

## **Společenství vlastníků jednotek domů Svídnická 507, 508, Praha 8 – Troja**

se sídlem Svídnická 508, 181 00 Praha 8 – Troja

zapsaná v rejstříku společenství vlastníků jednotek, vedeného Městským soudem v Praze, oddíl 5, vložka 5596

email: [vetrov@btw.cz](mailto:vetrov@btw.cz)

telefon: 608306074

### **VÝROČNÍ ZPRÁVA**

**Společenství vlastníků jednotek domů Svídnická 507, 508, Praha 8 - Troja**

**ZA ROK 2010**

Vážení členové SVJ,

výbor vám předkládá zprávu o své činnosti v roce 2010.

#### **Úvod**

V letech 2005-2007 jsme provedli základní a rozsáhlé akce pro zajištění našeho společného majetku – našeho společného domu

- Celkovou rekonstrukci domy včetně výměny oken, zateplení pláště domu, rekonstrukce balkónů, kompletní opravy a zateplení střechy, rekonstrukce vstupních portálů
- Regulaci otopné soustavy včetně regulace svislých rozvodů a instalace měřičů tepla

V roce 2008-2010 jsme neprováděli žádnou zásadní a nákladnou aktivitu, soustředili se především drobnou správou a údržbu.

Důvodem omezení dalších investic byla především nutná tvorba úspor/rezerv na budoucí nezbyté investice, primárně na rekonstrukci výtahů.

#### **Finanční majetek**

Finanční majetek ke dni 31.12.2010 se skládal z položek uvedených v tabulce níže. Je třeba připomenout, že stav finančního majetku ke konci roku je optimističtější než skutečnost. Skutečné cash-flow v průběhu roku je ovlivněno tím, že

- Jsou vypláceny přeplatky za služby 2010 (celkem 111.118 Kč) a
- Během prvních měsíců roku jsou hrazeny vysoké platby za UT

<b>Rok</b>	<b>2008</b>	<b>2009</b>	<b>2010</b>
<b>Peníze (pokladna)</b>	28342,00	93936,00	103262,00
<b>ČSOB Běžný účet</b>	985490,47	548830,47	356897,52
<b>ČSOB Spořicí účet</b>	0,00	1006419,78	1719901,02
<b>ČMZRB Běžný účet</b>	1000,46	1000,46	1000,46
<b>Celkem</b>	<b>1 016 840,93 Kč</b>	<b>1 652 195,71 Kč</b>	<b>2 183 071,00 Kč</b>

## **Společenství vlastníků jednotek domů Svídnická 507, 508, Praha 8 – Troja**

se sídlem Svídnická 508, 181 00 Praha 8 – Troja

zapsaná v rejstříku společenství vlastníků jednotek, vedeného Městským soudem v Praze, oddíl S, vložka 5596

email: [vetrov@btw.cz](mailto:vetrov@btw.cz)

telefon: 608306074

### **Příjmy**

Příjmy SVJ jsou minimální, primárně z toho důvodu, že veškeré další výdaje jsou pře-účtovávány na jednotlivé byty a vyrovnány ve vyúčtování služeb. Příjmy jsou tvořeny pouze úroky z účtů a posledním rokem dodací z fondu PANEL. Příjmy z pronájmu nebytových prostor jsou zahrnuty do vyúčtování roku 2010 a jsou vám vyplaceny spolu s ostatními službami.

<b>Rok</b>	<b>2007</b>	<b>2008</b>	<b>2009</b>	<b>2010</b>
<b>Dotace PANEL</b>	640.000	320.000	320.000	320.000
<b>Úroky</b>	2.704	2.667	10.282	14.981
<b>Nájem nebytových prostor</b>	22.680	0	0	0

### **Výdaje pravidelné**

Pravidelné výdaje jsou shrnuty v tabulce níže.

<b>Rok</b>	<b>2008</b>	<b>2009</b>	<b>2010</b>
<b>Wústenrot (překlenovací úvěr)</b>	840.000	840.000	840.000
<b>KERM – odečty tepla, rozúčtování</b>	20.708	17.614	17.762
<b>Daně odměny výbor (FU, OZP, VZP)</b>	12.687	0	7.812
<b>BOMI – havarijní služba (ukončeno, konkurs)</b>	2.499	1.250	0
<b>Bankovní poplatky</b>	3.258	3.220	3.973

### **Výdaje jednorázové**

Jednorázové výdaje jsou shrnuty v tabulce níže.

<b>Rok</b>	<b>2008</b>	<b>2009</b>	<b>2010</b>
<b>Vekra – vchodové dveře</b>	0	115.000	39.169
<b>KERM – doplatek otopná soustava</b>	58.098	0	0
<b>TelDom – domovní telefony</b>	0	30.996	2.700
<b>Rekmonta – revize plyn, elektro</b>	0	15.946	14.937
<b>Bašta – oprava ohřevu TUV</b>	0	15.587	10.024
<b>Dušánek – elektroinstalace</b>	0	10.137	3.150
<b>ARGOS – požární servis+opravy</b>	10.258	4.605	4.644
<b>RATUS – oprava kanalizačního potrubí</b>	10.257	0	0
<b>PETROS – servis vchody (zámky, brana)</b>	2.695	0	14.786
<b>JUDr. Vítěk – právní služby</b>	0	12.025	1.800
<b>GUARD zámky (vložky)</b>	2.430	0	0
<b>Oprava elektro – havárie</b>	0	2.507	6.890
<b>Sklenář – dveře výtahu</b>	1.120	1.064	0
<b>Zářivky</b>	1.090	0	436

## **Společenství vlastníků jednotek domů Svídnická 507, 508, Praha 8 – Troja**

se sídlem Svídnická 508, 181 00 Praha 8 – Troja

zapsaná v rejstříku společenství vlastníků jednotek, vedeného Městským soudem v Praze, oddíl S, vložka 5596

email: [vetrov@btw.cz](mailto:vetrov@btw.cz)

telefon: 608306074

---

<b>Kancelářské potřeby</b>	0	924	0
<b>VŠH – pronájem sálu na schůzi</b>	595	595	1200
<b>Poštovné, tiskopisy</b>	168	179	174
<b>Úklidové prostředky</b>	0	195	149

### **Provozní výsledek**

V roce 2010 činil podle účetní uzávěrky provozní výsledek (zisk) +8.327,97 Kč.

### **Vývoj vybraných cen**

Se správou nemovitosti úzce souvisí výše nákladů na služby a údržbu. V oblasti služeb je tradičně nejvýznamnější položkou cena tepla a vody. Cena položek trvale stoupá. V tabulce níže vidíte porovnání cen hrazených dodavatelům v minulých letech.

Změna tendence v ceně tepla je dána tím, jak postupně sjednáváme nižší hodnoty množství odebraného tepla pro jednotlivé roky, ovlivňující paušální složku plateb za teplo. Od ledna 2010 jsme se dostali na hodnoty, odpovídající skutečné spotřebě po zateplení a regulaci otopné soustavy.

Druh	Jednotky	2007	2008	2009	2010
UT - Pražská teplárenská	Kč/Gj	462,4	594,4	527,1	<b>471,6</b>
TUV - Pražská teplárenská	Kč/m3	175,9	199,8	215,9	<b>223,4</b>
SV – Pražské vodovody	Kč/m3	51,4	52,7	54,9	<b>56,4</b>

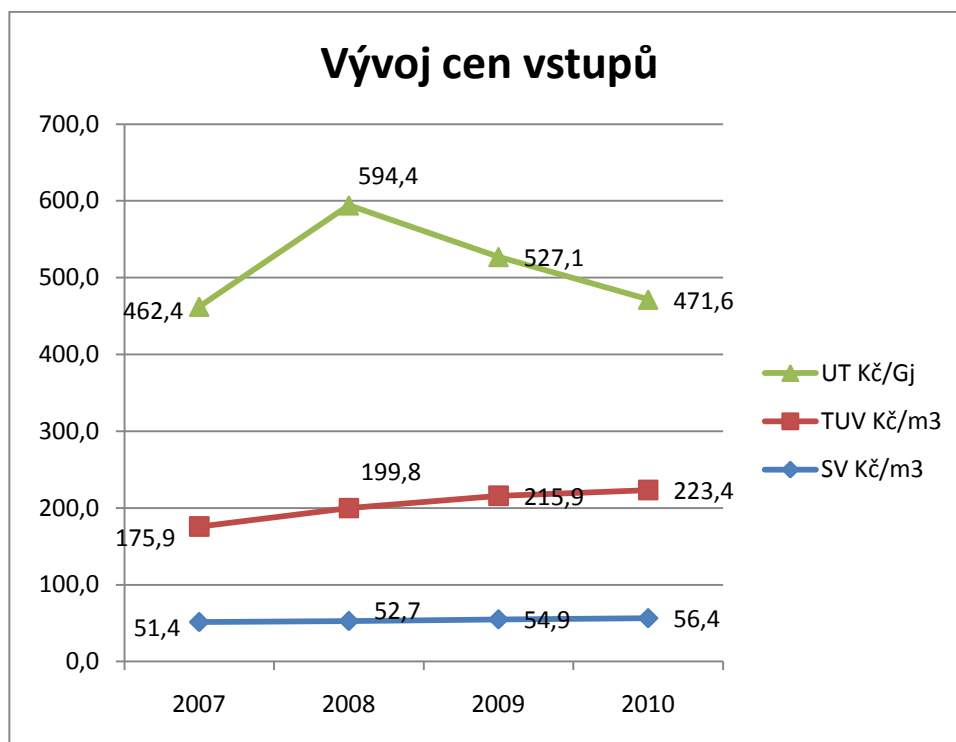
## Společenství vlastníků jednotek domů Svídnická 507, 508, Praha 8 – Troja

se sídlem Svídnická 508, 181 00 Praha 8 – Troja

zapsaná v rejstříku společenství vlastníků jednotek, vedeného Městským soudem v Praze, oddíl S, vložka 5596

email: [vetrov@btw.cz](mailto:vetrov@btw.cz)

telefon: 608306074



### Vývoj nákladů za služby

Přes dramatický nárůst cen vstupů se nám daří držet celkové platby za služby na v podstatě stejné úrovni již více než sedm let. Porovnání výdajů v Kč je vidět v tabulce níže. Toho jsme dosáhli jen díky rekonstrukci domu a otopné soustavy, což nám výrazně snížilo spotřebu tepla.

	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010
UT	596679	578668	530657	475779	457669	394283	395215
TUV	403708	419094	428115	423616	455311	461647	465557
SV	144067	139041	139741	153648	144714	160151	156531
Výtahy	58138	65594	60142	54601	37474	66697	69242
Odpad	42261	47535	48024	48023	48023	48025	48034
Úklid	36243	36643	36551	36762	35991	36145	36141
Elektřina	15782	19857	18088	12037	29462	19718	20461
Pojištění			18167	17867	17867	20987	17869
Správní poplatky			85680	85680	85680	85680	86300
Odměny			36000	45000	36409	0	79372

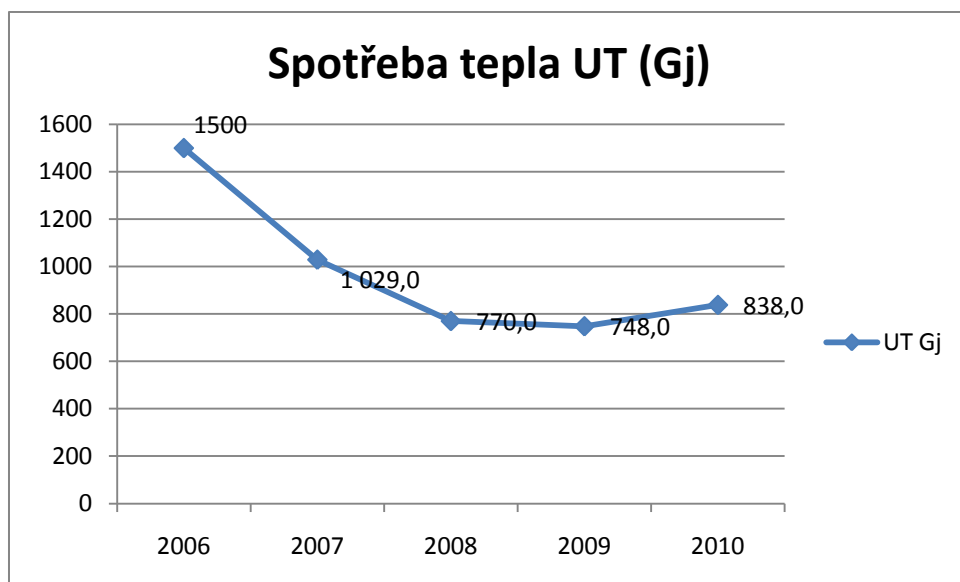
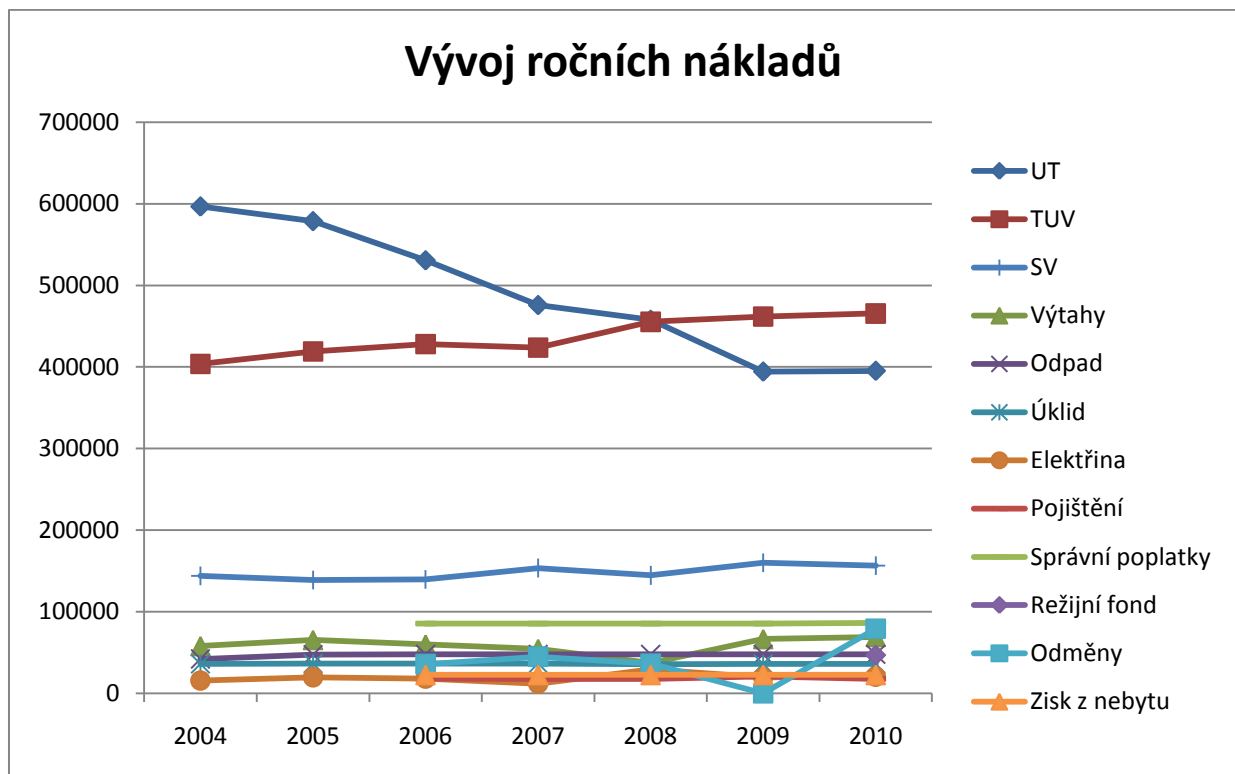
## Společenství vlastníků jednotek domů Svidnická 507, 508, Praha 8 – Troja

se sídlem Svidnická 508, 181 00 Praha 8 – Troja

zapsaná v rejstříku společenství vlastníků jednotek, vedeného Městským soudem v Praze, oddíl S, vložka 5596

email: [vetrov@btw.cz](mailto:vetrov@btw.cz)

telefon: 608306074



## **Společenství vlastníků jednotek domů Svídnická 507, 508, Praha 8 – Troja**

se sídlem Svídnická 508, 181 00 Praha 8 – Troja

zapsaná v rejstříku společenství vlastníků jednotek, vedeného Městským soudem v Praze, oddíl S, vložka 5596

email: [vetrov@btw.cz](mailto:vetrov@btw.cz)

telefon: 608306074

### **Dlouhodobé závazky**

SVJ má jediný dlouhodobý závazek, a to překlenovací úvěr na stavební spoření a následně úvěr ze stavebního spoření, z kterého jsme financovali rekonstrukci domu v roce 2006-2007. Souhrn informací je níže.

#### **Překlenovací úvěr**

Výše úvěru	8.000.000
Úroková sazba	5,90 %
Měsíční splátka úroku	39.334 Kč
Měsíční splátka spoření	30.000 Kč
Splacení úvěru	31.12.2013 (předpokládaný termín)

#### **Úroky**

<b>Rok</b>	<b>2008</b>	<b>2009</b>	<b>2010</b>
<b>Počáteční stav 1.1.</b>	-8.001.132	-8.001.374	-8.002.356
<b>Splátky: 12 x 39.334</b>	472.008	472.008	472.008
<b>Úroky</b>	-471.999	-471.999	-471.999
<b>Vedení účtu, zpracování</b>	-250	-250	-750
<b>Konečný stav 31.12.</b>	-8.001.374	-8.001.615	-8.001.615

#### **Spoření**

<b>Rok</b>	<b>2008</b>	<b>2009</b>	<b>2010</b>
<b>Počáteční stav 1.1.</b>	860.417	1.243.925	1.633.194
<b>Spoření 12 x 30.666</b>	367.992	367.992	367.992
<b>Úroky</b>	15.796	21.556	27.390
<b>Vedení účtu</b>	-280	-280	-280
<b>Konečný stav 31.12.</b>	1.243.925	1.633.194	2.028.297

#### **Úvěr ze stavebního spoření**

Výše úvěru	4.789.024
Úroková sazba	4,40 %

## **Společenství vlastníků jednotek domů Svídnická 507, 508, Praha 8 – Troja**

se sídlem Svídnická 508, 181 00 Praha 8 – Troja

zapsaná v rejstříku společenství vlastníků jednotek, vedeného Městským soudem v Praze, oddíl S, vložka 5596

email: [vetrov@btw.cz](mailto:vetrov@btw.cz)

telefon: 608306074

---

Měsíční splátka	56.000 Kč
Splacení úvěru	1.8.2022 (předpokládaný termín)

### **Dotace PANEL**

Státní dotace z programu PANEL nám přinášela ročně 320.000 Kč. Tato dotace nám kompenzuje platby úroků z překlenovacího úvěru výše. V roce 2010 jsme obdrželi poslední dotaci.

Výše dotace	1.600.000 Kč
Vyplaceno	1.600.000 Kč
Zbývá vyplatit	0 Kč

### **Daňové přiznání**

Daň z příjmů právnických osob v roce 2010 činila 2.470 Kč.

### **Změny ve vlastnictví**

Podle výpisu z katastru nemovitostí došlo v roce 2010 ke změnám jednotek

- 507/12 Němcovi Antonín a Hana
- 508/02 Hockeová Alice
- 508/05 Harvaříkovi Vladimír a Jitka

Při změně vlastníka dbejte na převedení všech náležitostí

- Převod bytové jednotky
- Převod poměrné části pozemku
- Převod podílu na nebytových prostorech 507/25 a 508/25

Podíl na nebytových prostorech nebyl převeden při převodu

- 507/26 Droždžaková
- 508/20 Černý

### **Pohledávky**

## **Společenství vlastníků jednotek domů Svídnická 507, 508, Praha 8 – Troja**

se sídlem Svídnická 508, 181 00 Praha 8 – Troja

zapsaná v rejstříku společenství vlastníků jednotek, vedeného Městským soudem v Praze, oddíl S, vložka 5596

email: [vetrov@btw.cz](mailto:vetrov@btw.cz)

telefon: 608306074

---

Jsme velmi spokojeni platební morálkou spoluvlastníků domů. Nevyskytují se platby služeb se zpožděním větším než tři měsíce.

### **Provedené revize**

Na přelomu 2010/2011 byla provedena pravidelná revize

2011/01          Požární ochrana

Zjištěné závady byly odstraněny s výjimkou předmětů na chodbách v některých patrech. Apelujeme na spolumajitele: V rámci našeho společného bezpečí odstraňte ujištěné nedostatky.

Sekce 507          Hořlavý materiál: suterén, 2.patro, 7.patro, před strojovnou výtahů

Sekce 508          Hořlavý materiál: suterén, 1.patro

### **Plnění úkolů**

Na rok 2010 byly výboru SVJ uloženy tyto úkoly

- Pronájem nebytových prostor (prádelna, mandl), nesplněno

### **Jak dále**

Do budoucna považujeme za nejdůležitější:

1. Provedení rekonstrukce výtahů, prostředky jsou k dispozici a hrozí navyšování DPH
2. Navýšit prostředky vkládané do fondu oprav tak, abychom vytvářeli větší rezervy a pokryli trvalý nárůst cen.
3. Pronájem společných nebytových prostor v rámci zajištění pořádku v suterénu domu. Prostory 508/prádelna, 508/mandl.
4. Zajistit včasné opravy a údržbu, abychom se vyhnuli vyšším nákladům způsobeným nedostatečnou či nevhodnou údržbou, ale abychom na druhé straně zbytečně nevynakládali částky za práce, kterou nejsou potřebné

## **Společenství vlastníků jednotek domů Svidnická 507, 508, Praha 8 – Troja**

se sídlem Svidnická 508, 181 00 Praha 8 – Troja

zapsaná v rejstříku společenství vlastníků jednotek, vedeného Městským soudem v Praze, oddíl S, vložka 5596

email: [vetrov@btw.cz](mailto:vetrov@btw.cz)

telefon: 608306074

---

5. Dále kontrolovat ceny služeb a plnění jednotlivých dodavatelů, abychom zajistili kvalitní služby za rozumné ceny
  
6. Aktualizovat webové stránky společenství

### **Závěrečná výzva**

Naším cílem je šetřit – a zde opakujeme naši výzvu z předchozího roku. Braňme ničení společného majetku, nebudme nevdšní k těm, kteří náš majetek ničí.

- Poničený plášť domu, viz okolí vchodu 507
- Poničené vstupní dveře (4x vylomené dveře 507)
- Poničené prostory domu (poškrábaná omítka u výtahů 508)

Minimalizujte škody při stěhování a rekonstrukcích, zhasínejte v chodbičkách u vstupů a sklepů, zavírejte za sebou dveře, pokud můžete, pomozte výboru s chodem domu - jste vítáni.

V Praze dne 21. dubna 2010

Za výbor Společenství vlastníků jednotek domů

Miloš Flek

předseda výboru

Vladimír Lenc

místopředseda výboru

Petr Jánošík

místopředseda výboru