

Z Á P I S

**ze shromáždění vlastníků jednotek v budově čp.730,731
Otradovická ul., Praha 4, které se konalo dne 24.11.2016
v jídelně Základní školy Písnická 760/11, Praha 4 Kamýk**

Přítomni: dle prezenční listiny, která tvoří přílohu č.1 tohoto zápisu

Přítomný zástupce SBD Stavbař: *anonymizováno*

Jednání zahájil a řídil předseda výboru SVJ pan Miroslav Vašina. Program jednání se řídil dle pozvánky na shromáždění ze dne 17.10.2016 (příloha č. 2 k zápisu):

- 1. Projednání a schválení účetní uzávěrky, vypořádání výsledků hospodaření za rok 2015.**
- 2. Informace o stavech účtů, stav dlouhodobé zálohy na opravy v roce 2016.**
- 3. Informace o dodatku k úvěrové smlouvě mezi SVJ a ČSOB.**
- 4. Projednání a schválení Rozpočtu nákladů na rok 2017**
- 5. Projednání a schválení plánu oprav na rok 2017**
- 6. Rozúčtování nákladů na tepelnou energii a ústřední topení mezi konečné spotřebitele ve smyslu zákona 104/2015 a vyhlášky 269/2015 Sb.**
- 7. Změna nájemní smlouvy s firmou Termotech.**
- 8. Různé**

Usnášeníschopnost shromáždění:

Na shromáždění byli přítomni vlastníci jednotek reprezentující 76,19 % podílů, shromáždění bylo usnášeníschopné.

Ad 1) Projednání a schválení účetní uzávěrky, vypořádání výsledků hospodaření za rok 2015

Pan Vašina přednesl obsah základních účetních dokumentů tj. výsledovku a rozvahu za rok 2015. Aktiva a pasiva činí v rozvaze 10 530 tis., hlavní položkou v aktivech jsou peníze na účtech v částce 2 860 tis. Kč, peníze v pokladně 8 tis. Kč, odebrané energie na teplo, teplou a studenou vodu (1 333 tis. Kč), bankovní úvěr (zůstatek činí 6 341 tis. Kč). Hlavní položkou v pasivech jsou zálohy na energie (1491 tis. Kč), bankovní úvěr 6 341 tis. Kč) a koncový stav záloh na opravy v částce 2 637 tis. Kč.

Počáteční stav dlouhodobých záloh na opravy činil k 1.1.2015 2 095 tis Kč., tvorba v roce 2015 byla 1 392 tis. Kč, čerpání 848 tis. Kč, z toho splátky úvěrů v roce 2015 byly ve výši 474 tis. Kč, splátky úroků z úvěru činily 232 tis. Kč.

Další hlavní položky v čerpání záloh jsou úhrady za opravy a servis vchodových dveří v částce 16 550 Kč. (z toho 8 300 Kč činila výměna poškozeného zámku ve vchodu 731), servis a opravy výtahů činily 57 034 Kč (z toho pravidelný servis činí 40 206 Kč), revize elektroinstalace po 5 letech

byla za 19 336 Kč a opravy po této revizi činí 31 832 Kč, výměna čidel stála 2 967 Kč, kontrola a oprava nouzového osvětlení byla za 2 326 Kč, kontrola a tlakové zkoušky hasících přístrojů stály 4 707 Kč.

Od počátků splácení úvěru (od 07/2012) do konce roku 2015 bylo uhrazeno na splátkách úvěru 1 581 804 Kč a na splátkách úroků z úvěru 1 091 566 Kč

Rekapitulace stavu dlouhodobé zálohy na opravy v roce 2015:

Stav k 1.1.2015 2 092 403 Kč

Tvorba v roce 2015: 1 393 036 Kč

Čerpání v roce 2015: 847 881 Kč

Stav k 31.12.2015: 2 636 558 Kč

Výsledovka za rok 2015 obsahuje náklady v částce 797 412 Kč proti těmto nákladům je účtováno jako výnosy čerpání krátkodobých záloh, které jsou obsaženy v Rozpočtu nákladů na rok 2015 ve stejné částce. Dle výsledovky byly následující náklady:

Režijní materiál 9 786 Kč, elektřina společných prostor 45 337 Kč, odvoz komunálního odpadu 70 848 Kč, domovníctví a úklid včetně zdravotního a sociálního pojištění 242 269 Kč, odměny funkcionářů domu 160 000 Kč, pojištění 25 644 Kč, odměna za správu domu 171 087 Kč, záloha na teplo 542 547 Kč, záloha na teplou vodu 532 484 Kč, záloha na studenou vodu 258 298 Kč, tvorba dlouhodobé zálohy 1 393 036 Kč, ostatní služby 70 651 Kč (z toho bankovní poplatky 7 659 Kč, poplatky za vedení personální a mzdové agendy 9 866 Kč, poplatky za zpracování účetní uzávěrky 7 000 Kč, poštovné 3 084 Kč, telefony 8 121 Kč, pronájem místnosti na schůze 1 121 Kč, odečty vodoměrů a rozdělovačů tepla 13 487, právní služby 20 534 Kč). Podle Zprávy o hospodaření domu za rok 2015 ve srovnání skutečných nákladů a záloh nedochází k podstatným odchylkám, rozdíl je úspora na teple, proti záloze 573 780 jsou náklady 542 547 Kč, úspora je 31 233 Kč, úspora je na teplé vodě záloha činila 570 140 Kč, skutečné náklady jsou 532 485 Kč, což je úspora 37 655 Kč. Záloha na studenou vodu činila 294 268 Kč, skutečné náklady jsou 258 298 Kč, úspora je 35 970 Kč.

Příjmy z pronajatých nebytových prostor v roce 2015 jsou 44 844 Kč.

Hospodářský výsledek (zisk) činí částku 793,54 Kč a je tvořen z přijatých bankovních úroků. Vypořádání výsledku hospodaření je navrženo přidělit zisk do rezervního fondu a poté jej použít k úhradě nákladů souvisejících se správou domu.

Hlasování k bodu 1:

Usnesení číslo 1.1:

- 1. Shromáždění společenství vlastníků schvaluje účetní závěrku za rok 2015.**
- 2. Shromáždění společenství vlastníků schvaluje vypořádat výsledek hospodaření za rok 2015 následovně:**

Zisk v celkové výši 793,54 Kč přidělit do Rezervního fondu a Rezervní fond následně použít ke krytí nákladů spojených se správou domu.

Pro usnesení hlasovalo 76,19 % hlasů, zdržel se 0 % hlasů, proti 0 % hlasů

Ad 2) Informace o stavech účtů, stav dlouhodobé zálohy na opravy v roce 2016.

Pan Vašina přednesl zprávu o aktuálním stavu účtů. Stav běžného účtu k 21.11.2016 je 2 231 884 Kč, stav spořicího účtu je 1 021 685 Kč. Celkem na účtech SVJ je k dispozici částka 3 253 569 Kč. Stav úvěrového účtu je – 5 906 089 Kč. Aktuální stav pokladní hotovosti je 4 681 Kč. Od srpna 2016 jsou úroky na běžném účtě nulové, na spořicím účtě jsou úroky 0,02 % ročně.

Stav dlouhodobé zálohy na opravy do konce října 2016 je následující:

Stav k 1.1.2016: 2 636 558 Kč

Tvorba do 31.10.2016: 1 160 030 Kč /měsíční tvorba = 116 003 Kč/

Čerpání do konce října 2016: 932 473 Kč

Stav k 31.10.2016: 2 864 114 Kč

Rozhodující položky čerpání záloh na opravy v roce 2016:

Servis, opravy a odborné zkoušky výtahů činí částku 116 768 Kč, rekonstrukce vzduchotechniky 94 070 Kč, hromosvodní ochrana odvětrání 4 940 Kč, kontrola a opravy po revizi nouzového osvětlení 4 699 Kč, opravy a servis vstupních dveří 13 035 Kč, znalecký posudek na stav střechy 2 900 Kč, oprava střechy mimo záruku 9 925 Kč, revize plynového zařízení 7 600 Kč, bezpečnostní značení v domě 1 924 Kč, spoluúčast na opravě poškozené fasády 1 000 Kč, pokládka dlažby ve vchodu 731 Kč a tmelení spár 9 254 Kč, nákup čipových klíčů 1 874 Kč, instalace STA včetně oprav rozvodů 44 321 Kč, revize hromosvodů 3 000 Kč, pokládka PVC ve spojovacích chodbách v 8. a 10. patře 23 389 Kč, opravy elektroinstalací 14 353 Kč, pokládka PVC ve spojovacích chodbách v 8. a 10. patře 23 389 Kč. Za vydané klíče bylo inkasováno 400 Kč. Celkem za 1-10/2016 bylo vydáno na opravy a revize 352 652 Kč.

Na splátkách úvěru bylo v roce 2016 /od ledna do října/ uhrazeno 434 827 Kč , na splátkách úroku z úvěru 144 991 Kč.

Celkem od počátku splácení bylo uhrazeno 2 016 632 Kč na splátkách úvěru (celkem 52 splátek) a na splátkách úroků z úvěru 1 236 557 Kč.

K této zprávě nebyly vzneseny žádné dotazy ani připomínky.

Ad 3) Informace o dodatku k úvěrové smlouvě mezi SVJ a ČSOB

Základní parametry úvěrové smlouvy podepsané dne 2.8.2011 zůstaly beze změny. Ode dne prvního čerpání do dne 19.6.2016 je počítána 5 letá fixace, úvěr byl úročen fixní úrokovou sazbou ve výši 3,92%. Výbor posoudil nabídky na

další fixační období ještě od jiných třech bankovních ústavů. V podepsaném dodatku úvěrové smlouvy je stanovena fixní úroková sazba ve výši 1,13% p.a. na dobu dalších 5 let s platností do 19.6.2021. K datu fixace v roce 2021 je možná

mimořádná splátka bez poplatků. Dále byl snížen měsíční poplatek za vedení úvěru z 250 Kč na 125 Kč.

Doplacení úvěru je v roce 2026, kdy je splatná poslední splátka. Výše splátek na posledních 5 let bude stanovena v roce 2021.

Snížení úrokové sazby představuje snížení platby splátek a úroků z měsíční platby 61 330 Kč na 53 460 Kč, (jistina 47 639 Kč, úrok 5 696 Kč, poplatek za správu 125 Kč) tj. snížení o 7 870 Kč měsíčně, ročně 94 440 Kč, úspora na poplatcích je dalších 1 500 Kč ročně. Roční úspora celkem je 95 940 Kč.

Tyto uspořené prostředky lze použít na mimořádnou splátku úvěru nebo na snížení příspěvků vlastníků na dlouhodobé zálohy na opravy (fond oprav).

Mimořádná splátka úvěru bez poplatků je možná v roce 2021, za 4,5 roku bude splaceno 2 572 506 Kč (4,5 roku x 12 měsíců x 47 639 Kč měsíční splátka), úspora za 4,5 roku 1 575 000 Kč (350 000 Kč za rok x 4,5 roku), současný stav na účtech 3 253 569 Kč (na splátku lze použít 1 600 000 Kč). Mimořádná splátka v roce 2021 může být 3 175 000 Kč. Stav úvěru nyní je 5 906 089 – 2 572 506 (řádné splátky) – 1 575 000 (splátky z úspor) – 1 600 000 (splátka ze současného stavu účtů) = 158 583 Kč (nedoplatek úvěru) + 307 584 Kč (měsíční úrok 5 696 Kč x 12 měsíců x 4,5 roku) = 466 167 Kč (teoreticky zbývá ke splacení úvěru včetně úroků od roku 2021 do roku 2016).

Druhá varianta je snížit příspěvek vlastníka na dlouhodobé zálohy na opravy (fond oprav) o částku 8 000 Kč měsíčně (snížení měsíčních splátek úvěru), což prezentuje u velkých bytů snížení o cca 150 měsíčně, u garsonek 70 Kč měsíčně. Výbor doporučuje mimořádnou splátku úvěru.

Hlasování k bodu 3)

Usnesení číslo 3.1

Shromáždění vlastníků jednotek schvaluje zaplacení mimořádné splátky úvěru ze snížení splátek a z úspor na účtech SVJ po skončení fixace v roce 2021 s cílem maximálního snížení doby splacení úvěru.

Pro usnesení hlasovalo 76,19 % hlasů, zdržel se 0 % hlasů, proti 0 % hlasů.

Ad 4) Projednání a schválení Rozpočtu nákladů na rok 2017

Pan Vašina a přednesl návrh rozpočtu nákladů na rok 2017 v celkové částce 3 602 736 Kč.(na rok 2016 - 3 603 036 Kč) Rozpočet je zpracován dle vývoje v minulých letech s přihlédnutím k očekávaným výsledkům v letošním roce.

Tvorba dlouhodobé zálohy na opravy činí 1 392 036 Kč, režijní materiál 10 000 Kč, elektrická energie společných prostor 49 000 Kč, odvoz komunálního odpadu 71 000 Kč, ostatní služby 62 700 Kč (z toho bankovní poplatky 8 000 Kč,

poplatky za vedení personální a mzdové agendy 9 000 Kč, poplatky za zpracování účetní uzávěrky 7 000 Kč, poštovné 3 200 Kč, telefony 8 500 Kč, pronájem na schůze 1 000 Kč, odečty vodoměrů a čidel na teplo 14 000 Kč, právní služby 8 000 Kč, kopírování, ověřování 4 000 Kč), domovníctví a úklid 162 000 Kč, odměny

funkcionářů domu 160 000 Kč, sociální a zdravotní pojištění 101 000 Kč, pojištění domu a výboru 26 000 Kč, odměna za správu domu 176 000 Kč, záloha na teplo 528 000 Kč, záloha na teplou vodu 570 000 Kč, záloha na studenou vodu 295 000 Kč.

Celkový rozpočet činí 3 602 736 Kč.

Rozpis nákladů je uveden v příloze č. 3 k tomuto zápisu

Hlasování k bodu 4)

Usnesení číslo 4.1

Shromáždění vlastníků jednotek schvaluje Rozpočet nákladů na rok 2017 v celkové částce 3 602 736 Kč.

Pro usnesení hlasovalo 76,19 % hlasů, zdržel se 0 % hlasů, proti 0 % hlasů

Ad 5) Projednání a schválení plánu oprav na rok 2017

Pan Vašina přednesl návrh plánu oprav na rok 2017.

Bude provedena roční revize plynového zařízení (1 000 Kč), revize hasičských přístrojů (3 000 Kč) revize požárních vodovodů a suchovodů (3 000 Kč), požární preventivní prohlídka (1 000 Kč), servis a údržba výtahů (42 000 Kč), výměna 3 ks nástěnek za 17 000 Kč, výměna vodoměrů SV – po 5 letech (42 000 Kč), typ Siemens WFK 73 ks, výměna vodoměrů na TUV 5 let uplyne 2018, proto výměna proběhne v závěru roku 2017 a tím se sjednotí 5 leté lhůty na výměny vodoměrů, cena 46 000 Kč, typ Siemens WFW, oba typy jsou mechanické suchoběžné vodoměry s antimagnetickou ochrannou. Dodávka a montáž dvoučidlového elektronického rozdělovače topných nákladů Siemens WHE 502-D1 (222 ks), cena 89 000 Kč, bude provedeno při odpočtu nákladů za topení do 10.1.2017.

Běžná údržba včetně oprav po revizích (120 000 Kč). Je to odhad nákladů na veškeré běžné opravy neobsažené v plánu samostatnou položkou, jako jsou havarijní opravy rozvodů, roční kontrola nouzového osvětlení, opravy závad zjištěných revizemi, opravy výtahů mimo servisní smlouvu.

Takto navržený plán oprav na rok 2017 činí částku 364 000 Kč a je přílohou č. 4 k tomuto zápisu.

Hlasování k bodu 5)

Usnesení 5.1

Shromáždění schvaluje plán oprav na rok 2017 v částce 364 000 Kč.

Pro usnesení hlasovalo 76,19 % hlasů, proti 0 hlasů, zdržel se 0 % hlasů

Ad 6) Rozúčtování nákladů na tepelnou energii a ústřední topení

Problematicku rozúčtování nákladů přednesl člen výboru pan Stříbrský. Rozúčtování se řídí zákonem č. 104/2015 Sb., kterým se mění zákon č. 67/2013 Sb., kterým se upravují některé otázky související s poskytováním plnění spojených s užíváním bytů a vyhláškou 269/2015Sb o rozúčtování nákladů na vytápění. Náklady se rozdělují na základní složku (podle poměru započitatelné plochy bytu) a na spotřební složku (podle výše náměrů měřidel). Vyhláška nově umožňuje zvolit výši základní složky na 30-50% a zbytek je složka spotřební 70-50%. Pevně je nastaven limit, kdy rozdíly v nákladech na 1 m2 nesmí překročit zúčtovací hodnotu o 20 % nižší a o 100 % vyšší oproti průměru. Celková hodnota nákladů na teplo tedy nemůže být nižší než 80% průměru na 1 m2 a vyšší než 200 % tohoto průměru. To znamená, kdo se nechá vytápět od souseda zaplatí minimálně 80%průměru celkového nákladů na 1 m2 a kdo více topí nebo přetápí zaplatí více, ale maximálně 200 % průměru z celkového nákladu na 1 m2. Zákon č.104/2015 v §6 řeší stav kdy příjemce služeb neumožní odpočet nebo je neoprávněně ovlivní, pak spotřební složka nákladů je trojnásobek průměrné hodnoty spotřební složky na 1 m2 započitatelné plochy (v minulé vyhlášce to bylo 1,6 násobku).

Výbor doporučuje zachovat současný podíl základní a spotřební složky 40% na 60% a to s ohledem na zmíněné pevné limity vyúčtování -20%/+100. Podíl 30% ku 70% je vhodný pro novější stavby.

Hlasování k bodu 6)

Usnesení 6.1

Shromáždění vlastníků jednotek schvaluje ponechat stávající poměr rozúčtování nákladů na vytápění ve výši základní složka 40 % a spotřební složka 60 %.

Pro usnesení hlasovalo 71,94 % hlasů, zdržel se 1,80 % hlasů. Proti 2,45 %hlasů.

Ad 7) Změna nájemní smlouvy s Termotechem

Dosud má Termotech ve vchodu pronajatý prostor bývalé kočárkárny (21 m2), bývalé prádelny (12 m2) a bývalé máčírny (13 m2), Celkem 46 m2, což činí kvartální splátku 9 655 Kč, ročně 35 605 Kč.

Změna spočívá v tom, že Termotech vrací místnost bývalé máčírny o 13 m2 a má zájem o místnost bývalého mandlu o výměře 16 m2. Celková výměra je 21 m2, ale na 5 m2 bude postavena příčka pro přístup k uzavěru plynu. Pronajatá plocha se zvýší na 49 m2, kvartální splátka se zvýší na 10 355 Kč, což je ročně 41 420 Kč.

Hlasování k bodu 7)

Usnesení 7.1

Shromáždění vlastníků jednotek schvaluje změnu nájemní smlouvy s firmou Termotech spočívající ve vrácení místnosti máčírny a rozšíření nájmu o místnost

mandlovny ve vchodu Otradovická 730 a pověřuje výbor SVJ k podpisu dodatku nájemní smlouvy s podmínkou využívání najmutých místností jako nebytových prostor.

Pro usnesení hlasovalo 76,19 % hlasů, zdržel se 0 % hlasů, proti 0 % hlasů.

Ad 8) Různé

8.1 Stavba domu v sousedství

Podle informací výboru zažádal majitel pozemku na západní straně našeho objektu o stavební povolení na výstavbu 3 patrového bytového domu. Realizace tohoto objektu bude znamenat stínění v bytech v nižších patrech. Naši žádost, abychom se stali účastníky stavebního řízení, stavební úřad pro Prahu 12 odmítl, protože nejsme přímými sousedy dotčeného pozemku. Výbor proto podal odvolání na městský stavební úřad.

8.2 Evidence vlastníků a nájemníků bytů

Pan Vašina připomínal všem vlastníkům bytů povinnost oznámit výboru SVJ každou změnu údajů zapsaných v seznamu členů a to nejpozději do 1 měsíce, kdy změna nastala. Týká se to zejména změny počtu osob v bytě, změn v doručovací adrese, změny v telefonním a e-mailovém spojení, změny ve spoluvlastnických podílech, změny ve zmocnění společného zástupce. V případě, že je byt pronajímán, je vlastník bytu povinen nahlásit počet osob v bytě, adresu a telefon nájemce. Každý, kdo nabyt jednotku do vlastnictví je povinen oznámit tuto skutečnost výboru SVJ neprodleně.

8.3 Platby příspěvků vlastníků

Pan Vašina připomíná povinnost hradit příspěvek vlastníka do 15.dne v měsíci, jak to vyplývá ze schválených Stanov SVJ.

8.4 Pojištění

Pan Hamerník informoval o prověření podmínek pojistné smlouvy na dům uzavřené mezi SBD Stavbař a pojišťovnou Kooperativa, ve které je zahrnut náš objekt. Pojistná událost je kryta do hodnoty uvedení do původního stavu. Doporučuje vlastníkům jednotek zkontrolovat si u vlastních pojistek domácnosti a odpovědnosti pojistné částky, aby kryly případné škody způsobené sousedům.

8.5 Pan Vašina odpověděl na dotaz pana *anonymizováno* ohledně neplatičů příspěvků vlastníka jednotky. V řešení jsou celkem 3 případy.

8.6 Porovnání spotřeb energií v rámci SBD Stavbař

Výbor má k dispozici porovnání spotřeby tepelné energie za rok 2015 v rámci všech SVJ, které spravuje SBD Stavbař. Jedná se o 83 SVJ s celkem 6 701 byty. Poměrné spotřeby jsou v průměru tyto: TUV GJ/m² 0,17, TUV GJ/byt 9,98, ÚT GJ/m² 0,22, ÚT GJ/byt 12,75, celkem GJ/m² 0,39, celkem GJ/byt 22,73.

Naše SVJ má následující poměrné spotřeby: TUV GJ/m² 0,17, TUV GJ/byt 9,42, ÚT GJ/m² 0,21, ÚT GJ/byt 11,74, celkem GJ/m² 0,37, celkem GJ/byt 21,17. Z porovnání vyplývá, že naše spotřeby energií jsou v lepším průměru. Zájemcům o tuto problematiku poskytne výbor detailní podklad.

8.7 Žádost o připomínky

Pan Vašina požádal vlastníky o připomínky nebo náměty ke zlepšení chodu či stavu našeho objektu. Paní *anonymizováno* upozorňuje na závadu na světle u vchodových dveří v objektu 731, nutno seřadit pohybové čidlo. Paní *anonymizováno* navrhuje požádat odbor životního prostředí Prahy 12 o souhlas se skácením bříz před východními vstupy, upozorňuje na odhazování nedopalků před vchody 730 ze strany uživatelů nájemních prostor Termotechu.

Závěr:

Tento zápis bude zveřejněn na nástěnkách SVJ, na webových stránkách www.svjotradovicka.cz.

Přílohy zápisu:

Číslo 1: Prezenční listina včetně plných mocí – k nahlédnutí v kanceláři

Číslo 2: Pozvánka na shromáždění vlastníků

**Číslo 3: Rozpočet nákladů společenství vlastníků na rok 2017 –
k nahlédnutí v kanceláři SVJ**

Číslo 4: Plán oprav na rok 2017 – k nahlédnutí v kanceláři SVJ

**Číslo 5: Vyhodnocení účasti na shromáždění a hlasování – k nahlédnutí
v kanceláři SVJ**

V Praze dne 24.11.2016

**Zapsal:
David Stříbrský**

**Předseda výboru SVJ:
Miroslav Vašina**