



**BYT A SERVIS, družstvo Olomouc**  
Olomouc, Lazce, U sportovní haly 542 / 3, PSČ 779 00  
Držitel certifikátu ČSN EN ISO 9001:2009

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

---

## **Zpráva o činnosti správce za rok 2014**

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 Olomouc Tř. Míru č.p. 252,253  
Tř. Míru 253/40  
779 00 Olomouc  
IČO 27843424

**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 Tř. Míru 38,40 v Olomouci

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

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

**PS k 1.1.2014 -196 919,68 Kč**

Tvorba 1-12/2014 170 364,00 Kč

Čerpání 1-12/2014 50 733,32 Kč

**KS k 31.12.2014 -77 289,00 Kč**

Jednotlivé opravy – viz. příloha

2.1.3. Protipožární zabezpečení domu a jeho revize a opravy:

– revize hasících přístrojů a hydrantů 4/2014

– oprava hromosvodu po revizi 3/2014

– preventivní požární prohlídka 12/2014



**BYT A SERVIS, družstvo Olomouc**  
**Olomouc, Lazce, U sportovní haly 542 / 3, PSČ 779 00**  
Držitel certifikátu ČSN EN ISO 9001:2009

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

---

- 2.1.4. Revize a opravy výtahu:  
- není
- 2.1.5. Prohlídky a čištění komínů:  
-kontrola spalín. Cest 10/2014
- 2.1.6. Revize plynu, elektro, vody a rozvody SV, TUV  
-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 je zajišťována na základě smlouvy s OLTERM TD Olomouc a.s.  
-č. odb. Místa I518-060/270
- 2.2.5. Ostatní povinnosti: veškeré opravy jsou zajišťovány průběžně na základě požadavků vedení výboru SVJ Tř. Míru 38,40

**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 Společenství vlastníků jednotek Tř. Míru 38,40
- 3.2. Platby vlasníků jsou evidovány, saldo nájemného k 31.12.2014 – viz. příloha
- 3.3. Evidence nákladů vzniklých se zajišťováním správy domu:
- |                    |               |
|--------------------|---------------|
| Studená voda       | 119 016,02 Kč |
| Teplo              | 152 077,70 Kč |
| Elektrická energie | 4 318,04 Kč   |
| Odečet měřidel     | 3 313,98 Kč   |
- 3.4. Přehled všech ostatních nákladů vztahujících se k domu a pozemku:  
předložené náklady byly zaúčtovány.



**BYT A SERVIS, družstvo Olomouc**  
Olomouc, Lazce, U sportovní haly 542 / 3, PSČ 779 00  
Držitel certifikátu ČSN EN ISO 9001:2009

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

---

- 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 31.12.2014. Dle účetních výkazů vznikla za rok 2014 SVJ Tř. Míru 38,40 ztráta 1 855,98 Kč.
- 3.6. Pojištění domu: dům je pojištěn pod Rámcovou smlouvou SČMBD u pojišťovny Kooperativa a.s., družstevní pojišťovna. Roční pojistné se hradí ve výši Kč 6 868,- hodnota domu je vyčíslena na částku 35 000 000,- Kč.  
Dům je pojištěn proti vandalismu a zcizení, příp. zničení hasicích 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: 20.5.2015

-----  
----  
Za Společenství vlastníků jednotek  
předseda výboru společenství

**BYT A SERVIS<sup>4</sup>**  
družstvo Olomouc  
U Sportovní haly 3, 779 00 OLMOUC  
IČO: 47677201, DIČ: CZ47677201

-----  
za BYT A SERVIS, družstvo Olomouc

# ROZVAHA

ve zjednodušeném rozsahu  
ke dni 31.12.2014

Název a sídlo účetní jednotky

Společenství vlastníků jednotek  
Tř.Míru č.p.252,253  
Tř.Míru 253/40  
Olomouc  
779 00

IČ
2 7 8 4 3 4 2 4

(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	499		499	496
A.	Pohledávky za upsaný základní kapitál	002				
B.	Dlouhodobý majetek (B.I. + B.II. + B.III.)	003				
B. I.	Dlouhodobý nehmotný majetek	004				
B. II.	Dlouhodobý hmotný majetek	005				
B. III.	Dlouhodobý finanční majetek	006				
C.	Oběžná aktiva (C.I. + C.II. + C.III. + C.IV.)	007	499		499	496
C. I.	Zásoby	008				
C. II.	Dlouhodobé pohledávky	009	77		77	197
C. III.	Krátkodobé pohledávky	010	375		375	228
C. IV.	Krátkodobý finanční majetek	011	47		47	71
D. I.	Časové rozlišení	012				
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	499		496	
A.	Vlastní kapitál (A.I. + A.II. + A.III. + A.IV. + A.V.1. + A.V.2.)	014	-2		-2	
A. I.	Základní kapitál	015				
A. II.	Kapitálové fondy	016				
A. III.	Fondy ze zisku	017				
A. IV.	Výsledek hospodaření minulých let	018				
A. V. 1.	Výsledek hospodaření běžného účetního období /+ -/	019	-2		-2	
A. V. 2.	Rozhodnuto o zálohách na výplatu podílu na zisku /-/	020				
B.	Cizí zdroje (B.I. + B.II. + B.III. + B.IV.)	021	501		498	
B. I.	Rezervy	022				
B. II.	Dlouhodobé závazky	023				
B. III.	Krátkodobé závazky	024	501		498	
B. IV.	Bankovní úvěry a výpomoci	025				
C. I.	Časové rozlišení	026				

Sestaveno dne: 8.5.2015

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 31.12.2014

(v celých tisících Kč)

IČ
2 7 8 4 3 4 2 4

Název a sídlo účetní jednotky

Společenství vlastníků jednotek

Tř.Míru 252,253

Tř.Míru 253/40

Olomouc

779 00

Označení a	TEXT b	Číslo řádku c	Skutečnost v účetním období	
			běžném 1	minulém 2
I.	Tržby za prodej zboží	01		
A.	Náklady vynaložené na prodané zboží	02		
+	Obchodní marže (I. - A.)	03		
II.	Výkony	04	98	56
B.	Výkonová spotřeba	05	89	21
+	Přidaná hodnota (I. - A. + II.-B.)	06	9	35
C.	Osobní náklady	07	49	32
D.	Daně a poplatky	08		
E.	Odpisy dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku	09		
III.	Tržby z prodeje dlouhodobého majetku a materiálu	10		
F.	Zůstatková cena prodaného dlouhodobého majetku a materiálu	11		
G.	Změna stavu rezerv a opravných položek v provozní oblasti a komplexních nákladů příštích období	12		
IV.	Ostatní provozní výnosy	13	47	
H.	Ostatní provozní náklady	14	9	5
V.	Převod provozních výnosů	15		
I.	Převod provozních nákladů	16		
*	Provozní výsledek hospodaření (zohlednění položek (+). až V.)	17	-2	-2

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

Sestaveno dne: 8.5.2015

Právní forma účetní jednotky: společenství vlastníků

Předmět podnikání účetní jednotky: správa společných částí domu

Podpisový záznam:

**DB konto účtu - položkově - ke dni 31.12.2014**

(940 Společenství vlastníků Tř.Míru 38, 40)

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>-196 919,68</b>			<b>170 364,00</b>	<b>50 733,32</b>	<b>-77 289,00</b>	
RUz ...	00	VR	4001	0,00	196 919,68	31.12.2013	
				0,00	196 919,68	Celkem měsíc 00	
PRE fond oprav	01	SP	1	14 197,00	0,00	31.1.2014	
čistící prostředky	01	BA	1	0,00	100,00	1.1.2014	
čistící prostředky	01	BA	1	0,00	100,00	1.1.2014	
nástěnka, koště	01	BA	1	0,00	248,00	1.1.2014	
HV 2013	01	VA	6	0,00	2 095,32	1.1.2014	
				14 197,00	2 543,32	Celkem měsíc 01	
PRE fond oprav	02	SP	1	14 197,00	0,00	28.2.2014	
oprava hromosvodů	02	DA	6	0,00	3 354,00	28.2.2014	
výměna zámku	02	DA	21	0,00	3 044,00	17.2.2014	
				14 197,00	6 398,00	Celkem měsíc 02	
PRE fond oprav	03	SP	1	14 197,00	0,00	31.3.2014	
čistící prostředky	03	BA	3	0,00	100,00	1.3.2014	
				14 197,00	100,00	Celkem měsíc 03	
PRE fond oprav	04	SP	1	14 197,00	0,00	30.4.2014	
revize has.přístrojů a pož.vod	04	DA	12	0,00	1 137,00	11.4.2014	
				14 197,00	1 137,00	Celkem měsíc 04	
PRE fond oprav	05	SP	1	14 197,00	0,00	31.5.2014	
čistící prostředky	05	BA	5	0,00	100,00	1.5.2014	
výměna zámku	05	DA	15	0,00	1 573,00	6.5.2014	
právní poradenství	05	DA	16	0,00	2 420,00	16.5.2014	
				14 197,00	4 093,00	Celkem měsíc 05	
PRE fond oprav	06	SP	1	14 197,00	0,00	30.6.2014	
pronájem jídelny	06	DA	23	0,00	280,00	17.6.2014	
				14 197,00	280,00	Celkem měsíc 06	
PRE fond oprav	07	SP	1	14 197,00	0,00	31.7.2014	
čistící prostředky	07	BA	7	0,00	100,00	1.7.2014	
odměna notáře	07	DA	27	0,00	8 070,00	15.7.2014	
				14 197,00	8 170,00	Celkem měsíc 07	
PRE fond oprav	08	SP	1	14 197,00	0,00	31.8.2014	
poštovné	08	DA	28	0,00	493,00	4.8.2014	
PA 269 klíč	08	DA	30	0,00	24,00	1.8.2014	
-oprava rozvaděče	08	DA	32	0,00	564,00	18.8.2014	
				14 197,00	1 081,00	Celkem měsíc 08	
PRE fond oprav	09	SP	1	14 197,00	0,00	30.9.2014	
čistící prostředky	09	BA	9	0,00	100,00	1.9.2014	
-právní služby	09	DA	34	0,00	6 840,00	3.9.2014	
Petrová - oprava ostění v bytě	09	DA	36	0,00	7 000,00	17.9.2014	
oprava ostění oken - Petrová	09	DA	37	0,00	7 136,00	29.9.2014	
				14 197,00	21 076,00	Celkem měsíc 09	

# DB konto účtu - položkově - ke dni 31.12.2014

(940 Společenství vlastníků Tř.Míru 38, 40)

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>						
	PRE fond oprav	10	SP	1	14 197,00	0,00	31.10.2014
	kontrola spalin	10	DA	41	0,00	1 250,00	17.10.2014
	domena www stránek	10	DA	44	0,00	539,00	16.10.2014
					14 197,00	1 789,00	Celkem měsíc 10
	PRE fond oprav	11	SP	1	14 197,00	0,00	30.11.2014
					14 197,00	0,00	Celkem měsíc 11
	PRE fond oprav	12	SP	1	14 197,00	0,00	31.12.2014
	revize elektr. zařízení	12	DA	48	0,00	3 630,00	3.12.2014
	-preventivní požární prohlídka	12	DA	49	0,00	436,00	16.12.2014
					14 197,00	4 066,00	Celkem měsíc 12



# Aktuální saldo - přehled ke dni: 1.1.2015

(Společenství vlastníků Tř.Míru 38, 40)

Kód uživatele	Jméno	Předpis	Saldo Naj	Saldo Slu	Saldo celk.	Datum Od	Datum Do	Sporožiro
<b>Objekt: 7005</b>								
<b>Sekce: 1 Tř. Míru 38, 779 00 Olomuc</b>								
7005 1 001 00	PTS BYTY a.s.	1 562 Kč	0 Kč	0 Kč	0 Kč	1.1.2013		
7005 1 002 00	PTS BYTY a.s.	2 839 Kč	0 Kč	0 Kč	0 Kč	1.1.2013		
7005 1 003 00	Jan Zdařil	2 888 Kč	-28 298 Kč	-5 508 Kč	-33 806 Kč	1.1.2013		
7005 1 004 00	Mgr. Alena Říhová	2 666 Kč	0 Kč	0 Kč	0 Kč	1.1.2013		
7005 1 005 00	PTS BYTY a.s.	1 997 Kč	0 Kč	-1 558 Kč	-1 558 Kč	1.1.2013		
7005 1 006 00	Barbora Bittnerová	2 150 Kč	-32 870 Kč	-458 Kč	-33 328 Kč	1.1.2013		
7005 1 007 00	PTS BYTY a.s.	2 699 Kč	825 Kč	0 Kč	825 Kč	1.1.2013		
7005 1 008 00	PTS BYTY a.s.	2 193 Kč	0 Kč	0 Kč	0 Kč	1.1.2013		
7005 1 009 00	Petra Pazourková	2 839 Kč	0 Kč	0 Kč	0 Kč	1.1.2013		
7005 1 010 00	Jana Spáčilová	1 369 Kč	0 Kč	0 Kč	0 Kč	1.1.2013		
7005 1 011 00	Kateřina Petrová	1 355 Kč	0 Kč	0 Kč	0 Kč	1.1.2013		
7005 1 012 00	Jiří Vrtal	1 369 Kč	3 297 Kč	-1 603 Kč	1 694 Kč	1.1.2013		
<b>Sekce: 2 Tř. Míru 40, 779 00 Olomouc</b>								
7005 2 001 00	PTS BYTY a.s.	3 862 Kč	0 Kč	-4 280 Kč	-4 280 Kč	1.1.2013	28.2.2013	
7005 2 001 01	PTS BYTY a.s.	3 862 Kč	0 Kč	0 Kč	0 Kč	1.3.2013		
7005 2 002 00	PTS BYTY a.s.	3 637 Kč	0 Kč	0 Kč	0 Kč	1.1.2013		
7005 2 003 00	PTS BYTY a.s.	2 972 Kč	0 Kč	0 Kč	0 Kč	1.1.2013		
7005 2 004 00	PhDr. Milena Kubičková	2 300 Kč	-27 600 Kč	4 944 Kč	-22 656 Kč	1.1.2013		
7005 2 005 00	PTS BYTY a.s.	3 819 Kč	0 Kč	0 Kč	0 Kč	1.1.2013		
7005 2 006 00	PTS BYTY a.s.	3 479 Kč	0 Kč	0 Kč	0 Kč	1.1.2013	30.6.2014	
7005 2 006 01	PTS BYTY a.s.	3 479 Kč	0 Kč	0 Kč	0 Kč	1.7.2014		
7005 2 007 00	PTS BYTY a.s.	2 855 Kč	0 Kč	0 Kč	0 Kč	1.1.2013		
7005 2 008 00	PTS BYTY a.s.	2 530 Kč	0 Kč	0 Kč	0 Kč	1.1.2013		
7005 2 009 00	Monika Pudelová	1 669 Kč	3 289 Kč	0 Kč	3 289 Kč	1.1.2013		
7005 2 010 00	Marie Obrátilová	1 370 Kč	5 268 Kč	-3 230 Kč	2 038 Kč	1.1.2013		
7005 2 011 00	Jiří Kubiček	1 370 Kč	-8 827 Kč	10 587 Kč	1 760 Kč	1.1.2013		
<b>Objekt 7005 CELKEM:</b>		<b>55 789 Kč</b>	<b>-84 916 Kč</b>	<b>-1 106 Kč</b>	<b>-86 022 Kč</b>			