



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 2016

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 1.1.2016	727.281,33 Kč
Tvorba 1-12/2016	903.985,58 Kč
Čerpání 1-12/2016	1.175.685,21 Kč
KS k 31.12.2016	455.581,70 Kč

Jednotlivé opravy – viz. příloha

2.1.3. Protipožární zabezpečení domu a jeho revize a opravy

- požární prohlídka 2/2016
- revize has.přístrojů 7/2016
- kontrola nouzového osvětlení 11/2016
- kontrola kouřových klapek 12/2016



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:

- roční kontrola plynoinstalace 4/2016

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 31.12.2016 – viz. příloha

3.3. Evidence nákladů vzniklých se zajištěním správy domu:

Teplo	519.882,42 Kč
Ohřev TUV	322.162,96 Kč
Studená voda	459,295,97 Kč
Elektrická energie	45.503,75 Kč
Úklid	83.200,12 Kč
Odečty měřidel	37.176,31 Kč
Výtah	72.872,48 Kč
STA	49.236,11 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 31.12.2016. Dle účetních výkazů vznikla za rok 2016 Společenství vlastníků jednotek domu Kmochova 964/1 vznikl zisk ve výši 3.630,91 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 24.712,- 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: 26.5.2017

Za Společenství vlastníků jednotek domu
Kmochova 964/1
předseda výboru

BYT A SERVIS²
družstvo Olomouc
U Sportovní haly 3
779 00 OLOMOUC
Kotvaň

za BYT A SERVIS, družstvo Olomouc
ekonom družstva

ROZVAHA

ve zkráceném rozsahu

ke dni 31.12.2016

(v celých tisících Kč)

IČO
2 8 6 2 0 3 3 0

Název a sídlo účetní jednotky

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

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.)	001	10 468		10 468	11 286
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	7 492		7 492	8 310
C.I.	Zásoby	008				0
C.II.	Pohledávky (C.II.1 + C.II.2)	009	6 522		6 522	7 425
1.	Dlouhodobé pohledávky	010	4 917		4 917	5 978
2.	Krátkodobé pohledávky	011	1 605		1 605	1 447
C.III.	Krátkodobý finanční majetek	012	970		970	885
C.IV.	Peněžní prostředky	013				
D.	Časové rozlišení aktiv	014				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. + D.)	015	10 468		11 286	
A.	Vlastní kapitál (A.I. + A.II. + A.III. + A.IV. + A.V. + A.VI.)	016	2 980		2 966	
A.I.	Základní kapitál	017	2 976		2 976	
A.II.	Ážio a kapitálové fondy	018			0	
A.III.	Fondy ze zisku	019			0	
A.IV.	Výsledek hospodaření minulých let	020			0	
A.V.	Výsledek hospodaření běžného účetního období	021	4		-10	
A.VI.	Rozhodnuto o zálohové výplatě podílu na zisku	022			0	
B. + C.	Cizí zdroje	023	7 488		8 320	
B.	Rezervy	024			0	
C.	Závazky (C.I. + C.II.)	025	7 488		8 320	
C.I.	Dlouhodobé závazky	026	5 373		6 093	
C.II.	Krátkodobé závazky	027	2 115		2 227	
D.	Časové rozlišení pasiv	028			0	

Sestaveno dne: 26.4.2017

Právní forma účetní jednotky: společenství vlastníků

Předmět podnikání účetní jednotky: správa společných částí domu

Podpisový záznam:

VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY, druhové členění

ve zkráceném rozsahu

ke dni 31.12.2016

(v celých tisících Kč)

IČO
2 8 6 1 9 8 8 9

Název a sídlo účetní jednotky

Společenství vlastníků domu Kmochova
964/1

Kmochova 964/1

Olomouc

779 00

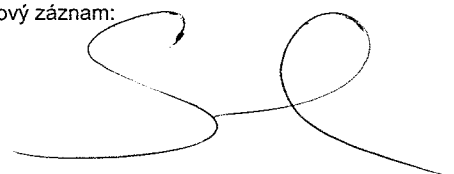
Označení a	TEXT b	Číslo řádku c	Skutečnost v účetním období	
			běžném 1	minulém 2
I.	Tržby z prodeje výrobků a služeb	01	604	487
II.	Tržby za prodej zboží	02		0
A.	Výkonová spotřeba	03	307	248
B.	Změna stavu zásob vlastní činnosti (+/-)	04		
C.	Aktivace (-)	05		
D.	Osobní náklady	06	156	157
E.	Úpravy hodnot v provozní oblasti	07		0
III.	Ostatní provozní výnosy	08	47	109
F.	Ostatní provozní náklady	09	184	38
*	Provozní výsledek hospodaření	10	4	153
IV.	Výnosy z dlouhodobého finančního majetku - podíly	11		0
G.	Náklady vynaložené na prodané podíly	12		0
V.	Výnosy z ostatního dlouhodobého finančního majetku	13		
H.	Náklady související s ostatním dlouhodobým finančním majetkem	14		0
VI.	Výnosové úroky a podobné výnosy	15		0
I.	Úpravy hodnot a rezervy ve finanční oblasti	16		0
J.	Nákladové úroky a podobné náklady	17		163
VII.	Ostatní finanční výnosy	18		0
K.	Ostatní finanční náklady	19		0
*	Finanční výsledek hospodaření	20		-163
**	Výsledek hospodaření před zdaněním (+/-)	21	4	-10
L.	Daň z příjmů	22		0
**	Výsledek hospodaření po zdanění (+/-)	23	4	-10
M.	Převod podílu na výsledku hospodaření společníkům (+/-)	24		0
***	Výsledek hospodaření za účetní období (+/-)	25	4	-10
	Čistý obrat za účetní období	26	651	596

Sestaveno dne: 26.4.2017

Právní forma účetní jednotky: společenství vlastníků

Předmět podnikání účetní jednotky: správa společných částí domu

Podpisový záznam:



DB konto účtu - položkově - ke dni 31.12.2016

(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	727 281,33			903 985,58	1 175 685,21	455 581,70
	RUz ...	00	VR	4001	727 281,33	0,00	31.12.2015
					727 281,33	0,00	Celkem měsíc 00
	splátka úvěru I	01	BB	1	0,00	30 723,86	1.1.2016
	splátka úvěru II	01	BD	1	0,00	6 196,37	1.1.2016
	PRE fond oprav	01	SP	1	56 053,00	0,00	31.1.2016
	oprava předních vchod.dveří	01	DA	2	0,00	2 072,00	5.1.2016
	oprava osvětlení	01	DA	4	0,00	400,00	5.1.2016
					56 053,00	39 392,23	Celkem měsíc 01
	PRE fond oprav	02	SP	1	59 538,00	0,00	29.2.2016
	splátka úvěru I	02	BB	2	0,00	30 797,85	1.2.2016
	splátka úvěru II	02	BD	2	0,00	6 211,82	1.2.2016
	záloha dat kamerového systému	02	DA	9	0,00	1 270,00	8.2.2016
	požární prohlídka	02	DA	12	0,00	266,00	22.2.2016
					59 538,00	38 545,67	Celkem měsíc 02
	PRE fond oprav	03	SP	1	59 538,00	0,00	31.3.2016
	splátka úvěru I	03	BB	3	0,00	30 872,02	1.3.2016
	splátka úvěru II	03	BD	3	0,00	6 227,29	1.3.2016
	oprava hromosvodů	03	DA	16	0,00	4 107,00	12.3.2016
	služby Fofrnet - OPTIKA	03	DA	20	0,00	2 754,00	31.3.2016
					59 538,00	43 960,31	Celkem měsíc 03
	PRE fond oprav	04	SP	1	59 538,00	0,00	30.4.2016
	splátka úvěru I	04	BB	4	0,00	30 946,38	1.4.2016
	splátka úvěru II	04	BD	4	0,00	6 242,80	1.4.2016
	oprava netěsností na střeše	04	DA	21	0,00	1 750,00	5.4.2016
	roční kontrola plyninstalace	04	DA	31	0,00	11 519,00	18.4.2016
					59 538,00	50 458,18	Celkem měsíc 04
	PRE fond oprav	05	SP	1	59 538,00	0,00	31.5.2016
	vyúčtování služeb 2015	05	VA	4	147 068,90	0,00	1.5.2016
	oprava STA	05	VA	5	0,00	2 237,00	1.5.2016
	splátka úvěru I	05	BB	5	0,00	31 020,90	1.5.2016
	splátka úvěru II	05	BD	5	0,00	6 258,37	1.5.2016
	stažení dat z kamerového systé	05	DA	30	0,00	570,00	6.5.2016
	oprava dveří	05	DA	33	0,00	1 493,00	16.5.2016
	výměna brana	05	DA	34	0,00	1 631,00	23.5.2016
	oprava osvětlení	05	DA	35	0,00	569,80	11.5.2016
					206 606,90	43 780,07	Celkem měsíc 05
	PRE fond oprav	06	SP	1	59 538,00	0,00	30.6.2016
	splátka úvěru I	06	BB	6	0,00	31 095,61	1.6.2016
	splátka úvěru II	06	BD	6	0,00	6 273,95	1.6.2016
	pronájem jídelny	06	DA	40	0,00	280,00	1.6.2016
	instalátérské práce	06	DA	41	0,00	12 372,00	10.6.2016
					59 538,00	50 021,56	Celkem měsíc 06
	PRE fond oprav	07	SP	1	59 538,00	0,00	31.7.2016
	splátka úvěru I	07	BB	7	0,00	31 170,50	1.7.2016
	splátka úvěru II	07	BD	7	0,00	6 289,59	1.7.2016
	revize has.přístrojů	07	DA	50	0,00	2 503,49	17.7.2016
	webhosting	07	DA	51	0,00	900,00	28.7.2016
					59 538,00	40 863,58	Celkem měsíc 07

DB konto účtu - položkově - ke dni 31.12.2016

(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	08	SP	1	59 538,00	0,00	31.8.2016
	splátka úvěru I	08	BB	8	0,00	31 245,56	1.8.2016
	splátka úvěru II	08	BD	8	0,00	6 305,26	1.8.2016
	odvoz odpadu	08	DA	56	0,00	4 235,00	5.8.2016
					59 538,00	41 785,82	Celkem měsíc 08
	PRE fond oprav	09	SP	1	59 538,00	0,00	30.9.2016
	Na základě trestního příkazu V	09	OA	3	14 828,00	0,00	12.9.2016
	splátka úvěru I	09	BB	9	0,00	31 320,82	1.9.2016
	splátka úvěru II	09	BD	9	0,00	6 320,97	1.9.2016
	oprava úklidové místnosti	09	DA	64	0,00	11 267,00	9.9.2016
	výměna dveří v 9.podlaží	09	DA	65	0,00	14 828,00	8.9.2016
					74 366,00	63 736,79	Celkem měsíc 09
	PRE fond oprav	10	SP	1	59 538,00	0,00	31.10.2016
	splátka úvěru I	10	BB	10	0,00	31 396,25	1.10.2016
	splátka úvěru II	10	BD	10	0,00	6 336,72	1.10.2016
	výměna vypínače	10	DA	71	0,00	1 000,00	13.10.2016
	oprava vchod.dveří	10	DA	75	0,00	600,00	30.10.2016
					59 538,00	39 332,97	Celkem měsíc 10
	PRE fond oprav	11	SP	1	59 538,00	0,00	30.11.2016
	splátka úvěru I	11	BB	11	0,00	31 471,86	1.11.2016
	splátka úvěru II	11	BD	11	0,00	6 352,51	1.11.2016
	výměna balkonové rozvory	11	DA	79	0,00	1 850,00	2.11.2016
	oprava odpadního kolena	11	DA	80	0,00	789,00	3.11.2016
	kontrola osvětlení	11	DA	81	0,00	600,00	21.11.2016
					59 538,00	41 063,37	Celkem měsíc 11
	PRE fond oprav	12	SP	1	59 538,00	0,00	31.12.2016
	použití KZ - spr.poplatek	12	VA	9	0,00	36,00	1.12.2016
	úroky z úvěru I	12	VA	9	0,00	123 207,05	1.12.2016
	úroky z úvěru II	12	VA	9	0,00	26 864,65	1.12.2016
	popl.z úvěru I	12	VA	9	0,00	3 000,00	1.12.2016
	popl.z úvěru II	12	VA	9	0,00	600,00	1.12.2016
	pojištění nemovitosti	12	VA	9	1 716,00	0,00	1.12.2016
	poplatek SVJ 2016	12	VA	9	27 057,05	0,00	1.12.2016
	dorovnání rekonstrukce 2012	12	VA	9	0,00	485 552,96	1.12.2016
	převod spr.popl. 2013-2015	12	VA	11	106,63	0,00	1.1.2016
	pojištění nemovitosti 2013-15	12	VA	11	2 238,00	0,00	1.1.2016
	splátka úvěru I	12	BB	12	0,00	31 547,66	1.12.2016
	splátka úvěru II	12	BD	12	0,00	6 368,34	1.12.2016
	výměna samoodvzdušňovacích ven	12	DA	89	0,00	5 205,00	16.12.2016
	kontrola klapky pro odvod kouř	12	DA	90	0,00	363,00	15.12.2016
					90 655,68	682 744,66	Celkem měsíc 12