

# Zápis

**z řádné schůze shromáždění Společenství Vršovická 1461, 1462, Uzbecká 1463, Moskevská 1464, Praha 10 konané dne 08.06.2017.**

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, což představuje 2.835.840 hlasů Společenství jsou přítomni členové osobně nebo v zastoupení, kteří vlastní 54,50 % všech hlasů Společenství a konstatoval, že shromáždění je **usnášeníschopné**.

Navrhl orgány shromáždění ve složení:

Předsedající : Ing. Vladimír Zasadil

Skrutace : First s.r.o.

Zápis : Libor Bulant

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

Předsedající Shromáždění Ing. V. Zasadil seznámil přítomné vlastníky s členy výboru SVJ, kontrolní komise a přednesl pravidla 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.

Návrh usnesení č.1. Shromáždění schválilo navržené orgány a přednesená pravidla jednání shromáždění.

Z řad členů společenství nebyl vznesen návrh na doplnění či změnu orgánů nebo pravidel jednání schůze shromáždění.

**Hlasování č. 1** proti 0,0%, zdržel se 0,9 %, pro 99,10%. Pro přijetí návrhu bylo potřeba 50% přítomných.

**usnesení č. 1 – Shromáždění schválilo navržené orgány a přednesená pravidla jednání shromáždění.**

### **3. Program shromáždění (příloha č.1)**

Program shromáždění přednesl předsedající Shromáždění Ing. V. Zasadil. Přítomné informoval, že písařskou chybou nebyl do programu shromáždění zařazen bod 4. Po projednání bodu č. 3 bude následovat projednání bodu č. 5.

Z řad členů společenství nebyl vznesen návrh k doplnění programu shromáždění.

Návrh usnesení č.2 „Shromáždění schválilo program shromáždění ve znění přílohy č. 1.“

**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 shromáždění ve znění přílohy č. 1.**

### **3. Zpráva o činnosti výboru a stavu správy domu k 31.12.2016 s návrhy** (příloha č. 2)

Předsedající shromáždění přečetl zprávu o činnosti výboru k 31.12.2016 dle přílohy č. 2

Shromáždění vlastníků vzalo na vědomí zprávu o činnosti výboru a stavu správy domu za rok 2016. Ze strany vlastníků SVJ nebyly vzneseny připomínky k přečtené zprávě.

**5. Zpráva o stavu plánu oprav k 31.12.2016, plán na r. 2017-19, výhled do r. 2025**  
(příloha č. 3)

Předsedající shromáždění přečetl zprávu o plnění plánu oprav k 31.12.2016 a přednesl plán oprav na rok 2017-19 s výhledem do roku 2025 dle přílohy č. 3

Návrh usnesení č.3 „Shromáždění schválilo Plán oprav na rok 2017 – 19 s výhledem do r. 2025 ve znění přílohy č. 3.“

**Hlasování č. 3 k bodu programu č. 5 - Schválení plánu oprav na rok 2017-19 s výhledem do r. 2025** : proti 0,00%, zdržel se 0,00 % pro 100,00%. Pro přijetí návrhu bylo potřeba 50% přítomných.

**usnesení č. 3 – Shromáždění schválilo Plán oprav na rok 2017 – 19 s výhledem do r. 2025 ve znění přílohy č. 3.**

**6. Zpráva o hospodaření a schválení účetní závěrky za rok 2016** (příloha č. 4)

Zprávu o hospodaření SVJ (účetní závěrku) za rok 2016 přednesla paní Hana Nekolová. Shromáždění vlastníků vzalo zprávu o hospodaření za rok 2016 na vědomí. Předsedající informoval přítomné, že schválení účetní závěrky proběhne až po přednesení zprávy kontrolní komise. Přítomní vlastníci k přednesené zprávě neměli připomínky.

**7. Zpráva kontrolní komise** (příloha č. 5)

Zprávu kontrolní komise přednesla členka kontrolní komise paní Věra Lukášová. Po přečtení zprávy KK vnesl dotaz Ing. Peržel. Dotaz byl paní Nekolovou zodpovězen. Další připomínky nebyly ze strany vlastníků vneseny. Následně bylo přistoupeno k hlasování o schválení účetní závěrky za rok 2016.

Návrh usnesení č.4 „Shromáždění vzalo zprávu kontrolní komise na vědomí. Schválilo účetní závěrku za rok 2016 ve znění přílohy č. 4 a rozpočet na rok 2017 ve výši 19.517.000,00 Kč“.

**Hlasování k bodu programu č. 6. a 7. -** Shromáždění vzalo zprávu kontrolní komise na vědomí a schválilo účetní závěrku za rok 2016 a rozpočet na rok 2017 ve výši 19.517.000,00 Kč; proti 0,00%, zdržel se 0,00 % pro 100,00%. Pro přijetí návrhu bylo potřeba 50% přítomných.

**usnesení č. 4 – Shromáždění vzalo zprávu kontrolní komise na vědomí a schválilo účetní závěrku za rok 2016 ve znění přílohy č. 4 a rozpočet na rok 2017 ve výši 19.517.000,00 Kč.**

## **8. Volba členů a náhradníků výboru a kontrolní komise**

Ing. Zasadil seznámil přítomné s personálním obsazením výboru, který má plný počet členů, tj. 5 a jednoho náhradníka. V současném složení s minimálními změnami pracuje již ve druhém volebním období, které skončí v r. 2021. Lze očekávat s ohledem na pracovní zatížení se značným nárokem na čas, že někteří z členů výboru již druhé volební období nemusí dokončit. Je tedy třeba, aby výbor měl větší počet náhradníků. Předsedající vyzval vlastníky se žádostí, zda někdo z přítomných nechce kandidovat na náhradníka člena výboru. Z přítomných vlastníků vyjádřil zájem kandidovat na náhradníka člena výboru Ing. Tomáš Jirman.

Následně členka kontrolní komise Věra Lukášová oznámila přítomným, že mandát člena kontrolní komise pana Nováka skončil. Pan Novák se rozhodl kandidovat za člena kontrolní komise do dalšího volebního období a kontrolní komise jeho kandidaturu doporučuje. Nikdo z přítomných o funkci člena kontrolní komise neprojevil zájem.

### **Hlasování k bodu programu č. 8.:**

náhradník člena výboru

#### **Hlasování č. 6**

Ing. Tomáš Jirman

proti 0,00%, zdržel se 0,00%, pro 100,00%.

člen Kontrolní komise

#### **Hlasování č. 7**

Ivo Novák

proti 0,00%, zdržel se 0,50%, pro 99,50%.

Pro zvolení člena nebo náhradníka výboru a kontrolní komise bylo potřeba více než 75% přítomných.

**usnesení č. 5** - Shromáždění vlastníků za náhradníka člena výboru zvolilo Ing. Tomáše Jirmana a za člena Kontrolní komise byl zvolen Ivo Novák.

## **9. Náměty a žádosti vlastníků**

### **9.1 Náměty vlastníků z domovních schůzí**

- a) Zamezení hnízdění na stříškách nad vchodem č.p. 1463 a 1464 – bude realizováno tech. opatřením – sítě.
- b) Zamezení znečišťování prostoru pod schodištěm od zastávky směrem k domu č.p. 1464 – bude realizováno tech. opatřením.
- c) Oprava poškozeného schodu – bude realizováno opravou schodnice.

## 9.2 Individuální žádosti vlastníků

### **a) Ing. Špačková na základě plné moci za vlastníka NP 1461/296 Ing. Špačka**

Prostřednictvím výboru požádala Ing. Špačková o souhlas shromáždění s rekolaudací NP 1461/296 z nebytového prostoru na atelier. Výbor doporučuje shromáždění ke schválení.

Návrh usnesení č. 6 „ Shromáždění souhlasí s rekolaudací NP 1461/296 z nebytového prostoru na atelier.“

### **Hlasování č. 8**

proti 0,00%, zdržel se 0,00%, pro 100,00%.

**Usnesení č. 6 - Shromáždění souhlasí s rekolaudací NP 1461/296 z nebytového prostoru na atelier.**

### **b) P. Kozák , vlastník b.j. č. 209/1464**

Pan Kozák neformálně požádal výbor SVJ o vyplacení refundace za výměnu oken v jednotce č. 209/1464. K tomu není výbor oprávněn, protože příslušná pravidla jsou dána rozhodnutím shromáždění vlastníků ze dne 5.6.2014. Pan Kozák je v příslušném termínu nesplnil, zejména ustanovení:

- Ke dni podání žádosti nesmí mít žadatel vůči SVJ neuhrazené závazky.
- Žádosti přijímá výbor SVJ v období do 2 měsíců od schválení této směrnice shromážděním vlastníků a to v den konání schůze výboru. O přijetí žádosti, včetně výpisu z KN vydá vlastníku potvrzení.

Refundace by mohla být panu Kozákovi poskytnuta jen na základě výjimky z výše uvedených pravidel, tedy rozhodnutím shromáždění. Výbor tuto žádost nedoporučuje ke schválení.

Návrh usnesení č. 7 „Shromáždění nesouhlasí s vyplacením refundace za výměnu oken v jednotce č. 209/1464 panu Kozákovi, protože jmenovaný nesplnil v této věci rozhodnutí shromáždění vlastníků ze dne 5.6.2014.

#### **Hlasování č. 9**

proti 0,00%, zdržel se 1,00%, pro 99,00%.

**Usnesení č. 7** - Shromáždění nesouhlasí s vyplacením refundace za výměnu oken v jednotce č. 209/1464 panu Kozákovi, protože jmenovaný nesplnil v této věci rozhodnutí shromáždění vlastníků ze dne 5.6.2014.

#### **c) Pan Dubanský – souhlas s rekonstrukcí NP 308/1462**

Pan Dubanský požádal shromáždění o dodatečné zařazení do programu shromáždění projednání žádosti ve věci rekonstrukce NP 308/1462. Žádost zdůvodnil požadavkem stavebního úřadu na vyslovení souhlasu shromáždění nebo většiny vlastníků jednotek s uzavřením smlouvy o právu založeném smlouvou provést stavbu. Protože tento bod programu nebyl součástí programu shromáždění, který byl dán na vědomí vlastníkům SVJ, bylo rozhodnuto se schválenými pravidly pro jednání shromáždění, zda se bude shromáždění tímto bodem zabývat. S dodatečným zařazením do programu vyjádřil nesouhlas pan Suchomel. Po osobním jednání pana Dubanského s panem Suchomelem a detailnějším vysvětlení podnikatelského záměru pana Dubanského přítomným vlastníkům bylo přistoupeno k hlasování o dodatečné zařazení do programu shromáždění.

Návrh usnesení č. 8 „ Shromáždění souhlasí s dodatečným zařazením žádosti pana Dubanského o souhlas s rekonstrukcí NP 308/1462 do programu shromáždění a pověřuje výbor k jednání o stavbě s vlastníkem jednotky NP 308/1462 a k uzavření smlouvy o právu založeném smlouvou provést stavbu, jejíž obsahem mimo jiné bude:

- a) Změna účelu užívání na jídelnu
- b) Menší zásah do nosné konstrukce (dle projektu, za dozoru a schválení statika a po schválení stavebního úřadu
- c) Změna vzhledu objektu (nové výlohy, automatické dveře, reklama)“

#### **Hlasování č. 10**

proti 0,00%, zdržel se 0,00%, pro 100,00%.

**Usnesení č. 8** - Shromáždění souhlasí s dodatečným zařazením žádosti pana Dubanského o souhlas s rekonstrukcí NP 308/1462 do programu shromáždění a pověřuje výbor k jednání o stavbě s vlastníkem jednotky NP 308/1462 a k uzavření

smlouvy o právu založeném smlouvou provést stavbu, jejímž obsahem mimo jiné bude:

- a) změna účelu užívání na jídelnu.
- b) menší zásah do nosné konstrukce (dle projektu, za dozoru a schválení statika a po schválení stavebního úřadu.
- c) změna vzhledu objektu (nové výlohy, automatické dveře, reklama).

## 10. Diskuse

Po zodpovězení dotazů vlastníků byla řádná schůze shromáždění Společenství Vršovická 1461, 1462, Uzbecká 1463, Moskevská 1464, Praha 10 konaná dne 09.06.2016 v 19:45 hodin ukončena.

## Přílohy zápisu:

1. Program shromáždění
2. Zpráva o činnosti výboru a stavu správy domu k 31.12.2016
3. Zpráva o stavu Plánu oprav k 31.12.2016, plán na rok 2017-19 s výhledem do roku 2025
4. Zpráva o hospodaření (účetní závěrka) za rok 2016
5. Zpráva kontrolní komise

Zapsal: L. Bulant



Kontroloval: H.Nekolová

Předsedající : Ing. V. Zasadil

Schválil: výbor společenství do zápisu ze schůze výboru č. 15



**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)

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

**8.6.2017 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, též aby shromáždění disponovalo dostatečným počtem hlasů a 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
- 2.** 18:00 – 18:10 h Schválení programu Shromáždění
- 3.** 18:10 - 18:50 h Zpráva o činnosti výboru a stavu správy domu s návrhy
- 5.** 18:50 - 19:10 h Zpráva o stavu plánu oprav k 31.12.2016, plán na r. 2017–19, výhled do r. 2025
- 6.** 19:10 – 19:20 h Zpráva o hospodaření za r.2016 a rozpočet společenství v r.2017
- 7.** 19:20 - 19:45 h Zpráva kontrolní komise a schválení účetní závěrky za r. 2016
- 8.** 19:45 - 20:10 h Volba členů a náhradníků výboru a kontrolní komise
- 9.** 20:10 – 20:30 h Náměty a žádosti vlastníků, diskuse
- 10.** 20:30 – 20:35 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 jednací místnosti SVJ (Uzbecká 1463) a ve vrátnici.

Praha, dne 22. května 2017

Vladimír Zasadil, v.r.  
předseda výboru

Hana Nekolová, v.r.  
místopředseda výboru



K zápisu ze schůze shromáždění, konané dne 8.6.2017

## **Zpráva o činnosti výboru a stavu správy domu k 31.12.2016**

Správu domu v průběhu roku zajišťoval výbor v součinnosti se správní firmou First s.r.o. Pro ty, kteří jsou u nás novými vlastníky nebo nás neznají si dovolím představit členy výboru a uvést základní zaměření jejich činnosti:

**V. Zasadil** – předseda – statutární zástupce, vnější vztahy, vize, plánování, Plán oprav, výtahy.  
**H. Nekolová** – místopředseda – statutární zástupce, ekonomika a finance, náklady bydlení  
**V. Kubásek** – člen výboru – údržba, opravy a úklid, výp. technika, čipy, vybrané úkoly Plánu oprav  
**L. Bulant** – člen výboru – pronájem SČD, příjmy, rozdělení a výplata, vybrané úkoly Plánu oprav  
**J. Železný** – člen výboru – rekonstrukce a opravy stavební, vybrané úkoly Plánu oprav

**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 stránkách společenství.

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

Do r.2013 stav na účtu společenství postupně zvyšoval a bylo na něm akumulováno více než **28 mil. Kč**. To umožnilo ve v letech 2013 – 15 realizovat zásadní investice Plánu oprav a dále od 1.1.2015 snížit příspěvek vlastníků na dlouhodobé zálohy (do fondu oprav) **ze 40 na 30 Kč/m2/měs.** Zároveň ale bylo dle zavedeno od 1.1.2015 oddělené financování nákladů vlastní správy domu z krátkodobých záloh (§ 1180 NOZ). Získáváme i další zdroje v součinnosti s MČ P10.

**Na správu domu jsme vynaložili v r. 2016 celkem 10,6 mil. Kč**

Z toho na samotný Plán oprav připadlo **9,5 mil. Kč**, na vlastní správní činnost **1,1 mil Kč**. Strukturu těchto výdajů podrobně uvádí Zpráva o hospodaření a Zpráva o plnění Plánu oprav.

**Na r. 2017** počítáme s rozpočtem ve výši **19,5 mil. Kč**, z toho na plán oprav **18,3 mil. Kč** a na vlastní správu **1,2 mil. Kč**.

### **Stav, příjmy a pohyby na účtu společenství.**

Na účtu společenství bylo k 31.12.2016 celkem **12 mil. Kč**.

Podstatná část příjmů, nyní ročně cca **10,3 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 za celé SVJ, které se vlastníkům na konci účetního období jednotlivě vyúčtovávají oproti zaplaceným zálohám.

Náklady bydlení, obousměrně protékající v průběhu roku účtem SVJ, jsou rovněž na úrovni cca **10 mil. Kč** ročně. Je nutno je v průběhu roku nejen vydat, ale také inkasovat a výsledně vypořádat.

Hospodaříme s velkými objemy finančních prostředků s pohyby, které odpovídají činnosti ne až tak úplně malé firmy. Nemáme úvěry, veškeré závazky likvidujeme průběžně ve lhůtách splatnosti. Pohledávky máme za neplaticími vlastníky, a to **357 tis. Kč** k 31.12.16. Veškeré pohledávky jsou v zájmu všech vlastníků neprodleně vymáhány dle stanov a zákona.

Objem pohledávek SVJ, díky soustavně pozornosti a jejich důslednému vymáhání oproti roku 2013 poklesl z **2,2 mil. Kč** na **0,4 mil. Kč** v r. 2014 a v r.2015 na **0,3 mil Kč** v r. 2016 na **357 tis.Kč**.

To jsou výborné výsledky, za nimiž stojí práce naší správní firmy, právníka, ale především místopředsedkyně výboru paní Nekolové.

## 2. Opravy, rekonstrukce, revitalizace a běžná údržba

V roce 2014 a 15 se podstatně zvýšil objem plnění Plánu ve finančním vyjádření, a to zejména v důsledku realizace velkých investičních akcí, jako byla výměna dřevěných oken za plastová (za **15 mil. Kč**), oprava střech (celkem za **4,8 mil. Kč**) opravy teras a průjezdu (zatím celkem za **11,7 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 opravu elektroinstalace za **1,5 mil. Kč**). V roce 2016 jsme realizovali opravy celkem jen za **6,6 mil. Kč** a to proto, že projekční příprava revitalizace interiérů se protáhla z jara 2016 až do r.2017.

Od r. 2009 dosud jsme vynaložili na plán oprav **88,3 mil. Kč**.

Plán oprav pro období 2017 – 2019 s výhledem do roku 2025 navazuje na dosavadní plán s tím, že jeho **prioritami jsou revitalizace interiérů domů**, dokončení opravy teras nad garážemi, rekonstrukce EPS a její připojení na PCO HZS hl.m. Prahy. S ohledem na tyto priority jsou záměry na výměnu výtahů a opravy fasád posouvány až za rok 2020.

Plán oprav bude předložen ke schválení v dalším průběhu shromáždění. Bude přílohou zápisu ze shromáždění.

## 3. Provozní údržba a zajištění provozu TZB

Zahrnuje údržbu a provoz domů včetně TZB stavebního charakteru, topení, vody, odpadů, elektro, zámečnické práce, požární zařízení, výtahy, včetně jejich kontrol a revizí.

Byla prováděna a financována dle aktuální potřeby jako jeden z úkolů Plánu oprav celkem v r.2016 za **1,6 mil. Kč**. Na údržbě a úklidu teras se MČ P10 podílela částkou **400 tis. Kč**.

V r. 2014 se problémem stal stav rozvodů teplé a studené vody, který přerostl až do úkolu Plánu oprav. Prvotní potřeby zajištění upevnění stoupaček na Moskevské se ale dále rozrůstají o nefunkční nebo i chybějící uzavírací a vypouštěcí elementy, které postupně kontrolujeme a měníme, což s sebou přináší nemalé náklady (v r. 2015 celkem v údržbě za **425 tis. Kč**, v r.2016 **194 tis. Kč**), ale i krátkodobé odstávky dodávek vody.

Celkové náklady na revitalizaci, údržbu a opravy výtahů klesly z hodnoty **2,2 mil** v r. 2012 na **450 tis. Kč** v r. 2016, průměrná doba provozu výtahů do poruchy (zastavení výtahu) vzrostla z **36 na 96 dnů**.

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

Celkovou fakturaci spotřeby vody, tepla a společné elektřiny má výbor dlouhodobě pod kontrolou a odpovídá skutečné spotřebě. Výjimkou je zatím společná elektřina na Vršovické, kde jsme v r.2015 konstatovali podezření na neregulérní odběry. Je to problém, kterým se dále zabýváme. V r.2016 již extrémny ve spotřebě společné elektřiny na Vršovické nebyly.

Celková spotřeba tepla na topení po realizovaných opatřeních (termoregulační hlavice, poměrové měřiče, plastová okna), a také v důsledku teplých zim i lepšího hospodaření s teplem v domácnostech, od roku 2012 v našich domech každoročně klesá.

Měrná cena tepla oproti tomu mírně narůstá.

Za 1GJ jsme platili v r.2016 průměrně **768 Kč vč. DPH**

Příjmy vlastníků z pronájmu společných částí domu mají až dosud každoročně rostoucí trend.

Vzrostly postupně ze **182 tis. Kč** v roce 2009 na **700 tis.** v roce 2014 a dále na **873 tis. Kč** v r.2016. Nejsou to však peníze, které přistávají na našem účtu samo s sebou. Obnáší to mimo jiné vyjednávání se zájemci, tvorbu, udržování nájemních smluv, zajišťování inkasa, rozúčtování příjmů a výplatu podílů vlastníků. O to se stará, nyní už v součinnosti se správní firmou, člen výboru pan Bulant a má velkou zásluhu na dosaženém výsledku.

## 5. Aplikace některých rozhodnutí shromáždění vlastníků dle příloh zprávy o činnosti výboru a stavu správy domu z r. 2016

### a) Vedení seznamu vlastníků (ad příloha č.2a)

Usnesením shromáždění vlastníků z 9.6.2016 je vedení seznamu uloženo správní firmě. Dle Stanov, čl.XII odst.2k tomu musí vlastníci, resp. spoluvlastníci jednotek určit společného zástupce. K tomu jsme dali vlastníkům do schránek (některým až 5x) formulář „dotazník-prohlášení“, který však do dnešního dne odevzdalo jen 265 z 332 vlastníků. Neodevzdalo Vr1 (5), na Vr2 (9), na Uzb /4) a na Mo plných (49). Pokud není určen společný zástupce spoluvlastníků, včetně manželů, není nikdo z nich ze zákona způsobilý vykonávat práva vůči SVJ, tedy ani např. hlasovat na shromáždění – a to je na úkor celého společenství. Nezbyvá tedy, než příslušný formulář vložit do schránek po šesté, po sedmé, atd...

### b) Změna prohlášení vlastníka (ad příloha č.2b)

Týká se opravy nákresu společných částí domu na Vr1v souladu se skutečností (přístup k popelnicím). Provádí MČ P10 v součinnosti s výborem – tzn. bez dalších opatření.

### c) Společné části domu, procházející jednotkou – údržba a opravy (ad příloha č.2d), bod 2).

pokud vlastník jednotky, např. při rekonstrukci bytu provede změny na společných částech domu, např. stoupačkách, nesmí tak učinit ke škodě ostatních vlastníků, Potom trvale odpovídá za jejich nezávadný provoz, zajišťuje a hradí opravy všech částí, dotčených jím provedenými změnami

### d) Likvidace zařízení strojoven VZT, prádelen, žehlíren, sprch a WC ve společných částech domů.

Oslovení vlastníci souhlasí. Nepodařilo se však, ani po urgencích, získat stanovisko MČ P10 (ani kladné, ani záporné). Máme tedy za to, že MČ nemá námitek a k likvidaci nadbytečného TZB může dojít.

## 6. Závěr

**Jsme velké společenství. Není to jeden bytový dům, ale komplikovaný soubor čtyř budov s 341 bytových a nebytových jednotek včetně 150 garáží, s přiřazenou částí veřejné pěší zóny (terasami) a dříve zanedbanou údržbou.**

Naše SVJ dobře hospodaří. Snížili jsme o 25% příspěvek do fondu oprav. Příjmy vlastníků z pronájmu společných částí domu rostou.

Máme správní firmu, která pracuje na dobré úrovni a v zákonných termínech.

Máme v pořádku střechy, do domů nám nezatéká. Na Vršovické máme nové lodžie, ve všech bytech pak nová okna, výtahy jezdí se slušnou spolehlivostí, mají povinné inspekční prohlídky Podobně i elektroinstalace v domech. Je provedena výměna oken na hlavních schodištích Uzb a Mo. Dokončujeme opravy teras, které léty dospěly do havarijního stavu. Jsou před námi rozsáhlé opravy interiérů domů a rekonstrukce EPS s připojením na PCO HZS. To vše bychom chtěli dokončit postupně do r. 2020.

Dobře si v našich domech vede a poskytuje kvalitní služby Družstvo garáže Moskevská a prodejna Penny. Máme v domech celkem tři poskytovatele telekomunikačních služeb.

Po roce 2020 bude prioritou výměna výtahů za modernější a komfortnější. Mohli bychom dosáhnout i na revitalizaci fasád domů a opravu průjezdu. S využitím cizích zdrojů (např. třetí osoby) bychom mohli dosáhnout i na rekonstrukci prostor před výtahy na Vršovické a revitalizaci, nebo zrušení pavlánů.

**Vážení vlastníci, dovolte mi, abych na závěr vyjádřil přesvědčení, že výbor v roce 2016 konal v zájmu vlastníků s péčí řádného hospodáře a správa domu má trvale rostoucí úroveň.**

Vladimír Zasadil , 8.6.2017.

**PLÁN OPRAV r. 2017 - 19 a výhled do r. 2025**  
 Plnění plánu k 31.12.2016

**Příloha č.3**  
 Stav k 31.12.16  
 tis. Kč

Úkol	Název	Skutečnost minulých let										2016		Plán					Výhled					skutečnost 2009 - 2016
		2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	plán	skut.	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025					
001	Vstupní portály	3 770																			3 770			
01	Schody pasovka	356																			356			
1	Instalace měřidel SV	666																			666			
2	Kamerový systém		0		0	0	236	60	62												298			
3	Termohlavice a poměrové měř. tepla	1 873	751	71	2																2 697			
4,5,6	Výtahy	0	1 499	564											5 000	5 000					2 063			
7	Pavilány		0	0	0	0															0			
8	Schodiště na terasu Vr-Mo		61																		61			
9	VZT odsávání		2 632	22	1 666	468															0			
10	Střechy		82																		82			
11	Průsaký vody do výtahových šachet		49	62	794	2 986															3 891			
12	Chodby, schody 0,1 patro		0	298	1 902	1 531															1 829			
13	Elektroinstalace silnoproud NN		120																		120			
14	Elektroinstalace slaboproud		16	0	157	2 043															549			
15	Úpravy EPS, požární zabezpečení		1 348	1 679	1 540	3 011															13 631			
16	Běžné opravy a zajištění provozu tlig.	1 215	1 859	1 352	425	73	3 793	6 647	2 860	726	6 700				1 900	1 900	1 900	1 900	1 900	1 900	11 664			
17	Terasy a průjezd																					5 467		
18	lodžie Vr				5 467																16			
19	Oprava oken na únik schodišti						0	16													14 801			
20	Výměna oken ořevo za plast				12	14 789															6 059			
21	Vým. oken na hl. schodišti Uzb, Mo						0	6 059													13			
22	Kanc. a kř. místnost SVJ				13																358			
23	Oprava stoupaček TUV, SV						0	164	200	194	200										615			
24	Interiéry 2-18 patro						0	0	4 000	615	2 500	2 000	2 000								2 000			
25	Oprava schodů Mo ONP jih				0	0	0	90	83												83			
26	Oprava schodů Uzb ONP jih				0	0	0	30													0			
27	Oprava rozvodu požární vody				0	0	0														0			
28																					0			
29																					0			
30																					0			
31																					0			
32	Fasády, zateplení																				0			
33	Expertizy a projekty										100										0			
34	Doplnění a digitalizace projektové dok				0	0	0	0	100		100										0			
35																					0			
36	Spoluúčast 50%, portál Sprchy						0	150													150			
37	vrata garáže						298														298			
38	Odkoupení NP 1462/341 pro SVJ						0	192													192			
39	Správa	479	1 761	1 781	1 919	2 443	2 836														11 219			
40	Provozně-technické potřeby a služby							1 276	1 317	1 274	1 317	1 317	1 317	1 317	1 317	1 317	1 304	1 304	1 317	1 317	2 550			
41	Rezerva						0														0			
	<b>CELKEM</b>	1 694	3 620	9 798	8 837	10 396	24 997	19 470	17 808	9 474	18 317	10 717	10 217	6 717	13 217	9 717	10 204	7 704	7 217	7 335	88 286			
	Stav FO k 31.12.30Kč/m2/měs od r.2015	4 424	15 377	19 405	24 693	28 128	17 204	8 424	8 16	9 562	1 445	928	911	4 394	1 377	1 860	1 856	4 352	7 335	7 335				

8.6.17

## 1. SOUHRNNÝ KOMENTÁŘ

**Rozpočet plánu oprav na rok 2016 činil 17 808 tis Kč, realizováno bylo 9 475 tis. Kč**

Důvodem nižší realizace oproti rozpočtu je zejména pomalejší nabíhání nákladů v úkolech č. 12, 13, 15 a 24, které se posouvá za r. 2016 a přerušením oprav teras - úkol č. 17, který dokončujeme v r. 2017

**Hlavní úkoly plánu 2017 - 2019 a jejich rozpočtové náklady:**

č. 13	Rekonstrukce ei. instalace NN, sbp	12 008	tis. Kč
č. 14	EPS a požární vybavení	4 576	tis. Kč
č. 17	Terasy a průjezd	6 700	tis. Kč
č. 24	Interiéry domů	12 000	tis. Kč

Rozpočet střednědobého plánu oprav bude v příštích letech opět upřesňován obvyklou metodikou, tj. na základě skutečných nákladů, odborných odhadů a projektových rozpočtů. Původní odhad nákladů na kompletní revitalizaci interierů byl 30 mil. Kč. Záměrem je cestou racionalizace struktury prací ve VŘ snížit náklady na 24 mil. Kč. Realizaci zajistit dp r. 2020/21.

Po roce roce 2020 zahájit opravu průjezdu, výměnu výtahů, opravu fasád domů (ev. i zateplení)

## STAV JEDNOTLIVÝCH ÚKOLŮ K 31.12.2016

2	<p><b>Kamerový systém</b> Buliant, Hošek</p>	<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. V r. 2014 bylo sestaveno zadání a provedeno VR na dodavatele, zvitězila fa ALKON Čáslav. Na základě vyhodnocení bezpečnostních rizik a odborné konzultace s dodavatelem bylo rozhodnuto o umístění kamer, kabeláže, podpůrných jednotek. Záznamové zařízení a on-line displej jsou umístěny ve vratech 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 <b>plnění úkolu bylo dokončeno</b></p>
4,5,6	<p><b>Výtahy</b> Zasadil</p>	<p>Úkol byl splněn opravou dle skutečného technického stavu na všech výtazích v r. 2012 a faceliffem osobních výtahů na Moskevské a Uzbecké v r. 2013 Faceliff nákladních výtahů se odkládá do období, kdy nebudou již tolik zatíženy dopravou stavebního materiálu (rekonstrukce bytů, opravy interiérů domů, atd.). Faceliff výtahů na Vršovické se zatím neprováděl, protože jejich interiéry jsou dosud v dobrém stavu a aktuálně jej nevyžadují. <b>V r. 2014 byly na všech výtazích provedeny inspekční prohlídky, které mají platnost do r. 2020</b> V r. 2020 bude s ohledem na jejich technický stav rozhodnuto o jejich dalším provozu.</p>
10	<p><b>Střechy</b> Železný</p>	<p>Dobrý stav střech, jejich průběžná, kvalitní a přitom hospodárná údržba je tvalou prioritou. V r. 2012 byly na všech domech odstraněny závady havarijního charakteru a odstraněno zatekání, vše nákladem 2 632 tis Kč. Dále je každoročně prováděna jarní odborná prohlídka a posouzení technického stavu střech. Na tomto základě je výboru vždy předkládána odpovídající technická zpráva a nabídka. V r. 2013 byla na Vr 1461, 2 byla instalována zábrana zatekání do lodžii v 8NP Vršovické, jiné práce prováděny nebyly. V r. 2014 je provedenavýměna střední části povlaku na Vr 1461 a 1462 (vyčerpaná životnost, počínající trhliny, netěsnosti a zatekání), na Uz a Mo menší závady V r. 2015 byla provedena celková oprava střechy Griffin (295,8 tis Kč) a oprava střechy Uz (182,4 tis. Kč) V r. 2016 práce na střechách prováděny nebyly</p>
12	<p><b>Chodby, schody 0,1 patro</b> Buliant</p>	<p>Úkol pochází z r. 2012-13. Realizace se zkomplikovala následným požadavkem vítěze VŘ (Vexta) na architektonickou studii a prováděcí projekt. Architektonická studie byla prezentována na www.vrumo.cz. Oproti původnímu plánu (RN 1300 tis. Kč) se se pak RN podstatně zvýšily (do 4000 tis. Kč). Nutná koordinace s dalšími úkoly - požární řešení, EPS, přeložka eiměrů nebytových prostor, kamerový systém. Na Vr1, Vr2 bylo nutno nejprve vyřešit zatekání do vstupních prostor v 0. patře (úkol č. 17) jako zásadní předpoklad pro úpravu interiéru chodeb Příprava úkolu se s ohledem na výše uvedené protahovala. Realizace započala až v závěru r. 2015. <b>Plnění úkolu dokončeno v r. 2016</b></p>
13,14	<p><b>Opravy elektroinstalace</b> Zasadil, Buliant, Kubásek</p>	<p>Úkol pochází z r. 2011 jakožto oprava na základě výsledků revize elektroinstalace, případně dalších požadavků na úpravy osvětlení na chodbách (svítidla, spínací prvky, spotřeba el. energie). Periodické revize elektroinstalace ve společných částech domů byly provedeny v r. 2014. V r. 2015 se úkol stal součástí rozšířeného záměru komplexní revitalizace chodeb s schodišť (viz úkol č. 24)</p>
15	<p><b>Úpravy EPS a požární zabezp.</b> Zasadil, Buliant, Kubásek</p>	<p>Úkol, včetně plánovaných nákladů pochází z r. 2013. Cílem je připojení na PCO HZS hl.m. Prahy, bezobslužný provoz EPS a snížení nákladů na provoz vratnice. V r. 2013 bylo zahájeno jednání s fou M connection, která má výhradní práva na připojení EPS na PCO HZS. Další postup probíhá dle jejího doporučení Ještě v r. 2013 byl zadán návrh požární bezpečnostního řešení (PBR) na bazi kolaudovaného stavu domu autorizované firmě KRASO s.r.o. Hotovo v r. 2015 V r. 2015-16 je zpracováván projekt EPS (SEOZ) Z <b>tematické kontroly HZS vyplynuly vynucené, málo účelné a nesystémové náklady ve výši cca 900 000 Kč, které byly realizovány v r. 2015-16</b></p>
16	<p><b>Běžná údržba a zajištění provozu TZB</b> Kubásek</p>	<p>Mnoho let zanedbané domy vyžadují rozsáhlou údržbu. Odstraňují se i nedostatký, přetrvávající z minulosti, řeší se i opatření ke zvýšení bezpečnosti (zábradlí, schody, elektronické zámky, atd.). Náklady neziročné rostou s ohledem na kapacitu údržby. Na údržbě a úklidu pochozích teras se od roku 2014 finančně podílí i MC P10 (Smlouva o poskytnutí součinnosti)</p>

17	<p><b>Terasy a průjezdy</b> Zasadil, Železný</p>	<p>Odstranění, resp. podstatné omezení zatékání vody do vchodů domů Vr 1461, 2, nebytů pod úrovní teras, průjezdu a garáží, zamezení eroze betonu V r. 2012 byly zprovozněny vodorovné i svislé vodoteče dešťové kanalizace teras - dále jsou v péči domovní služby, vyzádují stálé čištění. V r. 2013 byla provedena pasportizace vad vodorovných konstrukcí, rámcový návrh technologie sanací a na tomto základě i odborný odhad nákladů. V r. 2014 má již zatékání do NP, do průjezdu a garáží havarijní charakter, blokuje využití nebytových prostor a zahájení oprav vstupů do Vr 1 a 2. V r.2014/15 byla provedena 1. a 2. etapa oprav teras nad průjezdem a nebytovými prostory (krom garáží) V roce 2016 jsme se znovu neúspěšně pokusili získat finanční podporu MC P10 a provedli jsme 3. etapu (zděné konstrukce nad garážemi) V roce 2017 bude provedena 4. etapa - oprava vodorovných ploch nad garážemi a úkol bude dokončen.</p>
19	<p><b>Okna na únikovém schodišti domů Uzb, Mo</b> Kubásek, Zasadil</p>	<p>Opravy hliníkových oken na únikovém schodišti a pavlánech domů Uzb a Mo tak, aby nedocházelo k zatékání vody a úniku tepla, zejména v úseku zaústění pavlání do domů Uzb, Mo a také Vr 1461 i 2. Úkol, včetně plánovaných nákladů, byl založen do plánu oprav v r.2011 Po detailním technickém nálezu byl <b>úkol ukončen</b> s nákladem 16,4 tis.Kč (stačilo opravit zámky oken a okna zavřít)</p>
20	<p><b>Výměna dřevěných oken za plastová</b> Zasadil, Železný</p>	<p>Provedena výměna dřevěných oken za plastová. Kde vlastníci vyměnili dřve na vlastní náklady dřevěná okna za plastová nebo euro okna, byla vyplacena refundace nákladů ve výši ekvivalentu, zaplaceného za výměnu obdobných oken v rámci plnění úkolu</p>
21	<p><b>Okna na hlavním schodišti domů Uzb, Mo</b> Zasadil, Kubásek</p>	<p>Úkol ukončen v r.2014</p> <p>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. Vícenáklady za 18.patro (technické prostory strojeven výtahů). Úkol byl zatížen vícenáklady na demontáž a likvidaci asbestu, za nestandardní kotvení a za okenní sestavy v 18.patře, se kterými projekt nepočítal. <b>Plnění úkolu je ukončeno v r.2015</b> Úprava stěn a podest u oken byla provedena v rámci úkolu č.24</p>
23	<p><b>Oprava stoupaček TUV, SV domů Uzb, Mo</b> Kubásek</p>	<p>Pokleslé a deformované stoupačky a jejich vodorovná připojení. Nekvalitní práce a použití nevhodného materiálu při předchozí výměně potrubí (kovového potrubí za plast) v minulém období, kdy domy byly v majetku města Opravy probíhají dle individuálního technického nálezu se rozrůstají a prostředky jsou čerpány v nezbytné míře dle aktuální potřeby V r.2015 bylo vynaloženo 164 tis Kč. V r.2016 bylo vynaloženo 194 tis.kč. <b>Při rekonstrukcích bytů zachovat původní přístupnost stoupaček</b></p>
24	<p><b>Interiér - chodby, schody, sklepy (2-18p.)</b> Zasadil, Bulant, Kubásek, Železný</p>	<p>Původně jen oprava zdí, vymalování, výměna lina, ev. dveří. V r. 2015 záměr rozšiřujeme do celkové úpravy chodeb a schodišť, včetně el.NN a datových sítí Příprava úkolu zahájena, realizace v r.2017 a dalších letech. Celkový objem odhadovaných nákladů je prozatím 30 000 tis.Kč. Je to komplexní úkol, do kterého vstupuje také modernizace EPS.</p>
25	<p><b>Oprava schodů Mo ONP jih</b> Železný, Jelínek</p>	<p>Celková oprava schodů do parku. Jejich konfigurace nebude měněna. <b>úkol byl dokončen v r.2016</b></p>
26	<p><b>Oprava schodů Uzb ONP jih</b> Kubásek</p>	<p>Celková oprava schodů do parku. Plnění úkolu nebylo zahájeno</p>

33	Expertizy a projekty	V r.2016 finanční prostředky nebyly využity
34	Doplnění a digitalizace projektové dokumentace domů <i>Bulant, Železný</i>	Je k dispozici pouze neúplná část úvodní projektové dokumentace, která navíc neodpovídá prováděcímu projektu a tedy ani kolaudovanému stavu domu. To vadí při získání zadání projektových prací Je třeba ji doplnit včetně TZB a digitalizovat  V r.2016 finanční prostředky nebyly využity
40	Provozně-technické potřeby a služby <i>Nekalová</i>	Od roku 2015 včetně jsou odděleny od nákladů na správu a nadále financovány z dlouhodobých záloh SVJ (fondu oprav). Správa dle § 1180 NOZ je plánována a financována zvlášť z krátkodobých záloh SVJ. Provozně technické služby aktuálně zahrnují 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



**ZPRÁVA O HOSPODAŘENÍ SVJ (účetní závěrka) za rok 2016**

pro shromáždění vlastníků společenství dne 8. června 2017

Vážení vlastníci,

výbor společenství předkládá ke schválení účetní závěrku za rok 2016. Účetní závěrka se skládá ze tří částí:

1. ROZVAHA k 31.12.2016
2. VÝKAZ ZISKŮ A ZTRÁT k 31.12.2016
3. PŘÍLOHA k účetní závěrce za účetní období 2016

Účetní závěrka za rok 2016 byla projednána s kontrolní komisí společenství, která jí ve svém zápise evidenční číslo 5/2017 ze dne 28. dubna 2017 doporučila shromáždění vlastníků ke schválení.

V účetnictví SVJ se v roce 2016 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. Provozní technické potřeby a služby

Podrobná informace o tom, jak byly v roce 2016 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 HOSPODAŘENÍ SVJ ZA ROK 2016).

**ÚČETNÍ ZÁVĚRKA za účetní období 2016**  
**ROZVAHA k 31.12.2016 (S KOMENTÁŘEM PRO VLASTNÍKY)**

	v Kč
<b>AKTIVA CELKEM</b>	<b>25 073 129,17</b>
<b>Dlouhodobý majetek celkem</b>	<b>187 118,00</b>
Stavby (nebytový prostor 1462/341 vrátnice)	192 510,00
Oprávký ke stavbám	-5 392,00
<b>Krátkodobý majetek celkem</b>	<b>24 886 011,17</b>
Z toho zálohy na společnou elektřinu a náklady na zúčt. služby (teplo, vodné, stočné, úklid, odpad, atd.)	12 201 054,81
Z toho záloha na náklady exekutora	4 508,00
Z toho pohledávky (za vlastníky, za nájemci ze společných prostor a zejména za náklady před vyúčtováním služeb (na TUV, teplo, vodné stočné, společnou elektřinu, úklid, odpad, výtah)	481 490,02
Z toho krátkodobý finanční majetek (peníze v bance a v pokladně)	12 001 369,34
Z toho jiná aktiva (přechodný účet - náklady příštích období, jedná o část pojištění našich domů, příjmy příštích období, jedná se o SIPO 12/16)	197 589,00
<b>PASIVA CELKEM</b>	<b>25 073 129,17</b>
<b>Cizí zdroje celkem</b>	<b>24 881 931,17</b>
Z toho dlouhodobé závazky (vůči vlastníkům - předepsané zálohy do fondu oprav)	17 403 426,62
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)	-9 474 060,00
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)	14 976 357,27
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)	1 104 204,00
Z toho krátkodobé závazky (vůči vlastníkům výnosy z reklam a pronájmů za rok 2016, byla vypořádána jako samostatná položka ve vyúčtování služeb za rok 2016)	872 003,28
<b>Vlastní jmění (NP 1462/341 vrátnice - cena po odpisu od r. 2015)</b>	<b>187 118,00</b>
<b>Zisk před zdaněním</b>	<b>4 080,00</b>

## VÝKAZ ZISKŮ A ZTRÁT k 31.12.2016 (S KOMENTÁŘEM PRO VLASTNÍKY)

	v Kč
<b>NÁKLADY CELKEM</b>	<b>1 896 852,68</b>
Spotřebované nákupy (kancelářské potřeby, žárovky, atd.)	23 882,00
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.)	1 096 515,10
Osobní náklady celkem (odměny výboru a kontrolní komisi, odvody sociálního a zdravotního pojištění)	660 038,00
Ostatní náklady celkem (pojištění domu, poplatky banka, SIPO, odpisy, daň z příjmu, daň z nemovitosti, atd.)	116 417,58
<b>VÝNOSY CELKEM</b>	<b>1 900 932,68</b>
Aktivace dlouhodobých záloh (na pokrytí nákladů na odměny výboru a kontrolní komise, odvody sociálního a zdravotního pojištění)	660 038,00
Úroky (běžný účet)	294,21
Úroky (spořicí účet)	7 424,10
Zúčtování dlouhodobých záloh (na pokrytí nákladů na spotřebované nákupy, ostatní služby a ostatních nákladů)	1 216 278,48
Odpisy majetku (NP 1462/341 vrátnice)	2 696,00
Ostatní výnosy (zejména soudní náklady a náklady na právní služby, které zaplatili neplatíči SVJ v souvislosti s úspěšným vymáháním dlužných částek).	14 201,89
<b>VÝSLEDEK HOSPODAŘENÍ po zdanění</b>	<b>4 080,00</b>

### PŘÍLOHA k účetní závěrce za účetní období 2016

**Obecné informace:**

Název a sídlo společnosti:	Společenství Vrsovic 1461, 1462, Uzbecka 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	Ing. Vladimír Zasadil, CSc.
	Místopředseda výboru	Hana Nekořová
	Člen výboru	Vítězslav Kubásek
	Člen výboru	Libor Bulant
	Člen výboru	Dr. Karel Hošek (část roku)
	Člen výboru	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 společně části domu ve prospěch vlastníků bytových, případně nebytových jednotek objektu.

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

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

SVJ nezaměstnává zaměstnance.

## ZPRÁVA O ČINNOSTI KONTROLNÍ KOMISE ZA OBDOBÍ OD KONÁNÍ POSLEDNÍHO SHROMÁŽDĚNÍ VLASTNÍKŮ

Vážení vlastníci.

Z pověření kontrolní komise mi dovoluji, abych Vás seznámila se zprávou o činnosti kontrolní komise za období od posledního shromáždění, které se konalo dne 9. června 2016.

### **1 Činnost kontrolní komise**

Ve své činnosti se komise řídila zpracovaným plánem kontrolní činnosti na příslušné období. Pravidelně se scházela k projednávání a řešení plánovaných úkolů. Průběžně pracovala jak v oblasti ekonomické tak i technické.

Členové kontrolní komise se zúčastňovali jednání výboru SVJ. Připomínky k projednávané problematice byly vzneseny přímo na jednání výboru a projednány. Svou účastí na jednáních výboru komise zajišťuje kontrolu činnosti výboru.

### **2 Kontrolní činnost**

Jednotlivé kontroly probíhaly dle zpracovaného plánu činnosti kontrolní komise.

#### **• Kontrola pokladny**

Celkem byly provedeny 3 namátkové kontroly pokladní hotovosti výboru SVJ 30.9., 30.11. a 6.12.2016. Hotovost souhlasila s účetním stavem v pokladně SVJ.

#### **• Namátková kontrola došlých faktur a jejich financování**

Dne 30.11.2016 byla provedena namátková kontrola došlých faktur za období od 30.9. do 30.11.2016. Kontrola byla zaměřena na úplnost a náležitost faktur, splatnost a jejich úhradu.

Za výše uvedené období eviduje SVJ celkem 71 došlých faktur.

U dvou faktur nebyl dodržen datum splatnosti a faktury byly proplaceny po tomto termínu. Jiné nedostatky zjištěny nebyly.

Z důvodu oprávnění k činnostem bylo v Registru ekonomických subjektů ARES prověřeno 8 firem  
Kontrola neshledala pochybení.

Za období od 1.1. do 30.11.2016 bylo v evidenci ke dni kontroly celkem 369 faktur.

- **Průběžná kontrola vyplácení podílů z výnosů z pronájmů společných prostor vlastníkům za rok 2015 vyplácených v roce 2016.**

Dne 27.2.2017 byla ukončena průběžná kontrola vyplácení podílů z příjmů z pronájmů společných prostor členům SVJ za rok 2015 vyplácených v roce 2016.

**Příjem z pronájmů za rok 2015 činil 741 966 Kč. V porovnání s rokem 2014 je to o 42 171,30 Kč více.**

Tentokrát byly podíly z výnosů z pronájmů společných prostor poprvé vyúčtovány v ročním vyúčtování služeb za období leden 2015 až prosinec 2015. Z důvodu chybného účtu se vrátily dvě platby.

Kontrolní komise opět upozorňuje, že někteří vlastníci stále nevěnují dostatečnou pozornost svým nárokům. Opět se vyskytly případy, kdy vlastníci nevrátili podepsaný protokol o vyúčtování služeb naší správcovské firmě First s.r.o. a pokud neuvedli aktuální bankovní spojení, pak žádné finanční prostředky neobdrželi.

Vlastníkům, kteří si o vyplácení podílů za rok 2014 a starší požádali zpětně, bylo vyplaceno celkem 7 129,25 Kč.

Přehledy o vyplácených podílech jsou uloženy u člena výboru pana L.Bulanta.

- **Roční účetní závěrka**

Ve dnech 26. – 27.4.2017 kontrolní komise posoudila účetní závěrku VRUMO za období od 1.1. do 31.12. 2016.

Účetní závěrka podává věrný obraz aktiv, pasiv a finanční situace SVJ VRUMO k 31.12.2016, nákladů a výnosů za období od 1.1. do 31.12.2016.

**Kontrolní komise proto doporučuje shromáždění vlastníků SVJ VRUMO účetní závěrku za účetní období 2016 schválit.**

Komise touto cestou děkuje paní M.Langšádlové, účetní správcovské firmy FIRST, za dobře odvedenou práci.

- **Průběžná kontrola plnění plánu oprav**

Dne 12.5.2017 byla ukončena průběžná kontrola plnění plánu oprav. Kontrolní komise průběžně sleduje realizaci jednotlivých akcí, členka KK se účastní kontrolních dnů a při přípravných akcích se účastní jednání a případné připomínky řeší ihned s výborem SVJ.

Ze schváleného plánu akcí je většina již provedena a vyúčtována. Údržba se provádí pravidelně podle potřeby – v současné době se provádí výměna stoupaček na TUV, SV, cirkulaci a uzavíracích ventilů.

V současné době se dokončují projektové práce na investiční akce, které na sebe navazují, prolínají se a je nutno je řešit společně. Jedná se o nové rozvody elektro, požární zabezpečení, renovace interiérů jednotlivých domů. Tyto akce jsou náročné i finančně. Výbor SVJ předpokládá přes letní měsíce provést výběrové řízení a zahájit práce v září 2017.

V březnu tohoto roku byla zahájena akce izolace střechy nad garážemi s termínem dokončení 07/2017.

### **3 Inventarizace**

- **Inventarizace pokladní hotovosti**

Dne 4.1.2017 byla provedena fyzická inventura hotovostní pokladny se stavem k 31.12.2016. Stav hotovostní pokladny v den inventarizace činil 14 402 Kč. Hotovost souhlasila s účetním stavem v pokladně SVJ.

- **Inventarizace majetku**

Dne 5.1.2017 byl fyzickou kontrolou prověřen veškerý majetek nacházející se v době inventury u SVJ. Majetek byl fyzicky shledán a je prokázána jeho existence.

Žádné inventarizační rozdíly zjištěny nebyly.

- **Kontrola inventarizace účtů se stavem k 31.12.2016**

Ve dnech 26. – 27.4.2017 se uskutečnila kontrola inventarizace účtů se stavem k 31.12.2016 - zůstatky na účtech souhlasí, žádné nedostatky zjištěny nebyly.

- **Ostatní činnost**

Členové kontrolní komise se zúčastnili 2 výběrových řízení. První výběrové řízení se uskutečnilo v 7.9.2016 a týkalo se opravy zděných konstrukcí na terasách nad garážemi. Druhé se uskutečnilo 9.11.2016 a týkalo se opravy vodorovných ploch nad garážemi. Dokumenty z výběrových řízení jsou uloženy v archivu výboru.

Jednou ze součástí práce KK je řešení stížností a podnětů členů SVJ. V uplynulém období kontrolní komise řešila podnět, který obdržela od člena SVJ.

Zprávy a zápisy kontrolní komise jsou zveřejněny na webových stránkách [www.vrumo.cz](http://www.vrumo.cz) v dokumentech, v sekci kontrolní komise.

Dle nových stanov společenství, čl.6, odst. 6 panu Ivo Novákovi skončil mandát členství v KK a do KK je třeba na dnešním shromáždění zvolit jednoho člena. S ohledem na dosavadní výkon jeho mandátu se KK usnesla v souladu s čl. 6, odst. 5, 6, a 7 stanov společenství navrhnout vlastníkům opětovně zvolit pana Ivo Nováka členem KK na další pětiletý mandát.

Děkuji Vám za pozornost.

Zpracovala: Hana Konopásková