



BYT A SERVIS, družstvo Olomouc
Olomouc, Lazce, U sportovní haly 542 / 3, PSČ 779 00
Držitel certifikátu ČSN EN ISO 9001

Družstvo zapsané v obchodním rejstříku, vedeném Krajským soudem v Ostravě, oddíl Dr, vložka 309.

Zpráva o činnosti správce za rok 2015

Správce: BYT A SERVIS, družstvo Olomouc
se sídlem v Olomouci, U Sportovní haly 542/3, 779 00 Olomouc
IČO: 47 67 72 01

Spravovaný subjekt: Společenství vlastníků jednotek domu Kmochova 964/1 Olomouc
Kmochova 964/1
779 00 Olomouc
IČ 28620330

Předmětem zprávy se rozumí správa, provoz a opravy společných částí domu, vymezených způsobem stanoveným v zákoně (dále jen „správa domu“) a zabezpečení dalších činností spojených s provozem domu.

1. Obecná část

Zajišťování administrativní a operativně technické činnosti spojené se správou domu a vedení příslušné technické a provozní dokumentace k domu.

1. Technická část

2.1. Správa

2.1.1. Zajišťování provozu domu a pozemku včetně technických zařízení a společných částí technických sítí: provoz domu byl zajišťován na základě uzavřené Smlouvy o zajišťování správy domu ze dne 7.5.2013 se Společenstvím vlastníků jednotek domu Kmochova 964/1 v Olomouci

2.1.2. Opravy a rekonstrukce společných částí domu včetně havarijní služby :

Dlouhodobá záloha na opravy společných částí domu

PS k 1.1.2015 **682.817,33 Kč**

Tvorba 1-12/2015 859.413,- Kč

Čerpání 1-12/2015 814.949,- Kč

KS k 31.12.2015 727.281,33 Kč

Jednotlivé opravy – viz. příloha

2.1.3. Protipožární zabezpečení domu a jeho revize a opravy

- revize has.přístrojů a hydrantů 7/2015
- revize požárních kouř.klapek 12/2015
- kontrola nouzového osvětlení 11/2015
- kontrola kouřových klapek 12/2015



BYT A SERVIS, družstvo Olomouc
Olomouc, Lazce, U sportovní haly 542 / 3, PSČ 779 00

Držitel certifikátu ČSN EN ISO 9001

Družstvo zapsané v obchodním rejstříku, vedeném Krajským soudem v Ostravě, oddíl Dr, vložka 309.

2.1.4. Revize a opravy plynu, elektro, vody a rozvody SV, TUV:

- revize plynoinstalace 3/2015

2.1.5. Odborné prohlídky výtahu:

- dle ČSN se provádí každé 3 měsíce, měsíčně se hradí paušálně servis výtahu

2.1.6. Ostatní prohlídky a kontroly

není

2.2. Dodávky energií

2.2.1. Plnění poskytovaná s užíváním bytů a nebytových prostor a společných částí domu:
- každý vlastník má vodoměr na SV a TUV.

2.2.2. Dodávka elektrické energie je pravidelně zajišťována na základě smlouvy s ČEZ
Prodej s.r.o.

2.2.3. Dodávka vody je pravidelně zajišťována na základě smlouvy s Mor. Vodárenská a.s.

2.2.4. Dodávka tepla, TUV je zajišťována na základě smlouvy s OLTERM TD Oomouc a.s.
- č. odb. místa I618-200/110

2.2.5. Ostatní povinnosti: veškeré opravy jsou zajišťovány průběžně na základě požadavků vedení výboru SVJ Kmochova 964/1

1. Ekonomická část

3.1. Vybírání příspěvků od vlastních jednotek na náklady spojené se správou spol. částí domu: na základě stanovených měsíčních předpisů probíhají platby na účet SVJ Kmochova 964/1

3.2. Platby vlastníků jednotek jsou evidovány, saldo nájemného k 31.12.2015 – viz. příloha

3.3. Evidence nákladů vzniklých se zajišťováním správy domu:

Teplo	466.574,13Kč
Ohřev TUV	314.482,66 Kč
Studená voda	440.361,02 Kč
Elektrická energie	43.365,27 Kč
Úklid	68.359,90 Kč
Odečty měřidel	46.178,05Kč
Výtah	71.389,45 Kč



BYT A SERVIS, družstvo Olomouc
Olomouc, Lazce, U sportovní haly 542 / 3, PSČ 779 00
Držitel certifikátu ČSN EN ISO 9001

Družstvo zapsané v obchodním rejstříku, vedeném Krajským soudem v Ostravě, oddíl Dr, vložka 309.

- 3.4. Přehled všech ostatních nákladů vztahujících se k domu a pozemku: předložené náklady byly zaúčtovány.
- 3.5. Vedení účetnictví domu podle zákona č. 563/1991 Sb. o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů, sledování nákladů a výnosů v příslušném účetním období: byly zaúčtovány všechny účetní doklady a zpracovány účetní závěrky k 31.12.2015. Dle účetních výkazů vznikla za rok 2015 Společenství vlastníků jednotek domu Kmochova 964/1 vznikla ztráta ve výši 10.113,95 Kč. Kopie přiložena ke schválení.
- 3.6. Pojištění domu: dům je pojištěn pod Rámcovou smlouvou SČMBD u pojišťovny Kooperativa a.s., družstevní pojišťovna. Roční pojistné se hradí ve výši 24.612,- Kč, hodnota domu je vyčíslena na částku 129 700 000- Kč.
Dům je pojištěn proti vandalismu a zcizení, příp. zničení hasících přístrojů a hydrantů.
- 3.7. Vybírání záloh na úhradu za služby od spoluvlastníků objektu:
- zahrnuto v měsíčních předpisech.
- 3.8. Vedení evidence plateb spoluvlastníků objektu:
platby byly měsíčně zpracovány
- 3.9. Vyúčtování zálohových plateb za služby pro jednotlivé vlastníky se provádí ročně, vždy do 30.4. následujícího roku

V Olomouci dne: 26.5.2016

Za Společenství vlastníků jednotek domu
Kmochova 964/1
předseda výboru

BYT A SERVIS 1
družstvo Olomouc
U Sportovní haly 3
779 00 OLMOUC

za BYT A SERVIS, družstvo Olomouc
ekonom družstva

ROZVAHA

ve zjednodušeném rozsahu

ke dni 31.12.2015

Název a sídlo účetní jednotky

Společenství vlastníků jednotek
domu Kmochova 964/1, Olomouc
Kmochova 964/1
Olomouc
779 00

IČ

2 8 6 2 0 3 3 0

(v celých tisících Kč)

Označení a	AKTIVA b	Číslo řádku c	Běžné účetní období			Minulé úč. období
			Brutto 1	Korekce 2	Netto 3	Netto 4
	AKTIVA CELKEM (A. + B. + C. + D.I.)	001	11 286		11 286	11 530
A.	Pohledávky za upsaný základní kapitál	002				0
B.	Dlouhodobý majetek (B.I. + B.II. + B.III.)	003	2 976		2 976	2 976
B. I.	Dlouhodobý nehmotný majetek	004				0
B. II.	Dlouhodobý hmotný majetek	005	2 976		2 976	2 976
B. III.	Dlouhodobý finanční majetek	006				0
C.	Oběžná aktiva (C.I. + C.II. + C.III. + C.IV.)	007	8 310		8 310	8 554
C. I.	Zásoby	008				0
C. II.	Dlouhodobé pohledávky	009	5 978		5 978	6 408
C. III.	Krátkodobé pohledávky	010	1 447		1 447	1 368
C. IV.	Krátkodobý finanční majetek	011	885		885	778
D. I.	Časové rozlišení	012				0
Označení a	PASIVA b	Číslo řádku c	Stav v běžném účet. období 5		Stav v minulém účet. období 6	
	PASIVA CELKEM (A. + B. + C.I.)	013	11 286		11 530	
A.	Vlastní kapitál (A.I. + A.II. + A.III. + A.IV. + A.V.1. + A.V.2.)	014	2 966		2 970	
A. I.	Základní kapitál	015	2 976		2 976	
A. II.	Kapitálové fondy	016			0	
A. III.	Fondy ze zisku	017			0	
A. IV.	Výsledek hospodaření minulých let	018			0	
A. V. 1.	Výsledek hospodaření běžného účetního období /+ -/	019	-10		-6	
A. V. 2.	Rozhodnuto o zálohách na výplatu podílu na zisku /-/	020			0	
B.	Cizí zdroje (B.I. + B.II. + B.III. + B.IV.)	021	8 320		8 560	
B. I.	Rezervy	022			0	
B. II.	Dlouhodobé závazky	023	727		679	
B. III.	Krátkodobé závazky	024	2 227		2 085	
B. IV.	Bankovní úvěry a výpomoci	025	5 366		5 796	
C. I.	Časové rozlišení	026			0	

Sestaveno dne: 24.4.2016

Právní forma účetní jednotky: společenství vlastníků

Předmět podnikání účetní jednotky: správa společných částí domu

Podpisový záznam:

VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY, druhové členění

ve zjednodušeném rozsahu

ke dni 31.12.2015

(v celých tisících Kč)

Název a sídlo účetní jednotky

Společenství vlastníků domu

Kmochova 964/1

Kmochova 964/1

Olomouc

779 00

IČ
2 8 6 1 9 8 8 9

Označení a	TEXT b	Číslo řádku c	Skutečnost v účetním období	
			běžném 1	minulém 2
I.	Tržby za prodej zboží	01		0
A.	Náklady vynaložené na prodané zboží	02		0
+	Obchodní marže (I. - A.)	03		0
II.	Výkony	04	487	467
B.	Výkonová spotřeba	05	248	1 668
+	Přidaná hodnota (I. - A. + II.-B.)	06	239	-1 201
C.	Osobní náklady	07	157	156
D.	Daně a poplatky	08		0
E.	Odpisy dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku	09		0
III.	Tržby z prodeje dlouhodobého majetku a materiálu	10		0
F.	Zůstatková cena prodaného dlouhodobého majetku a materiálu	11		0
G.	Změna stavu rezerv a opravných položek v provozní oblasti a komplexních nákladů příštích období	12		0
IV.	Ostatní provozní výnosy	13	109	1 523
H.	Ostatní provozní náklady	14	38	37
V.	Převod provozních výnosů	15		0
I.	Převod provozních nákladů	16		0
*	Provozní výsledek hospodaření (zohlednění položek (+), až V.)	17	153	129

Označení a	TEXT b	Číslo řádku c	Skutečnost v účetním období	
			běžném 1	minulém 2
VI.	Tržby z prodeje cenných papírů a podílů	18		0
J.	Prodané cenné papíry a podíly	19		0
VII.	Výnosy z dlouhodobého finančního majetku (součet VII.1. až VII.3.)	20		0
VIII.	Výnosy z krátkodobého finančního majetku	21		0
K.	Náklady z finančního majetku	22		0
IX.	Výnosy z přecenění cenných papírů a derivátů	23		0
L.	Náklady z přecenění cenných papírů a derivátů	24		0
M.	Změna stavu rezerv a opravných položek ve finanční oblasti	25		0
X.	Výnosové úroky	26		0
N.	Nákladové úroky	27	163	136
XI.	Ostatní finanční výnosy	28		1
O.	Ostatní finanční náklady	29		0
XII.	Převod finančních výnosů	30		0
P.	Převod finančních nákladů	31		0
*	Finanční výsledek hospodaření (zohlednění položek VI. až P.)	32	-163	-135
Q.	Daň z příjmů za běžnou činnost	33		0
**	Výsledek hospodaření za běžnou činnost (provozní výsledek hospodaření + finanční výsledek hospodaření - Q.)	34	-10	-6
XIII.	Mimořádné výnosy	35		0
R.	Mimořádné náklady	36		0
S.	Daň z příjmů z mimořádné činnosti	37		0
*	Mimořádný výsledek hospodaření (XIII. - R. - S.)	38		0
T.	Převod podílu na výsledku hospodaření společníkům (+/-)	39		0
***	Výsledek hospodaření za účetní období (+/-) (výsledek hospodaření za běžnou činnost + mimořádný výsledek hospodaření - T)	40	-10	-6
****	Výsledek hospodaření před zdaněním (provozní výsledek hospodaření + finanční výsledek hospodaření + mimořádné výnosy - R.)	41	-10	-6

Sestaveno dne: 24.4.2016

Právní forma účetní jednotky: společenství vlastníků

Předmět podnikání účetní jednotky: správa společných částí domu

Podpisový záznam:



DB konto účtu - položkově - ke dni 31.12.2015

(941 Společenství vlastníků Kmochova I)

Konto	Středisko	Počáteční stav			Tvorba	Čerpání	Konečný stav
Text		Měs	Deník	Doklad			Datum
95510	Dlouhodobé přijaté zálohy na opravy a tech,zhodnoc						
Bez střediska		682 817,33			859 413,00	814 949,00	727 281,33
RUz ...	00 VR 4001				682 817,33	0,00	31.12.2014
					682 817,33	0,00	Celkem měsíc 00
splátka úvěru	01 BB 1				0,00	29 849,69	1.1.2015
čistící prostředky	01 BA 1				0,00	300,00	1.1.2015
PRE fond oprav	01 SP 1				60 750,00	0,00	31.1.2015
FOFRNET	01 BA 1				0,00	4 103,00	1.1.2015
					60 750,00	34 252,69	Celkem měsíc 01
PRE fond oprav	02 SP 1				60 750,00	0,00	28.2.2015
splátka úvěru	02 BB 2				0,00	29 921,57	1.2.2015
splátka úvěru II	02 BD 2				0,00	6 029,06	1.2.2015
Čistící prostředky	02 BA 2				0,00	300,00	1.2.2015
Fofrnet	02 BA 2				0,00	4 103,00	1.2.2015
					60 750,00	40 353,63	Celkem měsíc 02
PRE fond oprav	03 SP 1				60 750,00	0,00	31.3.2015
splátka úvěru	03 BB 3				0,00	29 993,63	1.3.2015
splátka úvěru II	03 BD 3				0,00	6 044,07	1.3.2015
Čistící prostředky	03 BA 3				0,00	300,00	1.3.2015
FOFRNET	03 BA 3				0,00	4 103,00	1.3.2015
oprava osvětlení	03 DA 12				0,00	1 166,50	10.3.2015
revize plynoinstalace	03 DA 15				0,00	11 858,00	18.3.2015
připojení k internetu - kancel	03 DA 17				0,00	2 754,00	31.3.2015
					60 750,00	56 219,20	Celkem měsíc 03
PRE fond oprav	04 SP 1				60 750,00	0,00	30.4.2015
splátka úvěru	04 BB 4				0,00	30 065,87	1.4.2015
splátka úvěru II	04 BD 4				0,00	6 059,14	1.4.2015
FOFRNET	04 BA 4				0,00	4 103,00	1.4.2015
Čistící prostředky	04 BA 4				0,00	300,00	1.4.2015
oprava osvětlení	04 DA 18				0,00	419,80	5.4.2015
prohlídka stříšky nad lodžii	04 DA 23				0,00	805,00	14.4.2015
oprava vadné krytiny	04 DA 24				0,00	2 070,00	21.4.2015
					60 750,00	43 822,81	Celkem měsíc 04
PRE fond oprav	05 SP 1				60 750,00	0,00	31.5.2015
splátka úvěru	05 BB 5				0,00	30 138,27	1.5.2015
splátka úvěru II	05 BD 5				0,00	6 074,23	1.5.2015
splátka FOFRNET	05 BA 5				0,00	4 103,00	1.5.2015
čistící prostředky	05 BA 5				0,00	300,00	1.5.2015
výměna pojistek a časových spí	05 DA 30				0,00	2 685,00	21.5.2015
odstranění závad z plynoinstal	05 DA 38				0,00	10 632,00	25.5.2015
					60 750,00	53 932,50	Celkem měsíc 05

DB konto účtu - položkově - ke dni 31.12.2015

(941 Společenství vlastníků Kmochova I)

Konto	Středisko	Počáteční stav			Tvorba	Čerpání	Konečný stav
	Text	Měs	Deník	Doklad			Datum
95510	Dlouhodobé přijaté zálohy na opravy a tech,zhodnoc						
	PRE fond oprav	06	SP	1	60 750,00	0,00	30.6.2015
	splátka úvěru	06	BB	6	0,00	30 210,86	1.6.2015
	splátka úvěru II	06	BD	6	0,00	6 089,37	1.6.2015
	PTS BYTY - fa Bužek	06	BA	6	8 833,00	0,00	1.6.2015
	splátka FOFRNET	06	BA	6	0,00	4 103,00	1.6.2015
	čistící prostředky	06	BA	6	0,00	300,00	1.6.2015
	výměna vodoměru Šišková	06	DA	34	0,00	708,00	5.6.2015
	výměna vodoměru Lukeš	06	DA	35	0,00	708,00	5.6.2015
	výměna dveří + úprava dveří	06	DA	36	0,00	3 117,00	2.6.2015
	vytvoření web stránek	06	DA	37	0,00	1 000,00	8.6.2015
	oprava el.vrátného	06	DA	41	0,00	550,00	22.6.2015
	pronájem jídelny	06	DA	50	0,00	280,00	8.6.2015
					69 583,00	47 066,23	Celkem měsíc 06
	PRE fond oprav	07	SP	1	60 750,00	0,00	31.7.2015
	pronájem antén 2014	07	VA	6	121 580,00	0,00	1.7.2015
	splátka úvěru	07	BB	7	0,00	30 283,62	1.7.2015
	splátka úvěru II	07	BD	7	0,00	6 104,54	1.7.2015
	splátka FOFRNET	07	BA	7	0,00	4 103,00	1.7.2015
	čistící prostředky	07	BA	7	0,00	300,00	1.7.2015
	oprava zobrazení kamer	07	DA	47	0,00	3 207,00	3.7.2015
	-oprava vložky	07	DA	48	0,00	1 188,00	22.7.2015
	-revize hasicích přístrojů	07	DA	49	0,00	2 503,49	27.7.2015
					182 330,00	47 689,65	Celkem měsíc 07
	PRE fond oprav	08	SP	1	60 750,00	0,00	31.8.2015
	splátka úvěru	08	BB	8	0,00	30 356,55	1.8.2015
	splátka úvěru II	08	BD	8	0,00	6 119,75	1.8.2015
	Fofrnet	08	BA	8	0,00	4 103,00	1.8.2015
	čistící prostředky	08	BA	8	0,00	300,00	1.8.2015
	prodloužení domény	08	DA	61	0,00	151,00	31.8.2015
					60 750,00	41 030,30	Celkem měsíc 08
	PRE fond oprav	09	SP	1	60 750,00	0,00	30.9.2015
	splátka úvěru	09	BB	9	0,00	30 429,65	1.9.2015
	splátka úvěru II	09	BD	9	0,00	6 135,00	1.9.2015
	Fofrnet	09	BA	9	0,00	4 103,00	1.9.2015
	čistící prostředky	09	BA	9	0,00	300,00	1.9.2015
					60 750,00	40 967,65	Celkem měsíc 09
	PRE fond oprav	10	SP	1	60 750,00	0,00	31.10.2015
	splátka úvěru	10	BB	10	0,00	30 502,95	1.10.2015
	splátka úvěru II	10	BD	10	0,00	6 150,29	1.10.2015
	čistící prostředky	10	BA	10	0,00	400,00	1.10.2015
	oprava multiswitchu	10	DA	73	0,00	1 940,00	22.10.2015
					60 750,00	38 993,24	Celkem měsíc 10
	PRE fond oprav	11	SP	1	60 750,00	0,00	30.11.2015
	splátka úvěru	11	BB	11	0,00	30 576,40	1.11.2015
	splátka úvěru II	11	BD	11	0,00	6 165,61	1.11.2015
	čistící prostředky	11	BA	11	0,00	400,00	1.10.2015
	splátka Fofrnet	11	BA	11	0,00	4 103,00	1.10.2015
	čištění kanalizace	11	DA	74	0,00	1 748,00	6.11.2015
	kontrola nouzového osvětlení	11	DA	75	0,00	600,00	20.11.2015
					60 750,00	43 593,01	Celkem měsíc 11

DB konto účtu - položkově - ke dni 31.12.2015

(941 Společenství vlastníků Kmochova I)

Konto	Středisko	Počáteční stav			Tvorba	Čerpání	Konečný stav
Text		Měs	Deník	Doklad			
							Datum
95510	Dlouhodobé přijaté zálohy na opravy a tech.zhodnoc						
	PRE fond oprav	12	SP	1	60 750,00	0,00	31.12.2015
	DPP 1-12/15 kontrola nemovitos	12	VA	5	0,00	84 696,00	1.12.2015
	DPP domovničk Geschinderová	12	VA	5	0,00	4 000,00	1.12.2015
	úroky z úvěru ČSOB 1-12/2015	12	VA	5	0,00	133 837,22	1.12.2015
	úroky z úvěru ČSOB II 1-12/15	12	VA	5	0,00	29 150,62	1.12.2015
	popl.z úvěru ČSOB 1-12/15	12	VA	5	0,00	3 000,00	1.12.2015
	popl.z úvěru ČSOB II 1-12/15	12	VA	5	0,00	600,00	1.12.2015
	Hosp.výsledek 2014	12	VA	5	0,00	9 260,24	1.12.2015
	splátka úvěru	12	BB	12	0,00	30 650,04	1.12.2015
	splátka úvěru II	12	BD	12	0,00	6 180,97	1.12.2015
	splátka FOFRNET	12	BA	12	0,00	4 103,00	1.12.2015
	čistící prostředky	12	BA	12	0,00	400,00	1.12.2015
	malířské a natěračské práce	12	DA	87	0,00	20 520,00	30.12.2015
	PA 820 klíče	12	DA	89	0,00	231,00	31.12.2015
	kontrola klapky pro odvod kouř	12	DA	90	0,00	399,00	9.12.2015
					60 750,00	327 028,09	Celkem měsíc 12