

**ZÁPIS ZE SHROMÁŽDĚNÍ SPOLEČENSTVÍ VLASTNÍKŮ JEDNOTEK
DOMU č.p. 735, HNĚZDENSKÁ 735, PRAHA 8-TROJA, IČ: 27186971
konaného dne 05.06.2018**

Místo konání: Kulturní centrum KRAKOV, Těšínská 600, Praha 8

Datum konání: 05.06.2018

Shromáždění bylo zahájeno v 18:45 hodin prezentací účastníků a v 19:00 vlastním programem.

Stav přítomných:

*Přítomno počet hlasů: 167 230 z celkového počtu 274 635 hlasů - tedy 60,89 %
Přítomných vlastníků: 296 z celkového počtu 524 vlastníků - tedy 56,48 %*
Shromáždění vlastníků je v souladu se zákonem a Stanovami společenství usnášeníšopné.

Přítomni:

<i>předseda výboru SVJ:</i>	Jaroslav Důbrava, Bc.
<i>místopředseda výboru SVJ:</i>	Teodora Bazelková
<i>člen výboru SVJ:</i>	Robert Ivaysyuk
<i>předseda kontrolní komise:</i>	Milan Vacek, Ing.
<i>technická správa:</i>	Rubešová Olga, Ing.
<i>administrativní správa:</i>	Chlebec Jan

Volba mandátové komise:

Přítomno počet hlasů: 167 230 z celkového počtu 274 635 hlasů - tedy 60,89 %

Jemelková Zuzana, Mgr.
Hlasování:

PRO: 166 769 PROTI: 0 ZDRŽELO SE: 461
Schválena členkou mandátové komise.

Palečková Hana
Hlasování:

PRO: 167 230 PROTI: 0 ZDRŽELO SE: 0
Jednomyslně schválena členkou mandátové komise.

Kosek Vladimír
Hlasování:

PRO: 166 792 PROTI: 0 ZDRŽELO SE: 438
Schválen členem mandátové komise.

Volba návrhové komise:

Rubešová Olga, Ing.
Hlasování:

PRO: 167 230 PROTI: 0 ZDRŽELO SE: 0
Jednomyslně schválena členkou návrhové komise.

Bazelková Teodora
Hlasování:

PRO: 167 230 PROTI: 0 ZDRŽELO SE: 0
Jednomyslně schválena členkou návrhové komise.

Svoboda Jiří
Hlasování:

PRO: 167 230 PROTI: 0 ZDRŽELO SE: 0
Jednomyslně schválen členem návrhové komise.

Volba předsedy shromáždění:

Důbrava Jaroslav, Bc.
Hlasování:

PRO: 167 230 PROTI: 0 ZDRŽELO SE: 0
Jednomyslně schválen předsedou shromáždění.

Hlasování o způsobu hlasování spoluvlastnického podílu na jednotkách hromadné garáže:

Hlasování:

PRO: 167 230 PROTI: 0 ZDRŽELO SE: 0
Shromáždění schválilo, že spoluvlastnický podíl na jednotkách garážové stání bude při sčítání hlasů u hlasování považován za rovnocenný s hlasovacím podílem ostatních jednotek.

Schválení programu shromáždění:

Předseda shromáždění seznámil zúčastněné s programem shromáždění uvedeným v pozvánce a následně proběhlo hlasování.

Přítomno počet hlasů: 171 288 z celkového počtu 274 635 hlasů - tedy 62,40 %

Hlasování:

PRO: 171 288 PROTI: 0 ZDRŽELO SE: 0
Program shromáždění uvedený v pozvánce byl schválen.

K bodu č. 1) programu shromáždění:

Přednesení řádné účetní závěrky za rok 2017 a návrhu na rozdělení zisku nebo způsob úhrady ztráty. Zpráva kontrolní komise ke zprávě o hospodaření.

1.1. Informace o řádné účetní závěrce za rok 2017 a komentář k vyúčtování zálohových plateb za služby za rok 2017

Řádnou účetní závěrku za rok 2017 přednesl za správní firmu p. Chlebec, tento komentář byl zveřejněn na webových stránkách www.spravne.cz.

Daňové přiznání k Dani z příjmů právnických osob bylo podáno finančnímu úřadu 28.3.2017 a je zveřejněno včetně příloh na webových stránkách www.spravne.cz.

1.2. Zprávu kontrolní komise za rok 2017 přednesl předseda kontrolní komise Ing. Vacek

Zpráva kontrolní komise je přiložena jako příloha k tomuto zápisu

Hlasování:

PRO: 171 288 PROTI: 0 ZDRŽELO SE: 0

Účetní závěrka SVJ Hnězdenská 735 za rok 2017 byla schválena.

1.3. V účetním období od 1.1. – 31.12.2017 mělo SVJ Hnězdenská příjem podléhající dani z příjmů:

- a) ve výši **196 Kč**, který je generován z úroků finančních prostředků společenství uložených na běžném a spořicí účtu vedeném u banky. Navrhuje se, aby tento příjem byl zúčtován oproti provozním nákladům (výdajům) na administrativu.
- b) ve výši **21.105,73 Kč**, pochází z penalizace pozdních úhrad záloh na služby a úhrad vyúčtování. Navrhuje se, aby v souladu s právními předpisy byl tento příjem převeden do fondu oprav, kterým jsou financovány investice do bytového domu.

Hlasování:

PRO: 171 288 PROTI: 0 ZDRŽELO SE: 0

Návrh na rozdělení zisku za rok 2017 předložený výborem (viz. příloha) byl shromážděním schválen.

K bodu č. 2) programu shromáždění :

Komentář k vyúčtování zálohových plateb za služby za rok 2017.

Komentář k vyúčtování nákladů spojených se správou budovy a přehled nákladů na služby za rok 2017 přednesl p. Chlebec. Shromáždění zprávu vzalo na vědomí. Komentář k vyúčtování je přílohou tohoto zápisu.

K bodu č. 3) programu shromáždění :

Zpráva o činnosti a hospodaření domu za období roku 2017.

Technickou zprávu za rok 2017 vypracovanou technickou správou a údržbou přednesla Ing. Rubešová. Shromáždění vzalo zprávu na vědomí – zpráva je přílohou tohoto zápisu.

K bodu č. 4) programu shromáždění :

Projednáni a hlasování o nabídce na koupi nebytových jednotek č.735/541 (telefonní ústředna), č. 735/651(kancelář-recepce) a č. 735/646 (skladovací prostor – dílna) v BD Troja, které SVJ využívá pro své provozní potřeby a správu bytového domu. Schválení způsobu financování koupě.

Nabídka na koupi nebytových prostor od firmy RENTIS Praha, družstvo (viz. příloha zápisu) byla zveřejněna na webových stránkách www.spravne.cz. Nabídka byla shromážděním projednána.

Přítomno počet hlasů: 173 874 z celkového počtu 274 635 hlasů - tedy 63,31 %

Hlasování o koupi nebytových prostor:

PRO:172 308 PROTI: 0 ZDRŽELO SE: 1566

Koupě nebytových prostor byla shromážděním schválena a výbor SVJ byl pověřen k jednání o uzavření kupní smlouvy.

Přítomno počet hlasů: 169 110 z celkového počtu 274 635 hlasů - tedy 61,57 %

Hlasování o financování z vlastních zdrojů:

PRO:169 110 PROTI: 0 ZDRŽELO SE: 0

Financování z vlastních zdrojů bylo shromážděním jednomyslně schváleno.

K bodu č. 5) programu shromáždění :

Projednáni a hlasování o nabídce na koupi pozemků sousedících s bytovým domem Troja p.č. 1160/85 a č. 1160/3. Schválení způsobu financování koupě.

Nabídka na koupi pozemku od firmy RENTIS Praha, družstvo (viz. příloha zápisu) byla zveřejněna na webových stránkách www.spravne.cz. Nabídka byla shromážděním projednána.

Přítomno počet hlasů: 169 110 z celkového počtu 274 635 hlasů - tedy 61,57 %

Hlasování o koupi pozemků:

PRO:79 623 PROTI: 0 ZDRŽELO SE: 89 487

Koupě pozemků v blízkosti BD Troja nebyla shromážděním schválena.

Po hlasování se mezi přítomnými členy rozhořela nad výsledkem hlasování vzrušená rozprava. Většina na shromáždění přítomných členů Společenství nelibě nesla fakt, že dva z přítomných členů disponující plnými mocemi od ostatních na shromáždění nepřítomných členů, čítajícími více než 85.000 hlasů, negativně ovlivnili průběh hlasování tím, že se zdrželi hlasování a návrh tak nebyl schválen. A to i přesto, že pro schválení návrhu na koupi pozemků hlasovalo více než 117 na shromáždění fyzicky přítomných členů (tj. více než 96 %). Po rozpravě pak jeden z členů Společenství - který se zdržel hlasování svými více než 80.000 hlasů - navíc následně revokoval své rozhodnutí zdržet se hlasování o tomto bodu a chtěl hlasování opakovat s tím, že bude hlasovat pro schválení koupě pozemků. Právní úprava a stanovy Společenství však tento postup neumožňují.

V důsledku způsobu a výsledku hlasování, navrhlo shromáždění vlastníků pověřit výbor Společenství, k zahájení procedury hlasování PER ROLLAM (korespondenční hlasování), aby se k pořízení pozemků mohli vyjádřit všichni členové Společenství a hlasování bylo zcela transparentní.

Hlasování :

PRO:168 385 PROTI: 0 ZDRŽELO SE: 725

Shromážděním byl návrh na konání nového hlasování o koupi pozemků schválen. Nové hlasování proběhne formou PER ROLLAM.

K bodu č. 6) programu shromáždění :

Schválení předpokládaných výdajů na opravy v roce 2018 a 2019. Rozpočet na rok 2018 a 2019.

Návrh plánu oprav a investic je uveden v příloze tohoto zápisu. Návrh rozpočtu je uveden v příloze tohoto zápisu.

Přítomno počet hlasů: 162 424 z celkového počtu 274 635 hlasů - tedy 59,14 %

Hlasování o plánu oprav a investic:

PRO:162 424 PROTI: 0 ZDRŽELO SE: 0

Opravy, náklady a investice byly shromážděním schváleny.

Hlasování o rozpočtu 2017 a 2018:

PRO:162 424 PROTI: 0 ZDRŽELO SE: 0

Návrh rozpočtu byl shromážděním schválen.

K bodu č. 7 programu shromáždění:

Rozprava – reakce na písemné podněty spoluvlastníků, připomínky, náměty, vystoupení jednotlivých spoluvlastníků:

Žádný z členů nepodal písemný návrh k diskuzi. Projednány záležitosti související s provozem domu.

K bodu č. 8 programu shromáždění:

Závěr - ukončení

Předseda shromáždění konstatoval, že shromáždění vyčerpalo svůj program. Nikdo nevznesl námitku či protinávrh k ukončení shromáždění a tak bylo shromáždění ve 21.30 hodin ukončeno.

Zapsala: Ing. Rubešová Olga

Bazelková Teodora

Svoboda Jiří

Schválil: Jaroslav Důbrava, Bc.

Robert Ivaysyuk

Než začnete vyplňovat tiskopis, přečtěte si, prosím, pokyny.

Finančnímu úřadu pro / Specializovanému finančnímu úřadu

hlavní m sto Praha

Územnímu pracovišti v, ve, pro

Prahu 8

01 Daňové identifikační číslo

C Z 2 7 1 8 6 9 7 1

02 Identifikační číslo

2 7 1 8 6 9 7 1

03 Daňové přiznání¹⁾

řádné

~~XX~~ ~~XX~~ ~~XX~~ ~~XX~~ ~~XX~~ ~~XX~~ ⁶⁾

~~XX~~ ~~XX~~ ~~XX~~ ~~XX~~ ~~XX~~ ~~XX~~

Důvody pro podání dodatečného daňového přiznání zjištěny dne

04 Kód rozlišení typu přiznání

1 A

Základní investiční fond podle § 17b zákona¹⁾

ano

ne

Zdaňovací období podle § 21a písm. A) zákona

otisk podacího razítka finančního úřadu

Počet příloh II. oddílu

1

Počet zvláštních příloh⁸⁾

2

Počet samostatných příloh⁹⁾

0

PŘIZNÁNÍ

k dani z příjmů právnických osob

podle zákona č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon“) za zdaňovací období nebo za období, za které se podává daňové přiznání

od 0 1 0 1 2 0 1 7 do 3 1 1 2 2 0 1 7

I. ODDÍL – údaje o poplatníkovi

05 Název poplatníka

S p o l e e n s t v í v l a s t n í k j e d n o t e k d o m

u . p . 7 3 5 , H n z d e n s k á 7 3 5 , P r a h a 8

06 Sídlo¹⁰⁾

a) ulice a číslo orientační, část obce a číslo popisné

H n z d e n s k á 7 3 5 / 6

b) obec

P R A H A 8

c) PSČ

1 8 0 0 0

d) stát/kód státu

e) číslo telefonu

6 0 4 2 6 0 5 2 3

07 (neobsazeno)

08 Přiznání zpracoval a předložil daňový poradce¹⁾

~~XX~~ ~~XX~~ ~~XX~~ ~~XX~~ ~~XX~~ ~~XX~~ ne

09 Plná moc daňového poradce k zastupování uložena u finančního úřadu dne²⁾

10 Zákonná povinnost ověření účetní závěrky auditorem¹⁾

~~XX~~ ~~XX~~ ~~XX~~ ~~XX~~ ~~XX~~ ~~XX~~ ne

11 Účetní závěrka nebo přehledy o majetku a závazcích a o příjmech a výdajích, přiloženy^{1), 7)}

ano

~~XX~~ ~~XX~~ ~~XX~~ ~~XX~~ ~~XX~~ ~~XX~~

ano

ne²⁾

12 Transakce uskutečněné se spojenými osobami⁹⁾

Kód

N

13 Hlavní (převažující) činnost

Kód klasifikace CZ-NACE²⁾

SPRÁVA VLASTNÍCH NEBO PRONAJATÝCH NEMOVITOSTÍ S BYTOVÝMI PROSTORY

II. ODDÍL – daň z příjmů právnických osob (dále jen „daň“)

Řádek	Název položky	Vyplní v celých Kč	
		poplatník	finanční úřad
10 ^a)	Výsledek hospodaření (zisk +, ztráta -) ³) nebo rozdíl mezi příjmy a výdaji ³) ke dni <input type="text" value="31.12.2017"/>	21106	

20 ^a)	Částky neoprávněně zkracující příjmy (§ 23 odst. 3 písm. a) bod 1 zákona) a hodnota nepeněžních příjmů (§ 23 odst. 6 zákona), pokud nejsou zahrnuty ve výsledku hospodaření nebo v rozdílu mezi příjmy a výdaji na ř. 10		
30 ^a)	Částky, o které se podle § 23 odst. 3 písm. a) zákona, s výjimkou § 23 odst. 3 písm. a) bodů 1 a 2 zákona, zvyšuje výsledek hospodaření nebo rozdíl mezi příjmy a výdaji na ř. 10	89	
40	Výdaje (náklady) neuznávané za výdaje (náklady) vynaložené k dosažení, zajištění a udržení příjmů (§ 25 nebo 24 zákona), pokud jsou zahrnuty ve výsledku hospodaření nebo v rozdílu mezi příjmy a výdaji na ř. 10		
50	Rozdíl, o který odpisy hmotného a nehmotného majetku (§ 26 a § 32a zákona) uplatněné v účetnictví převyšují odpisy tohoto majetku stanovené podle § 26 až 33 zákona		
61 ^a)	Úprava základu daně podle § 23 odst. 8 zákona v případě zrušení poplatníka s likvidací		
62 ^a)			
70	Mezisoučet (ř. 20 + 30 + 40 + 50 + 61 + 62)	89	

100	Příjmy, které nejsou předmětem daně podle § 18 odst. 2 zákona, pokud jsou zahrnuty ve výsledku hospodaření nebo v rozdílu mezi příjmy a výdaji (ř. 10)		
101	Příjmy, jež u veřejně prospěšných poplatníků, nejsou předmětem daně podle § 18a odst. 1 zákona, pokud jsou zahrnuty ve výsledku hospodaření nebo v rozdílu mezi příjmy a výdaji (ř. 10)		
109 ^a)	Příjmy osvobozené od daně podle § 19b zákona, pokud jsou zahrnuty ve výsledku hospodaření nebo v rozdílu mezi příjmy a výdaji (ř. 10)		
110 ^a)	Příjmy osvobozené od daně podle § 19 zákona, pokud jsou zahrnuty ve výsledku hospodaření nebo v rozdílu mezi příjmy a výdaji (ř. 10)		
111 ^a)	Částky, o které se podle § 23 odst. 3 písm. b) zákona snižuje výsledek hospodaření nebo rozdíl mezi příjmy a výdaji (ř. 10)	21106	
112 ^a)	Částky, o které lze podle § 23 odst. 3 písm. c) zákona snížit výsledek hospodaření nebo rozdíl mezi příjmy a výdaji (ř. 10)		
120	Příjmy nezahrnované do základu daně podle § 23 odst. 4 písm. a) zákona		
130	Příjmy nezahrnované do základu daně podle § 23 odst. 4 písm. b) zákona		
140 ^a)	Příjmy a částky podle § 23 odst. 4 zákona, s výjimkou příjmů podle § 23 odst. 4 písm. a) a b) zákona, nezahrnované do základu daně		
150	Rozdíl, o který odpisy hmotného a nehmotného majetku stanovené podle § 26 až 33 zákona převyšují odpisy tohoto majetku uplatněné v účetnictví		
160 ^a)	Souhrn jednotlivých rozdílů, o které částky výdajů (nákladů) vynaložených na dosažení, zajištění a udržení příjmů převyšují náklady uplatněné v účetnictví		
161 ^a)	Úprava základu daně podle § 23 odst. 8 zákona v případě zrušení poplatníka s likvidací		
162 ^a)			
170	Mezisoučet (ř. 100 + 101 + 109 + 110 + 111 + 112 + 120 + 130 + 140 + 150 + 160 + 161 + 162)	21106	

Identifikační číslo

2 7 1 8 6 9 7 1

Daňové identifikační číslo

C Z 2 7 1 8 6 9 7 1

A. Rozdělení výdajů (nákladů), které se neuznávají za výdaje (náklady) vynaložené na dosažení, zajištění a udržení příjmů, uvedených na řádku 40 podle účtových skupin účtové třídy – náklady

Řádek	Název účtové skupiny (včetně číselného označení)	Vyplní v celých Kč	
		poplatník	finanční úřad
1			
2			
3			
4			
5			
6			
7			
8			
9			
10			
11			
12			
13	Celkem		

B. Odpisy hmotného a nehmotného majetku**a) Daňové odpisy hmotného a nehmotného majetku uplatněné jako výdaj (náklad) na dosažení, zajištění a udržení zdanitelných příjmů podle § 24 odst. 2 písm. a) zákona**

Řádek	Název položky	Vyplní v celých Kč	
		poplatník	finanční úřad
1	Odpisy hmotného a nehmotného majetku zařazeného do odpisové skupiny 1		
2	(neobsazeno)	X	X
3	Odpisy hmotného a nehmotného majetku zařazeného do odpisové skupiny 2		
4	Odpisy hmotného a nehmotného majetku zařazeného do odpisové skupiny 3		
5	Odpisy hmotného majetku zařazeného do odpisové skupiny 4		
6	Odpisy hmotného majetku zařazeného do odpisové skupiny 5		
7	Odpisy hmotného majetku zařazeného do odpisové skupiny 6		
8	Odpisy hmotného majetku podle § 30 odst. 4 zákona, ve znění účinném do 31. prosince 2007		
9	Odpisy hmotného majetku podle § 30 odst. 4 až 6 a § 30b zákona		
10	Odpisy nehmotného majetku podle § 32a zákona, zaevidovaného do majetku poplatníka ve zdaňovacích obdobích započatých v roce 2004 a později		
11	Daňové odpisy hmotného a nehmotného majetku celkem		

b) Účetní odpisy hmotného a nehmotného majetku uplatněné jako výdaj (náklad) na dosažení, zajištění a udržení zdanitelných příjmů podle § 24 odst. 2 písm. v) zákona

12	Účetní odpisy, s výjimkou uvedenou v § 25 odst. 1 písm. zg) zákona, u hmotného majetku, který není vymezen pro účely zákona jako hmotný majetek, a nehmotného majetku, který se neodpisuje podle tohoto zákona, uplatněné podle § 24 odst. 2 písm. v) zákona jako výdaj (náklad) k dosažení, zajištění a udržení zdanitelných příjmů. Pro nehmotný majetek zaevidovaný do majetku poplatníka do 31. prosince 2000 se použije zákon ve znění platném do uvedeného data, a to až do doby jeho vyřazení z majetku poplatníka		
----	---	--	--

C. Odpis pohledávek zahrnovaný do výdajů (nákladů) k dosažení, zajištění a udržení příjmů a zákonné rezervy a zákonné opravné položky vytvářené podle zákona č. 593/1992 Sb., o rezervách pro zjištění základu daně z příjmů, ve znění pozdějších předpisů (dále jen zákon o rezervách)

a) Odpis neuhrazených pohledávek zahrnovaný do daňových výdajů (nákladů) a zákonné opravné položky k pohledávkám, mimo bankovních opravných položek podle § 5 zákona o rezervách – vyplňují všichni poplatníci

Řádek	Název položky	Vyplní v celých Kč	
		poplatník	finanční úřad
1	(neobsazeno)	X	X
2	(neobsazeno)	X	X
3	Opravné položky k pohledávkám za dlužníky v insolvenčním řízení vytvořené podle § 8 zákona o rezervách v daném období, za které se podává daňové přiznání		
4	Stav zákonných opravných položek k pohledávkám za dlužníky v insolvenčním řízení (§ 8 zákona o rezervách) ke konci období, za které se podává daňové přiznání		
5	Stav nepromlčených pohledávek splatných po 31. prosinci 1994, k nimž lze tvořit zákonné opravné položky (§ 8a zákona o rezervách) ke konci období, za které se podává daňové přiznání		
6	Opravné položky k nepromlčeným pohledávkám vytvořené podle § 8a zákona o rezervách v daném období, za které se podává daňové přiznání		
7	Stav zákonných opravných položek k nepromlčeným pohledávkám splatným po 31. prosinci 1994 (§ 8a zákona o rezervách) ke konci období, za které se podává daňové přiznání		
8	Opravné položky k pohledávkám z titulu ručení za celní dluh vytvořené podle § 8b zákona o rezervách v daném období, za které se podává daňové přiznání		
9	Stav zákonných opravných položek k pohledávkám z titulu ručení za celní dluh (§ 8b zákona o rezervách) ke konci období, za které se podává daňové přiznání		
10	Opravné položky k nepromlčeným pohledávkám, vytvořené podle § 8c zákona o rezervách v daném období, za které se podává daňové přiznání		
11	Stav zákonných opravných položek k nepromlčeným pohledávkám vytvořených podle § 8c zákona o rezervách ke konci období, za které se podává daňové přiznání		
12	Úhm hodnot pohledávek nebo pořizovacích cen pohledávek nabytých postoupením, uplatněných v daném zdaňovacím období, za které se podává daňové přiznání jako výdaj (náklad) na dosažení, zajištění a udržení příjmů podle § 24 odst. 2 písm. y) zákona		

b) Bankovní rezervy a opravné položky podle § 5 zákona o rezervách – vyplňují pouze banky

13	Průměrný stav rozvahové hodnoty nepromlčených pohledávek z úvěrů podle § 5 odst. 2 písm. a) zákona o rezervách		
14 ^{a)}	Opravné položky k nepromlčeným pohledávkám z úvěrů, vytvořené podle § 5 odst. 2 písm. a) zákona o rezervách za dané zdaňovací období		
15	Stav zákonných opravných položek k nepromlčeným pohledávkám z úvěrů (§ 5 odst. 2 písm. a) zákona o rezervách) ke konci zdaňovacího období		
16	Průměrný stav poskytnutých bankovních záruk za úvěry podle § 5 odst. 2 písm. b) zákona o rezervách		
17 ^{a)}	Rezervy na poskytnuté bankovní záruky za úvěry, vytvořené podle § 5 odst. 2 písm. b) zákona o rezervách za dané zdaňovací období		
18	Stav zákonných rezerv na poskytnuté bankovní záruky za úvěry (§ 5 odst. 2 písm. b) zákona o rezervách) ke konci zdaňovacího období		

c) Opravné položky podle § 5a zákona o rezervách – vyplňují pouze spořitelni a úvěrní družstva a ostatní finanční instituce

19	Průměrný stav rozvahové hodnoty nepromlčených pohledávek z úvěrů poskytnutých fyzickým osobám na základě smlouvy o úvěru, bez příslušenství, v ocenění nesníženém o opravné položky již vytvořené (§ 5a odst. 3 zákona o rezervách)		
20	Výše základního kapitálu k poslednímu dni zdaňovacího období (§ 5a odst. 4 zákona o rezervách)		
21 ^{a)}	Opravné položky k nepromlčeným pohledávkám z úvěrů poskytnutých fyzickým osobám na základě smlouvy o úvěru, vytvořené podle § 5a odst. 4 zákona o rezervách za dané zdaňovací období		
22	Stav zákonných opravných položek k nepromlčeným pohledávkám z úvěrů poskytnutých fyzickým osobám na základě smlouvy o úvěru (§ 5a odst. 4 zákona o rezervách) ke konci zdaňovacího období		

d) Rezervy v pojišťovnictví – vyplňují pouze pojišťovny

23	Rezervy v pojišťovnictví vytvořené podle § 6 zákona o rezervách v daném období, za které se podává daňové přiznání		
24	Stav rezerv v pojišťovnictví (§ 6 zákona o rezervách) ke konci období, za které se podává daňové přiznání		

e) **Rezerva na opravy hmotného majetku – vyplňují všichni poplatníci**

25	Rezerva na opravy hmotného majetku vytvořená podle § 7 zákona o rezervách v daném zdaňovacím období		
26	Stav rezerv na opravy hmotného majetku (§ 7 zákona o rezervách) ke konci zdaňovacího období		

f) **Ostatní zákonné rezervy – vyplňují pouze poplatníci oprávnění k jejich tvorbě a použití**

27	Rezerva na pěstební činnost vytvořená podle § 9 zákona o rezervách v daném období, za které se podává daňové přiznání		
28	Stav rezervy na pěstební činnost (§ 9 zákona o rezervách) ke konci období, za které se podává daňové přiznání		
29 ^{a)}	Ostatní rezervy vytvořené podle § 10 zákona o rezervách v daném zdaňovacím období		

g) **Rezerva na nakládání s elektroodpadem ze solárních panelů – vyplňují pouze poplatníci oprávnění k její tvorbě a použití**

30	Rezerva na nakládání s elektroodpadem ze solárních panelů vytvořená podle § 11a až 11c zákona o rezervách v daném období, za které se podává daňové přiznání		
31	Stav rezervy na nakládání s elektroodpadem ze solárních panelů (§ 11a až 11c zákona o rezervách) ke konci období, za které se podává daňové přiznání		

D. (neobsazeno)

E. Odečet daňové ztráty od základu daně podle § 34 odst. 1 až 3 zákona⁵⁾ (vyplní se v celých Kč)

Řádek	Zdaňovací období nebo období, za které se podává daňové přiznání, v němž daňová ztráta vznikla od – do	Celková výše daňové ztráty vyměřené nebo přiznávané za období uvedené ve sl. 1	Část daňové ztráty ze sl. 2		
			odečtená v předcházejících zdaňovacích obdobích	odečtená v daném zdaňovacím období	kterou lze odečíst v následujících zdaňovacích obdobích
0	1	2	3	4	5
1	<input type="text"/>	<input type="text"/>			
2	<input type="text"/>	<input type="text"/>			
3	<input type="text"/>	<input type="text"/>			
4	<input type="text"/>	<input type="text"/>			
5	<input type="text"/>	<input type="text"/>			
6	<input type="text"/>	<input type="text"/>			
7	<input type="text"/>	<input type="text"/>			
8	<input type="text"/>	<input type="text"/>			
9	Celkem				

F. Odpočty podle § 34 odst. 4 zákona

a) (neobsazeno)

b) **Uplatňování odpočtu na podporu výzkumu a vývoje od základu daně podle § 34 odst. 4 a § 34a až § 34e zákona (vyplní se v celých Kč)**

Řádek	Zdaňovací období nebo období, za které je podáváno daňové přiznání, v němž vznikl nárok na odpočet podle § 34 odst. 4 a § 34a až § 34e zákona od – do	Celková výše nároku na odpočet na podporu výzkumu a vývoje vzniklá v období uvedeném ve sl. 1	Část nároku na odpočet ze sl. 2		
			odečtená v předcházejících obdobích	odečtená v daném období	kterou lze odečíst v následujících obdobích
0	1	2	3	4	5
1	<input type="text"/>	<input type="text"/>			
2	<input type="text"/>	<input type="text"/>			
3	<input type="text"/>	<input type="text"/>			
4	<input type="text"/>	<input type="text"/>			
5	Celkem				

c) **Uplatňování odpočtu na podporu odborného vzdělávání od základu daně podle § 34 odst. 4 a § 34f až § 34h zákona (vyplní se v celých Kč)**

Řádek	Zdaňovací období nebo období, za které je podáváno daňové přiznání, v němž vznikl nárok na odpočet podle § 34 odst. 4 a § 34f až § 34h zákona od – do	Celková výše nároku na odpočet na podporu odborného vzdělávání vzniklá v období uvedeném ve sl. 1	Část nároku na odpočet ze sl. 2		
			odečtená v předcházejících obdobích	odečtená v daném období	kterou lze odečíst v následujících obdobích
0	1	2	3	4	5
1	<input type="text"/>	<input type="text"/>			
2	<input type="text"/>	<input type="text"/>			
3	<input type="text"/>	<input type="text"/>			
4	<input type="text"/>	<input type="text"/>			
5	Celkem				

G. Celková hodnota bezúplatných plnění, kterou lze podle § 20 odst. 8 zákona uplatnit jako odečet od základu daně sníženého podle § 34 zákona⁵⁾

Řádek	Název položky	Vyplní v celých Kč	
		poplatník	finanční úřad
1	Celková hodnota bezúplatných plnění poskytnutých na účely vymezené v § 20 odst. 8 zákona pro odečet ze základu daně sníženého podle § 34 zákona, vč. částky ze ř. 2		
2	(neobsazeno)	X	X

H. Rozčlenění celkového nároku na slevy na dani (§ 35 odst. 1 a § 35a nebo § 35b zákona), který lze uplatnit na ř. 300⁶⁾

Řádek	Název položky	Vyplní v celých Kč	
		poplatník	finanční úřad
1	Sleva podle § 35 odst. 1 písm. a) zákona		
2	Sleva podle § 35 odst. 1 písm. b) zákona		
3	(neobsazeno)	X	X
4	Úhrn slev podle § 35 odst. 1 zákona (ř. 1 + 2)		
5 ⁹⁾	Sleva podle § 35a ¹⁾ nebo 35b ¹⁾ zákona		

I. Zápočet daně zaplacené v zahraničí⁵⁾

Počet samostatných příloh

Řádek	Název položky	Vyplní v celých Kč	
		poplatník	finanční úřad
1 ⁸⁾	Úhrn daní zaplacených v zahraničí, o které lze snížit daňovou povinnost metodou úplného zápočtu		
2 ⁹⁾	Úhrn daní zaplacených v zahraničí, u nichž lze uplatnit metodu prostého zápočtu (úhrn částek z ř. 3 samostatných příloh k tabulce I)		
3 ⁹⁾	Úhrn částek daní zaplacených v zahraničí, o které lze snížit daňovou povinnost metodou prostého zápočtu (úhrn částek z ř. 7 samostatných příloh k tabulce I)		
4	Výše daní zaplacených v zahraničí, kterou lze započíst metodou úplného a prostého zápočtu (součet částek z ř. 1 a 3)		
5	Výše daní zaplacených v zahraničí, kterou nelze započíst (kladný rozdíl mezi částkami na ř. 2 a 3, zvýšený o kladný rozdíl mezi částkami na ř. 4 a na ř. 320 II. oddílu)		

J. Rozdělení některých položek v případě komanditní společnosti⁴⁾ (vyplní se v celých Kč)

Řádek	Název položky a číslo řádku II. oddílu, případně číslo řádku vyznačené tabulky přílohy č. 1 II. oddílu, s nimiž souvisí částka ze sloupce 2 nebo 3 této tabulky	Částka připadající na komplementáře	Částka připadající na komanditisty	Částka za komanditní společnost jako celek (sl. 2 + 3)
0	1	2	3	4
1	Základ daně nebo daňová ztráta z ř. 200 (ř. 201)			
2	Úhrn vyňatých příjmů (základů daně a daňových ztrát) podléhajících zdanění v zahraničí (ř. 210)			
3	Nárok na odečet podle § 34 odst. 4 a § 34f až § 34h zákona (příslušný řádek sl. 2 tabulky F/c)			
4	Nárok na odečet podle § 34 odst. 4 a § 34a až § 34e zákona (příslušný řádek sl. 2 tabulky F/b)			
5	Hodnota bezúplatných plnění poskytnutých na účely vymezené v § 20 odst. 8 zákona (ř. 1 tabulky G)			
6	(neobsazeno)	X	X	X
7	Celkový nárok na slevy na dani podle § 35 odst. 1 zákona (ř. 4 tabulky H)			
8	(neobsazeno)	X	X	X
9	Úhrn daně zaplacené v zahraničí, kterou lze započíst metodou úplného a prostého zápočtu (ř. 4 tabulky I)			

K. Vybrané ukazatele hospodaření

Řádek	Název položky	Měrná jednotka	Vyplní	
			poplatník	finanční úřad
1	Roční úhrn čistého obrátu	Kč	21106	
2	Průměrný přepočtený počet zaměstnanců, zaokrouhlený na celé číslo	osoby	10	

Řádek		Vyplní v celých Kč	
		poplatník	finanční úřad
200	Základ daně před úpravou o část základu daně (daňové ztráty) připadající na komplementáře a o příjmy podléhající zdanění v zahraničí, u nichž je uplatňováno vynětí, a před snížením o položky podle § 34 a § 20 odst. 7 nebo odst. 8 zákona, nebo daňová ztráta před úpravou o část základu daně (daňové ztráty) připadající na komplementáře a o příjmy podléhající zdanění v zahraničí, u nichž je uplatňováno vynětí (ř. 10 + 70 – 170) ³⁾	89	
201	Část základu daně nebo daňové ztráty připadající na komplementáře ^{3),4)}		
210 ⁸⁾	Úhm vyňatých příjmů (základů daně a daňových ztrát) podléhající zdanění v zahraničí ⁵⁾		
220	Základ daně po úpravě o část základu daně (daňové ztráty) připadající na komplementáře a o příjmy podléhající zdanění v zahraničí, u nichž je uplatňováno vynětí, před snížením o položky podle § 34 a § 20 odst. 7 nebo odst. 8 zákona ³⁾ nebo daňová ztráta po úpravě o část základu daně (daňové ztráty) připadající na komplementáře a o příjmy podléhající zdanění v zahraničí, u nichž je uplatňováno vynětí (ř. 200 – 201 – 210) ³⁾	89	

Řádek		Vyplní v celých Kč	
		poplatník	finanční úřad
230	Odečet daňové ztráty podle § 34 odst. 1 zákona ⁶⁾		
240 ⁸⁾			
241			
242	Odečet nároku na odpočet na podporu výzkumu a vývoje podle § 34 odst. 4 a § 34a až § 34e zákona, včetně odečtu dosud neuplatněných výdajů (nákladů) při realizaci projektů výzkumu a vývoje ve znění zákona platném do 31. 12. 2013		
243	Odečet nároku na odpočet na podporu odborného vzdělávání podle § 34 odst. 4 a § 34f až § 34h zákona		
250	Základ daně po úpravě o část základu daně (daňové ztráty) připadající na komplementáře a o příjmy podléhající zdanění v zahraničí, u nichž je uplatňováno vynětí, snížený o položky podle § 34, před snížením o položky podle § 20 odst. 7 nebo odst. 8 zákona ³⁾ (ř. 220 – 230 – 240 – 241 – 242 – 243)	89	

251	Částka podle § 20 odst. 7 zákona, o níž mohou veřejně prospěšní poplatníci (§ 17a zákona) dále snížit základ daně uvedený na ř. 250		
260	Odečet bezúplatných plnění podle § 20 odst. 8 zákona (nejvýše 10 % z částky na ř. 250) ⁵⁾		
270	Základ daně po úpravě o část základu daně (daňové ztráty) připadající na komplementáře a o příjmy podléhající zdanění v zahraničí, u nichž je uplatňováno vynětí, snížený o položky podle § 34 a částky podle § 20 odst. 7 nebo 8 zákona, zaokrouhlený na celé tisícikoruny dolů ⁵⁾ (ř. 250 – 251 – 260)	0	

280	Sazba daně (v %) podle § 21 odst. 1 nebo odst. 2 anebo odst. 3 zákona, ve spojení s § 21 odst. 6 zákona	19	
290	Daň $\frac{\text{ř. 270} \times \text{ř. 280}}{100}$	0	

300	Slevy na dani podle § 35 odst. 1 a § 35a nebo § 35b zákona (nejvýše do částky na ř. 290) ⁵⁾		
301			
310	Daň upravená o položky uvedené na ř. 300 a 301 (ř. 290 – 300 ± 301) ⁵⁾	0	

320	Zápočet daně zaplacené v zahraničí na daň uvedenou na ř. 310 ⁵⁾ (nejvýše do částky uvedené na ř. 310)		
330	Daň po zápočtu na ř. 320 (ř. 310 – 320), zaokrouhlená na celé Kč nahoru ⁵⁾	0	

331 ⁸⁾	Samostatný základ daně podle § 20b zákona, zaokrouhlený na celé tisícikoruny dolů ⁵⁾		
332	Sazba daně (v %) podle § 21 odst. 4 zákona, ve spojení s § 21 odst. 6 zákona		
333	Daň ze samostatného základu daně $\frac{\text{ř. 331} \times \text{ř. 332}}{100}$, zaokrouhlená na celé Kč nahoru		
334	Zápočet daně zaplacené v zahraničí na daň ze samostatného základu daně (nejvýše do částky uvedené na ř. 333)		
335	Daň ze samostatného základu daně po zápočtu (ř. 333 – 334), zaokrouhlená na celé Kč nahoru		

340	Celková daň (ř. 330 + 335)	0	
-----	----------------------------	---	--

360	Poslední známá daň pro účely stanovení výše a periodicity záloh podle § 38a odst. 1 zákona (ř. 340 – 335 = ř. 330)	0	
-----	--	---	--

III. ODDÍL – (neobsazeno)

Řádek	Název položky	Vyplní v celých Kč	
		poplatník	finanční úřad
1	(neobsazeno)	X	X
2	(neobsazeno)	X	X
3	(neobsazeno)	X	X

IV. ODDÍL – dodatečné daňové přiznání

Řádek	Název položky	Vyplní v celých Kč	
		poplatník	finanční úřad
1	Poslední známá daň		
2	Nově zjištěná daň (ř. 340 II. oddílu)		
3	Zvýšení (+), snížení (-) daně (ř. 2 – ř. 1)		
4	Poslední známá daňová ztráta		
5	Nově zjištěná daňová ztráta (ř. 220 II. oddílu)		
6	Zvýšení (+), snížení (-) daňové ztráty (ř. 5 – ř. 4)		

V. ODDÍL – placení daně

Řádek	Název položky	Vyplní v celých Kč	
		poplatník	finanční úřad
1	Na zálohách (§ 38a zákona) zapláceno		
2 ⁸⁾	Na zajištění daně sraženo plátcem (§ 38e zákona)		
3 ⁸⁾	Uplatňovaný zápočet daně vybrané srážkou (§ 36 odst. 8 zákona)		
4	Nedoplatek (-) (ř. 1 + ř. 2 + ř. 3 – ř. 340 II. oddílu) < 0 Přeplatek (+) (ř. 1 + ř. 2 + ř. 3 – ř. 340 II. oddílu) > 0		0

**PROHLAŠUJI, ŽE VŠECHNY MNOU UVEDENÉ ÚDAJE V TOMTO PŘIZNÁNÍ JSOU PRAVDIVÉ A ÚPLNÉ
A STVRZUJI JE SVÝM PODPÍSEM**

Údaje o podepisující osobě:	Kód podepisující osoby:
<input style="width: 40px; height: 20px;" type="text"/>	
Jméno(-a) a příjmení / Název právnické osoby	
<input style="width: 100%; height: 100%;" type="text"/>	
Datum narození / Evidenční číslo osvědčení daňového poradce / IČ právnické osoby	
<input style="width: 100%; height: 100%;" type="text"/>	
Fyzická osoba oprávněná k podpisu (je-li daňový subjekt či zástupce právnickou osobou), s uvedením vztahu k právnické osobě (např. jednatel, pověřený pracovník apod.)	
Jméno(-a) a příjmení / Vztah k právnické osobě	
<input style="width: 100%; height: 100%;" type="text"/>	

Osoba oprávněná k podpisu	
Datum	Vlastnoruční podpis osoby oprávněné k podpisu
<input style="width: 100%; height: 100%;" type="text"/>	<input style="width: 100%; height: 100%;" type="text"/>
Otisk razítka	
<input style="width: 100%; height: 100%;" type="text"/>	

Vysvětlivky:

- 1) Nehodící se škrtněte
- 2) Vyplní finanční úřad
- 3) V případě vykázání ztráty nebo daňové ztráty se uvede částka se znaménkem minus (-)
- 4) Vyplní pouze poplatník, který je komanditní společností
- 5) Pokud poplatníkem daně je komanditní společnost, uvede pouze částky připadající na komanditisty
- 6) Při podání dodatečného daňového přiznání podle § 141 odst. 2 nebo 4 zákona č. 280/2009 Sb., daňový řád, ve znění pozdějších předpisů anebo podle § 38u zákona, budou na zvláštní příloze uvedeny důvody pro jeho podání. Při elektronickém podání těchto dodatečných daňových přiznání je součástí programového vybavení aplikace textové pole pro vyplnění zvláštní přílohy.
- 7) Účetní závěrka nebo přehled o majetku a závazcích a přehled o příjmech a výdajích, jako příloha vyznačená pod položkou 11 v I. oddílu, je součástí daňového přiznání (§ 72 odst. 2 zákona č. 280/2009 Sb., daňový řád, ve znění pozdějších předpisů). Pro účely elektronického podání daňového přiznání se **Účetní závěrkou** rozumí elektronické přílohy **Vybrané údaje z Rozvahy a Vybrané údaje z Výkazu zisku a ztráty**, popřípadě **Vybrané údaje z Přehledu o změnách vlastního kapitálu**, které jsou součástí programového vybavení aplikace, a **Opis Přílohy účetní závěrky**, vkládaný s použitím E-přílohy jako samostatný soubor typu .doc, .docx, .txt, .xls, .xlsx, .rtf, .pdf nebo .jpg.
Přehledy o majetku a závazcích a příjmech a výdajích a Účetní závěrky, pro které nejsou v programovém vybavení aplikace Elektronické podání pro finanční správu k dispozici elektronické přílohy se závazně stanoveným uspořádáním údajů, lze účinně elektronicky podat prostřednictvím E-příloh, umožňujících vložení souboru typu .doc, .txt, .xls, .rtf, .pdf nebo .jpg.
- 8) Bude-li vyplněn některý z takto označených řádků, je nutné ve smyslu dílčích pokynů pro jejich vyplnění rozvést na zvláštní příloze věcnou náplň částky vykazané na příslušném řádku, popřípadě její propočet. Při elektronickém podání daňového přiznání jsou textová pole pro vyplnění zvláštních příloh součástí programového vybavení aplikace.
- 9) Výpočet vykazané částky nebo uvedení dalších údajů k takto označenému řádku se provede na samostatné příloze. Tiskopisy samostatných příloh vydává Ministerstvo financí. Pro účely elektronického podání daňového přiznání jsou elektronické verze těchto tiskopisů součástí programového vybavení aplikace Elektronická podání pro finanční správu.
- 10) § 17 odst. 3 zákona.

Rozvaha

v plném rozsahu
v celých tisících Kč

k 31.12.2017

Název a sídlo účetní jednotky

SVJ Troja
Hnězdenská 735/6
180 00 Praha 8

I
271 86 971

Označení	Název ukazatele	Číslo řádku	Stav k prvnímu dni účetního období	Stav k poslednímu dni účetního období
A.	Dlouhodobý majetek celkem	1		
I.	Dlouhodobý nehmotný majetek celkem	2		
1.	Nehmotné výsledky výzkumu a vývoje	3		
2.	Software	4		
3.	Ocenitelná práva	5		
4.	Drobný dlouhodobý nehmotný majetek	6		
5.	Ostatní dlouhodobý nehmotný majetek	7		
6.	Nedokončený dlouhodobý nehmotný majetek	8		
7.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý nehmotný majetek	9		
II.	Dlouhodobý hmotný majetek celkem	10		
1.	Pozemky	11		
2.	Umělecká díla, předměty a sbírky	12		
3.	Stavby	13		
4.	Hmotné movité věci a jejich soubory	14		
5.	Podíly na trvalých porostech	15		
6.	Dospělá zvířata a jejich skupiny	16		
7.	Drobný dlouhodobý hmotný majetek	17		
8.	Ostatní dlouhodobý hmotný majetek	18		
9.	Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	19		
10.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek	20		
III.	Dlouhodobý finanční majetek celkem	21		
1.	Podíly - ovládaná nebo ovládající osoba	22		
2.	Podíly - podstatný vliv	23		
3.	Dluhové cenné papíry držené do splatnosti	24		
4.	Podíly na organizacích	25		
5.	Ostatní dlouhodobé zálohy	26		
6.	Ostatní dlouhodobý finanční majetek	27		
IV.	Oprávkový majetek celkem	28		
1.	Oprávkový majetek k nehmotným výsledkům výzkumu a vývoje	29		
2.	Oprávkový majetek k softwaru	30		
3.	Oprávkový majetek k ocenitelným právům	31		
4.	Oprávkový majetek k drobnému dlouhodobému nehmotnému majetku	32		
5.	Oprávkový majetek k ostatnímu dlouhodobému nehmotnému majetku	33		
6.	Oprávkový majetek ke stavbám	34		

Oznaení	Název ukazatele	ř. řád.	Stav k prvnímu dni ú etního období	Stav k poslednímu dni ú etního období
7.	Oprávk y k samostatným hmotným movitým v cem a soubor m movitých v cí	35		
8.	Oprávk y k p stitelským celk m trvalých porost	36		
9.	Oprávk y k základnímu stádu a tažným zví at m	37		
10.	Oprávk y k drobnému dlouhodobému hmotnému majetku	38		
11.	Oprávk y k ostatnímu dlouhodobému hmotnému majetku	39		
B.	Krátkodobý majetek celkem	40	14693	14351
I.	Zásoby celkem	41		
1.	Materiál na sklad	42		
2.	Materiál na cest	43		
3.	Nedokon ená výroba	44		
4.	Polotovary vlastní výroby	45		
5.	Výrobky	46		
6.	Mladá a ostatní zví ata a jejich skupiny	47		
7.	Zboží na sklad a v prodejnách	48		
8.	Zboží na cest	49		
9.	Poskytnuté zálohy na zásoby	50		
II.	Pohledávky celkem	51	10733	10972
1.	Odb ratelé	52	-228	-164
2.	Sm nky k inkasu	53		
3.	Pohledávky za eskontované cenné papíry	54		
4.	Poskytnuté provozní zálohy	55	342	298
5.	Ostatní pohledávky	56	10619	10838
6.	Pohledávky za zam stnanci	57		
7.	Pohledávky za institucemi soc. zabezpe ení a ve . zdrav. pojišt ní	58		
8.	Da z p íjm	59		
9.	Ostatní p ímé dan	60		
10.	Da z p idané hodnoty	61		
11.	Ostatní dan a poplatky	62		
12.	Nároky na dotace a ostatní zú tování se státním rozpo tem	63		
13.	Nároky na dotace a ost. zú tování s rozp. orgán územ. samospráv. celk	64		
14.	Pohledávky za spole níky sdruženými ve spole nosti	65		
15.	Pohledávky z pevných termínových operací a opcí	66		
16.	Pohledávky z vydaných dluhopis	67		
17.	Jiné pohledávky	68		
18.	Dohadné ú ty aktivní	69		
19.	Opravná položka k pohledávkám	70		
III.	Krátkodobý finan ní majetek celkem	71	3960	3379
1.	Pen žní prost edky v pokladn	72	177	103

Označení	Název ukazatele	Číslo řádku	Stav k prvnímu dni účetního období	Stav k poslednímu dni účetního období
2.	Ceniny	73		
3.	Peněžní prostředky na účtech	74	3783	3275
4.	Majetkové cenné papíry k obchodování	75		
5.	Dluhové cenné papíry k obchodování	76		
6.	Ostatní cenné papíry	77		
8.	Peníze na cest	78	0	1
IV.	Jiná aktiva celkem	79		
1.	Náklady p íšších období	80		
2.	P íjmy p íšších období	81		
	Aktiva celkem	82	14693	14351
A.	Vlastní zdroje celkem	83	126	147
I.	Jmenný celkem	84	108	126
1.	Vlastní jmění	85		
2.	Fondy	86	108	126
3.	Oceňovací rozdíly z pecenění majetku a závazk	87		
II.	Výsledek hospodaení celkem	88	18	21
1.	Účet výsledku hospodaení	89	0	21
2.	Výsledek hospodaení ve schvalovacím ízení	90	18	0
3.	Nerozdělený zisk, neuhrazená ztráta minulých let	91		
B.	Cizí zdroje celkem	92	14567	14204
I.	Rezervy celkem	93		
1.	Rezervy	94		
II.	Dlouhodobé závazky celkem	95	2964	2085
1.	Dlouhodobé úvry	96		
2.	Vydané dluhopisy	97		
3.	Závazky z pronájmu	98		
4.	P íjaté dlouhodobé zálohy	99	2964	2085
5.	Dlouhodobé sm nky k úhrad	100		
6.	Dohadné ú ty pasivní	101		
7.	Ostatní dlouhodobé závazky	102		
III.	Krátkodobé závazky celkem	103	11603	12119
1.	Dodavatelé	104	584	662
2.	Sm nky k úhrad	105		
3.	P íjaté zálohy	106	10889	11302
4.	Ostatní závazky	107		
5.	Zam stnanci	108	87	106
6.	Ostatní závazky v í zam stnanc m	109		
7.	Závazky k institucím soc. zabezpečení a ve . zdrav. pojištění	110	33	38
8.	Da z p íjm	111	1	1
9.	Ostatní p ímé dan	112	6	7

Ozna ení	Název ukazatele	. ád.	Stav k prvnímu dni ú etního období	Stav k poslednímu dni ú etního období
10.	Da z p idané hodnoty	113		
11.	Ostatní dan a poplatky	114		
12.	Závazky ve vztahu k státnímu rozpo tu	115		
13.	Závazky ve vztahu k rozpo tu orgán územ. samospr. celk	116		
14.	Závazky z upsaných nesplacených cenných papír a vklad	117		
15.	Závazky ke společ ním sdruženým ve společ nosti	118		
16.	Závazky z pevných termínových operací	119		
17.	Jiné závazky	120	3	3
18.	Krátkodobé úv ry	121		
19.	Eskontní úv ry	122		
20.	Vydané krátkodobé dluhopisy	123		
21.	Vlastní dluhopisy	124		
22.	Dohadné ú ty pasivní	125		
23.	Ostatní krátkodobé finan ní výpomoci	126		
IV.	Jiná pasiva	127		
1.	Výdaje p íštích období	128		
2.	Výnosy p íštích období	129		
	Pasiva celkem	130	14693	14351

Odesláno dne:	Razítko:	Podpis odpov dné osoby:	Podpis osoby odpov dné za zaú tování:
			Telefon:

Výkaz zisku a ztráty

v plném rozsahu
v celých tisících Kč

k 31.12.2017

Název a sídlo účetní jednotky

SVJ Troja
Hnězdenská 735/6
180 00 Praha 8

I
271 86 971

Označení	Název ukazatele	číslo řádku	Stav k poslednímu dni účetního období
A.	Náklady	1	
I.	Spotřebované nákupy a nakupované služby	2	
1.	Spotřebovaný materiál, energie a ostatních neskladovaných dodávek	3	
2.	Prodané zboží	4	
3.	Opravy a udržování	5	
4.	Náklady na cestovné	6	
5.	Náklady na reprezentaci	7	
6.	Ostatní služby	8	
II.	Změny stavu zásob vlastní činnosti a aktivace	9	
7.	Změna stavu zásob vlastní činnosti	10	
8.	Aktivace materiálu, zboží a vnitropodnikových služeb	11	
9.	Aktivace dlouhodobého majetku	12	
III.	Osobní náklady	13	
10.	Mzdové náklady	14	
11.	Zákonné sociální pojištění	15	
12.	Ostatní sociální pojištění	16	
13.	Zákonné sociální náklady	17	
14.	Ostatní sociální náklady	18	
IV.	Daně a poplatky	19	
15.	Daně a poplatky	20	
V.	Ostatní náklady	21	
16.	Smluvní pokuty, úroky z prodlení, ostatní pokuty a penále	22	
17.	Odpis nedobytné pohledávky	23	
18.	Nákladové úroky	24	
19.	Kursově ztráty	25	
20.	Dary	26	
21.	Manka a škody	27	
22.	Jiné ostatní náklady	28	
VI.	Odpisy, prodaný majetek, tvorba a použití rezerv a opravných položek	29	
23.	Odpis dlouhodobého majetku	30	
24.	Prodaný dlouhodobý majetek	31	
25.	Prodané cenné papíry a podíly	32	
26.	Prodaný materiál	33	

Označení	Název ukazatele	íslo řádku	Stav k poslednímu dni účetního období
27.	Tvorba a použití rezerv a opravných položek	34	
VII.	Poskytnuté příspěvky	35	
28.	Poskytnuté lenské příspěvky a příspěvky zútované mezi organ. složkami	36	
VIII.	Daň z příjmů	37	
29.	Daň z příjmů	38	
	Náklady celkem	39	0
B.	Výnosy	40	
I.	Provozní dotace	41	
1.	Provozní dotace	42	
II.	Přijaté příspěvky	43	
2.	Přijaté příspěvky zútované mezi organiza. složkami	44	
3.	Přijaté příspěvky (dary)	45	
4.	Přijaté lenské příspěvky	46	
III.	Tržby za vlastní výkony a zboží	47	
IV.	Ostatní výnosy	48	21
5.	Smluvní pokuty, úroky z prodlení, ostatní pokuty a penále	49	
6.	Platby za odepsané pohledávky	50	
7.	Výnosové úroky	51	21
8.	Kursově zisky	52	
9.	Zútovaní fond	53	
10.	Jiné ostatní výnosy	54	
V.	Tržby z prodeje majetku	55	
11.	Tržby z prodeje dlouhodobého nehmot. a hmot. majetku	56	
12.	Tržby z prodeje cenných papírů a podílů	57	
13.	Tržby z prodeje materiálu	58	
14.	Výnosy z krátkodobého finančního majetku	59	
15.	Výnosy z dlouhodobého finančního majetku	60	
	Výnosy celkem	61	21
C.	Výsledek hospodaření před zdaněním	62	21
D.	Výsledek hospodaření po zdanění	63	21

Odesláno dne:

Razítko:

Podpis odpovědné osoby:

Podpis osoby odpovědné za účtování:

Telefon:

Návrh výboru Společenství vlastníků jednotek domu č.p. 735, Hnězdenská 735, Praha 8 - Troja, IČ: 27186971

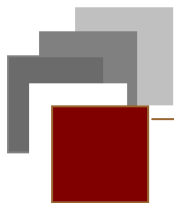
V účetním období od 1.1. – 31.12.2017 mělo SVJ Hnězdenská příjem ve výši **196,- Kč**, který je generován z finančních prostředků společenství uložených na běžném a spořicímu účtu vedeném u banky. Tento příjem by zúčtován oproti provozním nákladům (výdajům) na administrativu.

Druhý příjem společenství v účetním období od 1. 1. – 31. 12. 2017 ve výši **21.105,73 Kč**, pochází z penalizace pozdních úhrad záloh na služby a doplatků z vyúčtování. Výbor navrhuje v souladu s právními předpisy převést tento příjem do fondu oprav, kterým jsou financovány investice do bytového domu.

V Praze dne 16. 5. 2018

předseda výboru

místopředseda výboru



Z p r á v a **kontrolní komise k hospodaření společenství vlastníků jednotek domu v roce** **2017**

Komise pravidelně sledovala jednání výboru SVJ. Seznamovala se průběžně všemi dokumenty ekonomické i technické povahy, včetně předložených odborných stanovisek, zejména při rozhodování o zadávání specializovaných odborných prací externím dodavatelům.

Komise spolupracovala průběžně s jednotlivými členy výboru i profesními pracovníky – zaměstnanci společenství a správní firmou.

Zvláštní pozornost komise věnovala vyúčtování služeb jednotlivým vlastníkům a sledovala postup výboru i správní firmy při řešení otázek neplatičů.

Komise se seznámila s účetní závěrkou za rok 2017, v níž neshledala rozporů a doporučuje ji členské schůzi ke schválení.

Současně kontrolní komise doporučuje členské schůzi ke schválení nákup nebytových jednotek a pozemků od společnosti Rentis, družstvo.

Kontrolní komise ve složení : Milan Vacek
Jana Jeřichová
Zuzana Jemelková

Zapsal: Ing. Milan Vacek

Komentář k vyúčtování nákladů spojených se správou budovy Hnězdenská 735, Praha 8 (dále jen „budova“) a pozemku touto budovou zastavěném (včetně přídelu do fondu oprav) a nákladů na služby spojených s užíváním jednotek a společných částí budovy a pozemku za účetní období 1. 1. – 31. 12. 2017 jednotlivým vlastníkům jednotek.

V účetním období od 1.1. – 31.12.2017 zajišťovalo správu bytového domu Hnězdenská 735/6, Praha 8 Společenství vlastníků jednotek domu č.p. 735, Hnězdenská 735, Praha 8 - Troja, IČ: 27186971 (dále jen „SVJ Hnězdenská“). SVJ Hnězdenská pověřilo výkonem administrativní a technické správy bytového domu Hnězdenská 735/6, Praha 8 společnost SPRÁVCE NEMOVITOSTÍ TROJA s.r.o., se sídlem Hnězdenská 735/6, 180 00 Praha 8.

Veškeré náklady spojené se správou budovy Hnězdenská 735/6, Praha 8 a pozemku touto budovou zastavěném a náklady na služby spojené s užíváním jednotek a společných částí domu a pozemku jsou pro účely rozúčtování za účetní období 1. 1. – 31. 12. 2017 členěny do 4 základních skupin a jsou mezi jednotlivé vlastníky rozúčtovány způsobem, který je podrobně popsán v **Pravidlech přispívání vlastníků na výdaje spojené se správou, údržbou a opravami společných částí budovy a pravidlech rozúčtování** v platném znění.

Podrobný položkový rozpis nákladů za účetní období 1. 1. – 31. 12. 2017 je obsažen v dokumentu „**Přehled nákladů na služby za rok 2017**“, který je rovněž zveřejněn na webových stránkách SPRÁVCE NEMOVITOSTÍ TROJA s.r.o. (www.spravne.cz).

Celkové náklady spojené se správou budovy a pozemku (bez přídelu do fondu oprav a čerpání z něj) a náklady na služby spojené s užíváním jednotek a společných částí domu a pozemku činily v roce 2017 **celkem 10.989.466,- Kč**.

I. Náklady spojené se správou budovy v roce 2017 činily **celkem 1.748.465,- Kč** a představují: náklady spojené s administrativou správy (odměna správce, náklady na vedení účetnictví, ostatní), běžné provozní náklady (náklady na revize, servis PO a BOZP, opravy a údržba spol. částí domu, servis a opravy výtahů).

II. Náklady na pojištění budovy v roce 2017 činily **celkem 147.393,- Kč**.

III. Náklady na služby spojené s užíváním jednotek činily v roce 2017 **celkem 6.019.416,- Kč** a představují: náklady na vodné a stočné, dodávku tepla, náklady na vyúčtování nákladů na vodné a stočné a dodávku tepla mezi konečné spotřebitele, náklady na spotřebu el.energie v garážích a náklady na jejich úklid.

IV. Náklady na služby spojené s užíváním společných částí domu a pozemku činily v roce 2017 **celkem 3.074.192,- Kč** a představují: náklady na recepční službu (telefonní poplatky, mzdové náklady), úklid, odvoz domovního odpadu, spotřeba el. energie ve společných částech domu.

Roční příděl do fondu oprav, včetně poplatku za psa a pronájmů činil **celkem 1.920.000,- Kč** a v roce 2017 se z fondu oprav čerpalo na opravy **celkem 2.799.383,- Kč**.

Žádosti o informace k vyúčtování vyřizuje a detailnější informace a odpovědi na případné dotazy zodpoví a poskytne Ing. Rubešová na emailu: rubesova@spravne.cz, tel.: **606 807 731**, případně osobně v úřední dny v recepci BD Troja.

10.5.2018


Správce nemovitostí Troja s.r.o.
Hnězdenská 735/6
180 00 Praha 8
IČ: 284 08 705

Přehled nákladů na služby za rok 2017 - SVJ Troja, Hnězdenská 735/6

I. Náklady spojené se správou budovy

odměna správce	547 980 Kč
náklady na účetnictví, ostatní	276 168 Kč
revize, servis PO a BOZP	76 352 Kč
opravy a údržba společných částí domu	722 334 Kč
servis a opravy výtahu	125 631 Kč
	1 748 465 Kč

II. Náklady na pojištění budovy

náklady na pojištění	147 393 Kč
----------------------	-------------------

III. Náklady na služby spojené s užíváním jednotek

náklady na vodné a stočné	2 498 108 Kč
dodávka tepla	3 186 160 Kč
náklady na rozúčtování tepla a vody	151 617 Kč
elektrická energie garáže	143 377 Kč
úklid garáží	40 154 Kč
	6 019 416 Kč

IV. Náklady na služby spojené s užíváním společných částí domu a pozemku

náklady na recepci	1 664 170 Kč
úklid	324 879 Kč
odvoz odpadu	413 064 Kč
elektrická energie spol. prostory	672 079 Kč
	3 074 192 Kč

Celkem náklady rok 2017

10 989 466 Kč

Porovnání nákladů na služby za rok 2012 - 2017 - SVJ Hnězdeňská 735/6

2012	2013	Rozdíl 2013 - 2012		2014	Rozdíl 2014 - 2013		2015	Rozdíl 2015 - 2014		2016	Rozdíl 2016 - 2015		2017	Rozdíl 2017 - 2016		Rozdíl 2017 - 2012	
		- Kč -	%		- Kč -	%		- Kč -	%		- Kč -	%		- Kč -	%	- Kč -	%

I. Náklady spojené se správou budovy

odměna správce	547 980	547 980	0	0,0%	547 980	0	0,0%	547 980	0	0,0%	547 980	0	0,0%	547 980	0	0,0%	0	0,0%
náklady na účetnictví, ostatní	261 430	288 839	27 409	10,5%	262 735	-26 104	-9,0%	272 944	10 210	3,9%	313 689	40 745	14,9%	276 168	-37 521	-12,0%	14 738	5,6%
revize, servis PO a BOZP	107 655	120 812	13 157	12,2%	73 351	-47 461	-39,3%	103 949	30 599	41,7%	88 206	-15 743	-15,1%	76 352	-11 854	-13,4%	-31 303	-29,1%
opravy a údržba společných částí domu	659 598	1 007 970	348 372	52,8%	904 820	-103 150	-10,2%	891 479	-13 341	-1,5%	983 095	91 616	10,3%	722 334	-260 761	-26,5%	62 736	9,5%
servis a opravy výtahu	615 023	159 997	-455 026	-74,0%	174 959	14 962	9,4%	129 595	-45 364	-25,9%	181 761	52 166	40,3%	125 631	-56 130	-30,9%	-489 393	-79,6%
Σ celkem za položku	2 191 686	2 125 598	-66 089	-3,0%	1 963 844	-161 753	-7,6%	1 945 947	-17 897	-0,9%	2 114 730	168 783	8,7%	1 748 465	-366 265	-17,3%	-443 221	-20,2%

II. Náklady na pojištění budovy

náklady na pojištění	145 620	122 640	-22 980	-15,8%	133 114	10 474	8,5%	134 114	1 000	0,8%	104 515	-29 599	-22,1%	147 393	42 878	41,0%	1 773	1,2%
----------------------	---------	---------	---------	--------	---------	--------	------	---------	-------	------	---------	---------	--------	---------	--------	-------	-------	------

III. Náklady na služby spojené s užíváním jednotek

náklady na vodné a stočné	1 809 882	1 898 114	88 232	4,9%	2 088 124	190 010	10,0%	2 060 666	-27 458	-1,3%	2 395 793	335 127	16,3%	2 498 108	102 315	4,3%	688 226	38,0%
dodávka tepla	3 285 401	3 170 387	-115 014	-3,5%	2 825 942	-344 445	-10,9%	2 894 446	68 504	2,4%	2 871 973	-22 473	-0,8%	3 186 160	314 186	10,9%	-99 241	-3,0%
náklady na rozúčtování tepla a vody	142 311	143 232	921	0,6%	146 070	2 838	2,0%	193 393	47 323	32,4%	147 052	-46 341	-24,0%	151 617	4 565	3,1%	9 306	6,5%
elektrická energie garáže	196 259	167 643	-28 616	-14,6%	201 318	33 675	20,1%	190 447	-10 871	-5,4%	147 438	-43 010	-22,6%	143 377	-4 060	-2,8%	-52 882	-26,9%
úklid garáží	0	0	0	0,0%	41 666	41 666	100,0%	40 243	-1 423	-3,4%	41 800	1 557	3,9%	40 154	-1 646	-3,9%	40 154	100,0%
Σ celkem za položku	5 433 853	5 379 376	-54 477	-1,0%	5 303 120	-76 256	-1,4%	5 379 195	76 075	1,4%	5 604 056	224 861	4,2%	6 019 416	415 360	7,4%	585 563	10,8%

IV. Náklady na služby spojené s užíváním společných částí domu a pozemku

náklady na recepci	1 400 208	1 273 204	-127 004	-9,1%	1 288 769	15 565	1,2%	1 276 830	-11 939	-0,9%	1 492 570	215 740	16,9%	1 664 170	171 600	11,5%	263 962	18,9%
úklid	384 148	434 013	49 865	13,0%	363 269	-70 744	-16,3%	325 607	-37 662	-10,4%	338 202	12 595	3,9%	324 879	-13 323	-3,9%	-59 269	-15,4%
odvoz odpadu	280 224	280 224	0	0,0%	280 224	0	0,0%	319 704	39 480	14,1%	370 332	50 628	15,8%	413 064	42 732	11,5%	132 840	47,4%
elektrická energie spol. prostory	757 573	721 532	-36 041	-4,8%	859 594	138 062	19,1%	843 937	-15 657	-1,8%	741 336	-102 602	-12,2%	672 079	-69 257	-9,3%	-85 494	-11,3%
Σ celkem za položku	2 822 153	2 708 973	-113 180	-4,0%	2 791 856	82 883	3,1%	2 766 078	-25 777	-0,9%	2 942 440	176 361	6,4%	3 074 192	131 753	4,5%	252 039	8,9%
Celkem náklady za rok	10 593 313	10 336 587	-256 726	-2,4%	10 191 934	-144 653	-1,4%	10 225 335	33 401	0,3%	10 765 741	540 406	5,3%	10 989 466	223 725	2,1%	396 153	3,7%

Technická zpráva za rok 2017

HAVÁRIE

- ❖ na několika svodech kanalizačního a dešťového potrubí došlo k rozpojení potrubí
- ❖ v některých stoupačkách došlo k prasknutí rozvodů TUV

OPRAVY

- ❖ dokončena generální oprava všech 4 osobních výtahů
- ❖ oprava izolace terasy nad vjezdem do garáží 1.PP
- ❖ výměna garážových roletových vrat – vjezd 2.PP
- ❖ provedena oprava fasády garáží u objektu Lublinská a Hnězdenská
- ❖ oprava izolace u vstupu do objektu a izolace odvodňovacího kanálku
- ❖ provedena instalace ventilů TUV na páteřní rozvod/stoupačka
- ❖ provedena výměna výměníků TUV
- ❖ instalace ochrany proti holubům na balkonech - severní strana
- ❖ montáž nových komunikátorů přístupového systému
- ❖ oprava hydroizolací balkonů a lodžii
- ❖ průběžně jsou prováděny opravy maleb v chodbách po vandalismu, čerpadla a třícestné ventily ve výměňkové stanici, žárovky na chodbách a v garážích, odvzdušňovací ventily na stoupačkách topení
- ❖ údržba zeleně v okolí BD
- ❖ dle potřeby se vyměňují hlavní bytové uzávěry na vodě a topení
- ❖ dále průběžně probíhají běžné opravy hlášené na recepci a údržba společných prostor

RENTIS Praha, družstvo

DIČ: CZ24193739, Štúrova 1701/55, 142 00 Praha 4, tel.: 227 157 101

Spisová značka: oddíl Dr., vložka 7688, vedená u Městského soudu v Praze, den zápisu: 14. 12. 2011

Společenství vlastníků jednotek domu č.p. 735,
Hnězdenská 735, 181 00 Praha 8-Troja

K rukám výboru společenství

V Praze dne 2. 5. 2018

Věc : Nabídka prodeje jednotek v bytovém domě č.p. 735, ul. Hnězdenská, Praha 8

Oznamujeme Vám tímto záměr družstva RENTIS Praha, družstvo, jako vlastníka níže uvedených jednotek nacházejících se v bytovém domě č.p. 735/6 ul. Hnězdenská, Praha 8, tyto jednotky prodat. Vzhledem k tomu, že SVJ využívá dlouhodobě tyto prostory pro své potřeby (již od roku 2002 a bezplatně) nabízíme přednostně tyto jednotky ke koupi SVJ.

Nebytová jednotka číslo	Výměra m ²	Způsob využití	Cena dle posudku
735/651	24,00 m ²	Jiný nebytový prostor - recepce	700 000,- Kč
735/541	8,10 m ²	Jiný nebytový prostor – telefonní ústředna	138 000,- Kč
735/646	57,40 m ²	Jiný nebytový prostor – skladovací prostor (dílna)	1 600 000,- Kč
CELKEM			2 438 000,- Kč

Družstvo tímto nabízí výše uvedené jednotky ke koupi za souhrnnou částku 2 000 000,- Kč.

Dále jsou nabízeny k odprodeji níže uvedené pozemky:

Pozemek parcelní číslo	Výměra m ²	Způsob využití	Cena dle posudku
1160/3	3 450 m ²	ostatní plocha-ostatní komunikace	12 792 312,- Kč
1160/85	609 m ²	ostatní plocha-zeleň	1 827 000,- Kč
CELKEM			14 619 312,- Kč

Na výše uvedeném pozemku 1160/3 je vybudováno 39 + 14 parkovacích stání, které lze komerčně pronajímat členům SVJ, případně třetím osobám.

Družstvo tímto nabízí výše uvedené pozemky ke koupi za souhrnnou částku 2 000 000,- Kč.

V případě, že SVJ na svém shromáždění odmítne výše uvedený návrh na odkoupení předmětných jednotek a pozemků, budou tyto nabídnuty třetím osobám za plnou tržní cenu.

V případě odprodeje třetím osobám bude ukončeno využívání daných jednotek a pozemků SVJ a tyto budou předány jejich nabyvatelům.

Děkuji za odpověď.

S pozdravem

Liliana Ryvolová,
předseda družstva
RENIS Praha, družstvo
Štúrova 1701/55
142 00 Praha 4 – Krč
IČ: 241 93 739

Společenství vlastníků jednotek domu č. p. 735, Hnězdenská 735, Praha 8 - Troja

se sídlem Hnězdenská 735/6, 181 00 Praha 8 - Troja, IČ: 27186971,
společenství vlastníků jednotek zapsané v rejstříku společenství vedeném Městským soudem v Praze, oddíl S, vložka 5159

Společné stanovisko výboru a kontrolní komise k nabídce na odkoupení nebytových jednotek a pozemků.

Na společném zasedání výboru a kontrolní komise SVJ Hnězdenská 735 dne 22. 5. 2018 byla projednána nabídka RENTIS družstva, na odprodej nebytových jednotek č. 735/651, 735/541 a 735/646 v BD Troja Hnězdenská 735/6 a pozemků 1160/3 a 1160/85 sousedících s budovou bytového domu.

I. Jednotky.

Nebytové jednotky recepce, dílna a ústředna byly vlastníkem poskytnuty SVJ po celou dobu k užívání zdarma, kdy SVJ si hradí jen spotřebu energií. Jednotka recepce slouží SVJ pro zajištění provozu domu – zázemí pro výbor, zaměstnance a technickou správu, dohled nad ostrahou objektu, přejímání pošty a balíkových zásilek, výkon požární hlídky, kontroly příchozích do domu, kontrola uvíznutých osob ve výtazích, evidence vlastníků, správa klíčového hospodářství, výběr poplatků, vydávání čipů atd., a jsou zde zakončeny ovládací prvky vzduchotechniky, rozvod kamerového a přístupového systému atd. V jednotce ústředna jsou ukončeny veškeré slaboproudé rozvody – telefonní linky k jednotkám, rozvody kabelové televize a internetu a jsou zde ukončeny přívody slaboproudých rozvodů a optických sítí. Jednotka dílna slouží jako zázemí pro údržbu a úklidovou službu společných částí domu, jako pracovní prostor i jako skladový prostor zařízení, náradí a materiálu. Jednotky jsou využitelné jiným způsobem, k jiným účelům (komerčně).

Provoz služeb v těchto prostorách (recepce, dílna, ústředna) je významný pro další chod a správu domu. Výbor i kontrolní komise jsou přesvědčeni, že je zásadní, aby k těmto prostorám mělo SVJ nadále užívací právo, ideálně právo vlastnické. V opačném případě není možné zajistit, že tyto prostory budou nadále sloužit chodu domu a že je budou moci členové SVJ i nadále užívat v současném rozsahu. Výbor i kontrolní komise SVJ považují navrhovanou kupní cenu za přiměřenou a koupí prostor za důležitou, a proto doporučují shromáždění vlastníků nabídky na koupí využít a jednotky pořídit do vlastnictví SVJ.

II. Pozemky

Oba pozemky v těsné blízkosti bytového domu Troja doposud SVJ využívá pro své potřeby. Na pozemku 1160/85 je umístěna stavba příjezdové komunikace ze zámkové dlažby k podzemním garážím v 1. PP a 2. PP. Na pozemku 1160/3 je umístěna stavba příjezdové komunikace k domu a podzemním garážím v 1. PP a 2. PP, stavba 53 ks parkovacích stání, stavba přístřešku pro popelnice pro BD Troja, stavba schodiště k domu Troja a stavba 18 ks podzemních garáží. Stavba 18 ks podzemních garáží není předmětem nabídky ke koupí a současný vlastník si je hodlá ponechat ve vlastnictví (nejsou zahrnuty do předloženého znaleckého posudku a nejsou součástí nabídky ke koupí). Pozemek o výměře rovnající se ploše o půdorysu podzemních garáží cca 351 m² bude při odsouhlasení pořízení nemovitostí oddělen od pozemku nabízeného ke koupí (3.450 m²).

SVJ využívá nabízené pozemky pro plnění svých úkolů, uspokojování potřeb svých členů a správu bytového domu. Současný vlastník se rozhodl pozemky prodat a přednostně je nabídl současnému uživateli. Případné pořízení nabízených nemovitostí by pro SVJ vyřešilo zajišťování bezproblémové dopravní obslužnosti bytového domu, průchodnosti, průjezdnosti, parkování vozidel, správy bytového domu a užívání pozemků dle jeho potřeb. Užívání pozemků by nebylo závislé na jiných faktorech a vlivech, požadavcích, vůli a korektnosti přístupu osoby vlastníci dotčené pozemky. Výbor a kontrolní komise jsou toho názoru, že pro SVJ je otázkou zásadního významu, zda k těmto pozemkům bude mít SVJ vlastnické, nebo užívací právo a členové SVJ by měli nabídku uvážit i v kontextu budoucího možného vývoje v lokalitě. V opačném případě není možné zajistit a zaručit, že tyto pozemky budou moci členové SVJ i nadále užívat pro své potřeby v současném rozsahu, případně je užívat bezplatně, tak jako tomu bylo doposud. Výbor a kontrolní komise SVJ po uvážení všech okolností považují navrhovanou kupní cenu za přiměřenou a doporučují shromáždění vlastníků nabídky na koupi využít a pozemky a stavby pořídit do vlastnictví SVJ.

III. Financování

V případě, že shromáždění shledá nabídku na pořízení nabízených nemovitostí za akceptovatelnou a rozhodne se nemovitosti pořídit, nabízí se několik možností, jak nákup financovat.

Finanční náročnost pořízení:

Nebytové jednotky:

Kupní cena	2.000.000,-Kč
Správní poplatek KÚ	1.000,-Kč
Daň z nabytí nemovitosti	80.000,-Kč
Náklady jednotky	2.081.000,-Kč

Pozemky:

Kupní cena	2.000.000,-Kč
Správní poplatek KÚ	1.000,-Kč
Daň z nabytí nemovitosti	493.460,-Kč
Náklady pozemky	2.494.460,-Kč
NÁKLADY CELKEM	4.575.460,-Kč

Možnosti financování pořízení nemovitostí:

1) Vlastní zdroje:

SVJ má nyní dostatek finančních prostředků, které by mohlo na pořízení nemovitostí použít. Pořízení jednotek může být odsunuto na závěr roku, aby SVJ mělo určitou finanční rezervu a nebylo omezeno financování provozu do domu v případě nepředpokládaných vynucených nákladů. V současné době nejsou plánovány investice většího rozsahu.

Přehled zdrojů:

+ Příjem rezervních fondů a fondu oprav z Družstva Troja	2.000.000,-Kč
+ Fond oprav SVJ - stav k 30. 4. 2018	2.604.000,-Kč
+ Budoucí příspěvky členů SVJ do fondu oprav – stav 31. 12. 2018	1.255.000,-Kč
Vlastní zdroje celkem	5.859.000,-Kč

2) Vlastní zdroje + příjmy z nájemného za parkovací stání:

Pořízení pozemků a staveb a zejména pak stavby parkoviště s 53 parkovacími stáními umožní SVJ naložit efektivně s nabytým majetkem a získat dodatečný příjem z pronájmu parkovacích stání. Při pořízení cca 40 sklopných parkovacích zábran nákladem cca 120.000,-Kč a následným pronájmem parkovacích stání lze získat při 80% obsazenosti parkoviště příjem cca 250.000,-Kč/ročně (22.000,-Kč/měs.). Návratnost investice do pořízení pozemků z nájmu parkovacích stání by se pohybovala +- 8 let.

3) Vlastní zdroje + dočasné navýšení příspěvků do fondu oprav:

Tuto variantu je možno zvolit v případě, že by SVJ muselo nad stanovený plán investic vynaložit větší investice do oprav nebo sanací havárií, které by vyžadovaly alokování finančních prostředků nad rámec současných možností.

Současný stav výše příspěvku do fondu oprav:

SKUPINY JEDNOTEK	Počet jednotek dle prohlášení vlastníka	VÝMĚRA pro vyúčtování Kč	Kč/m ² / měsíc	Měsíční přiděl do FO Kč	Roční přiděl do FO Kč
Velké jednotky – byty a nebyty	406	17 186,10	8	137 488	1 649 865
Garáže, komory, garážová stání	249	6 471,40	3	19 198	230 385
CELKEM	655	27 463,50		156 903	1 882 836

Navrhovaný stav výše příspěvku do fondu oprav:

SKUPINY JEDNOTEK	Počet jednotek dle prohlášení vlastníka	VÝMĚRA pro vyúčtování Kč	Kč / m ² / měsíc	Měsíční přiděl do FO Kč	Roční přiděl do FO Kč
Velké jednotky – byty a nebyty	406	17 186,10	10	171 861	2 062 332
Garáže, komory, garážová stání	249	6 471,40	5	32 357	388 284
CELKEM	655	27 463,50		204 218	2 450 616

Návrh: navýšení příspěvků do fondu oprav o 2 Kč/m²/měs. zajistí příjem cca 567.000,-Kč ročně. Za dobu **tří** let zvýšeného příspěvku bude ve fondu navíc naspořeno 1.703.340,-Kč, což pokryje investici do pořízení nemovitostí a ve fondu oprav zůstane po celou dobu dostatek financí na opravy a jiné investice. Např. byt o výměře 43m² x 2 Kč = 86 Kč/měsíčně navíc odvod do fondu oprav tj. ročně o 1.032 Kč.

4) Vlastní zdroje + úvěr:

Nabízí se i možnost pořízení pozemků a jednotek částečně na úvěr. Modelový příklad: při čerpání úvěru ve výši 2.000.000,-Kč, splátce 23.000,-Kč/měsíc, RPSN 2,5% a to po dobu 8 let zaplatíme na úrocích 208.000,-Kč.

V Praze dne 24. 5. 2018

Důbrava Jaroslav, Bc.
předseda výboru

Vacek Milan, Ing.
předseda kontrolní komise

Bazelkova Teodora
místopředsedkyně výboru

Jeřichová Jana, Ing.
členka kontrolní komise

Ivaysyuk Robert
člen výboru

Jemelková Zuzana, Mgr.
členka kontrolní komise

Plán oprav a investic 2018 - 2019.

Opravy schválené předchozím Shromáždění vlastníků - prozatím nerealizováno

oprava nákladních výtahů	1 200 000 Kč
nátěr zábradlí	400 000 Kč
oprava fasády horolezci	100 000 Kč
oprava omítky pod vstupním schodištěm	200 000 Kč
CELKEM	1 900 000 Kč

Plánované provozní náklady na období 2018 - 2019

elektro - žárovky, světla	15 000 Kč
rezerva drobné opravy + havárie - údržba	50 000 Kč
servis strojů a zařízení (sekačka, fréza)	10 000 Kč
kancelářské potřeby + tonery	8 000 Kč
čistící prostředky - úklid	15 000 Kč
CELKEM	98 000 Kč

Plánované opravy a investice v období 2018 - 2019

střešní krytina nad bytem 1234 jižní strana	200 000 Kč
CELKEM	200 000 Kč

STAV FONDU OPRAV

Rezerva převedená z Družstva Troja	2 000 000 Kč
Zůstatek fondu oprav SVJ ke dni 30.04.2018	2 604 000 Kč
Budoucí příjmy fondu oprav (příspěvky) 1.5.-31.12.2018	1 255 000 Kč
CELKEM k 31.12.2018	5 859 000 Kč