



**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 Nešporova 374/1,373/3,372/5  
Nešporova 374/1  
779 00 Olomouc  
IČ 28620186

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 14.4.2014 se Společenstvím vlastníků jednotek domu Nešporova 374/1,373/3 a 372/5 v Olomouci

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

##### **Dlouhodobá záloha na opravy společných částí domu**

PS k 1.12.2016	651.261,78 Kč
Tvorba 8-12/2016	738.564,- Kč
Čerpání 8-12/2016	1.221.504,83 Kč
<b>KS k 31.12.2016</b>	<b>168.320,95 Kč</b>

##### **Jednotlivé opravy – viz. příloha**

2.1.3. Protipožární zabezpečení domu a jeho revize a opravy

- požární prohlídka 12/2016
- revize has.přístrojů a hydrantů 6/2016



**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:

- kontrola domovního plynovodu 6/2016

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 I623-050/110

2.2.5. Ostatní povinnosti: veškeré opravy jsou zajišťovány průběžně na základě požadavků vedení výboru SVJ Nešporova 374/1,373/3 a 372/5

## 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 Nešporova 1,3,5

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	439.087,07 Kč
Ohřev TUV	296.657,14 Kč
Studená voda	420.635,53 Kč
Elektrická energie	12.439,38 Kč
Úklid	50.112,02 Kč
Výtah	69.039,43 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 Nešporova 1,3,5 vznikla ztráta ve výši 4.335,59 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 20.544,- Kč, hodnota domu je vyčíslena na částku 109.600.000,- 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: 25.5.2017

Za Společenství vlastníků jednotek domu  
Nešporova 374/1,373/3,372/5  
předseda výboru

BYT A SERVIS<sup>2</sup>  
družstvo Olomouc  
U Sportovní haly 3  
779 00 OLOMOUC

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 1 8 6

Název a sídlo účetní jednotky

Společenství vlastníků jednotek domu Nešporova  
374/1, 373/3, 372/5, Olomouc  
Nešporova 374/1  
Olomouc  
779 00

a	AKTIVA b	Číslo řádku c	Běžné účetní období			Minulé úč. období
			Brutto 1	Korekce 2	Netto 3	Netto 4
	<b>AKTIVA CELKEM (A. + B. + C. + D.)</b>	<b>001</b>	11 282		11 282	12 814
A.	Pohledávky za upsaný základní kapitál	002				0
<b>B.</b>	<b>Dlouhodobý majetek (B.I. + B.II. + B.III.)</b>	<b>003</b>	3 936		3 936	3 936
B.I.	Dlouhodobý nehmotný majetek	004				0
B.II.	Dlouhodobý hmotný majetek	005	3 936		3 936	3 936
B.III.	Dlouhodobý finanční majetek	006				0
<b>C.</b>	<b>Oběžná aktiva (C.I. + C.II. + C.III. + C.IV.)</b>	<b>007</b>	7 346		7 346	8 878
C.I.	Zásoby	008				0
<b>C.II.</b>	<b>Pohledávky (C.II.1 + C.II.2)</b>	<b>009</b>	6 793		6 793	8 301
1.	Dlouhodobé pohledávky	010	5 981		5 981	6 975
2.	Krátkodobé pohledávky	011	812		812	1 326
C.III.	Krátkodobý finanční majetek	012	553		553	577
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	
	<b>PASIVA CELKEM (A. + B. + C. + D.)</b>	<b>015</b>	11 282		12 814	
<b>A.</b>	<b>Vlastní kapitál (A.I. + A.II. + A.III. + A.IV. + A.V. + A.VI.)</b>	<b>016</b>	3 932		3 931	
A.I.	Základní kapitál	017	3 936		3 936	
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		-5	
A.VI.	Rozhodnuto o zálohové výplatě podílu na zisku	022			0	
<b>B. + C.</b>	<b>Cizí zdroje</b>	<b>023</b>	7 350		8 883	
B.	Rezervy	024			0	
<b>C.</b>	<b>Závazky (C.I. + C.II.)</b>	<b>025</b>	7 350		8 883	
C.I.	Dlouhodobé závazky	026	6 149		7 028	
C.II.	Krátkodobé závazky	027	1 201		1 855	
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 2 0 1 8 6

Název a sídlo účetní jednotky

Společenství vlastníků jednotek domu

Nešporova 374/1, 373/3, 372/5

Nešporova 374/1

Olomouc

779 00

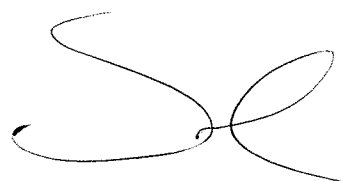
Označení a	TEXT b	Číslo řádku c	Skutečnost v účetním období	
			běžném 1	minulém 2
I.	Tržby z prodeje výrobků a služeb	01	435	458
II.	Tržby za prodej zboží	02		0
A.	Výkonová spotřeba	03	260	454
B.	Změna stavu zásob vlastní činnosti (+/-)	04		
C.	Aktivace (-)	05		
D.	Osobní náklady	06	92	98
E.	Úpravy hodnot v provozní oblasti	07		0
III.	Ostatní provozní výnosy	08	127	313
F.	Ostatní provozní náklady	09	214	31
*	<b>Provozní výsledek hospodaření</b>	<b>10</b>	<b>-4</b>	<b>188</b>
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		194
VII.	Ostatní finanční výnosy	18		1
K.	Ostatní finanční náklady	19		0
*	<b>Finanční výsledek hospodaření</b>	<b>20</b>		<b>-193</b>
**	<b>Výsledek hospodaření před zdaněním (+/-)</b>	<b>21</b>	<b>-4</b>	<b>-5</b>
L.	Daň z příjmů	22		0
**	<b>Výsledek hospodaření po zdanění (+/-)</b>	<b>23</b>	<b>-4</b>	<b>-5</b>
M.	Převod podílu na výsledku hospodaření společníkům (+/-)	24		0
***	<b>Výsledek hospodaření za účetní období (+/-)</b>	<b>25</b>	<b>-4</b>	<b>-5</b>
	<b>Čistý obrat za účetní období</b>	<b>26</b>	<b>562</b>	<b>772</b>

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

(950 Společenství vlastníků jednotek domu Nešporova 374/1, 373/3, 372/5, Olomouc)

Konto	Středisko	Počáteční stav			Tvorba	Čerpání	Konečný stav
Text		Měs	Deník	Doklad			Datum
<b>95510</b>	<b>Dlouhodobé přijaté zálohy na opravy a tech,zhodnoc</b>						
<b>Bez střediska</b>		<b>651 261,78</b>			<b>738 564,00</b>	<b>1 221 504,83</b>	<b>168 320,95</b>
RUz ...		00	VR	4001	651 261,78	0,00	31.12.2015
					651 261,78	0,00	Celkem měsíc 00
splátka úvěru		01	BB	1	0,00	26 562,66	1.1.2016
splátka úvěru II		01	BD	1	0,00	5 965,57	1.1.2016
PRE fond oprav		01	SP	1	60 830,00	0,00	31.1.2016
pronájem indikátorů 1/2016		01	DA	3	0,00	2 783,00	20.1.2016
					60 830,00	35 311,23	Celkem měsíc 01
PRE fond oprav		02	SP	1	60 830,00	0,00	29.2.2016
splátka úvěru		02	BB	2	0,00	26 628,85	1.2.2016
splátka úvěru II		02	BD	2	0,00	5 977,94	1.2.2016
odblokování výtahu		02	DA	6	0,00	822,25	3.2.2016
pronájem indikátorů		02	DA	9	0,00	2 783,00	16.2.2016
					60 830,00	36 212,04	Celkem měsíc 02
PRE fond oprav		03	SP	1	60 830,00	0,00	31.3.2016
splátka úvěru		03	BB	3	0,00	26 695,20	1.3.2016
splátka úvěru II		03	BD	3	0,00	5 990,35	1.3.2016
pronájem indikátorů 3/2016		03	DA	14	0,00	2 783,00	15.3.2016
					60 830,00	35 468,55	Celkem měsíc 03
PRE fond oprav		04	SP	1	60 830,00	0,00	30.4.2016
splátka úvěru		04	BB	4	0,00	26 761,71	1.4.2016
splátka úvěru II		04	BD	4	0,00	6 002,77	1.4.2016
oprava závad elektrického zaří		04	DA	17	0,00	9 518,00	18.4.2016
pronájem indikátorů 4/2016		04	DA	18	0,00	2 783,00	14.4.2016
oprava výtahu		04	DA	21	0,00	822,25	18.4.2016
zámečnické práce		04	DA	22	0,00	1 324,00	25.4.2016
					60 830,00	47 211,73	Celkem měsíc 04
PRE fond oprav		05	SP	1	60 830,00	0,00	31.5.2016
splátka úvěru		05	BB	5	0,00	26 828,40	1.5.2016
splátka úvěru II		05	BD	5	0,00	6 015,24	1.5.2016
pronájem indikátorů květen 201		05	DA	27	0,00	2 783,00	18.5.2016
					60 830,00	35 626,64	Celkem měsíc 05
PRE fond oprav		06	SP	1	60 830,00	0,00	30.6.2016
splátka úvěru		06	BB	6	0,00	26 985,24	1.6.2016
splátka úvěru II		06	BD	6	0,00	6 027,71	1.6.2016
revize hasících přístrojů		06	DA	29	0,00	4 231,37	1.6.2016
pronájem jídelny		06	DA	32	0,00	833,00	3.6.2016
pronájem indikátorů		06	DA	33	0,00	2 783,00	13.6.2016
kontrola domovního plynovodu		06	DA	35	0,00	10 406,00	19.6.2016
oprava domovního plynovodu		06	DA	36	0,00	621,00	19.6.2016
					60 830,00	51 887,32	Celkem měsíc 06
PRE fond oprav		07	SP	1	60 830,00	0,00	31.7.2016
splátka úvěru		07	BB	7	0,00	26 962,26	1.7.2016
splátka úvěru II		07	BD	7	0,00	6 040,22	1.7.2016
pronájem indikátorů 7/2016		07	DA	42	0,00	2 783,00	15.7.2016
Webhosting		07	DA	43	0,00	900,00	28.7.2016
					60 830,00	36 685,48	Celkem měsíc 07

# DB konto účtu - položkově - ke dni 31.12.2016

(950 Společenství vlastníků jednotek domu Nešporova 374/1, 373/3, 372/5, Olomouc)

Konto	Středisko	Počáteční stav			Tvorba	Čerpání	Konečný stav
		Měs	Deník	Doklad			
Text							Datum
<b>95510</b>	<b>Dlouhodobé přijaté zálohy na opravy a tech,zhodnoc</b>						
	PRE fond oprav	08	SP	1	60 830,00	0,00	31.8.2016
	splátka úvěru	08	BB	8	0,00	27 029,43	1.8.2016
	splátka úvěru II	08	BD	8	0,00	6 052,76	1.8.2016
	pronájem indikátorů 8/2016	08	DA	46	0,00	2 783,00	10.8.2016
	oprava svodu dešťové vody,výmě klíče,roundoup	08	DA	49	0,00	3 862,00	27.8.2016
		08	DA	51	0,00	919,00	30.8.2016
					60 830,00	40 646,19	Celkem měsíc 08
	PRE fond oprav	09	SP	1	60 830,00	0,00	30.9.2016
	splátka úvěru	09	BB	9	0,00	27 096,79	1.9.2016
	splátka úvěru II	09	BD	9	0,00	6 065,31	1.9.2016
	pronájem indikátorů 9/2016	09	DA	56	0,00	2 783,00	16.9.2016
					60 830,00	35 945,10	Celkem měsíc 09
	PRE fond oprav	10	SP	1	60 830,00	0,00	31.10.2016
	splátka úvěru	10	BB	10	0,00	27 164,30	1.10.2016
	splátka úvěru II	10	BD	10	0,00	6 077,90	1.10.2016
	dlažba lasamba cz.	10	BA	10	0,00	1 897,00	1.10.2016
	pronájem indikátorů RTN 10/201	10	DA	60	0,00	2 783,00	18.10.2016
	seřízení dveří, montáž kování	10	DA	62	0,00	4 197,00	24.10.2016
					60 830,00	42 119,20	Celkem měsíc 10
	PRE fond oprav	11	SP	1	60 830,00	0,00	30.11.2016
	splátka úvěru	11	BB	11	0,00	27 231,99	1.11.2016
	splátka úvěru II	11	BD	11	0,00	6 090,51	1.11.2016
	pronájem indikátorů 11/2016	11	DA	67	0,00	2 783,00	15.11.2016
					60 830,00	36 105,50	Celkem měsíc 11
	PRE fond oprav	12	SP	1	60 830,00	0,00	31.12.2016
	použití KZ - spr.poplatek	12	VA	5	8 604,00	0,00	1.12.2016
	úroky z úvěru II	12	VA	5	0,00	10 013,53	1.12.2016
	úroky z úvěru	12	VA	5	0,00	173 241,45	1.12.2016
	poplatky z úvěru	12	VA	5	0,00	3 600,00	1.12.2016
	dorovnání rekonstrukce 2012	12	VA	5	0,00	543 991,88	1.12.2016
	splátka úvěru	12	BB	12	0,00	27 299,84	1.12.2016
	splátka úvěru II	12	BD	12	0,00	6 103,15	1.12.2016
	WC kombi + příslušenství	12	BA	12	0,00	2 570,00	1.12.2016
	zámečnické práce	12	DA	71	0,00	2 394,00	5.12.2016
	oprava dlažby	12	DA	73	0,00	15 686,00	11.12.2016
	pronájem indikátorů 12/2016	12	DA	75	0,00	2 783,00	12.12.2016
	preventivní požární prohlídka	12	DA	79	0,00	424,00	27.12.2016
	drobný nákup	12	DA	80	0,00	179,00	31.12.2016
					69 434,00	788 285,85	Celkem měsíc 12