

## Zápis z řádné členské schůze (č. 2/2018)

bytového družstva **BDTC7 Trávníčkova 1772-1776, bytové družstvo**, IČO: 276 24 463, se sídlem Trávníčkova 1774, Praha 5 - Stodůlky, PSČ 155 00, zapsaného v obchodním rejstříku vedeném u Městského soudu v Praze, sp. zn. Dr 6621 (dále „BD“).

**Datum:** 29. 6. 2018

**Doba konání:** 19:00

**Místo:** velký sál restaurace Staré kino, K Vidouli 727, Praha 13 - Stodůlky

**Přítomno:** 47 členů BD ze 148 členů BD

**Hosté:** Mgr. Jana Průchová, ev. č. ČAK 15805 – právník BD

### **Program jednání:**

1. Zahájení a volba orgánů členské schůze
2. Schválení účetní závěrky a výroční zprávy o hospodaření za rok 2017
  - a. Zpráva auditora k účetní závěrce za rok 2017
  - b. Zpráva Kontrolní komise k účetní závěrce za rok 2017
  - c. Zpráva o hospodaření za rok 2017(1.1.2017 - 31.12.2017)
3. Zpráva o činnosti představenstva (červen 2017 – červen 2018)
4. Zpráva o činnosti kontrolní komise (červen 2017 – červen 2018)
5. Schválení smlouvy se správcem domu
6. Zpráva o soudních sporech
7. Projednání nutných investic
  - a. Sanace domů z důvodu zatékání pod plášť budovy
8. Odstoupení člena KK – volba nového člena KK BDTC7
9. Projednání mimořádných odměn pro členy orgánů BD za období 7-12/2016 a 1-11/2017
10. Diskuse a různé
11. Usnesení
12. Závěr


### 1) Zahájení členské schůze a volba orgánů členské schůze

Slova se ujala paní M. Čížková a konstatovala, že členská schůze bytového družstva bohužel není usnášeníschopná, protože je přítomno pouze 47 členů bytového družstva. Po paní Čížkové se slova ještě ujala paní H. Šimečková s tím, že ji mohou členové BD kontaktovat ohledně aktuálně projednávaného Metropolitního plánu hl. m. Prahy, který je možno připomínkovat do 26.7.2018. Tento návrh velice zahušťuje zástavbu na Praze 13. Kontakt na sebe paní Šimečková zveřejnila na dveřích ve vchodě 1773. Bude možné podepsat petici proti návrhu Metropolitního plánu. Dále V. Žabka doplnil, že výbor SVTC7 podal oficiální námítky do územního řízení k „Bytovému domu Stodůlky“. Námítky se týkaly proslunění bytů, počtu parkovacích míst a odtokových poměrů v lokalitě. Následně paní Čížková členskou schůzi ukončila.



**Mgr. Martina Čížková**

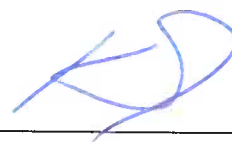
Člen představenstva



**Eva Bělochová**

zapisovatel

**BDTC7 Trávníčkova 1772-1776,  
bytové družstvo  
Trávníčkova 1774, Praha 5  
PSČ: 15500, IČO: 27624463  
-2-**



**Ing. Vladislav Kalaš**

Předseda představenstva

**Přílohy:**

- i. *Pozvánka na členskou schůzi BD*
- ii. *Listina přítomných*
- iii. *Podklady k účetní závěrce 2017*
- iv. *Zpráva kontrolní komise k účetní závěrce k 13.5.2018*
- v. *Zpráva o činnosti představenstva BDTC7 od 14.6.2017 do 29.6.2018*
- vi. *Zpráva o činnosti kontrolní komise BDTC7 za období od 7. 12. 2017 do 31.5.2018*
- vii. *PŘÍKAZNÍ SMLOUVA o zajištění výkonu správy nemovitosti*
- viii. *Návrh sanace hydroizolace objektů*

(Příloha č. 1)

**Pozvánka na členskou schůzi BD**

# POZVÁNKA

## na řádnou členskou schůzi

BDTC7 Trávníčkova 1772 – 1776, bytového družstva  
se sídlem Trávníčkova 1774/25, Praha 5 – Stodůlky, PSČ 155 00

Představenstvo BD vás zve

## na řádnou členskou schůzi

které se koná dne: **13. 6. 2018 od 18.30 hodin**  
v jídelně Základní školy Trávníčkova 1744/4, Praha 13

**Prezence je od 18.00 do 18.30 hod**

### **Program jednání:**

1. Zahájení a volba orgánů členské schůze
2. Schválení účetní závěrky a výroční zprávy o hospodaření za rok 2017
  - a. Zpráva auditora k účetní závěrce za rok 2017 - Ing. Böhnelová
  - b. Zpráva Kontrolní komise k účetní závěrce za rok 2017
  - c. Zpráva o hospodaření za rok 2017 (1. 1. 2017 - 31. 12. 2017)
3. Zpráva o činnosti představenstva (červen 2017 – červen 2018)
4. Zpráva o činnosti kontrolní komise (červen 2017 – červen 2018)
5. Zpráva o soudních sporech – Mgr. Průchová
6. Projednání nutných investic
  - a. Sanace domů z důvodu zatékání pod plášť budovy
7. Odstoupení člena KK – volba nového člena KK BDTC7
8. Projednání mimořádných odměn pro členy orgánů BD za období 7-12/2016 a 1-11/2017
9. Usnesení
10. Závěr

*Podkladové materiály k bodu č. 2 a bodu č. 6 programu  
budou k dispozici na webu TC7 <http://www.tc7cz/>*

**V případě, že se nemůžete dostavit osobně,  
udělte prosím plnou moc svému zástupci.**

**Členskou schůzi svolává:**

**Představenstvo BDTC7 Trávníčkova 1772-1776, bytové družstvo**

**POZVÁNKA PLATÍ JEN PRO ŘÁDNÉ ČLENY BD**

**- ne pro rodinné příslušníky**

(Příloha č. 2)

Listina přítomných

K NAHLÉDNUTÍ V KANCELÁŘI ZBTČ.

(Příloha č. 3)

**Podklady k účetní závěrce 2017**



**Ing. SOŇA BÖHNELOVÁ**

auditor - č. oprávnění 1449

<http://sweb.cz/bohnelova.sona>

Španielova 1320/47  
163 00 Praha 6

Tel: (+420) 211 143 525

Mobil: (+420) 602 385 364

E-mail: [bohnelova.sona@seznam.cz](mailto:bohnelova.sona@seznam.cz)

18-1

## ZPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDITORA

o ověření  
roční účetní závěrky  
za účetní období od 1.1. 2017 do 31.12.2017

BDTC7 Trávníčkova 1772-1776, bytové družstvo  
Trávníčkova 1774/25  
Praha 5  
PSČ 155 00  
IČO 27624463

**ZPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDITORA PRO ČLENY BYTOVÉHO DRUŽSTVA  
BDTC7 TRÁVNÍČKOVA 1772-1776, BYTOVÉ DRUŽSTVO****Výrok auditora**

*Provedli jsme audit přiložené účetní závěrky společnosti BDTC7 Trávníčkova 1772-1776, bytové družstvo (dále také „Společnost“) sestavené na základě českých účetních předpisů, která se skládá z rozvahy k 31.12.2017, výkazu zisku a ztráty za rok končící 31.12.2017, a přílohy této účetní závěrky, která obsahuje popis použitých podstatných účetních metod a další vysvětlující informace. Údaje o Společnosti jsou uvedeny v příloze této účetní závěrky.*

***Podle našeho názoru účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz aktiv a pasiv společnosti BDTC7 Trávníčkova 1772-1776, bytové družstvo k 31.12.2017 a nákladů a výnosů a výsledku jejího hospodaření za rok končící 31.12.2017 v souladu s českými účetními předpisy.***

**Jiné skutečnosti**

*Účetní závěrka společnosti nezohledňuje v krátkodobých pasivech jiné závazky z titulu snížení aktiv společnosti (bytových jednotek) a k nim vázaných dlouhodobých záloh (fond oprav) určených na opravy těchto aktiv. Prostředky nemohly být převedeny vzhledem k tomu, že nedošlo ke schválení těchto prostředků členskou schůzí v prosinci 2017. Nicméně výše těchto závazků je v pasivech zohledněna v celkové výši na dlouhodobých přijatých zálohách a vše je popsáno v příloze k účetní závěrce. Takže k celkovému zkrácení účetní závěrky nedošlo, jen nebyla přesunuta část dlouhodobých závazků na krátkodobé závazky.*

**Základ pro výrok**

*Audit jsme provedli v souladu se zákonem o auditorech a standardy Komory auditorů České republiky pro audit, kterými jsou mezinárodní standardy pro audit (ISA) případně doplněné a upravené souvisejícími aplikačními doložkami. Naše odpovědnost stanovená těmito předpisy je podrobněji popsána v oddílu Odpovědnost auditora za audit účetní závěrky. V souladu se zákonem o auditorech a Etickým kodexem přijatým Komorou auditorů České republiky jsme na Společnosti nezávislí a splnili jsme i další etické povinnosti vyplývající z uvedených předpisů. Domníváme se, že důkazní informace, které jsme shromáždili, poskytují dostatečný a vhodný základ pro vyjádření našeho výroku.*

**Odpovědnost představenstva a kontrolní komise Společnosti za účetní závěrku**

*Představenstvo Společnosti odpovídá za sestavení účetní závěrky podávající věrný a poctivý obraz v souladu s českými účetními předpisy a za takový vnitřní kontrolní systém, který považuje za nezbytný pro sestavení účetní závěrky tak, aby neobsahovala významné (materiální) nesprávnosti způsobené podvodem nebo chybou.*



*Při sestavování účetní závěrky je představenstvo Společnosti povinno posoudit, zda je Společnost schopna nepřetržitě trvat, a pokud je to relevantní, popsat v příloze účetní závěrky záležitosti týkající se jejího nepřetržitého trvání a použití předpokladu nepřetržitého trvání při sestavení účetní závěrky, s výjimkou případů, kdy představenstvo plánuje zrušení Společnosti nebo ukončení její činnosti, resp. kdy nemá jinou reálnou možnost než tak učinit.  
Za dohled nad procesem účetního výkaznictví ve Společnosti odpovídá kontrolní komise.*

### **Odpovědnost auditora za audit účetní závěrky**

*Naším cílem je získat přiměřenou jistotu, že účetní závěrka jako celek neobsahuje významnou (materiální) nesprávnost způsobenou podvodem nebo chybou a vydat zprávu auditora obsahující náš výrok. Přiměřená míra jistoty je velká míra jistoty, nicméně není zárukou, že audit provedený v souladu s výše uvedenými předpisy ve všech případech v účetní závěrce odhalí případnou existující významnou (materiální) nesprávnost. Nesprávnosti mohou vzniknout v důsledku podvodů nebo chyb a považují se za významné (materiální), pokud lze reálně předpokládat, že by jednotlivě nebo v souhrnu mohly ovlivnit ekonomická rozhodnutí, která uživatelé účetní závěrky na jejím základě přijmou.*

*Při provádění auditu v souladu s výše uvedenými předpisy je naší povinností uplatňovat během celého auditu odborný úsudek a zachovávat profesní skepticismus. Dále je naší povinností:*

- Identifikovat a vyhodnotit rizika významné (materiální) nesprávnosti účetní závěrky způsobené podvodem nebo chybou, navrhnout a provést auditorské postupy reagující na tato rizika a získat dostatečné a vhodné důkazní informace, abychom na jejich základě mohli vyjádřit výrok. Riziko, že neodhalíme významnou (materiální) nesprávnost, k níž došlo v důsledku podvodu, je větší než riziko neodhalení významné (materiální) nesprávnosti způsobené chybou, protože součástí podvodu mohou být tajné dohody (koluze), falšování, úmyslná opomenutí, nepravdivá prohlášení nebo obcházení vnitřních kontrol.*
- Seznámit se s vnitřním kontrolním systémem Společnosti relevantním pro audit v takovém rozsahu, abychom mohli navrhnout auditorské postupy vhodné s ohledem na dané okolnosti, nikoli abychom mohli vyjádřit názor na účinnost jejího vnitřního kontrolního systému.*
- Posoudit vhodnost použitých účetních pravidel, přiměřenost provedených účetních odhadů a informace, které v této souvislosti představenstvo Společnosti uvedlo v příloze účetní závěrky.*
- Posoudit vhodnost použití předpokladu nepřetržitého trvání při sestavení účetní závěrky představenstvem a to, zda s ohledem na shromážděné důkazní informace existuje významná (materiální) nejistota vyplývající z událostí nebo podmínek, které mohou významně zpochybnit schopnost Společnosti nepřetržitě trvat. Jestliže dojdeme k závěru, že taková významná (materiální) nejistota existuje, je naší povinností upozornit v naší zprávě na informace uvedené v této souvislosti v příloze účetní závěrky, a pokud tyto informace nejsou dostatečné, vyjádřit modifikovaný výrok. Naše závěry týkající se schopnosti Společnosti nepřetržitě trvat vycházejí z důkazních informací, které jsme získali do data naší zprávy. Nicméně budoucí události nebo podmínky mohou vést k tomu, že Společnost ztratí schopnost nepřetržitě trvat.*

**Ing. SOŇA BÖHNELOVÁ**

auditor - č. oprávnění 1449

Španielova 1320/47

163 00 Praha 6

Tel: (+420) 211 143 525

Mobil: (+420) 602 385 364

<http://sweb.cz/bohnelova.sona>

E-mail: [bohnelova.sona@seznam.cz](mailto:bohnelova.sona@seznam.cz)

- *Vyhodnotit celkovou prezentaci, členění a obsah účetní závěrky, včetně přílohy, a dále to, zda účetní závěrka zobrazuje podkladové transakce a události způsobem, který vede k věrnému zobrazení.*

*Naší povinností je informovat představenstvo a kontrolní komisi mimo jiné o plánovaném rozsahu a načasování auditu a o významných zjištěních, která jsme v jeho průběhu učinili, včetně zjištěných významných nedostatků ve vnitřním kontrolním systému.*

V Praze, dne 13.6. 2018



Ověření provedla:

**Ing. Soňa Böhnelová,**

zapsaná v seznamu auditorů vedném Komorou auditorů ČR pod ev. č. 1449

Příloha: účetní závěrka

**ROZVAHA**

v plném rozsahu

ke dni 31.12.2017

v celých tisících Kč

Název a sídlo účetní jednotky

**BDTC7 Trávníčkova 1772-1776, bytové družstvo****zapsané v obchodním rejstříku, vložka Dr 6621**

Trávníčkova 1774

Praha 5

15500

Výčet položek podle vyhlášky

č. 500/2002 Sb.

IČ

**27624463**

Označení 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>	001	53 431	637	52 794	115 301
<b>A.</b>	Pohledávky za upsaný základní kapitál	002	7 851		7 851	21 294
<b>B.</b>	<b>Dlouhodobý majetek (B.I. + B.II. + B.III.)</b>	003	23 870	365	23 505	79 059
<b>B. I.</b>	<b>Dlouhodobý nehmotný majetek (B.I.1. až B.I.5.2)</b>	004				
1.	Nehmotné výsledky výzkumu a vývoje	005				
2.	Ocenitelná práva	006				
2.1	Software	007				
2.2	Ostatní ocenitelná práva	008				
3.	Goodwill	009				
4.	Ostatní dlouhodobý nehmotný majetek	010				
5.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý nehmotný majetek a nedokončený dlouhodobý nehmotný majetek	011				
5.1	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý nehmotný majetek	012				
5.2	Nedokončený dlouhodobý nehmotný majetek	013				
<b>B. II.</b>	<b>Dlouhodobý hmotný majetek (B.II.1. až B.II.5.2)</b>	014	23 870	365	23 505	79 059
1.	Pozemky a stavby	015	23 832	343	23 489	79 030
1.1	Pozemky	016	1 006		1 006	2 389
1.2	Stavby	017	22 826	343	22 483	76 641
2.	Hmotné movité věci a jejich soubory	018	38	22	16	29
3.	Oceňovací rozdíl k nabytému majetku	019				
4.	Ostatní dlouhodobý hmotný majetek	020				
4.1	Pěstítecké celky trvalých porostů	021				
4.2	Dospělá zvířata a jejich skupiny	022				
4.3	Jiný dlouhodobý hmotný majetek	023				
5.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek a nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	024				
5.1	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek	025				
5.2	Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	026				



Označení a	AKTIVA b	Číslo řádku c	Běžné účetní období			Minulé úč. období
			Brutto 1	Korekce 2	Netto 3	Netto 4
<b>B. III.</b>	<b>Dlouhodobý finanční majetek (B.III.1.až B.III.7.2)</b>	027				
1.	Podíly - ovládaná nebo ovládající osoba	028				
2.	Zápůjčky a úvěry - ovládaná nebo ovládající osoba	029				
3.	Podíly - podstatný vliv	030				
4.	Zápůjčky a úvěry - podstatný vliv	031				
5.	Ostatní dlouhodobé cenné papíry a podíly	032				
6.	Zápůjčky a úvěry - ostatní	033				
7.	Ostatní dlouhodobý finanční majetek	034				
7.1	Jiný dlouhodobý finanční majetek	035				
7.2	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý finanční majetek	036				
<b>C.</b>	<b>Oběžná aktiva (C.I. + C.II. + + C.III. + C.IV.)</b>	037	21 706	272	21 434	14 919
<b>C. I.</b>	<b>Zásoby (C.I.1. až C.I.5.)</b>	038				
1.	Materiál	039				
2.	Nedokončená výroba a polotovary	040				
3.	Výrobky a zboží	041				
3.1	Výrobky	042				
3.2	Zboží	043				
4.	Mladá a ostatní zvířata a jejich skupiny	044				
5.	Poskytnuté zálohy na zásoby	045				
<b>C. II.</b>	<b>Pohledávky (C.II.1. + C.II.2.)</b>	046	4 834	272	4 562	4 966
1.	<b>Dlouhodobé pohledávky</b>	047	379		379	379
1.1	Pohledávky z obchodních vztahů	048				
1.2	Pohledávky - ovládaná nebo ovládající osoba	049				
1.3	Pohledávky - podstatný vliv	050				
1.4	Odložená daňová pohledávka	051				
1.5	Pohledávky - ostatní	052	379		379	379
5.1	Pohledávky za společníky	053				
5.2	Dlouhodobé poskytnuté zálohy	054				
5.3	Dohadné účty aktivní	055				
5.4	Jiné pohledávky	056	379		379	379



Označení a	AKTIVA b	Číslo řádku c	Běžné účetní období			Minulé úč. období
			Brutto 1	Korekce 2	Netto 3	Netto 4
<b>2.</b>	<b>Krátkodobé pohledávky</b>	057	4 455	272	4 183	4 587
2.1	Pohledávky z obchodních vztahů	058	3 694	272	3 422	3 535
2.2	Pohledávky - ovládaná nebo ovládající osoba	059				
2.3	Pohledávky - podstatný vliv	060				
2.4	Pohledávky - ostatní	061	761		761	1 052
4.1	Pohledávky za společníky	062				
4.2	Sociální zabezpečení a zdravotní pojištění	063				
4.3	Stát - daňové pohledávky	064				53
4.4	Krátkodobé poskytnuté zálohy	065	761		761	999
4.5	Dohadné účty aktivní	066				
4.6	Jiné pohledávky	067				
<b>C. III.</b>	<b>Krátkodobý finanční majetek (C.III.1. + C.III.2.)</b>	068				
1.	Podíly - ovládaná nebo ovládající osoba	069				
2.	Ostatní krátkodobý finanční majetek	070				
<b>C. IV.</b>	<b>Peněžní prostředky</b>	071	16 872		16 872	9 953
1.	Peněžní prostředky v pokladně	072	22		22	36
2.	Peněžní prostředky na účtech	073	16 850		16 850	9 917
<b>D.</b>	<b>Časové rozlišení (D.I.1. až D.I.3.)</b>	074	4		4	29
1.	Náklady příštích období	075	4		4	29
2.	Komplexní náklady příštích období	076				
3.	Příjmy příštích období	077				



Označení a	AKTIVA b	Číslo řádku c	Běžné účetní období			Minulé úč. období
			Brutto 1	Korekce 2	Netto 3	Netto 4
<b>B. III.</b>	<b>Dlouhodobý finanční majetek (B.III.1.až B.III.7.2)</b>	027				
1.	Podíly - ovládaná nebo ovládající osoba	028				
2.	Zápůjčky a úvěry - ovládaná nebo ovládající osoba	029				
3.	Podíly - podstatný vliv	030				
4.	Zápůjčky a úvěry - podstatný vliv	031				
5.	Ostatní dlouhodobé cenné papíry a podíly	032				
6.	Zápůjčky a úvěry - ostatní	033				
7.	Ostatní dlouhodobý finanční majetek	034				
7.1	Jiný dlouhodobý finanční majetek	035				
7.2	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý finanční majetek	036				
<b>C.</b>	<b>Oběžná aktiva (C.I. + C.II. + + C.III. + C.IV.)</b>	037	21 706	272	21 434	14 919
<b>C. I.</b>	<b>Zásoby (C.I.1. až C.I.5.)</b>	038				
1.	Materiál	039				
2.	Nedokončená výroba a polotovary	040				
3.	Výrobky a zboží	041				
3.1	Výrobky	042				
3.2	Zboží	043				
4.	Mladá a ostatní zvířata a jejich skupiny	044				
5.	Poskytnuté zálohy na zásoby	045				
<b>C. II.</b>	<b>Pohledávky (C.II.1. + C.II.2.)</b>	046	4 834	272	4 562	4 966
1.	<b>Dlouhodobé pohledávky</b>	047	379		379	379
1.1	Pohledávky z obchodních vztahů	048				
1.2	Pohledávky - ovládaná nebo ovládající osoba	049				
1.3	Pohledávky - podstatný vliv	050				
1.4	Odložená daňová pohledávka	051				
1.5	Pohledávky - ostatní	052	379		379	379
5.1	Pohledávky za společníky	053				
5.2	Dlouhodobé poskytnuté zálohy	054				
5.3	Dohadné účty aktivní	055				
5.4	Jiné pohledávky	056	379		379	379







Označení a	PASIVA b	Číslo řádku c	Stav v běžném účetním období 5	Stav v minulém účetním období 6
	<b>PASIVA CELKEM</b> (A. + B. + C. + D.)	078		
<b>A.</b>	<b>Vlastní kapitál</b> (A.I. až A.VI.)	079	52 794	115 301
<b>A. I.</b>	<b>Základní kapitál</b> (A.I.1. až A.I.3.)	080	20 643	73 275
1.	Základní kapitál	081	279	2 410
2.	Vlastní podíly (-)	082	279	2 410
3.	Změny základního kapitálu	083		
<b>A. II.</b>	<b>Ážio a kapitálové fondy</b> (A.II.1. + A.II.2.)	084	23 832	74 281
1.	Ážio	085		
2.	Kapitálové fondy	086		
2.1	Ostatní kapitálové fondy	087	23 832	74 281
2.2	Oceňovací rozdíly z přecenění majetku a závazků (+/-)	088	23 832	74 281
2.3	Oceňovací rozdíly z přecenění při přeměnách obch.korporací (+/-)	089		
2.4	Rozdíly z přeměn obchodních korporací (+/-)	090		
2.5	Rozdíly z ocenění při přeměnách obchodních korporací (+/-)	091		
<b>A. III.</b>	<b>Fondy ze zisku</b> (A.III.1. + A.III.2.)	092	28	28
1.	Ostatní rezervní fondy	093	28	28
2.	Statutární a ostatní fondy	094		
<b>A. IV.</b>	<b>Výsledek hospodaření minulých let</b> (A.IV.1. až A.IV.3)	095	-3 444	-3 444
1.	Nerozdělený zisk minulých let	096	9 049	9 049
2.	Neuhrazená ztráta minulých let (-)	097	-12 493	-12 470
3.	Jiný výsledek hospodaření minulých let (+/-)	098		-23
<b>A. V.</b>	<b>Výsledek hospodaření běžného účetního období (+/-)</b>	099	-52	
<b>A. VI.</b>	<b>Rozhodnuto o zálohách na výplatu podílu ze zisku (-)</b>	100		
<b>B. + C.</b>	<b>Cizí zdroje</b> (B. + C.)	101	31 567	40 591
<b>B.</b>	<b>Rezervy</b> (B.1. až B.4.)	102	187	
1.	Rezerva na důchody a podobné závazky	103		
2.	Rezerva na daň z příjmů	104		
3.	Rezervy podle zvláštních právních předpisů	105		
4.	Ostatní rezervy	106	187	
<b>C.</b>	<b>Závazky</b> (C.I. + S.II.)	107	31 380	40 591
<b>C. I.</b>	<b>Dlouhodobé závazky</b> (C.I.1. až C.I.9.)	108	25 798	22 490
1.	Vydané dluhopisy	109		
1.1	Vyměnitelné dluhopisy	110		
1.2	Ostatní dluhopisy	111		
2.	Závazky k úvěrovým institucím	112	7 004	7 656
3.	Dlouhodobé přijaté zálohy	113	18 794	14 834
4.	Závazky z obchodních vztahů	114		
5.	Dlouhodobé směnky k úhradě	115		
6.	Závazky - ovládaná nebo ovládající osoba	116		

Označení a	PASIVA b	Číslo řádku c	Stav v běžném účetní období 5	Stav v minulém účetním období 6
7.	Závazky - podstatný vliv	117		
8.	Odložený daňový závazek	118		
9.	Závazky - ostatní	119		
9.1	Závazky ke společníkům	120		
9.2	Dohadné účty pasivní	121		
9.3	Jiné závazky	122		
<b>C. II.</b>	<b>Krátkodobé závazky (C.II.1. až C.II.8.)</b>	123	<b>5 582</b>	<b>18 101</b>
1.	Vydané dluhopisy	124		
1.1	Vyměnitelné dluhopisy	125		
1.2	Ostatní dluhopisy	126		
2.	Závazky k úvěrovým institucím	127	652	13 585
3.	Krátkodobé přijaté zálohy	128	4 351	4 361
4.	Závazky z obchodních vztahů	129	60	84
5.	Krátkodobé směnky k úhradě	130		
6.	Závazky - ovládaná nebo ovládací osoba	131		
7.	Závazky - podstatný vliv	132		
8.	Závazky - ostatní	133	519	71
8.1	Závazky ke společníkům	134		
8.2	Krátkodobé finanční výpomoci	135		
8.3	Závazky k zaměstnancům	136	26	9
8.4	Závazky ze sociálního a zdravotního pojištění	137		5
8.5	Stát - daňové závazky a dotace	138	52	3
8.6	Dohadné účty pasivní	139		30
8.7	Jiné závazky	140	441	24
<b>D.</b>	<b>Časové rozlišení pasiv (D.1. + D.2.)</b>	141	<b>584</b>	<b>1 435</b>
1.	Výdaje příštích období	142	584	1 435
2.	Výnosy příštích období	143		

Právní forma účetní jednotky :	družstvo
Předmět podnikání nebo jiné činnosti :	správa domu a pozemku

Okamžik sestavení 13.06.2018	Podpisový záznam osoby odpovědné za sestavení účetní závěrky:	Podpisový záznam statutárního orgánu nebo fyzické osoby, která je účetní jednotkou:  
		<b>BDTC7 Trávníčkova 1772-1776, bytové družstvo Trávníčkova 1774, Praha 5 PSČ: 15500, IČO: 27624463</b> -2-



# VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY

v plném rozsahu

ke dni 31.12.2017

v celých tisících Kč

Název a sídlo účetní jednotky

**BDTC7 Trávníčkova 1772-1776, bytové družstvo**

**zapsané v obchodním rejstříku, vložka Dr 6621**

Trávníčkova 1774

Praha 5

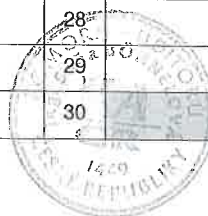
15500

Výčet položek podle vyhlášky


č. 500/2002 Sb.

<b>IČ</b>
<b>27624463</b>

Označení a	TEXT b	Číslo řádku c	Skutečnost v účetním období	
			běžném 1	minulém 2
<b>I.</b>	<b>Tržby z prodeje výrobků a služeb</b>	01	511	707
<b>II.</b>	<b>Tržby za prodej zboží</b>	02		
<b>A.</b>	<b>Výkonová spotřeba (A.1. až A.3.)</b>	03	1 917	2 079
A. 1.	Náklady vynaložené na prodej zboží	04		
2.	Spotřeba materiálu a energie	05	46	29
3.	Služby	06	1 871	2 050
<b>B.</b>	<b>Změna stavu zásob vlastní činnosti (+/-)</b>	07		
<b>C.</b>	<b>Aktivace (-)</b>	08		
<b>D.</b>	<b>Osobní náklady (D.1. až D.2.)</b>	09	616	690
D. 1.	Mzdové náklady	10	579	653
2.	Náklady na sociální zabezpečení, zdravotní pojištění a ostatní náklady	11	37	37
2.1	Náklady na sociální zabezpečení a zdravotní pojištění	12	37	37
2.2	Ostatní náklady	13		
<b>E.</b>	<b>Úpravy hodnot v provozní oblasti (E.1. až E.3.)</b>	14	183	94
E. 1.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehm.a hmotného majetku	15	81	128
1.1	Úpravy hodnot dlouhodobého nehm.a hmotného majetku-trvalé	16	81	128
1.2	Úpravy hodnot dlouhodobého nehm.a hm.majetku-dočasné	17		
2.	Úpravy hodnot zásob	18		
3.	Úpravy hodnot pohledávek	19	102	-34
<b>III.</b>	<b>Ostatní provozní výnosy (III.1. až III.3.)</b>	20	51 289	2 680
1.	Tržby z prodaného dlouhodobého majetku	21	48 750	
2.	Tržby z prodaného materiálu	22		
3.	Jiné provozní výnosy	23	2 539	2 680
<b>F.</b>	<b>Ostatní provozní náklady (F.1. až F.5.)</b>	24	49 045	274
F. 1.	Zůstatková cena prodaného dlouhodobého majetku	25	48 550	
2.	Zůstatková cena prodaného materiálu	26		
3.	Daně a poplatky	27	79	68
4.	Rezervy v provozní oblasti a komplexní náklady příštích období	28	188	
5.	Jiné provozní náklady	29	228	206
*	<b>Provozní výsledek hospodaření (+/-)</b>	30	39	250



Označení a	TEXT b	Číslo řádku c	Skutečnost v účetním období	
			běžném 1	minulém 2
<b>IV.</b>	<b>Výnosy z dlouhodobého finanč.maj.-podíly (IV.1. + IV.2.)</b>	31		
1.	Výnosy z podílů - ovládající nebo ovládaná osoba	32		
2.	Ostatní výnosy z podílů	33		
<b>G.</b>	<b>Náklady vynaložené na prodané podíly</b>	34		
<b>V.</b>	<b>Výnosy z ostatního dlouhodobého finanč.maj. (V.1. + V.2.)</b>	35		
1.	Výnosy z ostatního dlouhodobého finančního majetku ovládající nebo ovládaná osoba	36		
2.	Ostatní výnosy z ostatního dlouhodobého finančního majetku	37		
<b>H.</b>	<b>Náklady související s ostatním dlouhodobým fin.majetkem</b>	38		
<b>VI.</b>	<b>Výnosové úroky a podobné výnosy (IV.1. + IV.2.)</b>	39	4	4
1.	Výnosové úroky a podobné výnosy-ovládající nebo ovládaná osoba	40	4	4
2.	Ostatní výnosové úroky a podobné výnosy	41		
<b>I.</b>	<b>Úpravy hodnot a rezervy ve finanční oblasti</b>	42		
<b>J.</b>	<b>Nákladové úroky a podobné náklady (J.1. + J.2.)</b>	43		80
J. 1.	Nákladové úroky a podobné náklady-ovládající nebo ovládaná osoba	44		80
2.	Ostatní nákladové úroky a podobné náklady	45		
VII.	Ostatní finanční výnosy	46		
<b>K.</b>	<b>Ostatní finanční náklady</b>	47	43	174
*	<b>Finanční výsledek hospodaření (+/-)</b>	48	-39	-250
**	<b>Výsledek hospodaření před zdaněním (+/-)</b>	49		
<b>L.</b>	<b>Daň z příjmů (L.1. + L.2.)</b>	50	52	
L. 1.	Daň z příjmů splatná	51	52	
2.	Daň z příjmů odložená	52		
**	<b>Výsledek hospodaření po zdanění (+/-)</b>	53	-52	
<b>M.</b>	<b>Převod podílu na výsledku hospodaření společníkům (+/-)</b>	54		
***	<b>Výsledek hospodaření za účetní období (+/-)</b>	55	-52	
	<b>Čistý obrat za účetní období = I. + II. + III. + IV. + V. + VI. + VII.</b>	56	51 804	3 391

Okamžik sestavení 13.06.2018	Podpisový záznam osoby odpovědné za sestavení účetní závěrky:	Podpisový záznam statutárního orgánu nebo fyzické osoby, která je účetní jednotkou:  
---------------------------------	---	---

BDTC7 Trávníčkova 1772-1776,  
bytové družstvo  
Trávníčkova 1774, Praha 5  
PSČ: 15500, IČO: 27624463

## Příloha k účetní závěrce 2017

**Název:** BDTČ7 Trávníčkova 1772-1776, bytové družstvo

Zapsáno u Městského soudu v Praze – spisová značka Dr 6621

Sídlo: Trávníčkova 1774, 155 00 Praha 5

IČO: 276 24 463

Právní forma: družstvo

Den vzniku: 13.12.2006

Statutární orgán ke dni 31.12.2017:

Předseda představenstva: Mária Sokolovská, Trávníčkova 1773/23, 155 00 Praha 5

Člen představenstva: Martina Čížková, Trávníčkova 1776/29, 155 00 Praha 5

Člen představenstva: Vojtěch Žabka, Trávníčkova 1776/29, 155 00 Praha 5

Kontrolní komise ke dni 31.12.2017:

Předseda kontrolní komise: Jan Svojtka, Trávníčkova 1773/23, 155 00 Praha 5

Člen kontrolní komise: Martina Matušková, Trávníčkova 1773/23, 155 00 Praha 5

Člen kontrolní komise: Eliška Sadílková, Trávníčkova 1773/23, 155 00 Praha 5

Účetní období: kalendářní rok

Rozvahový den: 31.12.2017

Způsob zpracování: účetnictví je vedeno u správce

Úschova účetních dokladů: u daňového subjektu

Základní členský vklad: 1.500 Kč

Základní kapitál zapisovaný: 55.000 Kč

Členská základna: 145 členů

### 1. Způsob účtování:

- výnosy družstva tvoří smluvní nájemné od nečlenů družstva (9 jednotek), nájemné z nebytových prostor, nájemné od členů BD, úroky z bankovních účtů, ostatní provozní výnosy (příspěvky od členů určené ke krytí nákladů spojených se správou BD a opravami a údržbou majetku BD)
- náklady spojené se správou BD a opravami a údržbou domu a pozemku jsou účtované výsledkově
- zálohy vybírané od družstevníků jsou účtované jako krátkodobé (zálohy na služby dle zákona č. 67/2013 Sb.)
- příspěvky členů BD na opravy a údržbu majetku BD (tzv. fond oprav) a příspěvky na správu BD (tzv. provozní fond) jsou v souladu se stanovami BD účtované jako tvorba ostatních kapitálových fondů. V rámci závěrkových operací jsou fondy ve výši vygenerovaných nákladů rozpuštěné do ostatních provozních výnosů tak, aby mělo družstvo vyrovnaný rozpočet.

- v roce 2015 byl v souladu se stanovami změněn způsob účtování o výše uvedených příspěvcích členů BD ve srovnání s předchozím obdobím, kdy byly tyto příspěvky účtovány jako dlouhodobé zálohy. Na doporučení auditora byly zůstatky těchto výše uvedených fondů k rozvahovému dnu převedené zpět na dlouhodobé přijaté zálohy. Změnila se tak struktura zdrojů BD ve prospěch cizích zdrojů.
- rozhodnutím Členské schůze ze dne 10.11.2016 bylo rozhodnuto o tom, že se další členské vklady nových členů BD převedou do fondu oprav. Způsob účtování tohoto fondu popsany v předchozím odstavci měl za následek, že se v konečném důsledku promítlo přijetí nových členů jako zvýšení cizích závazků namísto zvýšení vlastních zdrojů.
- družstvo využívá možnosti neodepisovat svou budovu (§ 56 odst. 7 vyhl. č. 500/2002 Sb.) a odepisuje pouze poměrnou část odpovídající ploše pronajímané nečlenům družstva
- účetní jednotka účtuje o předepsaných, nikoli skutečně přijatých zálohách na plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním bytů a nebytových prostor. K rozvahovému dnu byly evidované dluhy na předpisech plateb na rok 2017 v celkové výši 18.716 Kč. O stejnou částku byly tedy ovlivněné touto odchylnou účetní metodou na straně pasiv krátkodobé závazky.

V tomto účetním období bytové družstvo vložilo na Katastr nemovitostí prohlášení vlastníka, kterým byla budova rozdělena na jednotky dle zákona č. 89/2012 Sb. Členská schůze odsouhlasila převádění takto vymezených jednotek do osobního vlastnictví těch svých členů, kteří mají splacený další členský vklad a splněné všechny ostatní povinnosti vůči družstvu. Do konce roku 2017 bylo převedeno do osobního vlastnictví 105 jednotek z celkových 154 jednotek. Tato změna se projevila výrazným poklesem stálých aktiv účetní jednotky.

Družstvo se stalo členem SVTC7 Trávníčkova 1772-1776, Praha, společenství vlastníků (IČ 06242481).

## 2. Pohledávky

pohledávky za nájemníky:	334.290,00 Kč
poskytnuté zálohy provozní:	761.461,00 Kč
ostatní pohledávky (služby do vyúčtování):	3.360.081,27 Kč
jiné pohledávky: <sup>1</sup>	379.245,00 Kč

Tato položka byla ve výkazech roku 2016 zahrnutá mezi krátkodobé pohledávky, v roce 2017 byla překlasifikovaná na pohledávku dlouhodobou v návaznosti na níže uvedený rozsudek. Za účelem srovnatelnosti údajů ve výkazech byla tato položka vykázána jako dlouhodobá pohledávka.

Nově byly vytvořené opravné položky k nepromlčeným pohledávkám ve výši 101.955,10 Kč dle níže uvedeného časového kritéria:

doba po splatnosti	objem pohledávek	tvorba OP	výše OP
do 6 měsíců	48 924,00	30%	14 677,20
do 12 měsíců	79 845,00	50%	39 922,50
do 18 měsíců	104 337,00	80%	83 469,60
do 36 měsíců	133 734,00	100%	133 734,00
<b>celkem</b>	<b>366 840,00</b>		<b>271 803,30</b>

<sup>1</sup> Dne 14. března 2016 rozhodl samosoudce Obvodního soudu pro Prahu 4 o spáchání přečinu zpronevěry jednatelkou společnosti Účtárna CZ s.r.o. a uložil náhradu škody ve výši 379.245 Kč (52T 31/2016).

### 3. Závazky

dodavatelé:	59.827,66 Kč
(BD neeviduje žádné závazky z obchodních vztahů po splatnosti)	
předepsané zálohy na úhradu služeb:	4.351.315,00 Kč
závazky ze zaměstnaneckých smluv:	26.142,00 Kč
dlouhodobé přijaté zálohy – jistoty z nájemních smluv:	28.141,00 Kč
dlouhodobé přijaté zálohy – fond oprav:	18.725.587,75 Kč
dlouhodobé přijaté zálohy – provozní fond:	40.300,47 Kč
rezerva na mimořádné odměny orgánů BD:	187.557,00 Kč
daň z příjmů:	51.870,00 Kč
závazky z titulu dalších členských vkladů:	383.357,87 Kč
náhrada nákladů při ukončení nájmu:	47.966,00 Kč
ostatní závazky	10.440,00 Kč

### 4. Úvěry

bankovní úvěr (koupě domu)	
počáteční stav:	21.240.544,31 Kč
splátky jistiny v účetním období:	13.584.674,75 Kč
konečný zůstatek:	7.655.869,56 Kč

V 01/2008 byl u ČSOB čerpaný úvěr na pořízení domu, bude splácen do dubna 2028. Na splácení jistiny privatizačního úvěru a nákladů úvěru se podílejí ti členové družstva, jejichž další členský podíl není plně splacený. Členové družstva mají možnost doplatit další členský vklad kdykoli, avšak na nákladech úvěru se podílejí vždy do konce pololetí, ve kterém DČV splatí (banka umožňuje mimořádnou splátku úvěru pouze ke konci června a ke konci prosince).

V 06/2017 byla členy BD provedená mimořádná splátka úvěru ve celkové výši 12.344 tis. Kč za účelem splacení dalších členských vkladů a následného převodu jednotek do osobního vlastnictví.

V 12/2017 pak byla provedená ještě další mimořádná splátka úvěru ve výši 376 tis. Kč.

Pravidelná anuitní splátka úvěru se tak od 01/2018 snížila na 71.933,11 Kč.

### 5. Dlouhodobý majetek

BD vlastní spoluvlastnický podíl na pozemku v hodnotě 1.006 tis. Kč a jednotky v budově, která je jeho součástí, v hodnotě 22.826 tis. Kč. Dlouhodobý majetek byl oceněn pořizovací cenou dle §47 vyhlášky 500/2002 Sb.

Odpisy jsou v odpisovém plánu stanovené jako rovnoměrné, doba odpisování byla stanovená v souladu se zákonem č. 586/1992 Sb. o daních z příjmů na 30 let. Účetní jednotka odepisuje pouze jednotky pronajímané nečlenům družstva, a to ve výši daňových odpisů.

Družstvo pořídilo pro potřeby své správy počítač a tiskárnu v celkové hodnotě 38 tis. Kč. Odpisový plán tohoto drobného dlouhodobého hmotného majetku byl vytvořen jako rovnoměrný na 24 měsíců.

### 6. Osobní náklady

BD zajišťuje úklid domu a pozemku, drobnou údržbu domu, kontrolu výtahů a správu webových stránek prostřednictvím svých zaměstnanců (členů BD), se kterými jsou uzavřené dohody o provedení práce. Celkové mzdové náklady z titulu DPP činí 386 tis. Kč.

Členové orgánů BD jsou za výkon funkce odměňováni na základě usnesení ČS ze dne 1.7.2015. Celkové mzdové náklady z titulu odměn za výkon funkce činí 229 tis. Kč. Dohadně byl do ostatních



provozních nákladů zaúčtovaný nárok na mimořádné odměny za období 01-11/2017 ve výši 224 tis.  
Na dosud nevyplacené mimořádné odměny za období 07-12/2016 byla vytvořená rezerva.

Průměrný roční přepočtený počet pracovníků činí 0.

## **7. Významné události, které nastaly mezi rozvahovým dnem a okamžikem sestavení účetní závěrky**

V lednu 2018 došlo ke změně v orgánech družstva.

V lednu 2018 BD poskytlo společenství vlastníků zápůjčku ve výši 1.041.051,00 Kč. Zápůjčka je úročená mírou 4% p.a. a je splatná spolu s úroky 31.1.2020.

7.2.2018 byl v Katastru nemovitostí provedený s právními účinky k 16.01.2018 zápis o změně vlastnictví dalších tří jednotek.

Dne 21.4.2018 bylo zpracováno vyúčtování záloh přijatých na úhradu služeb roku 2017 a došlo ke kompenzaci ostatních pohledávek a krátkodobých přijatých záloh ve výši 3.360 tis. Kč.

### **Závěrečné prohlášení**

Účetní závěrka byla sestavená dle zákona 563/1991 Sb. o účetnictví a navazujících předpisů upravujících účetnictví podnikatelů, zvláště pak dle vyhlášky 500/2002 Sb. a dle Českých účetních standardů.

V příloze jsou rozvedené pouze ty položky, pro které má účetní jednotka náplň.

V Praze dne 13.06.2018 zpracovala:  
Markéta Masojídková

Za BD schválili:

BDTC7 Trávníčkova 1772-1776,  
bytové družstvo  
Trávníčkova 1774, Praha 5  
PSČ: 15500, IČO: 27624463  
-2-



## Příloha k účetní závěrce 2017

**Název:** **BDTC7 Trávníčkova 1772-1776, bytové družstvo**

Zapsáno u Městského soudu v Praze – spisová značka Dr 6621

Sídlo: Trávníčkova 1774, 155 00 Praha 5

IČO: 276 24 463

Právní forma: družstvo

Den vzniku: 13.12.2006

Statutární orgán ke dni 31.12.2017:

Předseda představenstva: Mária Sokolovská, Trávníčkova 1773/23, 155 00 Praha 5

Člen představenstva: Martina Čížková, Trávníčkova 1776/29, 155 00 Praha 5

Člen představenstva: Vojtěch Žabka, Trávníčkova 1776/29, 155 00 Praha 5

Kontrolní komise ke dni 31.12.2017:

Předseda kontrolní komise: Jan Svojtka, Trávníčkova 1773/23, 155 00 Praha 5

Člen kontrolní komise: Martina Matušková, Trávníčkova 1773/23, 155 00 Praha 5

Člen kontrolní komise: Eliška Sadílková, Trávníčkova 1773/23, 155 00 Praha 5

Účetní období: kalendářní rok

Rozvahový den: 31.12.2017

Způsob zpracování: účetnictví je vedeno u správce

Úschova účetních dokladů: u daňového subjektu

Základní členský vklad: 1.500 Kč

Základní kapitál zapísovaný: 55.000 Kč

Členská základna: 145 členů

### 1. Způsob účtování:

- výnosy družstva tvoří smluvní nájemné od nečlenů družstva (9 jednotek), nájemné z nebytových prostor, nájemné od členů BD, úroky z bankovních účtů, ostatní provozní výnosy (příspěvky od členů určené ke krytí nákladů spojených se správou BD a opravami a údržbou majetku BD)
- náklady spojené se správou BD a opravami a údržbou domu a pozemku jsou účtované výsledkově
- zálohy vybírané od družstevníků jsou účtované jako krátkodobé (zálohy na služby dle zákona č. 67/2013 Sb.)
- příspěvky členů BD na opravy a údržbu majetku BD (tzv. fond oprav) a příspěvky na správu BD (tzv. provozní fond) jsou v souladu se stanovami BD účtované jako tvorba ostatních kapitálových fondů. V rámci závěrkových operací jsou fondy ve výši vygenerovaných nákladů rozpuštěné do ostatních provozních výnosů tak, aby mělo družstvo vyrovnaný rozpočet.

- v roce 2015 byl v souladu se stanovami změněn způsob účtování o výše uvedených příspěvcích členů BD ve srovnání s předchozím obdobím, kdy byly tyto příspěvky účtovány jako dlouhodobé zálohy. Na doporučení auditora byly zůstatky těchto výše uvedených fondů k rozvahovému dnu převedené zpět na dlouhodobé přijaté zálohy. Změnila se tak struktura zdrojů BD ve prospěch cizích zdrojů.
- rozhodnutím Členské schůze ze dne 10.11.2016 bylo rozhodnuto o tom, že se další členské vklady nových členů BD převedou do fondu oprav. Způsob účtování tohoto fondu popsany v předchozím odstavci měl za následek, že se v konečném důsledku promítnulo přijetí nových členů jako zvýšení cizích závazků namísto zvýšení vlastních zdrojů.
- družstvo využívá možnosti neodepisovat svou budovu (§ 56 odst. 7 vyhl. č. 500/2002 Sb.) a odepisuje pouze poměrnou část odpovídající ploše pronajímané nečlenům družstva
- účetní jednotka účtuje o předepsaných, nikoli skutečně přijatých zálohách na plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním bytů a nebytových prostor. K rozvahovému dnu byly evidované dluhy na předpisech plateb na rok 2017 v celkové výši 18.716 Kč. O stejnou částku byly tedy ovlivněné touto odchylnou účetní metodou na straně pasiv krátkodobé závazky.

V tomto účetním období bytové družstvo vložilo na Katastr nemovitostí prohlášení vlastníka, kterým byla budova rozdělena na jednotky dle zákona č. 89/2012 Sb. Členská schůze odsouhlasila převádění takto vymezených jednotek do osobního vlastnictví těch svých členů, kteří mají splacený další členský vklad a splněné všechny ostatní povinnosti vůči družstvu. Do konce roku 2017 bylo převedeno do osobního vlastnictví 105 jednotek z celkových 154 jednotek. Tato změna se projevila výrazným poklesem stálých aktiv účetní jednotky.

Družstvo se stalo členem SVTC7 Trávníčkova 1772-1776, Praha, společenství vlastníků (IČ 06242481).

## 2. Pohledávky

pohledávky za nájemníky:	334.290,00 Kč
poskytnuté zálohy provozní:	761.461,00 Kč
ostatní pohledávky (služby do vyúčtování):	3.360.081,27 Kč
jiné pohledávky: <sup>1</sup>	379.245,00 Kč

Tato položka byla ve výkazech roku 2016 zahrnutá mezi krátkodobé pohledávky, v roce 2017 byla překlasičkována na pohledávku dlouhodobou v návaznosti na níže uvedený rozsudek. Za účelem srovnatelnosti údajů ve výkazech byla tato položka vykázána jako dlouhodobá pohledávka.

Nově byly vytvořené opravné položky k nepromlčeným pohledávkám ve výši 101.955,10 Kč dle níže uvedeného časového kritéria:

doba po splatnosti	objem pohledávek	tvorba OP	výše OP
do 6 měsíců	48 924,00	30%	14 677,20
do 12 měsíců	79 845,00	50%	39 922,50
do 18 měsíců	104 337,00	80%	83 469,60
do 36 měsíců	133 734,00	100%	133 734,00
<b>celkem</b>	<b>366 840,00</b>		<b>271 803,30</b>

<sup>1</sup> Dne 14. března 2016 rozhodl samosoudce Obvodního soudu pro Prahu 4 o spáchání přečinu zpronevěry jednatelkou společnosti Účtárna CZ s.r.o. a uložil náhradu škody ve výši 379.245 Kč (52T 31/2016).



### 3. Závazky

dodavatelé:	59.827,66 Kč
(BD neeviduje žádné závazky z obchodních vztahů po splatnosti)	
předepsané zálohy na úhradu služeb:	4.351.315,00 Kč
závazky ze zaměstnaneckých smluv:	26.142,00 Kč
dlouhodobé přijaté zálohy – jistoty z nájemních smluv:	28.141,00 Kč
dlouhodobé přijaté zálohy – fond oprav:	18.725.587,75 Kč
dlouhodobé přijaté zálohy – provozní fond:	40.300,47 Kč
rezerva na mimořádné odměny orgánů BD:	187.557,00 Kč
daň z příjmů:	51.870,00 Kč
závazky z titulu dalších členských vkladů:	383.357,87 Kč
náhrada nákladů při ukončení nájmu:	47.966,00 Kč
ostatní závazky	10.440,00 Kč

### 4. Úvěry

bankovní úvěr (koupě domu)	
počáteční stav:	21.240.544,31 Kč
splátky jistiny v účetním období:	13.584.674,75 Kč
konečný zůstatek:	7.655.869,56 Kč

V 01/2008 byl u ČSOB čerpaný úvěr na pořízení domu, bude splácen do dubna 2028. Na splácení jistiny privatizačního úvěru a nákladů úvěru se podílejí ti členové družstva, jejichž další členský podíl není plně splacený. Členové družstva mají možnost doplatit další členský vklad kdykoli, avšak na nákladech úvěru se podílejí vždy do konce pololetí, ve kterém DČV splatí (banka umožňuje mimořádnou splátku úvěru pouze ke konci června a ke konci prosince).

V 06/2017 byla členy BD provedena mimořádná splátka úvěru ve celkové výši 12.344 tis. Kč za účelem splacení dalších členských vkladů a následného převodu jednotek do osobního vlastnictví.

V 12/2017 pak byla provedena ještě další mimořádná splátka úvěru ve výši 376 tis. Kč.

Pravidelná anuitní splátka úvěru se tak od 01/2018 snížila na 71.933,11 Kč.

### 5. Dlouhodobý majetek

BD vlastní spoluvlastnický podíl na pozemku v hodnotě 1.006 tis. Kč a jednotky v budově, která je jeho součástí, v hodnotě 22.826 tis. Kč. Dlouhodobý majetek byl oceněn pořizovací cenou dle §47 vyhlášky 500/2002 Sb.

Odpisy jsou v odpisovém plánu stanovené jako rovnoměrné, doba odpisování byla stanovena v souladu se zákonem č. 586/1992 Sb. o daních z příjmů na 30 let. Účetní jednotka odepisuje pouze jednotky pronajímané nečlenům družstva, a to ve výši daňových odpisů.

Družstvo pořídilo pro potřeby své správy počítač a tiskárnu v celkové hodnotě 38 tis. Kč. Odpisový plán tohoto drobného dlouhodobého hmotného majetku byl vytvořený jako rovnoměrný na 24 měsíců.

### 6. Osobní náklady

BD zajišťuje úklid domu a pozemku, drobnou údržbu domu, kontrolu výtahů a správu webových stránek prostřednictvím svých zaměstnanců (členů BD), se kterými jsou uzavřené dohody o provedení práce. Celkové mzdové náklady z titulu DPP činí 386 tis. Kč.

Členové orgánů BD jsou za výkon funkce odměňováni na základě usnesení ČS ze dne 1.7.2015. Celkové mzdové náklady z titulu odměn za výkon funkce činí 229 tis. Kč. Dohadně byl do ostatních

provozních nákladů zaúčtovaný nárok na mimořádné odměny za období 01-11/2017 ve výši 224 tis. Na dosud nevyplacené mimořádné odměny za období 07-12/2016 byla vytvořena rezerva. Průměrný roční přepočtený počet pracovníku činí 0.

## **7. Významné události, které nastaly mezi rozvahovým dnem a okamžikem sestavení účetní závěrky**

V lednu 2018 došlo ke změně v orgánech družstva.

V lednu 2018 BD poskytlo společenství vlastníků zápůjčku ve výši 1.041.051,00 Kč. Zápůjčka je úročená mírou 4% p.a. a je splatná spolu s úroky 31.1.2020.

7.2.2018 byl v Katastru nemovitostí provedený s právními účinky k 16.01.2018 zápis o změně vlastnictví dalších tří jednotek.

Dne 21.4.2018 bylo zpracováno vyúčtování záloh přijatých na úhradu služeb roku 2017 a došlo ke kompenzaci ostatních pohledávek a krátkodobých přijatých záloh ve výši 3.360 tis. Kč.

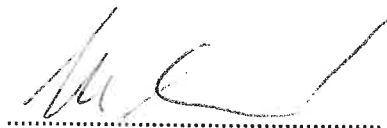
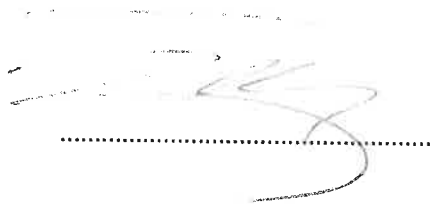
### **Závěrečné prohlášení**

Účetní závěrka byla sestavená dle zákona 563/1991 Sb. o účetnictví a navazujících předpisů upravujících účetnictví podnikatelů, zvláště pak dle vyhlášky 500/2002 Sb. a dle Českých účetních standardů.

V příloze jsou rozvedené pouze ty položky, pro které má účetní jednotka náplň.

V Praze dne 13.06.2018 zpracovala:  
Markéta Masojídková

Za BD schválili:



BDTC7 Trávníčkova 1772-1776,  
bytové družstvo  
Trávníčkova 1774, Praha 5  
PSČ: 15500, IČO: 27621163

(Příloha č. 5)

**Zpráva kontrolní komise k účetní závěrce k 13.5.2018**

## **Zpráva kontrolní komise BDTC7 Trávníčkova 1772-1776 k účetní závěrce bytového družstva za rok 2017**

Kontrolní komise provedla kontrolu podkladů účetní závěrky BDTC7 Trávníčkova 1772-1776, bytové družstvo.

Vzhledem ke skutečnosti, že komise začala pracovat až v průběhu roku 2018, nebyly touto kontrolovány prvotní doklady roku 2017. Proplacené faktury oproti výpisům z účtů BD a pokladní doklady za účetní rok 2017 byly kontrolovány KK, které v prosinci skončil mandát. Dle předané dokumentace nebyly v průběhu roku zjištěny nesrovnalosti v hospodaření. Člen této kontrolní komise se v průběhu roku 2017 také pravidelně účastnil jednání představenstva BD a kontrolní komise měla průběžně přehled o hospodaření BD.

Současně s probíhající kontrolou prováděnou KK byla správnost účetnictví bytového družstva ověřována nezávislou auditorskou firmou, proto se kontrolní komise nezabývala formální správností účetní závěrky.

Ke kontrole byly společností Vaše domy, která vede účetnictví BD, předány následující dokumenty:

- Výkaz rozvaha, účetní rok 2017
- Výkaz zisk-ztráta, účetní rok 2017
- Příloha k účetní závěrce, účetní rok 2017
- Předvaha
- Soupisy zůstatků majetkových účtů

Pan Svojtka porovnal konečný stav majetkových účtů v předvaze oproti uvedeným soupisům a nezjistil rozdíly.

**Kontrolní komise neměla možnost účetní závěrku zkontrolovat, protože ji ve finální podobě neměla do členské schůze k dispozici a protože se v závěru prováděla řada oprav.**

**Kontrolní komise doporučí schválit účetní závěrku podle vyjádření auditu.**

V Praze dne 11. 6. 2018

Zpracoval: Jan Svojtka

Kontrola: M. Matušková, E. Sadílková

---

---

(Příloha č. 6)

**Zpráva o činnosti představenstva BDTC7 od 14.6.2017 do 29.6.2018**

## **Zpráva o činnosti představenstva BDTČ7 od 14. 6.2017 do 29. 6. 2018**

V od června roku 2017 do června roku 2018 proběhlo celkem 24 zasedání Př. BD a 2 členská schůze

### **Představenstvo BD zajistilo a dohlíželo, aby probíhaly pravidelné i zákonem stanovené revize:**

- 1) pravidelná kontrola výtahů
  - 2) revize elektro v domech a bytech, ve kterých proběhla rekonstrukce
  - 3) revize požární výzbroje a doplnění
  - 4) revize bleskosvodů
  - 5) revize střechy
- Zjištěné nedostatky byly odstraněny ve stanovené lhůtě.

### **Př. BD se podílelo na přípravě a realizaci**

- 1) Spolupráce na zpracování účetní závěrky a auditu za rok 2017 a související daňové a jiné výkazy, komunikace s FÚ, statistickým úřadem a Městským soudem.
- 2) Spolupráce s firmou Profitherm na provedení odečtů měřených nákladů na ÚT, TUV a SV.
- 3) Spolupráce s ČSOB – splátky dalšího členského vkladu v rámci převodů bytů do OV.
- 4) Příprava podkladů na převod bytů do OV – vystavování potřebné dokumentace pro banky, u kterých členové BD žádali o hypoteční úvěr
- 5) Spolupráce s firmou IKON na prohlášení vlastníka – příprava dokumentace ke sklepům, kontrola připraveného prohlášení vlastníka, oprava chyb aj.
- 6) Příprava 3 čl. schůzí
- 7) Účast na několika společných jednáních se správcovskou firmou za účelem oboustranné spokojenosti.
- 8) Komunikace a předávání informací zájemcům o převody do OV.
- 9) Spolupráce s právní kanceláří ohledně probíhajících soudních sporů.
- 10) Zajištění smlouvy a o dílo - zajištění výměny čipového přístupového systému do domů
- 11) Přebírání podkladů od bývalých členů představenstva BD.
- 12) Zajištění pronájmu bytu č. 25/1772
- 13) Spolupráce na přepis všech smluv BD týkajících se správy domů na SV (PRE, Veolia, PP atd.)

### **Běžné operativní činnosti:**

- 1) Spolupráce s p. Šormem a firmou Thyssenkup na udržení výtahů v bezvadném stavu.
- 2) Příprava, kontrola a potvrzování plateb v IB ČSOB.
- 3) Kontrola vyúčtování za rok 2017 a spolupráce na vyplácení přeplatků, urgování nedoplatků.
- 4) Převody členských práv včetně předávacích protokolů a přípravy nových nájemních smluv
- 5) Vydávání nových čipů.
- 6) Vydávání povolení k rekonstrukci, následná kontrola dodržování podmínek rekonstrukce a dohled nad předáním revizí po ukončení rekonstrukce

- 7) Vydávání povolení podnájmu a kontrola oprávněnosti pronájmů v bytech BD.
- 8) Projednávání, kontrola oprávněnosti vydaných faktur a odsouhlasení došlých faktur
- 9) Zajištění úklidu domů včetně pravidelné kontroly kvality úklidu
- 10) Příprava nových smluv - Dohod o provedení práce
- 11) Řešení stížností členů BD a nájemníků BD.
- 12) Informování členů a nájemníků BD o činnostech BD v domech
- 13) Projednávání porušování Stanov a Domovního řádu BD
- 14) Komunikace se soudními exekutory a jinými orgány státní správy skrze datové schránky.
- 15) Kontrola aktuálnosti stránek BD
- 16) Vytištění datových zpráv z datové schránky BD.
- 17) Pravidelné kontroly a údržby domů a odstraňování zjištěných nedostatků.
- 18) Průběžná kontrola nových EL vydaných správcem.
- 19) Dohled nad pravidelnou kontrolou osvětlení v domech BD
- 20) Komunikace s nájemci, kteří nebyli schopni platit řádně a včas nájem a řešení problému
- 21) Kontrola práce správcovské firmy
- 22) Kompletace a archivace dokumentů BD
- 23) Oprava poškozených částí zdí a výmalba všech špinavých zdí včetně opravy sklepů ve výměňkové stanici v 1774.

Zpracoval:  
V. Kalaš

(Příloha č. 7)

**Zpráva o činnosti kontrolní komise BDTC7 za období od 7. 12. 2017 do 31.5.2018**



## Zpráva o činnosti kontrolní komise BDTC7 za období od 7. 12. 2017 do 31.5.2018

KK se od svého zvolení dne 7.12.2017 sešla celkem 3 krát na samostatném jednání, 6 krát byla přítomna jednání představenstva.

Pan Svojtka průběžně kontroluje proplacené dodavatelské faktury oproti výpisům z účtů BD a pokladní doklady a nezjistil nesrovnalosti v hospodaření. Pro lepší informovanost členů BD a ke zlepšení komunikace jsou zápisy z jednání kontrolní komise publikovány na webových stránkách BD. Kontrolní komise má zřízenou svoji e-mailovou adresu, na kterou je možné zasílat připomínky a podněty týkající se BD.

**KK vůči představenstvu vnesla celkem 23 požadavků a podnětů.  
Z toho bylo mnoho žádostí nesplněno. (viz zápisy KK na webových stránkách BD)**

Zvlášť chceme upozornit na tyto nedostatky:

### **1. Podklady k Vyúčtování zálohových plateb a služeb**

I přes písemnou žádost KK nebyly předány podklady k Vyúčtování zálohových plateb a služeb (viz zápis KK č.1 a č.2), aby bylo možné provést kontrolu. Předseda KK kontroloval dílčí rozpis firmy Profitherm a nezjistili rozpory. Kontrolní komise neobdržela vyúčtování služeb včas, a proto nemohla provést kontrolu a ani podat námítky.

### **2. Předání agendy BD mezi minulým a současným představenstvem BD :**

Kontrolní komise se 2x zúčastnila částečného předání, dokumentaci předala pouze paní Sokolovská. KK nemá žádnou informaci a také nebyla přizvána na předání podkladů od pana Kalaše a pana Mikáta. Komise nemá k dispozici ani následující předávací protokoly:

- není předaná ekonomická agenda, (účetní doklady a závěrky)
- chybí přehled soudních sporů,
- předání dokladů pány Kalašem a Mikátem (dům 1772, 1775, 1776 )
- předání správy domů mezi BD a SVJ
- nejsou předané kompletní zápisy za období říjen 2017 až 27.11.2017, které chybí.

### **3. Nejsou vyplaceny mimořádné odměny za druhý půlrok rok 2016 a 2017 odsouhlasené členskými schůzemi.**

4. Je nutné **oddělit právní služby pro BD a SVJ**, včetně paušálních poplatků. Žádali jsme představenstvo BDTC7 o doložení dokumentů, které toto dokazují do 31.3.2018.

### **5. Bylo upraveno nakládání s právním poradenstvím pro BD tak, že KK má možnost konzultovat s právní firmou i externími dodavateli pouze prostřednictvím představenstva BD .**

Pro KK to znamená zúžení možnosti správně konat svou funkci a upozornit na nedostatky v záležitostech, kde je konání představenstva sporné.

Zapsali: J. Svojtka, M. Matušková, E.Sadílková

(Příloha č. 8)

**PŘÍKAZNÍ SMLOUVA o zajištění výkonu správy nemovitosti**

# PŘÍKAZNÍ SMLOUVA

## o zajištění výkonu správy nemovitosti

### Smluvní strany:

#### **SVTC7 Trávníčkova 1772-1776, Praha, společenství vlastníků**

se sídlem Praha 13, Trávníčkova 1773/23, PSČ 155 00, Identifikační číslo 06242481, zapsané v obchodním rejstříku, vložka S 18215 vedeným u Městského soudu v Praze, zastoupené členem výboru, Ing. Vojtěchem Žabkou a místopředsedou výboru, Ing. Vladislavem Kalašem,

dále jen "Příkazce"

a

#### **Vaše domy, s.r.o.**

se sídlem Kovářova 39/23, Praha 5, 155 00, identifikační číslo 27113311, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze v oddíle C, vložce 97220, zastoupená jednatelem Patrikem Kutou,

dále jen "Příkazník",

se dohodly na následující smlouvě uzavřené uzavřená podle § 2430 a násl. občanského zákoníku.

### I. Předmět smlouvy

Příkazník se zavazuje za podmínek dále uvedených v této smlouvě a za úplatu obstarávat pro příkazce, jeho jménem a na jeho účet správu, zajištění provozu, údržbu a opravy společných částí domu a dále zajištění poskytování služeb spojených s užíváním 154 bytových jednotek v domech Trávníčkova, č. p. 1772, 1773, 1774, 1775 a 1776, Praha 13, postavených na parcelách p. č. 2160/16, 2160/15, 2160/14, 2160/13, 2160/12 v k. ú. Stodůlky (dále jen „dům“).

### II. Obecná ustanovení

Zajištění správy nemovitosti uvedené v článku I. spočívá v právních jednáních jménem Příkazce a na jeho účet na základě plné moci a v činnostech, k nimž není plné moci třeba.

### III. Práva a povinnosti Příkazníka

(1) Příkazník je povinen zajišťovat na své náklady zejména:

- a) informování členů společenství a obyvatel domu o své kontaktní adrese a telefonu vývěskou v domě
- b) evidenci členů společenství
- c) online-přístup zástupců Příkazce do evidenčního systému Příkazníka
- d) předpisy záloh za služby, sledování plateb a roční vyúčtování zálohových plateb
- e) provádět přeúčtování plateb mezi společenstvím a družstvem.
- f) kontrolu plateb vlastníků a upomínání dlužníků e-mailem nebo dopisem do schránky v domě (měsíčně)
- g) přípravu plateb a komunikaci s bankou, provádění plateb do dohodnuté výše z účtu Příkazce (včetně SIPO)
- h) provádění odečtů fakturačních měřidel a kontrolu faktur za dodávky energií a služeb

- i) vedení podvojného účetnictví, včetně zpracování roční závěrky a daňového přiznání společenství
- j) pořizování dokumentace závad
- k) přípravu základních podkladů pro vedení právních sporů
- l) kontrolu stavu společných prostor domu (jednou za 14 dnů)
- m) nepřetržitou kontaktní telefonní linku pro případ havárie či jiné nepředvídatelné události
- n) zpracování návrhu plánu údržby a investic na další rok, vždy do 30. listopadu běžného roku
- o) zpracování přehledu hospodaření domu do 14 dnů od odsouhlasení vyúčtování služeb
- p) sledování kvality prací běžné údržby, oprav a termínů revizí
- q) evidenci reklamací a přejímání opravených závad
- r) nahlášení pojistných událostí pojišťovně
- s) účast na schůzi společenství (jedenkrát ročně)

(2) Příkazník je povinen zajišťovat na náklady Příkazce zejména:

- a) dodávku služeb spojených s užíváním bytů a nebytových prostor jako např. teplo, voda, el. energie
  - b) zpracování mzdové agendy orgánů společenství a zaměstnanců společenství včetně řádného zastupování příkazce vůči správci daně, České správě sociálního zabezpečení a zdravotním pojišťovně
  - c) odečty bytových (poměrových) měřidel a rozúčtování nákladů měřených složek na tato měřidla
  - d) servis výtahu
  - e) pravidelný odvoz smíšeného odpadu
  - f) pojištění nemovitosti
  - g) revize zařízení domu určené platnými předpisy a odstraňovat zjištěné závady
  - h) běžnou údržbu a opravy domu
  - i) výběrová řízení
  - j) upomínání dlužníků zásilkou s evidencí odeslání a převzetí
  - k) zpracovat řádně a včas podle pokynů příkazce a auditora podklady požadované pro audit hospodaření příkazce
- (3) Bude-li Příkazník na základě požadavků Příkazce vykonávat další činnosti při správě domů nad standardní rámec činností vymezených v této smlouvě, bude vždy předem dohodnuta odměna za tuto práci.
- (4) Příkazník je povinen postupovat při zajištění správy s náležitou péčí podle pokynů Příkazce a v souladu se zájmy Příkazce, které jsou mu známy. V případě pochybností o obsahu pokynů Příkazce je Příkazník povinen vyžádat si stanovisko Příkazce. Příkazník je povinen Příkazce upozornit, na nevhodnou povahu pokynů je-li přesvědčen, že pokyny Příkazce jsou v rozporu se zájmy Příkazce.
- (5) Pokud to není v rozporu s pokyny Příkazce, může Příkazník k plnění dle této smlouvy použít jiné osoby. Pokud tak učiní, odpovídá, jako by záležitost obstarával sám.
- (6) Příkazník je povinen pravidelně (vždy v měsíci následujícím po uplynutí kalendářního čtvrtletí) předat Příkazci evidenci pohledávek domu a nejméně jednou za měsíc upomínat dlužníky e-mailem nebo výzvou do schránky ve spravovaném domě vždy v termínu do 15. dne měsíce, následujícího po měsíci kterého se to týká.
- (7) Příkazník je povinen neprodleně informovat Příkazce a vyžádat si jeho pokyny, případně zvláštní plnou moc, pokud je k zabezpečení výkonu práv a povinností Příkazce podle článku III. zapotřebí právních jednání jménem Příkazce. O takových skutečných jednáních na základě plné moci je Příkazník povinen bez zbytečného odkladu Příkazce informovat.
- (8) Příkazník zahrne Příkazce do rámcové smlouvy, kterou má uzavřenu se společností provádějící havarijní opravy pro řešení havárií. Příkazce se zavazuje platit Příkazníkovi za zahrnutí pod jeho rámcovou smlouvu měsíční paušál ve výši 6 Kč/byt/měsíc. Příkazce je oprávněn tento článek vypovědět s měsíční výpovědní lhůtou bez

uvedení důvodů, přičemž platnost ostatních ustanovení smlouvy zůstane nedotčena.

#### **IV. Práva a povinnosti Příkazce**

- (1) Příkazce je povinen poskytnout Příkazníkovi podklady potřebné pro splnění jeho povinností dle článku III. této smlouvy.
- (2) Příkazce je povinen poskytnout Příkazníkovi součinnost potřebnou k plnění jeho povinností dle článku III. této smlouvy.
- (3) Příkazce má právo kdykoliv po požádání nahlížet do účetnictví a spisů vztahujících se ke spravované nemovitosti.
- (4) Příkazce má povinnost předat Příkazníkovi Stanovy společnosti. Stanovy tvoří přílohu výtisku této smlouvy. Příkazce je povinen Příkazníkovi písemně oznamovat změny stanov, či změny osob oprávněných jednat za Příkazce.

#### **V. Odměna za správu**

- (1) Příkazníkovi vzniká nárok na odměnu za správu nemovitosti uvedené v této smlouvě. V odměně jsou zahrnuty náklady Příkazníka, které byly vynaloženy při plnění jeho závazků vyplývajících z této smlouvy. Výše úplaty Příkazníkovi činí 26 950,- Kč (slovy dvacetšesttisícdevětsetpadesát korun českých) bez DPH měsíčně za nemovitost uvedenou v čl. I. této smlouvy. Tato úplata nezahrnuje odměnu za činnosti uvedené v čl. III. odst. 2. této smlouvy. Společnost dále uhradí správci částku 924,- Kč bez DPH měsíčně v souvislosti s čl. III. odst. 8 této smlouvy.
- (2) Odměna je splatná na základě faktury do 15. dne následujícího měsíce na účet Příkazníka.
- (3) Odměna je sjednána ve výši bez příslušné daně z přidané hodnoty, ta bude doložena při fakturaci v příslušné zákonné výši. Odměnu kromě navýšení dle věty první, či navýšení v závislosti na vývoji inflace lze zvýšit pouze písemným dodatkem této smlouvy.
- (4) Odměnu za práce prováděné nad rámec paušální odměny stanovené v čl. V, odst. 1. této smlouvy bude Příkazník účtovat na základě platného ceníku.

#### **VI. Ukončení smlouvy**

- (1) Tato smlouva se uzavírá na dobu neurčitou s výpovědní lhůtou tří měsíců.
- (2) Obě strany jsou oprávněny smlouvu vypovědět písemnou výpovědí doručenou druhé straně. Výpovědní lhůta začíná běžet od prvního dne následujícího měsíce poté, co byla doručena písemná výpověď druhé smluvní straně.
- (3) Od účinnosti výpovědi (den po skončení výpovědní lhůty) je Příkazník povinen nepokračovat ve své činnosti. Je však povinen včas upozornit Příkazce na opatření potřebná k tomu, aby se zabránilo vzniku škody bezprostředně hrozící Příkazci nedokončením činností souvisejících se zařizováním záležitostí podle této smlouvy.
- (4) Do 30ti dnů od účinnosti výpovědi je Příkazník povinen předat Příkazci veškerou dokumentaci a spisy k nemovitosti.
- (5) Za činnost řádně uskutečněnou po účinnosti výpovědi, kromě činnosti dle odstavce 3 a 4, má Příkazník nárok na přiměřenou část odměny.
- (6) V případě hrubého porušení smluvních povinností některou ze stran, je druhá smluvní strana oprávněná ukončit tuto smlouvu s 30ti denní výpovědní dobou, která začíná běžet dnem doručení výpovědi druhé straně.

#### **VII. Náhrada škody**

- (1) Příkazník je povinen nahradit Příkazci škodu, která mu vznikla tím, že Příkazník řádně nesplnil povinnosti podle této smlouvy. Náhrada škody se vztahuje i na škody vzniklé řádným nesplněním povinností příkazníka při zastupování příkazce vůči správci daně, České správě sociálního zabezpečení a zdravotním pojišťovnám.

Příkazník však nenese odpovědnost v případě, že k nesplnění jeho povinností dojde v důsledku okolností, které nemohl ovlivnit, například zásah třetích osob či vyšší moci (zejména povodeň, požár, vítr, terorismus, zemětřesení apod.).

- (2) Náhradu nelze vymáhat, jestliže porušení povinností Příkazníka prokazatelně zavinil Příkazce.
- (3) Náhradu nelze vymáhat, jestliže Příkazce neposkytl Příkazníkovi součinnost potřebnou pro splnění jeho povinností.

#### **VIII. Inflační doložka**

- (1) Úplata dohodnutá v této smlouvě je dohodnuta v cenové úrovni ke dni podpisu smlouvy.
- (2) Smluvní strany se dohodly, že odměnu stanovenou v článku V., odstavec 1, může Příkazník každoročně po odsouhlasení Příkazcem s platností od 1. února do 31. ledna následujícího roku, poprvé 1.2.2019, upravit takto:
  - $N_{t+1} = N_t \times K_i$
  - $N_{t+1}$  – nová odměna
  - $N_t$  - odměna platná do 31. ledna běžného roku
  - $K_i$  - koeficient vyjadřující míru inflace za předcházející kalendářní rok
- (3) Míra inflace  $K_i$  se dovozuje z ročního klouzavého průměru změny hladiny spotřebitelských cen za předcházející kalendářní rok podle indexu oficiálně vyhlášeného Českého statistického úřadu. Koeficient  $K_i$  je vypočten jako součet čísla 1 a poměru míry inflace a čísla 100 ( $1 + \text{míra inflace}/100$ ). Příkazník oznámí Příkazci novou výši odměny písemně.
- (4) Tím není dotčena možnost změny výše odměny dohodou smluvních stran.

#### **X. Závěrečná ustanovení**

- (1) Změna této smlouvy je možná pouze písemným dodatkem.
- (2) Smlouva je vyhotovena ve dvou stejnopisech, z nichž každá smluvní strana obdrží po jednom stejnopise.
- (3) Smlouva nabývá platnosti dnem podpisu smlouvy oběma smluvními stranami a účinnosti dnem 1.1.2018.
- (4) Příkazník a příkazce se dohodli na pravidlech komunikace a souhlasí s jejich dodržováním dle Přílohy č. 4. Pravidla komunikace

V Praze dne

Za Příkazce:

Ing. Vojtěch Žabka, člen výboru SVJ

Za Příkazníka:

Patrik Kuta

Ing. Vladislav Kalaš, místopředseda výboru SVJ

Přílohy:

1. Kontaktní místa a osoby
2. Pravidla komunikace
3. Stanovy společenství
4. Výpis Příkazníka z obchodního rejstříku

#### **Příloha č. 1 - Kontaktní osoby**

a) Kontaktní údaje Příkazníka:

Vaše domy, s.r.o.  
Kovářova 39/23  
155 00 Praha 5

Tel.: 251 625 443  
E-mail: [kancelar@vasedomy.cz](mailto:kancelar@vasedomy.cz)  
Web: [www.vasedomy.cz](http://www.vasedomy.cz)

havarijní linka: 776 259 117

Kontaktní osoba:

Patrik Kuta  
Tel.: 251 625 443  
Mobil.: 777 028 413  
E-mail: [pkuta@vasedomy.cz](mailto:pkuta@vasedomy.cz)

b) Kontaktní osoby Příkazce:

Ing. Vojtěch Žabka  
Mobil.: 732 711 796  
E-mail: [zabka.vojtech@gmail.com](mailto:zabka.vojtech@gmail.com)

Ing. Vladislav Kalaš  
Mobil.: 777 871 388  
E-mail: [vladislav.kalas@email.cz](mailto:vladislav.kalas@email.cz)

Příloha č. 2

### **Pravidla komunikace mezi**

SVTC7 Trávníčkova 1772-1776, Praha, společenství vlastníků  
se sídlem Praha 13, Trávníčkova 1773/23, PSČ 155 00, identifikační číslo 06242481, zapsané  
v obchodním rejstříku, vložka S 18215 vedeným u Městského soudu v Praze, zastoupené členem výboru,  
Ing. Vojtěchem Žabkou a místopředsedou výboru, Ing. Vladislavem Kalašem,  
dále jen "Příkazce"

a

Vaše domy, s.r.o.  
se sídlem Kovářova 39/23, Praha 5, 155 00, identifikační číslo 27113311, zapsaná v obchodním rejstříku  
vedeném Městským soudem v Praze v oddíle C, vložce 97220, zastoupená jednatelem Patrikem Kutou,  
dále jen "Příkazník",

#### **Evidenční listy (EL):**

1. Každou změnu zaznamenanou Příkazníkem v EL, odpovědná účetní odešle výboru Příkazce  
v elektronické podobě. Aktualizované EL budou poslány výboru SV vždy do konce příslušného  
kalendářního měsíce, v kterém byla změna nahlášena a provedena.
2. 1x ročně předá Příkazník všechny EL Výboru SV ke kontrole, a to vždy do konce února nového  
roku, pokud nebude vzájemnou dohodou upraveno jinak

#### **Požadavky výboru k účetní firmě Vaše Domy:**

3. Veškeré požadavky výboru Příkazce k příkazníkovi budou zasílány elektronicky.
4. Účetní Příkazníka potvrdí přijetí a porozumění požadavku a uvede nejzazší termín zpracování.
5. Veškerá korespondence mezi Výborem Příkazce a účetní Příkazníka bude v kopii zasílána na e-  
mail svtc7@seznam.cz

#### **Pokladna:**

6. Výbor Příkazce bude předkládat Příkazníkovi pokladní doklady 1x měsíčně - do 15. dne v měsíci.

#### **Vyplňování dodatečných ekonomických účetních podkladů a přehledů pro:**

7. Bankovní domy, pojišťovny, státní instituce (statistický úřad aj.) budou zpracovány vždy podle  
požadavků Příkazce

#### **Pravidelně se opakující platby (DPP a DPČ):**

8. Budou odesílány k proplacení do banky bez vyzvání Výboru Příkazce, pravidelně každý měsíc  
nejpozději 15. dne měsíce následujícího po měsíci, za který je mzda vyplácena. Příkazce se  
zavazuje dodat podklady pro zpracování plateb Příkazci do 5. dne měsíce následujícího po  
měsíci, za který je mzda vyplácena. Pokud nebudou podklady předány, může Příkazce prodloužit  
dobu odeslání plateb o prodlení, které vzniklo opožděným dodáním podkladů Příkazcem.

#### **Výše zůstatku na provozním účtu klienta, za kterého jsou prováděny platby za provoz SV**

9. Účetní oddělení Příkazníka bude sledovat výši disponibilního zůstatku a v případě poklesu  
hotovosti pod 300 tisíc na provozním účtu, upozorní bez dalšího odkladu včas výbor Příkazce,  
aby provedlo „dotaci“ tohoto účtu.



**Nepláči a účtování penále z prodlení po uskutečněné úhradě upomínané částky**

10. Dlužníkovi Příkazce, který je v prodlení s úhradou platby a byl upomínaný formou „Upomínky“ ve které byl vyčíslen dluh včetně příslušenství – bude doúčtováno penále ke dni skutečné úhrady, kdy byl dluh, nebo jeho část připsána na účet Příkazce

(Příloha č. 9)

**Návrh sanace hydroizolace objektů**

**Návrh sanace hydroizolace objektů**  
**Trávníčková č.p.1772 až 1776, Praha 13**



The image shows a handwritten signature in black ink, which appears to be 'Zdeněk Veselý'. Below the signature is a circular professional stamp. The stamp contains the following text: 'Ing. ZDENĚK VESELÝ' at the top, 'autorizovaný inženýr pro pozemní stavby, statika a dynamika staveb' around the inner edge, and 'Autorizovaný inspektor dle vyhl. 498/2006 Sb.' around the outer edge. The stamp also includes the number 'ČKAIT - 00009629' at the bottom.

Vypracoval : Ing. Zdeněk Veselý

V Praze 14.5.2018

*autorizovaný inženýr v oboru pozemní stavby,  
statika a dynamika staveb  
autorizovaný inspektor dle vyhl.498/2006 Sb*

## Obsah posudku

Obsah posudku .....	2
1. <b>Základní údaje</b> .....	2
2. Předmět a účel dokumentace .....	2
3. Podklady pro vypracování posudku .....	2
4. Stávající stav hydroizolace, výsledky provedené sondy.....	2
5. Návrh řešení sanace izolace .....	3
6. Závěr .....	3
Příloha č. 1 – Pohled na vstup do objektu č.p. 1774 .....	4
Příloha č. 2 – Pohled na zbytky svislé hydroizolace po provedení sondy .....	5
Příloha č. 3 – Detail zdegradovaného izolačního pasu a na vnější stěnu suterénu .....	6
Příloha č. 4 – Skica provedení sanačních prací – svislý řez u suterénní stěny objektu .....	7

### **1. Základní údaje**

Zpracovatel návrhu :                      Ing. Zdeněk Veselý, ČKAIT 0000629

Projekční kancelář:                      Habena spol. s.r.o.  
IČ: 60486708  
Sídlo: Korunní 60, 120 00 , Praha 2  
Zástupce: Zdeněk Veselý  
tel. 602346405  
e-mail: z.vesely@habena.cz

### **2. Předmět a účel dokumentace**

Předmětem této dokumentace je navrhnout sanaci svislé izolace panelového objektu. Tento návrh nenahrazuje projekt pro provedení stavby a neřeší inženýrskou činnost související s prováděnými pracemi.

### **3. Podklady pro vypracování posudku**

- Výsledky sondy provedené pro zjištění stavu svislé izolace – viz přílohy posudku

### **4. Stávající stav hydroizolace, výsledky provedené sondy**

Z provedené sondy vyplývá :

- svislá izolace objektu prakticky neexistuje, byly zjištěny pouze zbytky živičného pasu, živičný pas nebyl k podkladu nataven
- nebyla zjištěna vodorovná izolace, respektive napojení svislé izolace na vodorovnou izolaci
- nebyla zastížena ve výkopu sondy voda

Lze konstatovat, že svislá izolace objektu je v současnosti nefunkční.

## **5. Návrh řešení sanace izolace**

Návrh sanačních opatření, postup prací :

- provedení výkopu na úroveň cca 100 mm pod úroveň podlahy suterénu
- odstranění zbytků původní hydroizolace
- úprava povrchů pro položení nové hydroizolace
- penetrace povrchu
- plnoplošné natavení modifikovaného hydroizolačního pasu (s nenasákavou vložkou) proti zemní vlhkosti
- provedení ochrany modifikovaného hydroizolačního pasu nopovou folií ukončenou na horní hraně systémovou lištou
- osazení betonového žlabu drenáže ( ve spádu min 0,5%) do betonového lože
- provedení hutněného zásypu štěrskem ( frakce 8 – 16) ( pod i nad drenáží)
- osazení obrubníku
- vysypání prostoru mezi objektem a obrubníkem kačírkem ( min 150 mm).

Poznámky a upozornění k provádění sanace :

- Pro zlepšení tepelného odporu suterénní stěny je možné provést zateplení extrudovaným polystyrénem ( tl. min 60 mm)
- Před zahájením prací je nutné vytýčit inženýrské sítě a přípojky do objektů ( NN, slaboproud, voda, kanalizace, plyn atd).
- Po provedení výkopů se prověří možnost napojení nové svislé izolace na stávající vodorovnou izolaci,
- Na drenáž osadit revizní šachty ( v místě lomu a poté cca po 20 m) pro umožnění čištění, zajistit minimální sklon drenáže a její vyústění tak, aby byl zajištěn odvod vody z drenážních trubek
- Terén u objektu by neměl mít sklon směrem k objektu.
- Žlab pod drenážní trubkou je nutno osadit do betonového lože, čímž se zajistí jeho nepropustnost a odtok drenážní vody.

## **6. Závěr**

Provedením sanačních prací se zmenší vlhkost stěny suterénu. Protože se ale neprovádí nová vodorovná hydroizolace ( její provedení by bylo velmi nákladné) a tím není nová svislá izolace napojená na vodorovnou izolaci, nelze vyloučit i po provedení sanačních prací výskyt vlhkosti stěny u podlahy suterénu.



Vypracoval : Ing. Zdeněk Veselý

V Praze 14.5.2018

*autorizovaný inženýr v oboru pozemní stavby,  
statika a dynamika staveb  
autorizovaný inspektor dle vyhl. 498/2006 Sb*

Příloha č. 1 – Pohled na vstup do objektu č.p. 1774





Příloha č. 2 – Pohled na zbytky svislé hydroizolace po provedení sondy



Příloha č. 3 – Detail zdegradovaného izolačního pasu a na vnější stěnu suterénu





Příloha č. 4 – Skica provedení sanačních prací – svislý řez u suterénní stěny objektu

- 1 ZÁKLAD ŽALUZIE
- 2 BET. PODLAHA SKLEPA
- 3 OBVOZOVNÉ ŽIVNO SKLEPA
- 4 NAVAŘENÍ HYDRO.
- 5 NOPČVA IZOLACE
- 6 SKLEPNÍ PROSTOR
- 7 DRENÁŽNÍ VÍKOP VYPLNĚN ŠTERKEM
- 8 BETONOVÝ ŽLAB
- 9 DRENÁŽNÍ TRUBKA
- 10 KVAČÍREK
- 11 OBRUBNÍK
- 12 ZATEPLENÁ ŽALUZIE
- 13 STROP SKLEPA

