 2009 do konce r.2017 jsme vynaložili na plán oprav celkem **97,5 mil. Kč**.

*Naši vlastníci pak investovali ještě další nemalé prostředky do svých vlastních jednotek. Bylo již zrekonstruováno cca 60% bytových jednotek, podstatně se péčí družstva zlepšil stav garáží. Zejména po opravě teras přicházejí i externí investoři. Ze zruinovaných nebytových jednotek někdejší občanské vybavenosti vytvořili velkoprodejnu Penny, dodělává se moderní jídelna. Zlepšují se tak služby obyvatelům našich domů i širší veřejnosti. Standard bydlení a užívání nebytových prostorů v našich domech se tak všestranně zlepšuje. V nebytových prostorech působí i další investoři, jimž prostředí našich domů vyhovuje.*

*Je ale třeba v této souvislosti připomenout, že při rekonstrukcích jednotek je nutno zachovat společné části domu pokud možno v původním stavu a v původní přístupnosti, aby nebyly při jejich pozdějším provozu a opravách problémy. Za další provoz pozměněných částí totiž odpovídá vlastník příslušné jednotky a on také musí zajistit jejich dostatečnou přístupnost v případě potřeby.*

Plán oprav na období 2018 – 2020 s výhledem do roku 2026 navazuje dosavadní trendy s tím, že **prioritami jsou komplexní revitalizace interiérů SČD v obytných podlažích, rekonstrukce EPS a její připojení na PCO HZS hl.m. Prahy, tj. soubor úkolů plánu oprav č.13,14,15 a 24.**

Uzbeckou a Moskevskou dokončíme ve zkrácených termínech již v r.2018, ale cca 5 mil nákladů na ni budeme splácet v odložených splátkách ještě v r. 2019. Revitalizace Vršovické může proběhnout v r. 2019-2020 za předpokladu, že její financování zajistíme úvěrem, který bychom splatili do r. 2021. Rozhodneme o tom v dalším jednání v souvislosti s plánem oprav.

Schválený Plán oprav na léta 2018-20 (26) bude přílohou zápisu ze shromáždění.

## 3. Provozní údržba a zajištění provozu

Zahrnuje údržbu a provoz domů včetně TZB včetně jejich kontrol a revizí.

Již v r. 2014 se problémem stal stav rozvodů teplé a studené vody, který dále přerostl až do samostatného úkolu Plánu oprav. Prvotní potřeby zajištění upevnění stoupaček na Moskevské se rozrůstaly o nefunkční nebo i chybějící uzavírací a vypouštěcí elementy, které na Mo a Uzb byly řešeny nákladem v r. 2015 **425 tis. Kč**, 2016 **432 a v r. 2017 až 665 tis. Kč**. Na Vršovické nás podobná akce ještě čeká.

Celkové náklady na revitalizaci, údržbu a opravy výtahů klesly z hodnoty **2,2 mil** v r. 2012 na **365 tis. Kč** v r. 2017, průměrná doba provozu výtahů do poruchy (zastavení výtahu) vzrostla z **36 na 101 dnů**.

## 4. Náklady na služby a příjmy z pronájmu SČD

Celkovou fakturaci spotřeby vody, tepla a společné elektřiny má výbor dlouhodobě pod kontrolou a ta také odpovídá skutečné spotřebě. Platby za teplo a teplou vodu jsou nejvýraznějšími náklady na naše bydlení. Celková spotřeba tepla na topení po dřívějších opatřeních (termoregulační hlavice, poměrové měřiče, plastová okna), a také v důsledku teplých zim i lepšího hospodaření s teplem v domácnostech po r. 2012 v našich domech klesá.

Příjmy vlastníků z pronájmu společných částí domu mají trvale rostoucí trend.

Vzrostly postupně ze **182 tis. Kč** v roce 2009 **946 tis. Kč** v r.2017, které jsme rozdělili vlastníkům. Je však třeba vidět i práci, kterou to s sebou přináší, např. vyjednávání se zájemci, tvorbu a udržování nájemních smluv, zajišťování inkasa, rozúčtování příjmů a výplatu podílů vlastníkům. O to se stará člen výboru pan Bulant a má největší zásluhu na dosaženém výsledku.



## 5. Závěr

**Jsme velké společenství, spravujeme komplikovaný soubor čtyř budov s 341 bytovými a nebytovými jednotkami včetně 150 garáží a s přiřazenou částí veřejné pěší zóny (terasami).**

Naše společenství dobře hospodaří, máme domy v pořádku a jejich stav soustavně zlepšujeme.

*Revitalizací interiérů společných částí v obytných podlažích budou již naplněny i všechny zásadní náměty a požadavky vlastníků, které vyplynuly z anket v letech 2012-14.*

Po roce 2020 bude prioritou modernizace, nebo výměna výtahů za modernější a komfortnější. Mohli bychom dosáhnout i na opravu fasád domů a průjezdu, na odstranění nefunkční VZT a lepší využití společných prostorů prostor před výtahy a v technickém podlaží na Vršovické s dalším finančním přínosem pro všechny vlastníky.

Musíme počítat s růstem výdajů na správu a běžnou údržbu s ohledem na to, jak rostou mzdy a ceny služeb. Náročnější bude i údržba stárnoucích souborů TZB. Také nová EPS a s ní rostoucí úroveň požární ochrany v domech přinese svoje problémy a náklady.

**Vážení vlastníci a sousedé, dovoluji mi, abych vám poděkoval za pozornost a vyjádřil přesvědčení, že výbor i v roce 2017 konal zodpovědně a cílevědomě, v zájmu vlastníků, v souladu se stanovami společenství a s péčí řádného hospodáře.**

Vladimír Zasadil, 12.5.2018

# PLÁN OPRAV r.2018 - 20 a výhled do roku 2026 (tis.Kč)

Plnění plánu k 31.12.2017

Příloha č.3

Ukol	Název	Skutečnost minulých let										2017		Plán					Výhled budoucích období						celkem 2009 - 2017	
		2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	plan	skut.	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026						
001	Vstupní portály			3 770																				3 770		
01	Schody pasovka			356																					356	
1	Istalace měřidel SV			666																					666	
2	Kamerový systém			0		0	0	0	0	236	62														298	
3	Termohlavice a poměrové měř. tepla			1 873		751	71	0	0	2															2 697	
4,5,6	Výtlahy			0	1 499	564	0	0	0																2 063	
7	Pavlaňy			0	0	0	0	0	0																0	
8	Schodiště na terasu Vr-Mo			61																					61	
9	VZT odsávání																								0	
10	Střechy				2 632	22	1 666	468																	4 788	
11	Kanalizace				82																				82	
12	Chodby, schody 0,1 patro					49	62	794	2 986																3 891	
13	Elektronistalace silnoprúd NN						0	298	1 531																1 829	
14	Elektronistalace slaboprúd				120																				120	
15	EPS, požární zabezpečení					16	0	157	376																618	
16	Běžné opravy, provoz TZB	1 215	1 859	1 352	1 348	1 679	1 540	3 011	1 627	1 900	531	1 000	1 000	1 200	1 200	1 200	1 400	1 400	1 400	1 600	1 600				14 162	
17	Terasy a průlezy				425	73	3 793	6 647	726	6 700	6 162															17 826
18	lodžie Vr					5 467	0	16																	5 467	
19	Oprava oken na unik schodišti						0	16																	16	
20	Vyměna oken dřevo za plast						12	14 789	0	6 059															14 801	
21	Vým. oken na hl. schodišti Uz, Mo						0	6 059																	6 059	
22	Kanc. a kř. místnost SVJ																								13	
23	Rozvody TLV, SV, UT						13																		1 023	
24	Interiéry 2-18. patro						0	0	164	194	200	665	400	400	400	4 700									1 006	
25	Schody Mo ONP jih						0	0	0	615	2 500	391	14 100	9 400											83	
26	Schody Uz ONP jih						0	0	0	83															0	
27	Schody Mo 1NP západ - jih (st.údrž.)						0	0	0				600												0	
28																									0	
29																									0	
30																									0	
31																									0	
32	Fasády, zateplení																								4 000	
33	Expertizy a projekty						0	0	0																0	
34	Doplňování a digitalizace projektové dok.										100		200												0	
35											100														0	
36	Spolučasti 50%, portál Sprchy								150																150	
37	vrata garáže								298																298	
38	Odkoupení NP 1462/341 pro SVJ								192																192	
39	Správa	479	1 761	1 781	1 919	2 443	2 836	1 276	1 274	1 317	1 227	1 350	1 400	1 450	1 500	1 500	1 550	1 550	1 550	1 600	1 600				11 219	
40	Provozně-technické potřeby a služby																								3 777	
41	Rezerva						0																		0	
<b>CELKEM</b>		1 694	3 620	9 798	8 837	10 396	24 997	19 470	9 474	18 317	9 045	23 450	16 200	9 450	2 700	10 200	7 950	12 450	7 200	7 200	7 200				97 331	
Slav FO k 31.12.12/30Kč/m2/měs od r.2015		4 424	15 377	19 405	24 693	28 128	17 204	8 424	9 562	307	1 122	-2 128	-8 128	-7 378	122	122	2 372	122	3 122	6 122						

vklad ročně 10 200 tis Kč/rok od r.2015  
13 600 tis Kč/rok do 31.12.2017



1.	<p><b>SOUHRNNÝ KOMENTÁŘ</b></p> <p><b>Rozpočet plánu oprav na rok 2017 činil 18 317 tis Kč, realizováno bylo 9 045 tis.Kč</b>  Nižší realizace oproti rozpočtu je dána pomalejším nabíháním nákladů v úkolech č. 12, 13, 15 a 24, které se posouvá až do r. 2018 z důvodů prodlužování průběžné doby projektování</p> <p><b>Hlavní úkoly plánu 2018 - 2020 a jejich rozpočtové náklady:</b></p> <table border="0"> <tr> <td>č.13</td> <td>Rekonstrukce instalace NN</td> <td>5 200</td> <td>tis.Kč</td> </tr> <tr> <td>č.14</td> <td>Rekonstrukce sbp instalace</td> <td>3 000</td> <td>tis.Kč</td> </tr> <tr> <td>č.15</td> <td>Rekonstrukce EPS</td> <td>3 600</td> <td>tis.Kč</td> </tr> <tr> <td>č.24</td> <td>Interiéry domů</td> <td>28 200</td> <td>tis.Kč</td> </tr> </table> <p>Původní odhad nákladů na kompletní revitalizaci interiéru všech domů byl 30 mil. Kč. Projektované náklady ale byly nakonec 30 mil. Kč jenom pro Uzb a Mo. Ty se podařilo pro Uzb i Mo cenovým jednáním snížit na 13,4 mil Kč. Pro Vršovickou počítáme se stejnou částkou a podobným postupem (projekt bude zajištěn až ve 2.pol.2018).</p> <p>Protože průběžné doby stavby se daří zkracovat, bude nejen Uzbecká, ale i Moskevská hotová v r.2018. Vršovickou tak můžeme realizovat již v r.2019. Ale ve 2.pol.r.2018 pak v důsledku urychlené realizace staveb a tedy i plateb nebude ve fondu oprav dostatek prostředků a v letech 2019-20 bude pro Vršovickou chybět cca 8 200 tis.Kč. Pokud ji nechceme o rok odložit a realizaci staveb přerušit, musíme tento přechodný nedostatek finančních prostředků překlenout bankovním úvěrem. Prověřili jsme možnost úvěrování, aby iVršovická mohla být realizována v r.2019 - 20 a budeme žádat shromáždění o souhlas s využitím úvěru do výše <b>do 10 mil.Kč</b>. Ten splatíme v r.2020-22.</p> <p>Za těchto podmínek rozpočet plánu oprav na r.2018 bude <b>23 450 tis.Kč</b>.</p> <p><b>Výhled do budoucích období</b></p> <p>V letech 2020 - 26 předpokládáme plnění hlavních úkolů:</p> <p><b>č. 4,5,6 - Výměna, nebo zásadní modernizace výtahů</b> - naléhavost bude dána jejich tech. stavem a závěry inspekčních prohlídek po r.2020. Očekávaný náklad 15MKč bude upřesněn dle výsledků VŘ</p> <p><b>č.32 - fasády, zateplení domů</b> - naléhavost není zatím vysoká</p> <p><b>č.17 - Kultivace prujezdu</b> - min. v rozsahu opravy povrchu zdl a stropu, poničených zatékáním a požárem popelnic v r.2012 (naléhavost není vysoká)</p>	č.13	Rekonstrukce instalace NN	5 200	tis.Kč	č.14	Rekonstrukce sbp instalace	3 000	tis.Kč	č.15	Rekonstrukce EPS	3 600	tis.Kč	č.24	Interiéry domů	28 200	tis.Kč
č.13	Rekonstrukce instalace NN	5 200	tis.Kč														
č.14	Rekonstrukce sbp instalace	3 000	tis.Kč														
č.15	Rekonstrukce EPS	3 600	tis.Kč														
č.24	Interiéry domů	28 200	tis.Kč														



## STAV JEDNOTLIVÝCH ÚKOLŮ K 31.12.2017

2	Kamerový systém	<p>Úkol pochází z let 2012 - 2013. Byl plněn až v r. 2015, protože dříve nebylo k dispozici konkrétní zadání nebo bezpečnostní projekt a tak i názory na rozsah, provoz a účinnost kamerového systému nebyly jednotné.</p> <p>V r. 2014 bylo sestaveno zadání a provedeno VR na dodavatele, zveřejněna fa ALKON Čáslav.</p> <p>Na základě vyhodnocení bezpečnostních rizik a odborné konzultace s dodavatelem bylo rozhodnuto o umístění kamer, kabeláže, podpůrných jednotek.</p> <p>Zaznamované zařízení a displej jsou umístěny ve vrtáních</p> <p>Plánované náklady byly původně převzaty ze schváleného plánu oprav na r. 2012 - 2014 na úrovni 250 tis. Kč. Pro r. 2015 byly zvýšeny na 500 tis. Kč</p> <p>V r. 2016 bylo čerpáno ještě 62 tis. Kč na doplnění (4 kamery) a úpravu systému a plnění úkolu bylo dokončeno</p>
4,5,6	Výtahy	<p>Původní, v r. 2012 poněkud dramalizovaný požadavek na výměnu výtahů byl splněn opravou dle skutečného technického stavu všech výtahů v r. 2012 a faceliftem osobních výtahů na Moskevské a Uzbecké v r. 2013</p> <p>Facelift nákladních výtahů byl odložen do období, kdy nebudou již tolik zatíženy dopravou stavebního materiálu (rekonstrukce bytů, opravy interiérů domů, atd.).</p> <p>Facelift výtahů na Vršovické byl rovněž odložen, protože jejich interiéry jsou dosud v dobrém stavu a aktuálně jej nevyžadují.</p> <p><b>V r. 2014 byly na všech výtazích provedeny inspekční prohlídky, které mají platnost do r. 2020</b></p> <p>V r. 2020 bude s ohledem na jejich technický stav rozhodnuto o jejich dalším provozu, výměně, nebo postupné modernizaci</p> <p>Cílenou a důsledně prováděnou údržbou se podařilo trvale zlepšit provozní parametry výtahů, včetně spolehlivosti, do úrovně dobrého standardu</p>
10	Střechy	<p>Dobry stav střech, jejich průběžná, kvalitní a přitom hospodárná údržba je trvalou prioritou.</p> <p>V r. 2012 byly na všech domech odstraněny závady havarijního charakteru a odstraněno zatékání, vše nákladem 2 632 tis. Kč.</p> <p>Dále je každoročně prováděna jarní odborná prohlídka a posouzení technického stavu střech. Na tomto základě je výboru pak předkládána odpovídající zpráva a nabídka.</p> <p>V r. 2013 byla na Vr 1461, 2 byla instalována zadržana zatekání do lodžii v 8NP Vršovické, jiné práce prováděny nebyly.</p> <p>V r. 2014 je provedena výměna střední části povlaku na Vr 1461 a 1462 (vyčerpaná životnost, počínající trhliny, netěsnosti a zatekání), na Uz a Mo jen menší opravy</p> <p>V r. 2015 byla provedena celková oprava střechy Griffin (295,8 tis. Kč) a oprava střechy Uz (182,4 tis. Kč)</p> <p>V r. 2016 práce na střechách prováděny nebyly</p> <p>V r. 2017 práce na střechách prováděny nebyly</p> <p>V r. 2018 byla provedena odborná kontrola stavu střech (AS Minar) - ve střednědobé perspektivě nebudou nutné žádné zásadní opravy</p>
12	Chodby, schody 0,1 patro	<p>Úkol pochází z r. 2012-13. Realizace se zkomplikovala následným požadavkem vítěze VR (Vexta) na architektonickou studii a prováděcí projekt</p> <p>Architektonická studie byla prezentována na <a href="http://www.vrurno.cz">www.vrurno.cz</a>. Oproti původnímu plánu (RN 1300 tis. Kč) se se pak RN podstatně zvýšily (do 4000 tis. Kč).</p> <p>Nutná koordinace s dalšími úkoly - požární řešení, EPS, přeložka el.měru nebytových prostor, kamerový systém.</p> <p>Na Vr 1, Vr 2 bylo nutno nejprve vyřešit zatekání do vstupních prostor v 0 patře (úkol č. 17) jako zásadní předpoklad pro úpravu interiéru chodeb</p> <p>Příprava úkolu se s ohledem na výše uvedené protahovala. Realizace započala až v závěru r. 2015 (fa BML, vítěz nového VR).</p> <p><b>Plnění úkolu bylo dokončeno v r. 2016</b></p>
13,14	Opravy el. instalace NN, sbp	<p>Úkol pochází z r. 2011 jakožto oprava na základě výsledků revize elektroinstalace; případně dalších požadavků na úpravy osvětlení na chodbách (svítidla, ovl. prvky, spotřeba el. energie). Periodické revize elektroinstalace ve společných částech domů byly provedeny v r. 2014. V r. 2015 se úkol stal součástí celkového záměru revitalizace chodeb s schodišť (ad úkol č.24). Realizuje se v r. 2018 - 20.</p>
15	Úpravy EPS a požární zabezp.	<p><b>Úkol pochází z r. 2011.</b></p> <p>Původním záměrem je zajistit bezobslužný provoz EPS a její připojení na PCO HZS s cílem snížení nákladů na provoz vrtánice.</p> <p>V r. 2013 bylo jednání s fou M connection, která má výhradní práva na připojení EPS na PCO HZS. Další postup probíhá dle jejího doporučení</p> <p>V r. 2013 bylo zadáno zpracování požárně bezpečnostního řešení (PBR) na bázi kolaudovaného stavu domu autorizované firmě KRASO s.r.o. Holoto až v r. 2015</p> <p>V r. 2015-16 byl zpracováván projekt EPS (fa SEOS)</p> <p>Z kontroly HZS v r. 2015 vyplynuly vnučené, nesystémové náklady ve výši cca 900 000 Kč, které byly realizovány v r. 2015-16 v rámci běžné údržby</p> <p>V r. 2018 - 20 je úkol realizován v komplexu s úkoly č. 13, 14, 24.</p> <p><b>Nutno koncipovat provoz požární ochrany a domovních služeb po připojení EPS na PCO HZS tak, aby původního záměru bylo opravdu dosaženo.</b></p>



16	Běžná údržba a zajištění provozu TZB	Domy a terasy stále vyžadují rozsáhlou údržbu. Odstraňují se ještě nedostatky, přetrvávající z minulosti, řeší se i opatření ke zvýšení bezpečnosti (zábradlí, elektronické zámky, atd.). Na údržbě a úklidu pochozích teras se od roku 2014 financně podílí i MČ P10 (Smlouva o poskytnutí soudčinnosti) Vysoké náklady v r.2015, 16 (3011 a 1627 tis Kč) byly dány opatřeními z kontroly HZS a opravou atik teras
17	Terasy a průjezd	Původním záměrem bylo odstranění zatékání vody do vchodu domu Vr 1461, 2, nebyťu pod úrovní teras, průjezdu a garáží, zamezení eroze betonu V r. 2012 byly zprovozněny vodorovné i svislé vodoteče dešťové kanalizace teras, do té doby zanesené a nefunkční. V r. 2013 byl odborně zdokumentován rozsah vad vodorovných konstrukcí vč. návrhu technologie sanaci a odhadu nákladů. V r. 2014 mělo již zatékání do NP, do průjezdu a garáží havarijní charakter, blokovalo využití nebytových prostor a zahájení oprav vstupů do vchodu Vr 1 a 2. V r. 2014/15 byla provedena 1. a 2. etapa oprav teras nad průjezdem a nebytovými prostory (krom garáží) V r. 2016 jsme se znovu neúspěšně pokusili získat finanční podporu MČ P10 a provedli jsme pak 3. etapu vlastním nákladem (zdělné konstrukce nad garážemi) V r. 2017 provedena 4. etapa - oprava zdi a vodorovných ploch nad garážemi a úkol byl ukončen. Zaměru bylo dosaženo a terasy byly zkuřivovány Kultivace průjezdu bude z finančních důvodů možná až po roce 2021
19	Okna na únikovém schodišti domu Uzb, Mo	Původním záměrem opravy oken na únikovém schodišti a pavlánech domu Uzb a Mo bylo zamezit zatékání vody a úniku tepla, zejména v úseku zastupení pavlárnu do domu Uzb, Mo a také do Vr 1461 i 2. Úkol byl založen do plánu oprav v r.2011 Na základě technického nálezu byl úkol ukončen s nákladem 16,4 tis Kč (stačilo opravit zámky oken a okna zavřít)
20	Výměna dřevěných oken za plastová	Ve všech domech provedena výměna dřevěných oken za plastová. Kde vlastníci vyměnili díve na vlastní náklady dřevěná okna za plastová nebo euro okna, byla vyplacena refundace nákladů ve výši ekvivalentu nákladů na výměnu plastových oken v rámci plnění úkolu. Vlastníkům bylo refundováno celkem 2,514 mil. Kč. Ukončeno v r.2014
21	Okna na hlavním schodišti domu Uzb, Mo	Výměna úplných sestav hliníkových oken a panelů na hlavních schodištích domu Uzb a Mo. Odhorný odhad nákladů z r.2013 byl na úrovni 4 000 tis.Kč Ve VR byla ale vysouřezena nejmenší cena ve výši 4 700 tis Kč. vč. DPH včetně nákladů na 18 patro (technické prostory, do původního odhadu nezahrnuté). Úkol byl dodatečně zatížen vícenáklady na demontáž a likvidaci asbestu, na nestandardní kolvení a na okenní sestavy v 18 patře, se kterými projekt nepočítal. Ukončeno v r.2015 Úprava stěn a podest u oken je součástí úkolu č.24
23	Oprava stoupaček TUV, SV domu Uzb, Mo	Pokleslé a deformované stoupačky v důsledku nekvalitní a neuplné práce s použitím nevhodného materiálu při předchozí výměně potrubí ocel za plast v minulém období, kdy domy byly v majetku města Opravy probíhají dle individuálního technického nálezu a rozrůstají se, protože v technickém podlaží všech domů jsou nefunkční uzávěry, často i chybí vypouštěcí ventily. Potrubí v Mo, Uzb je nedostatečně upevněno, sjíždí a ve 2.p. je silně deformováno. V r.2015 bylo vynaloženo 164 tis Kč. (fixace stoupaček Mo) V r.2016 bylo vynaloženo 194 tis.kč. (fixace stoupaček, úprava potrubí, výměna a doplnění, uzavírání a vypouštěcích prvků ve 2.p Uzb V r.2017 bylo vynaloženo 665 tis.kč (dttto ve 2.p. Mo, výměna a doplnění uzavírání a vypouštěcích prvků v 1.p. Uzb, Mo) Vzskaz vlastníkům - Při rekonstrukcích bytů je nutno zachovávat původní přístupnost stoupaček a volnost průchodu potrubí stropy.
24	Interiéry SČD - chodby,schody, sklepy (2-18p.)	Původně jen vymalování, výměna lina, ev. dveří na chodbách a schodištích. V r. 2015 byl záměr rozšířen do celkové r.kst včetně elinst, NN a datových sítí Realizace v r.2018 - 20 v obytných patrech ve všech domech. Teprve po r. 2022 by mohla být financována likvidace nefunkční VZT a kultivace 2.p. Vřšovické Je to komplexní úkol, se kterým souvisí také úkoly 13, 14 a 15.
25	Schody Mo ONP jih	Oprava schodů z 0.p. do parku. Jejich konfigurace nebyla měněna. Realizováno v r.2016



26	Schody Uzb ONP jih	Celková oprava schodů do parku. Plnění úkolu bylo odloženo (nebyly akceptovány postupy a náklady, které vyplynuly z VR)
27	Schody Mo INP západ - jih	Celková oprava a údržba schodů z terasy na západní straně Mo do parku. V r. 2017 byla zadána oprava v rámci údržby teras. Blíží posouzení úkazu, že je třeba provést buď celkovou opravu, nebo schody odstranit. S ohledem na schůdnost a očekávané náklady obou variant výbor navrhuje schody ve 2. pol. r. 2018 opravit. Očekávaný náklad je 600 tis. Kč.
33	Expertízy a projekty	V r. 2017 nebyla tato položka samostatně čerpána. Náklady na projekty k úkolům, které jsou samostatnými úkoly plánu oprav, jsou hrazeny v rámci těchto úkolů.
34	Doplnění a digitalizace projektové dokumentace domů	Je k dispozici pouze neúplná část úvodní projektové dokumentace, která navíc neodpovídá prováděcímu projektu a tedy ani kolaudovanému stavu domu. To vadí zejména při zadávání projektových prací. Je třeba ji doplnit a digitalizovat. V r. 2017 finanční prostředky v rámci tohoto úkolu nebyly využívány.
40	Provozně-technické potřeby a služby	Od roku 2015 včetně jsou odděleny od nákladů na správu a nadále financovány z dlouhodobých záloh SVJ (fondu oprav). Samotná správa dle § 1180 NOZ je plánována a financována zvlášť z krátkodobých záloh SVJ. Provozně technické služby aktuálně zahrnují položky (produčty): 501001, 2 spotřeba materiálů, 518001 vrátnice, 518002 telefony, internet, 518006 rozúčtování, právní služby, stromázdení, ost. služby, 538001 kolky, obch. 549001 pojištění, 549002 bankovní služby, SÍPO, 549004 ostatní náklady

## ZPRÁVA O HOSPODÁŘENÍ SVJ (účetní závěrka) za rok 2017

pro shromáždění vlastníků společenství dne 14. června 2018

Vážení vlastníci,

výbor společenství předkládá ke schválení účetní závěrku za rok 2017. Účetní závěrka se skládá ze tří částí:

1. ROZVAHA k 31.12.2017
2. VÝKAZ ZISKŮ A ZTRÁT k 31.12.2017
3. PŘÍLOHA k účetní závěrce za účetní období 2017

Účetní závěrka za rok 2017 byla projednána s kontrolní komisí společenství, která ji ve svém zápise evidenční číslo 5/2018 ze dne 22. května 2018 doporučila shromáždění vlastníků ke schválení.

V účetnictví SVJ se v roce 2017 účtovalo zejména o:

- a) zálohách na služby (krátkod. zálohy) - za vodu, teplo, společnou elektřinu, paušál za výtahy úklid, odpad,
- b) zálohách na vlastní správní výdaje (krátkodobé zálohy) - odměny správní firmě, výboru, kontrolní komisí
- c) zálohách na "Fond oprav" 30 Kč/m<sup>2</sup> (dlouhodobé zálohy)
  1. Běžné opravy, údržba a zajištění provozu technologií, revize a havárie
  2. Stavební a technické úpravy domů dle "Plánu oprav"
  3. Provozně technické potřeby a služby

Podrobná informace o tom, jak byly v roce 2017 využity finanční prostředky, které měsíčně vlastníci zasílají do tzv. Fondu oprav (dlouhodobá záloha) byla podána na domovních schůzích 18. 25. května a 1. června 2017 a zveřejněna na [www.vrumo.cz](http://www.vrumo.cz) (viz ZPRÁVA O HOSPODÁŘENÍ SVJ ZA ROK 2017).

### ÚČETNÍ ZÁVĚRKA za účetní období 2017 ROZVAHA k 31.12.2017 (S KOMENTÁŘEM PRO VLASTNÍKY)

	v Kč
<b>AKTIVA CELKEM</b>	<b>27 230 508,38</b>
Dlouhodobý majetek celkem	180 572,00
Stavby (nebytový prostor 1462/341 vrátnice)	192 510,00
Oprávký ke stavbám	-11 938,00
<b>Krátkodobý majetek celkem</b>	<b>27 049 936,38</b>
Z toho záloha na společnou elektřinu	250 129,31
Z toho záloha na náklady exekutora	4 508,00
Z toho pohledávky (za vlastníky, za nájemci ze společných prostor, přefakturace a zejména za náklady před vyúčtováním služeb (na TUV, teplo, vodné stočné, společnou elektřinu, úklid, odpad, výtah)	12 210 071,00
Z toho krátkodobý finanční majetek (peníze v bance a v pokladně)	14 405 591,07
Z toho jiná aktiva (přechodný účet - náklady příštích období, jedná o část pojištění našich domů, příjmy příštích období, jedná se o SIPO 12/16)	179 637,00
<b>PASIVA CELKEM</b>	<b>27 230 508,38</b>
Cizí zdroje celkem	27 044 267,25
Z toho dlouhodobé závazky (vůči vlastníkům - předepsané zálohy do fondu oprav)	18 574 400,48
Čerpání "fondu oprav" (na běžné opravy, údržba a zajištění provozu technologií, revize a havárie a stavební a technické úpravy domů dle "Plánu oprav" (investice a technická zhodnocení)	-7 458 060,68
Z toho krátkodobé závazky (vůči vlastníkům před vyúčtováním služeb - přijaté zálohy za teplo, vodné stočné, společnou elektřinu, úklid, odpad, výtah, odměny výboru a KK 12/13 k výplatě 1/2014)	13 889 052,10
Z toho krátkodobé závazky (vůči vlastníkům zůstatky z výnosů z reklam a pronájmů za roky 2009,2010,2011,2012,2013,2014, o které se vlastníci nepřihlásili)	1 094 191,15
Z toho krátkodobé závazky (vůči vlastníkům výnosy z reklam a pronájmů za rok 2017, byla vypořádána jako samostatná položka ve vyúčtování služeb za rok 2017)	944 684,20
<b>Vlastní zdroje celkem</b>	<b>186 241,13</b>
Vlastní jmění (NP 1462/341 vrátnice - cena po odpisu od r. 2015)	180 572,00
Zisk před zdaněním	5 669,13



**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.

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

---

**V Praze dne 28. května 2018**

**Zpracovala: Hana Nekolová**



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

Vážené dámy a pánové,

dovolte, abych jménem kontrolní komise SVJ VRUMO, přednesl(a) Zprávu o činnosti kontrolní komise za období od posledního shromáždění vlastníků, které se konalo dne 8. června 2017.

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

Kontrolní komise se i nadále zúčastňuje jednání výboru SVJ. Snaží se aktivně připomínkovat projednávané věci a problémy. Touto účastí na jednáních výboru zajišťuje kontrolu činnosti výboru a chodu SVJ.

**Za období červenec 2017 – květen 2018 byly provedeny následující kontroly**

- **Namátková kontrola došlých faktur** se zaměřením na úplnost, splatnost a úhradu faktur. Nedostatky zjištěny nebyly.
- **Inventarizace pokladní hotovosti** se stavem k 31.12.2017. Hotovost souhlasila s účetním stavem v pokladně SVJ.
- **Kontrola plnění plánu oprav.** Řada akcí z plánu oprav je již provedena. Z těchto důvodů je třeba plán oprav aktualizovat. Zástupce kontrolní komise průběžně sleduje realizaci jednotlivých akcí, účastní se kontrolních dnů a při přípravných akcích se účastní jednání a případné připomínky řeší s výborem SVJ.
- **Kontrola smluv na reklamy a pronájmy.** Aktivních smluv bylo celkem 29. **Za rok 2017 činil čistý příjem za reklamy a pronájmy společných prostor 946 tisíc Kč, což je oproti předchozímu roku nárůst o 73 tisíc Kč.** Uzavírání a aktualizaci smluv je věnována pozornost.
- **Kontrola inventarizace účtů se stavem k 31.12.2017.** Zůstatky na účtech souhlasí, žádné nedostatky zjištěny nebyly.



- Kontrolní komise na svém zasedání dne 22. května 2018 projednala a schválila:

### **Řádnou účetní závěrku za rok 2017**

**Kontrolní komise nemá výhrady k předložené řádné účetní závěrce SVJ VRUMO za rok 2017 a doporučuje shromáždění vlastníků SVJ VRUMO řádnou účetní závěrku za účetní období 2017 schválit.**

### **Další kontrolní činnost**

- Byly provedeny **2 namátkové kontroly pokladní hotovosti** výboru SVJ se zaměřením na stav hotovosti dle pokladní knihy se skutečnou hotovostí v pokladně a doložitelnosti dokladů. Žádné nedostatky při vedení pokladny nebyly shledány.

Výsledky těchto kontrol byly zveřejněny na webových stránkách VRUMO

Vážení delegáti děkuji za pozornost věnovanou této zprávě.

Schváleno na jednání kontrolní komise dne 11. června 2018.

Zpracovala: Hana Konopásková