

Z Á P I S

**ze shromáždění vlastníků jednotek v budově čp.730,731
Otradovická ul., Praha 4, které se konalo dne 23.11.2017
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 3.10.2017 (příloha č. 2 k zápisu):

- 1. Projednání a schválení účetní uzávěrky, vypořádání výsledků hospodaření za rok 2016.**
- 2. Informace o stavech účtů, stav dlouhodobé zálohy na opravy v roce 2017, neplatiči**
- 3. Projednání a schválení Rozpočtu nákladů na rok 2018**
- 4. Projednání a schválení plánu oprav na rok 2018**
- 5. Odpis pohledávky za dlužníkem**
- 6. Úklid společných prostor**
- 7. Různé (informace o odvolání ke stavbě v sousedství domu, pronájem společných prostor, kácení bříz, evidence vlastníků a nájemců bytů, platby příspěvků vlastníků)**

Usnášeníschopnost shromáždění:

Na shromáždění byli přítomni vlastníci jednotek reprezentující 59,44 % podílů, shromáždění bylo usnášeníschopné.

Ad 1) Projednání a schválení účetní uzávěrky, vypořádání výsledků hospodaření za rok 2016

Pan Vašina přednesl obsah základních účetních dokumentů tj. výsledovku a rozvahu za rok 2016. Aktiva a pasiva činí v rozvaze 10 275 tis., hlavní položkou v aktivech jsou peníze na účtech v částce 3135 tis. Kč, peníze v pokladně 10 tis. Kč, odebrané energie na teplo, teplou a studenou vodu (1 375 tis. Kč), bankovní úvěr (zůstatek činí 5 810 tis. Kč). Hlavní položkou v pasivech jsou zálohy na energie (1411 tis. Kč), bankovní úvěr 5 810 tis. Kč) a koncový stav záloh na opravy v částce 2 949 tis. Kč.

Počáteční stav dlouhodobých záloh na opravy činil k 1.1.2016 2 637 tis Kč., tvorba v roce 2016 byla 1 392 tis. Kč, čerpání 1 070 tis. Kč, z toho splátky úvěrů v roce 2016 byly ve výši 530 tis. Kč, splátky úroků z úvěru činily 156 tis. Kč.

Další hlavní položky v čerpání záloh jsou opravy, servis a odborné zkoušky výtahů v částce 120 107 Kč, rekonstrukce vzduchotechniky 94 070 Kč,

hromosvodní ochrana odvětrání 4 940 Kč, kontrola a opravy nouzového osvětlení 4 699 Kč, opravy a servis vchodových dveří 15 910 Kč, znalecký posudek na stav střechy 2 900 Kč, oprava střechy mimo záruku 9 925 Kč, spoluúčast na opravě poškozené fasády 1 000 Kč, pokládka dlažby ve vchodu 731 včetně 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, opravy elektroinstalací 21 253 Kč, zkoušky pevnosti betonu 4 840 Kč, statický posudek 15 000 Kč. Za vydané klíče bylo inkasováno 400 Kč.

Celkem na opravy a revize bylo vynaloženo 392 832 Kč

Rekapitulace stavu dlouhodobé zálohy na opravy v roce 2016:

Stav k 1.1.2016: 2 636 557 Kč

Tvorba v roce 2016: 1 392 036 Kč

Čerpání v roce 2016: 1 079 320 Kč

Stav k 31.12.2016: 2 949 273 Kč

Výsledovka za rok 2016 obsahuje náklady v částce 814 717 Kč proti těmto nákladům je účtováno jako výnosy čerpání krátkodobých záloh, které jsou obsaženy v Rozpočtu nákladů na rok 2016 ve stejné částce. Dle výsledovky byly následující náklady:

Spotřeba materiálu 12 265 Kč, elektřina společných prostor 47 090 Kč, odvoz komunálního odpadu 70 848 Kč, domovnictví a úklid včetně zdravotního a sociálního pojištění 252 711 Kč, odměny funkcionářů domu 160 000 Kč, pojištění 25 135 Kč, odměna za správu domu 174 317 Kč, poplatky za telefon 8 596 Kč, poštovné 3 647 Kč, bankovní poplatky 6 802 Kč. Ostatní služby jsou v částce 38 123 Kč, z toho je vedení mzdové agendy za 7 895 Kč, sledování dat v katastru za 9 900 Kč, zpracování účetní uzávěrky 4 219 Kč, potvrzení zdanitelných příjmů 2 577 Kč, rozúčtování Profithermu 13 532 Kč. Nájemné za pronájem školní jídelny stálo 700 Kč.

Proti nákladům jsou výnosy jako čerpání krátkodobých záloh ve výši 815 088 Kč. HV (zisk) 371, 77 Kč, je tvořen z přijatých úroků.

Dle Zprávy o hospodaření domu za rok 2016 činily zálohy na teplo 509 652 Kč, skutečné čerpání je 536 099 Kč (rozdíl – 26 447 Kč), záloha na teplou vodu 566 824 Kč, skutečnost 565 817 Kč (rozdíl – 1007 Kč), záloha na studenou vodu 301 200 Kč, skutečnost 272 993 Kč (rozdíl + 28 207 Kč),

Příjmy z pronajatých nebytových prostor v roce 2016 jsou 44 844 Kč.

Hlasování k bodu 1:

Usnesení číslo 1.1:

Shromáždění vlastníků jednotek schvaluje:

- 1. Účetní závěrku za rok 2016.**
- 2. Vypořádání výsledku hospodaření ve výši 371,77 Kč k úhradě nákladů souvisejících se správou domu.**

Pro usnesení hlasovalo 59,44% hlasů, zdržel se 0 % hlasů, proti 0 % hlasů

Ad 2) Informace o stavech účtů, stav dlouhodobé zálohy na opravy v roce 2017, neplatiči

Pan Vašina přednesl zprávu o aktuálním stavu účtů. Stav běžného účtu k 21.11.2017 je 2 625 574 Kč, stav spořicího účtu je 1 021 853 Kč. Celkem na účtech SVJ je k dispozici částka 3 647 427 Kč. Stav úvěrového účtu je - 5 329 830 Kč. Aktuální stav pokladní hotovosti je 8 411 Kč. V roce 2017 jsou úroky na běžném účtě nulové, na spořicí účtě 0,02 % ročně.

Stav dlouhodobé zálohy na opravy do konce října 2017 je následující:

Stav k 1.1.2017: 2 949 273 Kč

Tvorba do 31.10.2017: 1 160 030 Kč /měsíční tvorba = 116 003 Kč/

Čerpání do konce října 2017: 796 223 Kč

Stav k 31.10.2017: 3 313 080 Kč

Rozhodující položky čerpání záloh na opravy v roce 2017:

Servis a opravy výtahů činí částku 75 081 Kč, opravy elektro 20 163 Kč, dodávka a montáž rozdělovačů topných nákladů (RTN) 86 020 Kč, oprava ÚT 1 409 Kč, servis a opravy vchodových dveří 26 287 Kč, stavební úpravy výměňkové stanice po výměně technologie 25 300 Kč, dodávka a montáž vyvažovacích ventilů na topné soustavě 18 000 Kč, oprava STA a montáž zesilovače na příjem DVB T 7 149 Kč, trubní izolace 458 Kč, oprava WC v suterénu 731 1 306 Kč, kontrola plynového zařízení 1000 Kč, spoluúčast na škodní události 1 000 Kč, příjem za čipové klíče 300 Kč. V listopadu proběhla výměna vodoměrů na teplou a studenou vodu za 86 000 Kč. Na splátkách úvěru bylo v roce 2017 /od ledna do října/ uhrazeno 480 667 Kč, na splátkách úroku z úvěru 52 682 Kč.

Celkem od počátku splácení bylo uhrazeno 2 592 891 Kč na splátkách úvěru (celkem 64 splátek) a na splátkách úroků z úvěru 1 300 316 Kč.

Čerpání DZ za období 1-10/2017 je 796 223 Kč (včetně splátek a úroků z úvěru).

Neplatiči – v řešení jsou dva případy dlužníků.

K této zprávě nebyly vzneseny žádné dotazy ani připomínky.

Ad 3) Projednání a schválení Rozpočtu nákladů na rok 2018

Pan Vašina a přednesl návrh rozpočtu nákladů na rok 2018 v celkové částce 3 666 036 Kč.(na rok 2017 - 3 602 736 Kč) Rozpočet je zpracován dle skutečnosti

v minulých letech s přihlédnutím k očekávaným výsledkům v letošním roce a vývoji cen v roce 2018.

Tvorba dlouhodobé zálohy na opravy činí 1 392 036 Kč, režijní materiál 11 000 Kč, elektrická energie společných prostor 49 000 Kč, odvoz komunálního odpadu 71 000 Kč, ostatní služby 64 000 Kč (z toho bankovní poplatky 7 000 Kč, poplatky za vedení personální a mzdové agendy 9 000 Kč, poplatky za zpracování účetní uzávěrky 7 000 Kč, poštovné 4 000 Kč, telefony 9 000 Kč, pronájem na schůze 1 000 Kč, odečty vodoměrů a čidel na teplo 14 000 Kč, právní služby 8 000 Kč, kopírování, ověřování 5 000 Kč), domovnictví 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 177 000 Kč, záloha na teplo 580 000 Kč, záloha na teplou vodu 578 000 Kč, záloha na studenou vodu 295 000 Kč.

Celkový rozpočet činí 3 666 036 Kč.

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

Hlasování k bodu 3)

Usnesení číslo 3.1

Shromáždění vlastníků jednotek schvaluje Rozpočet nákladů na rok 2018 v celkové částce 3 666 036 Kč.

Pro usnesení hlasovalo 59,44 % hlasů, zdržel se 0 % hlasů, proti 0 % hlasů

Ad 4) Projednání a schválení plánu oprav na rok 2018

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), čištění a dezinfekce prachových nánosů a mastnoty v potrubích vzduchotechniky (82 100 Kč). Běžná údržba včetně oprav po revizích (140 000 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. V rámci této položky je navržena výměna 3 ks nástěnek ve společných prostorách za 17 000 Kč a opravy a výmalba místností v suterénu ve vchodu 731 (prádelna, uzávěr vody a plynu) za 28 000 Kč.

Takto navržený plán oprav na rok 2018 činí částku 272 100 Kč a je přílohou č. 4 k tomuto zápisu.

Hlasování k bodu 4)

Usnesení 4.1

Shromáždění schvaluje plán oprav na rok 2018 v částce 272 100 Kč.

Pro usnesení hlasovalo 59,44 % hlasů, proti 0 hlasů, zdržel se 0 % hlasů

Ad 5) Odpis pohledávky za dlužníkem

Za období 03/2009 až 07/2011 dlužil pan *anonymizováno* na příspěvku vlastníka celkem 44 432 Kč, který s příslušenstvím vzrostl na 82 575 Kč. Usnesením krajského soudu v Brně z 27.3.2015 bylo schváleno jeho oddlužení, insolvenční správce zasílá od té doby měsíční splátky a dluh nyní činí 33 179 Kč. V roce 2017 činí tato měsíční splátka 187 Kč, což je podle usnesení soudu 14,27 % jeho příjmů. Splátky jsou určeny na 5 let a skončí v 04/2020. Při těchto splátkách bude splaceno ještě 5 049 Kč, což znamená v budoucnosti odepsat dluh ve výši cca 28 000 Kč na náklady všech vlastníků bytů.

Ad 6) Úklid společných prostor

Výbor několikrát projednával neoprávněné odložení věcí ve společných prostorách a vyzýval na nástěnkách vlastníky bytů k vyklizení těchto odložených věcí ze společných prostor zápisem z jednání výboru č.5 a č.6/2017. Přes veškeré výzvy k nápravě nedošlo. Přehled odložených věcí:

objekt 730: sklep suterén – stavební materiál, keraštuk 3 kýble po 40 kg, 5 ks siporexových tvárnic, 3 kýble fasádní barvy, 3 pytle lepidla, aut. pračka.

Sklep 8.patro – lednice s mrazákem 3 stolky 8 kyték, koloběžka, akvárium

Sklep 10. patro – 9 dřevěných lišt, 3 kytky, 2 stolky, 2 kanystry, 2 krabice od televize

Objekt 731: sklep suterén – 4 ks pneumatik, 2 role lina, prádelna - 55 ks siporexových tvárnic, mandl, uzávěr plynu – 3 elektromotory, kolárna – 1 ks dveří, 4 ks topných radiátorů, uzávěr vody – konferenční stolek, sušák, 2 kýble primalexu, 6 ks krabic se zbytky barev, 8. patro sklep – automatická pračka, vrak jízdního kola, 10. patro sklep - 2 ks dveří, fritéza, mrazák, 3 přepravky, 7 ks kýblů, 3 ks zrcadel, zbytky plovoucích podlah, 10. patro sušárna – skříňka, obraz
Výbor navrhuje na náklady SVJ objednat odbornou firmu na vyklizení a odvoz těchto věcí na skládku, odhadem 2 kontejnery, odhad nákladů 15 000 Kč.

Hlasování k bodu 6)

Usnesení 6.1

Shromáždění vlastníků jednotek schvaluje objednání úklidové firmy na vyklizení a odvoz neoprávněně odložených předmětů ze společných prostor na náklady SVJ. Toto schválení platí i pro budoucí úklidy neoprávněně odkládaných věcí při nezjištění viníka.

Pro usnesení hlasovalo 59,44 % hlasů, zdržel se 0 % hlasů, proti 0 % hlasů

Ad 7) Různé

7.1 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 znamená 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, který naši žádost zamítl pro nepřípustnost.

7.2 Pronájem společných prostor

Z hlediska využití a pro vyšší příjmy z pronájmu nebytových prostor výbor navrhuje na základě žádosti pana *anonymizováno* pronajmout od 1.12.2017 nevyužívanou místnost bývalé sušárny v 10. patře o výměře 16,5 m² za cenu nájmu a služeb 1 110 Kč měsíčně, tj. ročně 13 320 Kč. Dále na žádost pana *anonymizováno* a *anonymizováno* výbor navrhuje pronajmout od 1.12.2017 prostor bývalého mandlu s uzavěrem plynu o výměře celkem 16 m², každý ze zájemců by používal polovinu místnosti tj. 8 m², měsíční nájem 570 Kč tj. roční příjem 6 840 Kč x 2 = 13 680 Kč. Na žádost paní *anonymizováno* výbor navrhuje pronajmout místnost vedle hlavního vchodu Otradovická 731 o výměře 4 m² od 1.12.2017, měsíční nájem 170 Kč, roční příjem 2 040 Kč.

Dále výbor nabízí formou vývěsek k pronájmu místnost bývalé prádelny ve vchodu 731, výměra 15 m², měsíční nájemné 760 Kč. Nájemní smlouva bude uzavřena s případným zájemcem dodatečně. Všechny místnosti budou používány jako skladovací prostory.

Změna projednáváná na minulém shromáždění o rozšíření nájmu s firmou Termotech nebyla uskutečněna. Firma od své žádosti odstoupila.

Hlasování k bodu 7.2

Usnesení 7.2

Shromáždění vlastníků jednotek schvaluje s účinností od 1.12.2017 nájemní smlouvu:

a) mezi SVJ a panem *anonymizováno* o nájmu bývalé sušárny v 10. patře ve vchodu

Otradovická 730 o výměře 16,5 m² nájemné celkem měsíčně 1 110 Kč

b) mezi SVJ a panem *anonymizováno* o nájmu části bývalé místnosti mandlu v suterénu Otradovická 730 o výměře 8 m², nájemné celkem měsíčně 570 Kč

b) mezi SVJ a panem *anonymizováno* o nájmu části bývalé místnosti mandlu v suterénu Otradovická 730 o výměře 8 m², nájemné celkem měsíčně 570 Kč

c) mezi SVJ a zájemcem o nájem místnosti bývalé prádelny s suterénu 731 o výměře 15 m², nájemné celkem měsíčně 760 Kč, účinnost v průběhu roku 2018

d) mezi SVJ a paní *anonymizováno* o nájem místnosti vedle hlavního vchodu 731 o výměře 4 m², nájemné celkem měsíčně 170 Kč, účinnost od 1.12.2017

Pro usnesení hlasovalo 59,44 % hlasů, zdrželo se 0 % hlasů, proti 0% hlasů

7.3. Kácení bříz

Na základě našeho požadavku zaslal odbor životního prostředí ÚMČ Praha 12 žádost o kácení 3 kusů bříz na východní straně před vstupy do Otradovické ul. z důvodů padání větví, spadu pylu a listí Odboru životního prostředí HM Prahy. Tento odbor svým rozhodnutím za dne 31.8.2017 tuto žádost zamítl. Výbor žádost zašle příští rok znovu a proto je nutný opětovný souhlas shromáždění.

Hlasování k bodu 7.3

Usnesení 7.3

Shromáždění schvaluje skácení 3 kusů bříz před východními vstupy do objektu Otradovická 730 731.

Pro usnesení hlasovalo 57,35 % hlasů, zdržel se 0 % hlasů, proti 2,09 % hlasů

7.4. Evidence vlastníků a nájemníků bytů

Na začátku října 2017 byl všem vlastníkům předán formulář „Evidence vlastníků bytů a nájemců – stav říjen 2017“ s termínem vrácení do 30.10.2017. K dnešnímu dni nevrátilo vyplněný formulář 10 vlastníků bytů. Pan Vašina vyzývá tyto vlastníky o vyplnění a vrácení těchto dotazníků a připomíná vlastníkům bytů povinnost nahlásit výboru do 1 měsíce změny, které nastaly (počet osob v bytě, změna v doručovací adrese, v kontaktním spojení, u bytu v pronájmu nahlásit počet osob v bytě, adresu a spojení na nájemce).

7.5 Platby příspěvků vlastníků

Pan Vašina připomíná povinnost hradit příspěvek vlastníka do 15.dne v měsíci, jak to vyplývá ze schválených Stanov SVJ. Přes upozornění na minulém shromáždění stále 19 vlastníků hradí svůj příspěvek po tomto termínu.

7.6 Žádost o připomínky

Pan Vašina požádal vlastníky o připomínky nebo náměty ke zlepšení chodu či stavu našeho objektu.

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 z 3.10.2017

**Číslo 3: Rozpočet nákladů společenství vlastníků na rok 2018 –
k nahlédnutí v kanceláři SVJ**

Číslo 4: Plán oprav na rok 2018 – k nahlédnutí v kanceláři SVJ

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

V Praze dne 23.11.2017

**Zapsal:
David Stříbrský**

**Předseda výboru SVJ:
Miroslav Vašina**