SPOLEČENSTVÍ VLASTNÍKŮ JEDNOTEK

Z á p i s č. 5.

z jednání shromáždění **Společenství vlastníků Koněvova 910/61 (dále jen SVJ)**
konaném dne 14. února 2018

A. Informace:

I za rok 2017 bylo vedeno šest daňových evidencí (pět pro pět vlastníků bytů a jedna pro spoluvlastněné nebyty) výstupy pro daňová přiznání byly zaslány jednotlivým vlastníkům.

Účetnictví SVJ nám i v roce 2017 zpracovala firma Služby SV, výstupy jsou v příloze č.2. a č.3

Nedaří se stanovit a zaškolit alespoň dva mladé správce domu za rodiny Stupků a H. Červenky, kteří by i v domě bydleli. Jednáme tedy s firmou Služby SV o správě domu – cenový odhad je asi 600Kč/měsíc/jednotku. Problém je spoluvlastnictví nebytových jednotek. Proto navrhujeme bezúplatné vypořádání spoluvlastnictví nebytových jednotek dle přílohy č.5

Naskytuje se možnost odkoupit cca 200m2 původní zahrádky od Jawa klubu za cca 200tisíc Kč (+daň +poplatky na vyměření a převod pozemku). Cena je velmi nízká, protože Jawa potřebuje přístup naším domem.

Jsou opakované problémy s nájemcem divadla OLDSTARS s porušováním nočního klidu a opakovaným znepřístupněním nepronajatých místnůstek vodoměrů.

B. Usnesení:

Shromáždění SVJ schvaluje:

- Dlouhodobý plán finančních prostředků, příloha č.1
- Rozvahu s přílohou za rok 2017, příloha č.2
- Zpráva účetního SVJ za rok 2017, příloha č.3
- Vyúčtování záloh 2017 a stanovení záloh 2018, příloha č.4
- Bezúplatné vypořádání nebytových jednotek dle přílohy č.5

Shromáždění SVJ ukládá předsedovi a místopředsedovi:

- Připravit a zrealizovat bezúplatné vypořádání spoluvlastnických podílů dle přílohy č.5.
- Připravit odkoupení zahrádky od Jawa do max. výše 200tisíc Kč + jiné náklady (daň, zaměření, zápis do katastru). (Kadlas ¼, ostatní 3/16).
- Připravit správu vybraných jednotek externí firmou v ceně max. 600Kč/jednotku/měsíc.
- Připravit a zrealizovat práce dle dlouhodobého plánu finančních prostředků, příloha č.1
- Zabezpečit místnůstky vodoměrů mříží. Pokud bude mít OLDSTARS zájem o další pronájem suterénního divadla, jehož nájemní smlouva letos končí, tak ukládáme připravit novou přísnější smlouvu, která by sankcionovala stávající opakované problémy a s nájmem který by odpovídal obvyklému nájmu v této době a v této lokalitě.

Usnesení bylo schváleno 100% vlastníků jednotek

V Praze dne 14. února 2018 zapsali:

Předseda výboru SVJ Antonín Stupka

místopředseda výboru SVJ Martin Kadlas

Společenství vlastníku Koněvova 910/61
IČO: 036 33 128
Koněvova 910/61, Praha 3, 130 00
předseda Antonín Stupka
místopředseda Martin Kadlas
739 694 648, martin@kadlas.com

Pět příloh

Rok	Co	Za kolik
opakuje se:	celkem	150 000 Kč
	voda (dešťovné, wc a jiné spol. prostory)	30 000 Kč
	úklid	24 000 Kč
	správa domu (drobné opravy, kanc potřeby, úklid)	20 000 Kč
	Internet	15 000 Kč
	pojištění domu	13 000 Kč
	čištění 6 ti kotlů	9 000 Kč
	osvětlení (teplá voda WC, temperování WC)	10 000 Kč
	odvoz odpadů	10 000 Kč
	revize 7mi průduchů	4 000 Kč
	revize hromosvodů	4 000 Kč
	revize plynových rozvodů	5 000 Kč
	účetnictví SVJ	5 000 Kč
	revize hasičáků	1 000 Kč

2018	celkem	500 000 Kč
	severní fasáda nádvorní budovy, zateplení, okna, klepíř	250 000 Kč
	protažení vody a odpadu k sousednímu pozemku	50 000 Kč
	vypořádání spoluvlastnictví nebytů	50 000 Kč
	opakuje se	150 000 Kč

2019	celkem	530 000 Kč
	podlaha půdy snížení	100 000 Kč
	zateplení půdy nádvorní budovy	200 000 Kč
	rekonstrukce vody a odpadu v přízemí	50 000 Kč
	projekt a architekt vstupní vrata a výlohy obchodů	30 000 Kč
	opakuje se	150 000 Kč

2020	celkem	600 000 Kč
	domovní vrata a obchody	450 000 Kč
	opakuje se	150 000 Kč

2021	celkem	560 000 Kč
	výměna oken dílna, mříže	100 000 Kč
	čištění a nátěry klempířských prvků	50 000 Kč
	podlahy 910/5 a 910/1	60 000 Kč
	plynofikace, topení 910/1 a 910/5	200 000 Kč
	opakuje se	150 000 Kč

2022	celkem	540 000 Kč
	oprava fasád dvoru, zateplení	300 000 Kč
	opravy a nátěry oken	40 000 Kč
	malování průjezdu a schodiště	50 000 Kč
	opakuje se	150 000 Kč

2023	celkem	550 000 Kč
	oprava uliční fasády domu	400 000 Kč
	opakuje se	150 000 Kč

průměr za roky 2017 až 2023: **546 667 Kč**

Společenství vlastníku Koněvova 910/61
IČO: 036 33 128
Koněvova 910/61, Praha 3, 130 00
předseda Antonín Stupka
místopředseda Martin Kadlas
739 694 648, martin@kadlas.com

(2)

ROZVAHA K 31.12.2017

Účetní jednotka

Společenství vlastníků Koněvova 910/61
Koněvova 910/61
130 00 Praha 3
IČ : 03633128

AKTIVA

Ozn.	Popis	Počátek ÚO	Konec ÚO
B.	Krátkodobý majetek celkem	624	2
II.	Pohledávky celkem	419	1
4.	Poskytnuté provozní zálohy	45	1
5.	Ostatní pohledávky	374	0
III	Krátkodobý finanční majetek celkem	205	1
3	Peněžní prostředky na účtech	205	1
	AKTIVA CELKEM	624	2

PASIVA

Ozn.	Popis	Počátek ÚO	Konec ÚO
B.	Cizí zdroje celkem	624	2
III	Krátkodobé závazky celkem	624	2
15	Závazky ke společníkům	550	2
22	Dohadné účty pasivní	74	0
	PASIVA CELKEM	624	2

Rozvahový den : 31.12.2017
Okamžik sestavení závěrky : 31.1.2018
Zpracoval : JUDr. Pavel Pávek – tel. 603515022

Podpisový záznam

Společenství vlastníku Koněvova 910/61
IČO: 036 33 128
Koněvova 910/61, Praha 3, 130 00
předseda Antonín Stupka
místopředseda Martin Kadlas
739 694 648, martin@kadlas.com

Stupka A. Kadlas

PŘÍLOHA K ÚČETNÍ ZÁVĚRCE K 31.12.2017

I. Obecné informace

Účetní jednotka	Společenství vlastníků Koněvova 910/61
Sídlo	Koněvova 910/61, 130 00 Praha 3
IČ	03633128
Datum vzniku	1.1.2015
Statutární orgán	výbor
Počet členů st. orgánu	2
Členové výboru	Antonín Stupka, předseda Ing. Martin Kadlas, místopředseda
Nejvyšší orgán	shromáždění
Předmět činnosti	správa objektu Koněvova 910/61

II. Účetní informace

1. Společenství vlastníků účtuje pouze v pořizovacích cenách v české měně.
2. Účetní jednotka nemá žádný majetek, hospodaří pouze se zálohami svých členů.
3. Hospodářský výsledek 33,56 Kč, což jsou zdaněné úroky na běžném účtu, je vypořádán spolu s účty 315 a 368.
4. Společenství nevyplácí žádné odměny, čímž nevzniká závazek u pojišťoven a s ohledem na typ hospodaření nevzniká účetní jednotce ani povinnost podávat daňové přiznání.
5. Účetní jednotka má jeden závazek, který byl uhrazen a vypořádání z vlastníky bude provedeno do 31.3.2018.
6. Účetní jednotka neudržuje žádné vnější vztahy, které by ji zavazovaly, popř. by byla účastna na jejich řízení.
7. Účetnictví je uloženo v sídle účetní jednotky.

V Praze dne 31.1.2018

Podpisový záznam

Společenství vlastníků Koněvova 910/61
IČO: 036 33 128
Koněvova 910/61, Praha 3, 130 00
předseda Antonín Stupka
místopředseda Martin Kadlas
739 694 648, martin@kadlas.com

Stupka A. Kadlas

3

Zpráva o provedení účetnictví v roce 2017

Na základě uzavřené smlouvy bylo provedeno zúčtování roku 2017 a zavedení do podvojného účetnictví. Po vzájemných konsultacích byly realizovány tyto kroky :

1. Rozsah syntetického účtu 315 byl rozšířen o větší počet analytik, s cílem přesného rozdělení příslušných nákladů. Zároveň tyto analytiky byly pojmenovány tak, aby bylo zřejmé, zda náklady se rozúčtovávají poměrně (tedy dle velikosti bytu) nebo rovnoměrně (tedy na každý byt stejná částka).
2. Byla zúčtována faktura za vodu, která byla vystavena až 2.1.2018 do faktur roku 2017, tak aby nebylo potřeba zavádět dohadné položky.
3. Zisk, kterým jsou úroky očištěné od zdaňování, byly přímo zavedeny do vyúčtování roku a nebyly účtovány jako příjem samotného SV.

Byly vytvořeny dvě analytiky, a to příspěvek na režii a příspěvek na vodu. Tyto příspěvky byly plně naplněny úhradou na účet. Situace v řešení je následující.

Záloha na vodu (368/2)	tvorba	62.306,00 Kč
Náklady na vodu (315/4)	náklad	83.265,96 Kč
Rozdíl znamená povinnost doplatků		20.959,96 Kč
Záloha na správu a režii (368/1)	tvorba	600.000,00 Kč
Skupina nákladů poměrného rozdělení		
Náklady na opravy a udržování (315/1)	náklad	472.924,20 Kč
Ostatní náklady na režii (315/25)	náklad	14.422,70 Kč
Náklady na úklid (315/31)	náklad	23.400,00 Kč
Náklad na odvoz odpadu (315/3)	náklad	8.228,00 Kč
Náklad na elektřinu (315/33)	náklad	12.206,00 Kč
Náklad na vodu (315/34)	náklad	6.037,60 Kč
Náklad na deratizaci (315/35)	náklad	2.178,00 Kč
Celkem náklady poměrné		539.396,50 Kč
Skupina nákladů rovnoměrného rozdělení		
Náklady na pojištění (315/21)	náklad	12.122,00 Kč
Náklady na internet (315/22)	náklad	12.468,00 Kč
Náklad na kancelářské potřeby(315/23)	náklad	2.560,90 Kč
Náklad na bankovní poplatky (315/24)	náklad	2.142,00 Kč
Náklad na poštovné (315/26)	náklad	48,00 Kč
Ostatní náklady (315/27)	náklad	14.020,00 Kč
Převod úroků	příjem	- 33,56 Kč
Celkem náklady rovnoměrné		43.327,34 Kč
Celkem náklady		582.723,84 Kč
Zbývá k rozdělení (vrácení)		17.276,16 Kč

Zpracoval : JUDr. Pavel Pávek

Společenství vlastníků Koněvova 910/61
IČO: 036 33 128
Koněvova 910/61, Praha 3, 130 00
předseda Antonín Stupka
místopředseda Martin Kadlas
739 694 648, martin@kadlas.com

Stupka A.

Kadlas

Vyúčtování záloh na službypro rok 2017 a předpis záloh na služby pro rok 2018

	Předpis záloh na služby na rok 2017	Uhrazené zálohy na služby v roce 2017	nedoplatek	Skutečné náklady (vodné) v roce 2017	Přeplatek(+) nedoplatek(-) záloh na služby 2017	Předpis záloh na služby na rok 2018
jednotka (Celkem)	**62 305,00**	**62 305,00**	**0,00**	**83 265,96**	**-20 960,96**	**83 266,00**
910/1	1 300,00	1 300,00	0,00	2 959,53	-1 659,53	2 960,00
910/2	6 680,00	6 680,00	0,00	6 888,43	-208,43	6 888,00
910/3	18 212,00	18 212,00	0,00	12 329,56	5 882,44	12 330,00
910/4	16 824,00	16 824,00	0,00	18 881,25	-2 057,25	18 881,00
910/5	255,00	255,00	0,00	198,52	56,48	199,00
910/6	7 462,00	7 462,00	0,00	3 477,27	3 984,73	3 477,00
910/7	3 107,00	3 107,00	0,00	9 012,75	-5 905,75	9 013,00
910/8	1 663,00	1 663,00	0,00	8 294,78	-6 631,78	8 295,00
910/9	1 663,00	1 663,00	0,00	8 294,78	-6 631,78	8 295,00
910/10	1 663,00	1 663,00	0,00	8 294,78	-6 631,78	8 295,00
910/11	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
910/12	3 477,00	3 477,00	0,00	4 634,31	-1 157,31	4 634,00
CELKEM	**62 306,00**	**62 306,00**	**0,00**	**83 265,96**	**-20 959,96**	**83 267,00**

Fialová čísla pocházejí ze "Zprávy o zpracování účetnictví ro
Červená čísla jsou nedoplatky/přeplatky roku 2017
Modrá čísla jsou předpisem na rok 2018

skutečné náklady = vodné

Jednotka	Platnost Od	Platnost Do	Začáteční stav m3	Koncový stav m3	Spotřeba m3	Jednotka	Cena za 1m3	Podíly v roce 2017	Kolik
910/1	01.01.2017	31.12.2017	636,354	671,000	34,646	910/1	85,42		**2 959,53**
910/2	01.01.2017	31.12.2016	1 759,362	1 840,002	80,640	910/2	85,42		**6 888,43**
910/3a	01.01.2017	31.12.2016	1 225,000	1 286,940	61,940	910/3	85,42	910/3a+910/3b	**12 329,56**
910/3b	01.01.2017	31.12.2016	1 450,152	1 532,549	82,397		85,42		
910/4	01.01.2017	31.12.2016	1 892,580	2 113,615	221,035	910/4	85,42		**18 881,25**
910/5	01.01.2017	31.12.2016	90,431	92,755	2,324	910/5	85,42		**198,52**
910/6	01.01.2017	31.12.2016	124,543	165,250	40,707	910/6	85,42		**3 477,27**
910/7	01.01.2017	31.12.2016	137,375	145,780	8,405	910/7	85,42	910/7+1/4(wcdvůr+přízemí)	**9 012,75**
wc dvůr	01.01.2017	31.12.2016	297,835	297,835	0,000		85,42		
přízemí	01.01.2017	31.12.2016	2 899,000	3 287,414	388,414		85,42		
910/8	01.01.2017	31.12.2016			0,000	910/8	85,42	1/4(wcdvůr+přízemí)	**8 294,78**
910/9	01.01.2017	31.12.2016			0,000	910/9	85,42	1/4(wcdvůr+přízemí)	**8 294,78**
910/10	01.01.2017	31.12.2016			0,000	910/10	85,42	1/4(wcdvůr+přízemí)	**8 294,78**
910/11	01.01.2017	31.12.2016			0,000	910/11	85,42		
910/12	01.01.2017	31.12.2016	388,413	442,665	54,252	910/12	85,42		**4 634,31**
					974,760				**83 265,96**

Vyúčtování záloh na správu z roku 2017 a předpis záloh na správu na rok 2018

	plocha	Předpis záloh na správu	Uhrazené zálohy	nedoplatek	Skutečné náklady v roce poměrně	Skutečné náklady v roce rovnoměrně	Celkem	Přeplatek(+) nedoplatek( ) záloh na služby 2017	Předpis záloh na správu 2018
jednotka	**plocha**	**600 000,00**	**600 000,00**	**0,00**	**539 396,50**	**43 327,34**	**582 723,84**	**17 276,16**	**500 000,00**
910/1	44,70	32 956,50	32 956,50	0,00	29 627,70	3 610,61	33 238,31	-281,81	27 463,75
910/2	67,00	49 397,89	49 397,89	0,00	44 408,41	3 610,61	48 019,02	1 378,86	41 164,91
910/3	115,50	85 156,06	85 156,06	0,00	76 554,80	3 610,61	80 165,41	4 990,65	70 963,38
910/4	90,60	66 797,74	66 797,74	0,00	60 050,78	3 610,61	63 661,39	3 136,35	55 664,78
910/5	23,30	17 178,67	17 178,67	0,00	15 443,52	3 610,61	19 054,13	-1 875,47	14 315,56
910/6	125,80	92 750,06	92 750,06	0,00	83 381,76	3 610,61	86 992,38	5 757,69	77 291,72
910/7	120,70	88 989,92	88 989,92	0,00	80 001,42	3 610,61	83 612,03	5 377,89	74 158,27
910/8	11,40	8 405,01	8 405,01	0,00	7 556,06	3 610,61	11 166,67	-2 761,66	7 004,18
910/9	20,40	15 040,55	15 040,55	0,00	13 521,37	3 610,61	17 131,98	-2 091,43	12 533,79
910/10	23,40	17 252,40	17 252,40	0,00	15 509,80	3 610,61	19 120,42	-1 868,02	14 377,00
910/11	47,70	35 168,35	35 168,35	0,00	31 616,14	3 610,61	35 226,75	-58,40	29 306,96
910/12	123,30	90 906,86	90 906,86	0,00	81 724,73	3 610,61	85 335,35	5 571,51	75 755,71
CELKEM	**813,80**	**600 000,00**	**600 000,00**	**0,00**	**539 396,50**	**43 327,34**	**582 723,84**	**17 276,16**	**500 000,00**

Společenství vlastníku Konĕvova 910/61
IČO: 036 33 128
Konĕvova 910/61, Praha 3, 130 00
předseda Antonín Stupka
místopředseda Martin Kadlas
739 694 648, martin@kadlas.com

Martin Kadlas
Stupka A.

(4)

Návrh vypořádání:

Tonda	Divadlo	Nyní nízký zaváděcí nájem, letos bude zvýšen, zvýšení m3 o sedm procent, tedy asi daň z vypořádání, v budoucnu větší podíl na opravách společných částí domu *Stav: Vlhkost snížena, vzduchotechnika, hlavní budova, ale suterén*
Hana	Kuchyň	Nízký nájem, možno zvýšit nájmem bytu, snížení m3 o dvě procenta, tedy asi žádná daň z vypořádání, v budoucnu nižší podíl na opravách společných částí domu *Stav: Vykachličkováno, zaveden plyn, digestoř, hlavní budova přízemí*
Honza	Bistro	Snížení m3 o osm procent, tedy asi žádná daň z vypořádání, v budoucnu nižší podíl na opravách společných částí domu. Plocha měnší než má Jirka, ale Honza má zase dva byty. *Stav: Dobrý (připomínáme závazek investovat do obou bytů), hlavní budova přízemí*
Jirka	Kavárna	Snížení m3 o osm procent, tedy asi žádná daň z vypořádání, v budoucnu nižší podíl na opravách společných částí domu *Stav: Dobrý, hlavní budova přízemí*
Martin	Dílna	Zvýšení m3 o deset procent, tedy asi daň z vypořádání, v budoucnu větší podíl na opravách společných částí domu *Stav: Suterén vlhký, budova neprošla vnitřní rekonstrukcí, zadní trakt*

Stávající stav

jednotky	plocha	nájmy	Martin	Tonda	Honza	Jiří	Hana
910/1	44,7	6 069 Kč			1		
910/2	67,0	12 500 Kč				1	
910/3	115,5	4 400 Kč	1				
910/4	90,6	16 000 Kč		1			
910/5	23,3	2 796 Kč			1		
910/6	125,8	20 000 Kč					1
Divadlo	120,7	7 850 Kč	17/64	5/64	33/128	17/64	17/128
Kuchyň	11,4	4 000 Kč	1/4	3/16	3/16	3/16	3/16
Bistro	20,4	12 000 Kč	1/4	3/16	3/16	3/16	3/16
Kavárna	23,4	12 000 Kč	1/4	3/16	3/16	3/16	3/16
Dílna	171,0	20 000 Kč	1/4	1/4	1/4	1/4	
	813,8	117 615 Kč					

Martin	Tonda	Honza	Jiří	Hana
		6 069 Kč		
			12 500 Kč	
4 400 Kč				
	16 000 Kč			
		2 796 Kč		
				20 000 Kč
2 085 Kč	613 Kč	2 024 Kč	2 085 Kč	1 043 Kč
1 000 Kč	750 Kč	750 Kč	750 Kč	750 Kč
3 000 Kč	2 250 Kč	2 250 Kč	2 250 Kč	2 250 Kč
3 000 Kč	2 250 Kč	2 250 Kč	2 250 Kč	2 250 Kč
5 000 Kč	5 000 Kč	5 000 Kč	5 000 Kč	
18 485 Kč	26 863 Kč	21 139 Kč	24 835 Kč	26 293 Kč

117 615 Kč

Navrhovaný stav

jednotky	plocha	nájmy	Martin	Tonda	Honza	Jiří	Hana
910/1	44,7	6 069 Kč			1		
910/2	67,0	12 500 Kč				1	
910/3	115,5	4 400 Kč	1				
910/4	90,6	16 000 Kč		1			
910/5	23,3	2 796 Kč			1		
910/6	125,8	20 000 Kč					1
Divadlo	120,7	7 850 Kč		1			
Kuchyň	11,4	4 000 Kč					1
Bistro	20,4	12 000 Kč			1		
Kavárna	23,4	12 000 Kč				1	
Dílna	171,0	20 000 Kč	1				
	813,8	117 615 Kč					

Martin	Tonda	Honza	Jiří	Hana
		6 069 Kč		
			12 500 Kč	
4 400 Kč				
	16 000 Kč			
		2 796 Kč		
				20 000 Kč
	7 850 Kč			
				4 000 Kč
		12 000 Kč		
			12 000 Kč	
20 000 Kč				
24 400 Kč	23 850 Kč	20 865 Kč	24 500 Kč	24 000 Kč

117 615 Kč

Společenství vlastníků Koněvova 910/61
IČO: 036 33 128
Koněvova 910/61, Praha 3, 130 00
předseda Antonín Stupka
místopředseda Martin Kadlas
739 694 648, martin@kadlas.com

Kadlas
Stupka

5

Prezenční listina přítomných vlastníků jednotek na 5. jednání shromáždění SVJ

konaném dne 14. února 2018

Antonín Stupka

Hana Cervenka
(zastoupena Antonínem Stupkou na základě plné moci)

Jan Stupka
(zastoupen Antonínem Stupkou na základě plné moci)

Jiří Stupka

Martin Kadlas

Společenství vlastníků Koněvova 910/61
IČO: 036 33 128
Koněvova 910/61, Praha 3, 130 00
předseda Antonín Stupka
místopředseda Martin Kadlas
739 694 648, martin@kadlas.com