

# Zápis

**z řádné schůze shromáždění Společenství Vršovická 1461, 1462, Uzbecká 1463, Moskevská 1464, Praha 10 konané dne 20.06.2019.**

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

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 jsou přítomni členové osobně nebo v zastoupení, kteří vlastní 50,60 % všech hlasů Společenství a konstatoval, že shromáždění je **usnášeníschopné**.

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. Po informování přítomných bylo přistoupeno k schválení orgánů schůze a pravidel jednání shromáždění.

## 2. Schválení orgánů schůze a pravidel jednání shromáždění

S ohledem na §253 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.

Schůzi shromáždění bude řídit Ing.Vladimír Zasadil

Zapisovatelem bude Libor Bulant

Prezenční listinu a skrutaci zajistí SF First s.r.o.

Návrh usnesení č.1. „Schválení orgánů schůze a pravidel jednání shromáždění“

Z řad členů společenství nebyl vznesen návrh k doplnění pravidel jednání shromáždění. Nebyl ani jiný návrh orgánů shromáždění

**Hlasování č. 1** proti 0,0%, zdržel se 0,0 %, pro 100,00%. Pro přijetí návrhu bylo potřeba 50% přítomných.

**Usnesení č. 1** – Shromáždění schválilo program a pravidla jednání shromáždění

Schůzi shromáždění bude řídit Ing. Vladimír Zasadil

Zapisovatelem bude Libor Bulant

Prezenční listinu a skrutaci zajistí SF First s.r.o.

### **3. Schválení programu shromáždění**

Program shromáždění přednesl předsedající Shromáždění Ing. V. Zasadil a návrh usnesení č.2 „Schválení programu shromáždění“ (příloha č. 1).

Návrh usnesení č.2 „Schválení programu shromáždění“

**Hlasování č. 2 k bodu programu č. 2 - Schválení programu shromáždění:** proti 0,00%, zdržel se 0,00 % pro 100,00%. Pro přijetí návrhu bylo potřeba 50% přítomných.

**Usnesení č. 2** - Shromáždění schválilo program schůze shromáždění ve znění přílohy č.1

### **3. Zpráva o činnosti výboru za rok 2018 a stavu správy domu** (příloha č. 2)

Předsedající shromáždění přečetl zprávu o činnosti výboru k 31.12.2018 dle přílohy č. 2

Shromáždění vlastníků vzalo na vědomí zprávu o činnosti výboru a stavu správy domu za rok 2018. Ze strany vlastníků SVJ nebyly vzneseny připomínky a dotazy k přečtené zprávě.

### **4. Plnění plánu oprav k 31.12.2018, plán oprav na rok 2019-2021 s výhledem do r. 2029** (příloha č. 3)

Předsedající shromáždění přečetl zprávu o plnění plánu oprav k 31.12.2018 a přednesl plán oprav na rok 2019-21 s výhledem do roku 2029 dle přílohy č. 3 s rozpočtem 19,22 mil. Kč. Přítomným vlastníků SVJ zdůvodnil potřebu zvýšení příspěvku do FO v období

01.10.2019 – 31.12.2022 z 30,00 Kč na 35,00 Kč/m<sup>2</sup>. K předloženému návrhu následně vystoupili s příspěvkem p. Tesařík, p. Peržel, p. Šesták. Po vypořádání návrhů a připomínek ze strany přítomných vlastníků bylo přistoupeno k hlasování.

Návrh usnesení č. 3 „ Shromáždění s ohledem na aktuální potřebu zásadních oprav výtahů schválilo zvýšení příspěvků vlastníků do fondu oprav z 30,00 Kč na 35,00 Kč/m<sup>2</sup> od 01.10.2019 do 31.12.2022.

**Hlasování č. 3 k bodu programu č. 4a) - :** proti 50,40%, zdržel se 0,30 % pro 49,30%. Pro přijetí návrhu bylo potřeba 50 % přítomných.

Návrh usnesení č. 3 shromáždění neschválilo.

Předsedající shromáždění pan Zasadil následně otevřel diskusi k zvýšení příspěvku a opětovně vysvětlil důvody zvýšení příspěvku do FO a odpověděl na dotazy vlastníků. Po ukončení diskuse bylo opětovně přistoupeno k hlasování.

**Hlasování č. 4 k bodu programu č. 4a) - :** proti 50,20%, zdržel se 0,80 % pro 49,00%. Pro přijetí návrhu bylo potřeba 50 % přítomných.

Návrh usnesení č. 3 shromáždění neschválilo. Pan Zasadil přítomné informoval, že z důvodu nepřijetí návrhu na zvýšení příspěvku do FO nebude přistoupeno k hlasování plánu oprav pro období 2019-2022, který je na tomto návrhu založen a zůstává v platnosti plán oprav, schválený v r.2018 (na léta 2018-2020) a výbor SVJ se bude řídit přijatým plánem oprav v roce 2018. Zdůraznil ale, že výtahy v potřebném rozsahu opraveny budou (na úkor jiných úkolů, které plán obsahuje).

#### **5. Zpráva o hospodaření a schválení účetní závěrky za rok 2018** (příloha č. 4)

Zprávu o hospodaření SVJ za rok 2018 a rozpočet nákladů na vlastní správní činnost společenství ve výši 1,28 mil. Kč na následující účetní období (2019) přednesla paní Hana Nekolová. Shromáždění vlastníků vzalo zprávu o hospodaření za rok 2018 a rozpočet nákladů na vlastní správní činnost společenství v roce 2019 na vědomí. Předsedající informoval přítomné, že schválení účetní závěrky proběhne až po přednesení zprávy kontrolní komise. Přítomní vlastníci k přednesené zprávě neměli připomínky a vzali ji na vědomí.

#### **6. Zpráva kontrolní komise** (příloha č. 5)

Zprávu kontrolní komise přednesla členka kontrolní komise paní Lukášová. Připomínky nebyly ze strany vlastníků vneseny a následně bylo přistoupeno k hlasování o schválení souhrnného rozpočtu nákladů společenství na rok 2019 ve výši 20.500.000,00 Kč a účetní závěrky za rok 2018.

Návrh usnesení č. 4: Společenství schválilo souhrnný rozpočet nákladů společenství na rok 2019 ve výši 20.500.000,00 Kč.

**Hlasování č. 5 k bodu programu č. 5.**

proti 4,40%, zdržel se 0,30 % pro 95,30%. Pro přijetí návrhu bylo potřeba více než 50% přítomných.

**Usnesení č. 4 –** Shromáždění schválilo souhrnný rozpočet nákladů společenství na rok 2019 ve výši 20.500.000,00 Kč.

Návrh usnesení č. 5: Shromáždění vzalo zprávu kontrolní komise na vědomí a schválilo zprávu o hospodaření – účetní závěrku za rok 2018

**Hlasování č. 6 k bodu programu č. 5. –** Shromáždění vzalo zprávu kontrolní komise na vědomí a schválilo zprávu o hospodaření – účetní závěrku za rok 2018: proti: 0,00%, zdržel se 0,00%, pro 100,0%. Pro přijetí návrhu bylo potřeba 50% přítomných.

**Usnesení č. 5 –** Shromáždění vzalo zprávu kontrolní komise na vědomí a schválilo zprávu o hospodaření – účetní závěrku za rok 2018

**7. Volba člena výboru, odměňování volených orgánů SVJ**

Předseda výboru seznámil přítomné, že v roce 2019 končí mandát člena výboru pana Kubáska a oznámil, že pan Kubásek opětovně kandiduje na člena výboru. Přítomní vlastníci byli seznámeni s návrhem na zvýšení odměňování volených orgánů společenství, které bylo předjednáno na domovních schůzích.

Návrh usnesení č. 6 : Pan Vítěslav Kubásek byl zvolen za člena výboru

**Hlasování č. 7 k bodu programu č. 7.** p. Vítěslav Kubásek byl zvolen za člena výboru: proti: 0,00%, zdržel se 0,00%, pro 100,0%. Pro přijetí návrhu bylo potřeba 75 % přítomných.

**Usnesení č. 6 -** Pan Vítěslav Kubásek byl zvolen za člena výboru



Návrh usnesení č. 7: Na základě závěrů domovních schůzí, dlouholetého dosavadního výkonu funkcí i s ohledem na současné celospolečenské trendy odměňování byla zvýšena odměna voleným orgánům společenství o 10%, tzn. takto:

- pro výbor z 28.000,00 Kč čistého celkem pro 5 členů měsíčně o 2.800,00 Kč, tj. na 30.800,00 Kč čistého měsíčně
- pro kontrolní komisi ze 4.000,00 Kč čistého celkem pro 3 členy o 400,00 Kč, tj. na 4.400,00 Kč čistého měsíčně.

#### **Hlasování č. 8 k návrhu usnesení č. 7**

proti 0,00%, zdržel se 0,00%, pro 100,0%. Pro přijetí návrhu bylo potřeba 50% přítomných.

**Usnesení č. 7** – Shromáždění schválilo: Na základě závěrů domovních schůzí, dlouholetého dosavadního výkonu funkcí i s ohledem na současné celospolečenské trendy odměňování byla zvýšena odměna voleným orgánům společenství o 10%, tzn. takto:

- pro výbor z 28.000,00 Kč čistého celkem pro 5 členů měsíčně o 2.800,00 Kč, tj. na 30.800,00 Kč čistého měsíčně
- pro kontrolní komisi ze 4.000,00 Kč čistého celkem pro 3 členy o 400,00 Kč, tj. na 4.400,00 Kč čistého měsíčně.

#### **8. Náměty a žádosti vlastníků, diskuse**

Vlastníci nebytových prostor 1464/336 a 1464/339 (Moskevská) požádali prostřednictvím pana Ing. Brože o souhlas společenství se změnou užívání a rozdělením nebytových prostor. K návrhu vystoupil pan Ing. Brož, který zodpověděl vlastníkům dotazy. Po ukončení diskuse bylo přistoupeno k hlasování.

Návrh usnesení č. 8:

- 8a) Shromáždění schvaluje rozdělení jednotky č. 1464/336 na jednotky 1464/336 a 1464/344 v souladu s Prohlášením vlastníka ze dne 23. dubna 2019.
- 8b) Shromáždění schvaluje rozdělení jednotky č. 1464/339 na jednotky 1464/339, 1464/341, 1464/342 a 1464/343 v souladu s Prohlášením vlastníka ze dne 24. dubna 2019
- 8c) Shromáždění schvaluje změnu způsobu užívání jednotky 1464/336 z „dílna nebo provozovna“ na „byt“
- 8d) Shromáždění schvaluje změnu způsobu užívání jednotek 1464/339, 1464/341 a 1464/342 z „dílna nebo provozovna“ na „byt“

**Hlasování č. 9 k návrhu usnesení č. 8**

proti: 0,00%, zdržel se 22,50%, pro 77,50,0%. Pro přijetí návrhu bylo potřeba 50 % přítomných.

**Usnesení č. 8 - Shromáždění schválilo:**

8a) Shromáždění schvaluje rozdělení jednotky č. 1464/336 na jednotky 1464/336 a 1464/344 v souladu s Prohlášením vlastníka ze dne 23. dubna 2019.

8b) Shromáždění schvaluje rozdělení jednotky č. 1464/339 na jednotky 1464/339, 1464/341, 1464/342 a 1464/343 v souladu s Prohlášením vlastníka ze dne 24. dubna 2019

8c) Shromáždění schvaluje změnu způsobu užívání jednotky 1464/336 z „dílna nebo provozovna“ na „byt“

8d) Shromáždění schvaluje změnu způsobu užívání jednotek 1464/339, 1464/341 a 1464/342 z „dílna nebo provozovna“ na „byt“

Po zodpovězení návrhů a dotazů vlastníků byla řádná schůze shromáždění Společenství Vršovická 1461, 1462, Uzbecká 1463, Moskevská 1464, Praha 10 konaná dne 20.06.2019 v 20:40 hodin ukončena.

**Přílohy zápisu:**

1. Program shromáždění
2. Zpráva o činnosti výboru a stavu správy domu k 31.12.2018
3. Plnění plánu oprav k 31.12.2018, plán oprav na rok 2019-2021 s výhledem do r. 2029
4. Zpráva o hospodaření a schválení účetní závěrky za rok 2018
5. Zpráva kontrolní komise

Zapsal: L. Bulant

Kontroloval: H. Nekolová

Předsedající : Ing. V. Zasadil

Schválil: výbor společenství do zápisu č. 16 dne 31.7.2019



**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](mailto:vrumo@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

**20.6.2019 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 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 kontaktní dotazníky – registrační listy, 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 – registrační list, 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 31.12.2018**
4. 18:30 - 18:50 h **Plnění plánu oprav k 31.12.2018, plán na r.2019-21, s výhledem do r.2029**
5. 18:50 – 19:10 h **Zpráva o hospodaření za r.2018 – účetní závěrka**
6. 19:10 - 19:30 h **Zpráva kontrolní komise a schválení účetní závěrky za r.2018**
7. 19:30 – 19:50 h **Volba člena výboru, odměňování volených orgánů SVJ**
8. 19.50 - 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).

Praha, dne 4. června 2019

Vladimír Zasadil, v.r.  
předseda výboru

Hana Nekolová, v.r.  
místopředseda výboru



K zápisu ze schůze shromáždění, konané dne 20.6.2019

## **Zpráva o činnosti výboru a stavu správy domu k 31.12.2018**

Správu domu v průběhu roku 2018 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 – ekonomika a finance, náklady bydlení a vlastní správy  
V. Kubásek – člen výboru - požární ochrana, výpočetní a kanc. technika, čipy, údržba a úklid  
L. Bulant – člen výboru - pronájem SČD, zajištění a výplata příjmů, kamery, úkoly plánu oprav  
J. Železný – člen výboru - stavební činnost, úkoly plánu oprav, stavební archiv*

**Řádné schůze výboru** jsou v průběhu roku základní formou operativního řízení správy domu. 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 výročními zprávami, na domovních schůzích, shromáždění vlastníků a na webových 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. 2018 celkem 24,68 mil. Kč**

Z toho na Plán oprav připadlo **23,58 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. 2019** počítáme s rozpočtem ve výši **20,5 mil. Kč**, z toho na plán oprav **19,22 mil. Kč** a na vlastní správu **1,28 mil. Kč**.

Na účtech a v pokladně společenství bylo k 31.12.2018 celkem **1,96 mil. Kč**.

Největší část příjmů, nyní ročně cca **10,2 mil. Kč**, pochází z příspěvků vlastníků na dlouhodobé zálohy (tzv. fond oprav). K tomu na účet SVJ vlastníci ještě 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. Ty se pak vlastníkům na konci účetního období individuálně vyúčtovávají oproti zaplaceným zálohám.

Tyto fin. prostředky, obousměrně protékající účtem SVJ, jsou rovněž na úrovni cca **10 mil. Kč** ročně.

V souladu s předchozím rozhodnutím shromáždění vlastníků v r.2018 jsme zajistili úvěr ve výši **10 mil. Kč** pro zajištění financování plánu oprav v r.2019. Je splatný do r.2021 včetně.

Pohledávky máme jen za neplaticími vlastníky, a to **271 tis. Kč** k 31.12.18. 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 **0,27 mil. Kč** v r.2018.

**Jsou to trvale výborné výsledky díky soustavné péči a pozornosti** výboru, naší správní firmy, právníka, ale především místopředsedkyně výboru paní Nekolové.

Zpráva o hospodaření (schválení roční účetní závěrky) bude přílohou zápisu ze shromáždění

## 2. Opravy a rekonstrukce SČD

V této oblasti se dlouhodobě zaměřujeme na zlepšování podmínek bydlení a užívání NP v našich domech, zlepšování a zhodnocování jejich stavebně technického stavu.

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 Uzbeké 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, protože projekční příprava komplexní rekonstrukce interiérů obytných podlaží Uzb a Mo se protáhla z jara 2016 až do poloviny r.2017. V roce 2017 jsme ještě dokončili odloženou opravu teras nad garážemi za **6,2 mil.Kč** a v roce **2018** jsme provedli rekonstrukce společných částí obytných pater domů Uzbecká a Moskevská včetně EPS a rozvodů NN a sbp v těchto domech za **20,5 mil.Kč**.

Od r. 2009 do konce r.2018 jsme vynaložili na plán oprav celkem **120,9 mil. Kč**.

*Naši vlastníci investovali ještě další prostředky do svých vlastních jednotek. Bylo již zrekonstruováno cca 80% bytových jednotek, podstatně se zlepšil stav garáží. Po opravě teras a odstranění zatékání do nebytů dokončuje MČ P10 jejich privatizaci a přicházejí další vlastníci - investoři. Ze zruinovaných nebytových jednotek někdejší občanské vybavenosti již vytvořili velkoprodejnu Penny, moderní jídelnu, mateřskou školkou, dodělává se lékařské středisko. Na Moskevské probíhá rekonstrukce nebytových prostorů č. 336 a 339 a vzniknou zde 4 nové bytové jednotky. Zlepšují se zde služby obyvatelům našich domů i širší veřejnosti..*

Plán oprav na období 2019 – 2021 s výhledem do roku 2029 navazuje dosavadní záměry s cílem dokončení **rekonstrukce interiérů SČD v obytných podlažích také na Vršovické, rekonstrukce EPS a její připojení na PCO HZS hl.m. Prahy, tj. soubor úkolů plánu oprav č.13,14,15,24.**

Uzbecká a Moskevská byly dokončeny ve zkrácených termínech již v r.2018, ale cca 3 mil nákladů na Moskevskou, jak jsme již před rokem avizovali, jsme splatili v odložených splátkách z úvěru počátkem r. 2019. Předpokládali jsme, že rekonstrukce Vršovické může proběhnout v r. 2019 s tím, že její financování zajistíme úvěrem. Souběhem nepříznivých okolností ale v r.2019 dokončíme jen čp.1461 a čp.1462 musíme odložit až do r.2021 a ještě musíme navrhnout, alespoň v letech 2019-2022, navýšení příspěvku vlastníků z 30 na 35 Kč/m2/měs. Rozhodneme o tom v dalším jednání v souvislosti s plánem oprav.

Důvody jsou tyto:

- a) Musíme neprodleně udělat opatření k obnově provozuschopnosti výtahů. Od května dosud byly z provozu odstaveny celkem již 3 výtahy
- b) Projektovaný rozpočet na rekonstrukci Vršovické (společně pro oba domy 1461 a 1462, ) oproti odhadu (14,3, resp. 17,2 MKč v r.2018) dosáhl **19,8 MKč** vč. DPH (byť dále cenovým jednáním sníženo na 19,3 MKč) .
- c) Ceny úvěrů se ve 2. pol. 2018 zhoršily natolik, že jsme museli vzít úvěr **bez odkladu splácení**, abychom dodrželi limity předchozího souhlasu shromáždění z r. 2018. Již v r.2019 tak musíme splatit bance 3,7 MKč, které nemůžeme pro plán oprav použít.

Schválený Plán oprav na léta 2019-21 (29) bude přílohou zápisu ze shromáždění.

## 3. Provozní údržba a zajištění provozu

Zahrnuje údržbu a provoz domů a 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 Kč** v r. 2012 na **365 tis. Kč** v r. 2017, průměrná doba provozu výtahů do poruchy (zastavení výtahu) vzrostla z **36 na 101 dnů**.

V roce 2018 ale výtahy na Uzb a Mo prošly zatížením vysokou prašností při rekonstrukci obytných pater, ale náklady na jejich opravy a údržbu i parametry spolehlivosti byly stále ještě v podstatě bez změny – 404 tis.Kč, 34 vad a 102 dní provozu do poruchy.

Počátkem letošního roku však závadovost výtahů, zejména malého pravého na Moskevské, **nesrovnatelně stoupla**, tento výtah byl odstaven z provozu. Následoval jeden malý výtah na Uzb a ještě malý výtah na Vr 1. Musíme co nejdříve **udělat nákladné opravy, se kterými jsme nepočítali** (resp. počítali až v r.2022).

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

Platby za teplo a teplou vodu jsou nejvýraznějšími náklady našeho 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 **1 109 tis. Kč** v r. 2018, které jsme rozdělili vlastníkům. Je však třeba vidět i práci, kterou to s sebou přináší. O to se stará člen výboru pan Bulant.

#### **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.

*Revitalizaci interiérů společných částí v obytných podlažích budou již naplněny i všechny dosavadní dlouhodobé požadavky vlastníků.*

Další prioritou bude modernizace, nebo výměna výtahů za nové.

Musíme počítat s růstem výdajů na správu a běžnou údržbu s ohledem na to, jak rostou mzdy a ceny služeb. V dalším průběhu shromáždění budeme orientačně rozhodovat o tom, zda i po připojení EPS na PCO hasičů budeme chtít nadále provozovat denní domovní službu a noční strážní službu. Rozhodneme také o návrhu na zvýšení odměn výboru a kontrolní komisi.

Náročnější bude i údržba stárnoucích souborů TZB. Také nová EPS a s ní rostoucí úroveň požární ochrany v domech přinese svoje problémy a nové náklady.

**Vážení vlastníci a sousedé, dovoluji vám poděkovat za pozornost, podporu v r.2018 a zároveň vyjádřit přesvědčení, že výbor i v roce 2018 konal zodpovědně a cílevědomě, v zájmu vlastníků, v souladu se stanovami společenství a s péčí řádného hospodáře.**

Vladimír Zasadil, 20.6.2019









1.	<p><b>SOUHRNNÝ KOMENTÁŘ</b></p> <p><b>Rozpočet plánu oprav na r.2019</b>  <b>činí 23,450 MKČ s tím, že bude zčásti kryt střednědobým úvěrem. Výsledně bylo v r.2018 vynaloženo 23, 578 MKČ, úvěr 10 MKČ byl využit na krytí částí nákladů rekonstrukce Moskevské (3 MKČ) a Vršovické 1461 až v roce 2019 .</b></p> <p>Původní odhad nákladů na revitalizaci interiérů obytných pater všech domů byl 30 mil. Kč. Projektované náklady pak ale byly 30 MKČ jen pro Uzb a Mo. Ty pak byly cenovým jednáním sníženy na 13,4 MKČ pro každý dům Uzb, Mo, zapláceno bylo za oba domy <b>23,5 MKČ</b>. Projektované náklady na Vršovickou však oproti původnímu odhadu 14,2 MKČ, resp. 17,2 MKČ vzrostly na 20,26 MKČ vč. DPH za oba domy. To vedlo k rozhodnutí realizovat v roce 2019 jen dům čp.1461.</p> <p>Náklady na něj pak byly cenovým jednáním sníženy na <b>9,64 MKČ</b> včetně rezevy a DPH, z toho na část stavební, NN a sbp na <b>8,44 MKČ</b>. Na tuto cenu byl v lednu 2019 uzavřen dodatek č.3 SoD č.170807 se zhotovitelem AVS panel-servis s.r.o. s tím, že další úspory budou odkryty jako povolené MNP v průběhu stavby.</p> <p>Po jejím zahájení v lednu 2019 protestovali vlastníci, přítomní na domovních schůzích Vršovické 24.1 a 7.2. proti rozdělení prostoru před výtahy zdi a dalšímu využití nadbytečného prostoru. Celkem 40 vlastníků také podepsalo v tomto smyslu protestní petici, předanou výboru SVJ 7.2.2019.</p> <p>To výbor respektoval, došlo ke změně rozsahu stavby a dále i k zahrnutí požadavku úpravy té části prostoru před výtahy, která původně měla být oddělena a s jejíž rekonstrukcí z prostředků SVJ se původně nepočítalo. Změnou rozsahu a způsobu provedení stavby byly získány úspory ve výši 733 TKč , které jsou spolu s se změnovým listem č.1 předmětem dodatku č.4 SoD č.170801. Ty v podstatě pokrývají náklady dohodnutých prací před výtahy ve výši 786 TKč. Byly pak odstraněny i další překážky a stavba s mírným zpožděním pokračuje. V roce 2020 budou ve FO akumulovány dílčí prostředky na rekonstrukci čp. 1462, která proběhne v r.2021.</p> <p><b>Rozpočet plánu oprav na rok 2019</b>  <b>činí 19,216MKČ včetně roční splátky úvěru 3,685 MKČ. Hlavním úkolem je dokončit rekonstrukci obytných pater domu čp.1461</b></p> <p><b>Výhled do budoucích období</b></p> <p>V r.2021 bude provedena rekonstrukce obytných pater domu čp.1462 nákladem cca 9 450 TKč a bude doplacen úvěr. Dále budeme financovat plán oprav již z vlastních zdrojů.</p> <p><b>Příspěvek 35 Kč/m2/měs</b></p> <p><b>V průběhu 1.pol. r.2019 postupně zkolabovaly 3 výtahy (MP na Moskevské, ML na uzbecké a MP na Vr 1461) – neočekávaně, v důsledku prašného prostředí při rekonstrukci obytných pater domů. Pokud shromáždění vlastníků schválí příspěvek do FO od 1.10.2019 do 31.12.2022 ve výši 35 Kč/m2/měs , bude roční příjem do FO cca 11 700 MKč a bude možno opravy dotčených výtahů v potřebném rozsahu zahájit už v letošním roce. To je bohužel nezbytné.</b></p> <p><b>Tento plán oprav je proto zpracován za předpokladu 35 Kč/m2/měs.</b></p> <p><b>Po roce 2022 se opět budou vytvářet ve FO rezervy a bude možné se vrátit k příspěvku 30 Kč/m2/měs.</b></p>
----	---



## STAV JEDNOTLIVÝCH ÚKOLŮ K 31.12.2018

16.6.2019

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, zvířezila řa ALKON Čáslav.</p> <p>Na základě vyhodnocení bezpečnostních rizik a odborné konzultace s dodavatelem bylo rozhodnuto o umístění kamer, kabeláže, podpůrných jednotek. Záznamové zařízení a displej jsou umístěny ve vřátrnici</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 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>Požadavek na výměnu výtahů z r.2012 byl naplněn opravou dle sk. tech. stavu všech osobních výtahů na Moskevské a Uzbecké r.2013 Fcl nákladních výtahů byl odložen do období, kdy nebudou již zatíženy dopravou stavebního materiálu (rekonstrukce bytů, opravy interiéru domů, atd.). Fcl výtahů na Vršovické byl rovněž odložen, protože jejich interiéry jsou dosud v dobrém stavu a aktuálně jej nevyžadují.</p> <p>V r. 2014 byly na všech výtazích provedeny inspekční prohlídky, které mají platnost do r. 2020</p> <p><b>V r.2019 musíme přijmout v plánu oprav mimořádná opatření k zajištění jejich provozuschopnosti</b></p> <p><b>Vytvořit k tomu potřebné finanční prostředky zvýšením příspěvku do FO ze 30 na 35 Kč/m2/měs.</b></p>
10	Střechy	<p>V r.2012 byly na všech domech odstraněny závady havarijního charakteru a zatekání, 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 zábrana zatekání do ložizí v 8NP Vršovické, jiné práce prováděny nebyly.</p> <p>V r.2014 byla provedena výměna střední části povlaku na Vr 1461 a 1462 (vyčerpaná životnost, počínající trhliny, nečistoty), na Uz a Mo 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 střeších prováděny nebyly</p> <p>V r.2017 práce na střeších 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 VŘ (Vexta) na architektonickou studii a prováděcí projekt. Arch. studie byla prezentována na www.vrumo.cz. Oproti původnímu plánu (RN 1300 tis.Kč) se se pak RN podstatně zvýšily (do 4000 tis. Kč). Byla nutná koordinace s dalšími úkoly - požární řešení, EPS, přeložka elimérů 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). Dokončeno v r.2016</p>
13, 14	Opravy el. instalace NN, sbp	<p>Úkol pochází z r.2011 jakožto oprava na základě očekávaných výsledků budoucí revize elektroinstalace, případně dalších požadavků na úpravy osvětlení na chodbách (svítidla, ovi.prvky, spotřeba el. energie). Periodické revize elektroinstalace ve společných částech domů byly provedeny v roce 2014.</p> <p>r.2015 se úkol stal součástí celkového záměru revitalizace chodeb s schodišť (úkol č.24). Realizuje se v r.2018 - 21.</p>
15	Úpravy EPS a požární zabezp.	<p><i>Úkol pochází z r.2011.</i></p> <p>Původním záměrem byl bezobslužný provoz EPS a její připojení na PCO HZS s cílem snížení nákladů na provoz vrátice.</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 firmě KRASO s.r.o. Hotovo v r.2015</p> <p>V r. 2015-16 byl na bázi PBR 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 - 21 je úkol realizován v komplexu s úkoly č.13,14, 24.</p> <p>K tomu je třeba nastavit budoucí provoz požární ochrany po připojení EPS na PCO HZS a domovních služeb tak, aby původního cíle bylo dosaženo.</p>
16	Běžná údržba a zajištění provozu TZB	<p>Domy a terasy stále vyžadují rozsáhlou údržbu. Odstraňují se i nedostatky, přetvárající z minulosti, řeší se také opatření ke zvýšení bezpečnosti (zábradlí, elektronické zámký, atd.).</p> <p>Na údržbě a úklidu pochozích teras se od roku 2014 finančně podílí i MC P10 (Smlouva o poskytnutí součinnosti)</p> <p>Výsoké náklady v r.2015, 16 (3011 a 1627 tis Kč) byly dány opatřeními z kontroly HZS a opravou atik teras</p>



17	Terasy a průjezd	Počátečním záměrem bylo odstranění zatekání vody do vchodů domů Vr 1461, 2. nebyť pod úrovní teras, průjezdu a garáží, a též zamezení eroze betonu. V letech 2012-17 byla provedena celková oprava teras, spojená s výměnou izolace, svodů dešťové vody a svislých staveb celkovým nákladem 17,82 mil. Kč. Úplná kultivace průjezdu bude možná až po roce 2024
19	Okna na únikovém schodišti	Původním záměrem opravy oken na únikovém schodišti a pavlánech domů Uzb a Mo bylo zamezit zatekání vody a úniku tepla, v úseku zaústění pavlánu do domů Uzb, Mo a také do Vr 1461 i 2. Úkol byl založen do plánu oprav v r.2011 Na základě technického nálezu byl <b>úkol ukončen</b> s nákladem 16,4 tis.Kč (stačilo opravit zámký oken a okna zavřít)
20	Výměna dřevěných oken za plastová	Ve všech domech provedena výměna dřevěných oken za plastová nákladem 14.8 mil.Kč. Kde vlastníci vyměnili dříve na vlastní náklady dřevěná okna za plastová nebo euro okna, byla vyplacena refundace nákladů ve výši ekvivalentu za výměnu plastových oken v rámci plnění úkolu <b>Ukončeno v r.2014</b>
21	Okna na hlavním schodišti Uzb, Mo	Výměna úplných sestav hliníkových oken a panelů na hlavních schodištích domů Uzb a Mo. Odborný odhad nákladů z r.2013 byl na úrovni 4 000 tis.Kč Ve VR byla ale vysoutěžena nejmenší cena ve výši 4 700 tis.Kč. vč. DPH včetně nákladů na 18.patro (prostory výtahů, do původního odhadu nezahrnuto). Úkol byl dodatečně zatížen vícenáklady na demontáž a likvidaci asbestu, na nestá. kotvení a na okenní sestavy v 18.patře, se kterými projekt nepočítal. <b>Ukončeno v r.2015</b> <i>Úprava stěn a podest u oken je součástí úkolu č.24</i>
23	Oprava stoupaček TUV, SV domů Uzb, Mo	Pokleslé a deformované stoupačky v důsledku nekvalitní a neúplné práce s použitím nevhodného materiálu při někdejší výměně potrubí ocel za plast v minulém období, kdy domy byly ještě v majetku města Opravy probíhají dle individuálního technického nálezu a rozrůstají se, protože v technickém podlaží všech domů jsou nefunkční uzávěry, chybí vypouštěcí ventily. Potrubí v Mo, Uzb je nedostatečně upevněno, sjíždí a ve 2.p. je silně zdeformováno. 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 (dtto ve 2.p. Mo, výměna a doplnění uzavírání a vypouštěcích prvků v 1.p. Uzb, Mo) <b>Při rekonstrukcích bytů je nutno zachovávat původní přístupnost stoupaček a volnost průchodu potrubí stropy.</b>
24	Interiéry SCD - chodby,schody,	Původně jen vymalování, výměna lina, ev. dveří na chodbách a schodištích. V r. 2015 byl záměr rozšířen do celkové rkst. včetně inst. NN a datových sítí Realizace v r.2018 - 21 v obytných patrech ve všech domech. Až po r.2022 by mohla být financována likvidace nefunkční VZT a kultivace 2.p. Vršovické Je to komplexní úkol, se kterým souvisí také úkoly 13, 14 a 15. <i>.Dodavatel je provádí a fakturuje společně. Proto jsou od r.2018 také sledovány společně na řádku 24</i>
25	Schody Mo ONP jih	Oprava schodů z 0.p. do parku. Jejich konfigurace oproti kolaudovanému stavu 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 1NP západ (do parku)	Celková oprava a údržba schodů z terasy na západní straně Mo do parku. <b>Provedeno v r.2018</b>

28	Úpravy 2. Patra	<p>Ve všech domech byly rekonstruována vstupní (0-1) a obytná (3-17) patra. na Moskevské a Uzbecké budou upraveny prostory před výtahy a v postoru sklepů budou namontovány ocelové dveře do uliček. na Vršovické bude demontována VZT vč. strojeven, upraveny zdi, stropy a podlahy ne chodbách a ve společných částech domu, osvětlení chodeb, přívod telekomunikačních kabelů a EPS, uzávěry a vypouštěcí kohouty SV a TUV budou vyvedeny na chodbu. Zahájení prací nejdríve v r.2021</p>
33	Expertízy a projekty	<p>V r.2018 nebyla tato položka samostatně čerpána. Náklady na projekty k úkolům plánu oprav byly hrazeny v z rozpočtu těchto úkolů.</p>
34	Doplnění a digitalizace projektové dokumentace domů	<p>V r.2018 finanční prostředky v rámci tohoto úkolu nebyly využívány</p>
40	Provozně-tech. potřeby a služby	<p>Od roku 2015 včetně jsou odděleny od nákladů na vlastní správu a jsou nadále financovány z fondu oprav. Vlastní správa je dle prg. 1180 NOZ financována zvlášť z krátkodobých záloh SVJ a vlastníci na ni přispívají zvlášť. Provozně technické služby zahrnují tyto položky (podúčty): 501001,2 spotřeba materiálu, 518001 vrátnice, 518002 telefony, internet, 518006 rozúčtování, právní služby, shromáždění, ost. služby, 538001 kolky, obch. 549001 pojištění, 549002 bankovní služby, SIPO, 549004 ostatní náklady</p>



**ZPRÁVA O HOSPODAŘENÍ SVJ (účetní závěrka) za rok 2018**

pro shromáždění vlastníků společenství dne 20. června 2019

Vážení vlastníci,

výbor společenství předkládá ke schválení účetní závěrku za rok 2018. Účetní závěrka se skládá ze tří částí:

1. ROZVAHA k 31.12.2018
2. VÝKAZ ZISKŮ A ZTRÁT k 31.12.2018
3. PŘÍLOHA k účetní závěrce za účetní období 2018

Účetní závěrka za rok 2018 byla projednána s kontrolní komisí společenství, která ji ve svém zápise evidenční číslo 4/2019 ze dne 21. května 2019 doporučila shromáždění vlastníků ke schválení.

V účetnictví SVJ se v roce 2018 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 2018 využity finanční prostředky, které měsíčně vlastníci zasílají do tzv. Fondu oprav (dlouhodobá záloha) byla podána na domovních schůzích 16. a 23.5. a 30.5.2019 a zveřejněna na [www.vrumo.cz](http://www.vrumo.cz) (viz ZPRÁVA O HOSPODAŘENÍ SVJ ZA ROK 2018).

**ÚČETNÍ ZÁVĚRKA za účetní období 2018****ROZVAHA k 31.12.2018 (S KOMENTÁŘEM PRO VLASTNÍKY)**

	v Kč
<b>AKTIVA CELKEM</b>	<b>14 878 991,75</b>
Dlouhodobý majetek celkem	174 026,00
Stavby (nebytový prostor 1462/341 vrátnice)	192 510,00
Oprávký ke stavbám	-18 484,00
<b>Krátkodobý majetek celkem</b>	<b>14 704 965,75</b>
Z toho záloha na společnou elektřinu	239 034,91
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)	12 354 596,31
Z toho krátkodobý finanční majetek (peníze v bance a v pokladně)	1 975 624,53
Z toho jiná aktiva (přechodný účet - náklady příštích období, jedná o část pojištění našich domů, příjmy příštích období, jedná se o SIPO 12/18)	131 202,00
<b>PASIVA CELKEM</b>	<b>14 878 991,75</b>
Cizí zdroje celkem	14 703 198,75
Z toho dlouhodobé závazky (vůči vlastníků - předepsané zálohy do fondu oprav)	20 126 847,36
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)	-22 009 240,70
Z toho krátkodobé závazky (vůči vlastníků před vyúčtováním služeb - přijaté zálohy za teplo, vodné stočné, společnou elektřinu, úklid, odpad, výtah, odměny výboru a KK)	14 382 122,98
Z toho krátkodobé závazky (vůči vlastníků 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 vlastníků výnosy z reklam a pronájmů za rok 2018 byla vypořádána jako samostatná položka ve vyúčtování služeb za rok 2018)	1 109 277,96
Úvěrový účet	21,00
<b>Vlastní zdroje celkem</b>	<b>175 772,00</b>
Vlastní jmění (NP 1462/341 vrátnice - cena po odpisu od r. 2015)	174 026,00
Zisk	1 746,00

## VÝKAZ ZISKŮ A ZTRÁT k 31.12.2018 (S KOMENTÁŘEM PRO VLASTNÍKY)

	v Kč
<b>NÁKLADY CELKEM</b>	<b>1 976 741,65</b>
Spotřebované nákupy (kancelářské potřeby, tonery, klíče, kleště, vysavač na výtahové drážky, atd.)	23 001,00
Ostatní služby (požární ochrana, EPS, bezpeč. ochrana, tj. služby vrátnice, telefonní poplatky, mimořádné úklidy, právní služby, soudní a jiné poplatky, pronájem sálu a zajištění průběhu shromáždění vlastníků, úklid teras, údržba záhonu, ověřování, scanování, atd.)	1 128 968,77
Osobní náklady celkem (odměny výboru a kontrolní komisi, odvody sociálního a zdravotního pojištění)	699 760,00
Ostatní náklady celkem (pojištění domu, poplatky banka, SIPO, odpisy, daň z nemovitostí, atd.)	125 011,88
<b>VÝNOSY CELKEM</b>	<b>1 978 487,65</b>
Aktivace dlouhodobých záloh (na pokrytí nákladů na odměny výboru a kontrolní komise, odvody sociálního a zdravotního pojištění)	699 760,00
Úroky (běžný účet)	761,37
Úroky (spořicí účet)	714,88
Zúčtování dlouhodobých záloh (na pokrytí nákladů na spotřebované nákupy, ostatní služby a ostatních nákladů)	1 265 959,40
Odpisy majetku (NP 1462/341 vrátnice)	6 546,00
Ostatní výnosy (zejména soudní náklady a náklady na právní služby, které zaplatili neplatiči SVJ v souvislosti s úspěšným vymáháním dlužných částek).	4 746,00
<b>VÝSLEDEK HOSPODAŘENÍ po zdanění</b>	<b>1 746,00</b>

### PŘÍLOHA k účetní závěrce za účetní období 2018

**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 statutárních orgánů ke dni závěrky:	Předseda výboru Místopředseda výboru Člen výboru Člen výboru Člen výboru
	Ing. Vladimír Zasadil, CSc. Hana Nekolová Vítězslav Kubásek Libor Bulant Arch. Ing. Jiří Železný

Společenství vzniklo následně po privatizace 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 zabezpečováním dalších činností spojených s provozem domu.

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

Správu provádí správní firma First spol.s r.o., se sídlem 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 vlastníků jednotek, z hlediska účetnictví jsou pro společenství cizími zdroji. Společenství nemá žádné zásoby, materiál či zboží na skladě a proto neúčtuje v účtové třídě jedna – zásoby.

SVJ nezaměstnává zaměstnance.



**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 2. června 2019**

**Zpracovala: Hana Nekolová**



## Zpráva kontrolní komise za období od konání posledního Shromáždění vlastníků Společenství VRUMO

Vážené dámy a pánové,

dovolu,te, abych z pověření kontrolní komise společenství VRUMO přednesla „Zprávu o činnosti kontrolní komise“ za období od posledního shromáždění vlastníků, které se konalo dne 14. 6. 2018

V uvedeném období se kontrolní komise scházela podle potřeb k projednávání a řešení úkolů. Z jednání komise jsou pořizovány zápisy. Ve své činnosti se kontrolní komise řídila zpracovaným plánem činnosti na příslušné období. Kontrolní komise tak jako v minulém čase navštěvovala jednání výboru SVJ VRUMO a v případě potřeby dávala svoje stanoviska k prováděným akcím.

❖ **Kontrolní komise provedla tyto kontroly s následujícími výsledky:**

- **Inventarizace pokladní hotovosti** se stavem k 31. 12. 2018. Hotovost souhlasila s účetním stavem v pokladně SVJ.
- **Kontrola došlých faktur** od firmy AVS PANEL SERVIS, spol. s r.o. Při kontrole byly zjištěny nedostatky věcného charakteru. Nesrovnalosti byly srovnány opravným dokladem při ukončování akce a zápočtem mezi SVJ a AVS. Výbor kontrole věcné správnosti - přezkoušení správnosti údajů došlých faktur, zejména tabulkovým soupisům od firmy AVS, nevěnoval odpovídající pozornost. Kontrolní komise proto požaduje o zjednání nápravy v oblasti přezkoušování správnosti údajů došlých faktur.

Drobné nedostatky byly odstraněny na schůzce u firmy AVS, které se zúčastnily členky KK – H. Konopásková a V. Lukášová. Zde byly také porovnány a vyjasněny nesrovnalosti nalezené KK při kontrole s výstupy AVS. V tabulkových soupisech měla firma AVS nepořádek. Chyby nalezené kontrolní komisí odpovídají výši opravného daňového dokladu a závěrečné kalkulaci. O výsledcích kontroly byl do stavebního deníku firmy AVS pořízen zápis. U firmy AVS se uskutečnily dvě schůzky. Faktury se odkazují na Smlouvu o dílo a dodatky. Cena díla byla vyúčtována ve výši Smlouvy o dílo, tedy ve správné výši.

- **Kontrola pohledávek za vlastníky SVJ (z předpisu).** Bylo shledáno, že platební morálka vlastníků se za uplynulý rok opět zlepšila. Pohledávky k 31. 12. 2018 činily 271 310,- Kč. Z výše uvedené částky pohledávek uhradili 4 vlastníci v lednu 2019 své dluhy v celkové výši 76.646 Kč. Pohledávky za vlastníky tak klesly na částku 194 664,- Kč.

Pro srovnání: pohledávky v roce 2017 činily 293 795,- Kč. V roce 2018 bylo celkem za vymáhání pohledávek, tzn. za soudní poplatky, právní služby při podání žalob, právní služby při zastupování u OS, podání exekučních návrhů a výzvy dlužníkům zaplaceno 16 712,- Kč. Správě pohledávek je nutné věnovat neustálou pozornost, neboť někteří vlastníci nemají dost odpovědnosti vůči SVJ.

- **Kontrola inventarizace účtů se stavem k 31. 12.2 018.** Zůstatky na účtech souhlasí. Strana aktiv (majetku) ve výši 14.878.991,75 Kč se rovná straně pasiv (zdrojů financování) ve výši 14.878.991,75 Kč.
- Kontrolní komise projednala **účetní závěrku VRUMO** za období od 1. 1. do 31. 12. 2018.  
Kontrolní komise je názoru, že účetní závěrka podává věrný obraz aktiv, pasiv a finanční situace SVJ VRUMO k 31. 12. 2018, nákladů a výnosů za období od 1. 1. do 31. 12. 2018.  
Veškeré účetní doklady byly předány naší správcovskou firmou FIRST spol. s r.o. na základě „Předávacího protokolu“. Podklady přehledně a do detailů zpracovala účetní správcovské firmy FIRST s.r.o.

**Kontrolní komise doporučuje shromáždění vlastníků SVJ VRUMO účetní závěrku za účetní období 2018 schválit.**

- ❖ Byly provedeny **3 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.
- ❖ **Kontrola plnění plánu oprav.** Akce z plánu oprav jsou provedeny kromě elektroinstalace, která je součástí oprav společných prostor na Vršovické Objekt Vršovická 1461 se dokončuje. Bohužel opravy na Vršovické 1462 se budou realizovat až v roce 2021 z důvodu nedostačujících finančních prostředků. Vlastníci z Vršovické 1462 jsou nespokojeni, nelíbí se jim, že se opravy budou realizovat až za 2 roky, cítí se značně znevýhodnění oproti vlastníků z Uzbecké, Moskevské a Vršovické 1461 (např. vysoké náklady za odběr elektrické energie díky čemým odběrům a rostoucím cenám). Zástupce KK se účastní kontrolních dnů. Případné připomínky řeší s výborem SVJ.

**Kontrolní komise doporučuje zaměřit pozornost také na tyto opravy:**

- Opravu schodů na Vršovické 1462 vedoucích z rampy ke kontejnerům (zejména třetího, který je téměř rozlomený). Na velmi nebezpečný a hanebný stav schodů KK upozorňovala již v minulosti. Vzhledem k tomu, že zůstalo pouze u slibů, požádala KK o opravu opět v září 2018 – viz zápis KK č. 9/2018 z 10. 9. 2018. Ústní vyjádření předsedy výboru: „že schody mají zábradlí“ považují členové KK za projev arogance. Od předání zápisu uplynulo 9 měsíců a neutěšený stav schodů trvá nadále! Výbor zřejmě čeká, až se stane škodní událost.
- Opravu výtlačků vozovky v průjezdu a kanalizační šachtu na Moskevské.
- Mimo plán byly opraveny schody na Moskevské

**Další činnost:**

- ❖ Jednou ze součástí práce KK je řešení stížností a podnětů členů SVJ. Za uplynulé KK řešila celkem 2 podněty, které obdržela od členů SVJ.
- ❖ KK se také zabývala **rekonstrukcí společných částí na Vršovické 1461 a 1462.** Na začátku prosince loňského roku členka KK, H. Konopásková, upozornila předsedu SVJ, že nemalá část vlastníků se záměrem výboru, aby se část veřejně přístupného

prostoru ve společném vlastnictví - chodby u výtahu - postavením příčky změnila na uzavřený nebytový nebo bytový prostor určený k pronájmu, tedy k podnikání, nesouhlasí. S odpovědí, že rekonstrukce byla schválena na domovních schůzích a shromáždění vlastníků KK nesouhlasí. Domovní schůze na Vršovické se v roce 2018 zúčastnilo pouze 9 vlastníků. Domovní schůze mají jen poradní hlas a shromáždění vlastníků v roce 2018 o žádné stavbě příček na Vršovické 1461, 1462 neschvalovalo. Vzhledem k tomu, že se KK domnívala, že postavením příčky dojde nejen ke změně užívání společných prostor, kde je nutné stavební povolení, ale i k ohrožení požární bezpečnosti domu, sešla se H. Konopásková koncem ledna 2019 s právníkem, který jí svým písemným stanoviskem toto potvrdil. KK vyjádřila nesouhlas s realizací příček na chodbách před výtahu. Dne 7. 2. 2019 se uskutečnila domovní schůze Vršovické 1461 a 1462, kde bylo schváleno, že rekonstrukce bude pokračovat bez realizace příček a vertikální stoupačky povedou stávajícími otvory.

Výsledky těchto kontrol byly zveřejněny na webových stránkách VRUMO

Vážení vlastníci děkuji za pozornost věnovanou této zprávě.

Schváleno na jednání kontrolní komise dne 12. června 2019.

Zpracovala: Hana Konopásková