

Z Á P I S

**ze shromáždění vlastníků jednotek v budově čp.730,731
Otradovická ul., Praha 4, které se konalo dne 22.11.2018
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: Ing. Jan Novák

Jednání zahájil a řídil předseda výboru SVJ pan Miroslav Vašina. Program jednání se řídil dle pozvánky na shromáždění ze dne 18.10.2018 (příloha č. 2 k zápisu):

- 1. Projednání a schválení účetní uzávěrky, vypořádání výsledků hospodaření za rok 2017**
- 2. Informace o stavech účtů, stav dlouhodobé zálohy na opravy v roce 2018, neplatiči**
- 3. Volba členů výboru SVJ**
- 4. Projednání a schválení Rozpočtu nákladů na rok 2019**
- 5. Projednání a schválení plánu oprav na rok 2019**
- 6. Informace o aplikaci GDPR (ochrana osobních údajů)**
- 7. Pronájem společných prostor**
- 8. Různé (kácení dřevin, bezbariérový přístup do objektu)**

Usnášeníschopnost shromáždění:

Na shromáždění byli přítomni vlastníci jednotek reprezentující 69,21 % podílů, shromáždění je usnášeníschopné.

Ad 1) Projednání a schválení účetní uzávěrky, vypořádání výsledků hospodaření za rok 2017

Pan Vašina přednesl obsah základních účetních dokumentů tj. výsledovku a rozvahu za rok 2017. Aktiva a pasiva činí v rozvaze 10 055 tis., hlavní položkou v aktivech jsou peníze na účtech v částce 3469 tis. Kč, peníze v pokladně 6 tis. Kč, odebrané energie na teplo, teplou a studenou vodu (1 372 tis. Kč), bankovní úvěr (zůstatek činí 5 233 tis. Kč). Hlavní položkou v pasivech jsou zálohy na energie (1 369 tis. Kč), bankovní úvěr 5 233 tis. Kč) a koncový stav záloh na opravy v částce 3 338 tis. Kč., příjmy z nebytových prostor 47 tis.

Počáteční stav dlouhodobých záloh na opravy činil k 1.1.2016 2 949 tis Kč., tvorba v roce 2017 byla 1 392 tis. Kč, čerpání 1 002 tis. Kč, z toho splátky úvěrů v roce 2017 byly ve výši 577 tis. Kč, splátky úroků z úvěru činily 63 tis. Kč.

Další hlavní položky v čerpání záloh jsou opravy, servis a odborné zkoušky výtahů v částce 75 081 Kč, dodávka a montáž bytových vodoměrů 85 469 Kč,

kontrola a opravy nouzového osvětlení 1 875 Kč, opravy a servis vchodových dveří 29 309 Kč, oprava STA a montáž zesilovače na příjem signálu DVB T2 7149 Kč, opravy elektroinstalací 20 165 Kč, Za vydané klíče bylo inkasováno 300 Kč, dodávka a montáž rozdělovačů topných nákladů (RTN) 86 020, montáž vyvažovacích ventilů 18 000 Kč, kontrola plynového zařízení 1 000 Kč, stavební úpravy ve výměníkové stanici 25 300 Kč, zámečnické práce 1 680 Kč, kontrola a tlaková zkouška hasících přístrojů, protipožární prohlídka 4 054 Kč, seřízení plastových oken 2 800 Kč., oprava rozvodu teplé vody 2 544 Kč., oprava ústředního topení 1 409 Kč.

Celkem na opravy a revize bylo vynaloženo 362 753 Kč

Rekapitulace stavu dlouhodobé zálohy na opravy v roce 2017:

Stav k 1.1.2017: 2 949 273 Kč

Tvorba v roce 2017 1 392 036 Kč

Čerpání v roce 2017: 1 002 773 Kč

Stav k 31.12.2017: 3 338 536 Kč

Výsledovka za rok 2017 obsahuje náklady v částce 816 758 Kč proti těmto nákladům je účtováno jako výnosy čerpání krátkodobých záloh, které jsou obsaženy v Rozpočtu nákladů na rok 2017 ve stejné částce. Dle výsledovky byly následující náklady:

Spotřeba materiálu 11 345 Kč, elektřina společných prostor 46 942 Kč, odvoz komunálního odpadu 70 848 Kč, domovníctví a úklid včetně zdravotního a sociálního pojištění 250 030 Kč, odměny funkcionářů domu 160 000 Kč, pojištění 25 135 Kč, odměna za správu domu 175 785 Kč, poplatky za telefon 9 202 Kč, poštovné 2 930 Kč, bankovní poplatky 5 985 Kč. Ostatní služby jsou v částce 38 748 Kč, z toho je vedení mzdové agendy za 7 520 Kč, sledování dat v katastru za 10 878 Kč, zpracování účetní uzávěrky 4 231 Kč, potvrzení zdanitelných příjmů 2 577 Kč, rozúčtování Profithermu 13 542 Kč. Nájemné za pronájem školní jídelny stálo 580 Kč., odvoz odložených věcí kontejnerem 13 500 Kč.

Proti nákladům jsou výnosy jako čerpání krátkodobých záloh ve výši 816 756 Kč. HV (zisk) 167,85 Kč, je tvořen z přijatých úroků.

Dle Zprávy o hospodaření domu za rok 2017 činily zálohy na teplo 530 488 Kč, skutečné čerpání je 542 257 Kč (rozdíl – 11 769 Kč), záloha na teplou vodu 551 808 Kč, skutečnost 547 107 Kč (rozdíl + 4 701 Kč), záloha na studenou vodu 285 136 Kč, skutečnost 283 534 Kč (rozdíl + 1 602 Kč),

Příjmy z pronajatých nebytových prostor v roce 2017 jsou 47 264 Kč.

Hlasování k bodu 1:

Usnesení číslo 1.1:

Shromáždění vlastníků jednotek schvaluje:

1. Účetní závěrku za rok 2017.

2. Vypořádání výsledku hospodaření ve výši 167,85 Kč k úhradě nákladů souvisejících se správou domu.

Pro usnesení hlasovalo 68,26 % hlasů, zdržel se 0 % hlasů, proti 0 % hlasů

Ad 2) Informace o stavech účtů, stav dlouhodobé zálohy na opravy v roce 2018, neplatiči

Pan Vašina přednesl zprávu o aktuálním stavu účtů. Stav běžného účtu k 21.11.2018 je 3 101 260 Kč, stav spořicího účtu je 1 022 020 Kč. Celkem na účtech SVJ je k dispozici částka 4 123 280 Kč. Stav úvěrového účtu je - 4 747 025 Kč. Aktuální stav pokladní hotovosti je 14 241 Kč. V roce 2018 jsou úroky na běžném účtě nulové, na spořicím účtě 0,02 % ročně.

Stav dlouhodobé zálohy na opravy do konce října 2018 je následující:

Stav k 1.1.2018: 3 338 535 Kč

Tvorba do 31.10.2018: 1 160 030 Kč /měsíční tvorba = 116 003 Kč/

Čerpání do konce října 2018: 808 265 Kč

Stav k 31.10.2018: 3 690 300 Kč

Rozhodující položky čerpání záloh na opravy v roce 2018:

Servis a opravy výtahů činí částku 65 296 Kč, opravy nouzového osvětlení 16 514 Kč, seřízení oken a balkonových křídel, jejich opravy 41 469 Kč, odstranění závad na požárních hydrantech 3 937 Kč, výměna dveří a výmalba poničených prostor po úniku vody v suterénu 731 17 257 Kč (hrazeno pojišťovnou), instalace větracích mřížek do dveří v suterénu 2 000 Kč, výměna WC ve společných prostorách 731 7 322 Kč, výměna výpustí v máčírnách obou objektů 13 731 Kč, servis a opravy vchodových dveří 13 442 Kč, nástěnný držák na tiskoviny 2 417 Kč, 4 ks vitrin na tiskoviny 18 909 Kč, kontrola plynového zařízení 1 000 Kč, opravy elektro zařízení 3 151 Kč, příjem za čipové klíče 100 Kč, výměna uzávěru vody na stoupačce 914 Kč, oprava vedení plynu v objektu 731– zamezení úniku plynu 7 785 Kč, dodávka, montáž a revize hasících přístrojů 68 078 Kč, nákup sady náradí pro údržbu 1 889 Kč, výměna vodovodní baterie ve WC v suterénu 730 799 Kč, nákup větracích mřížek do dveří ve společných prostorách 367 Kč, dodávka a montáž zesilovačů do STA za 5 990 Kč.

Na splátkách úvěru bylo v roce 2018 /od ledna do října/ uhrazeno 486 127 Kč , na splátkách úroku z úvěru 47 222 Kč.

Celkem od počátku splácení bylo uhrazeno 3 175 695 Kč na splátkách úvěru (celkem 76 splátek) a na splátkách úroků z úvěru 1 357 531 Kč.

Čerpání DZ za období 1-10/2018 je 808 265 Kč (včetně splátek a úroků z úvěru).

Neplatiči – v řešení je jeden případ dlužníka

K této zprávě nebyly vzneseny žádné dotazy ani připomínky.

Ad 3) Volba členů výboru SVJ

Stávající výbor byl zvolen na shromáždění v roce 2014 na 4 leté období podle

starých stanov. Dle platných stanov je funkční období pětileté. Pan Vašina vyzval přítomné k podání návrhu na nové členy výboru. Žádný návrh nebyl ze strany vlastníků podán.

Pan Vašina navrhuje za člena výboru pana Tomáše Hamerníka a Davida Stříbrského, kteří působí dosud jako členové výboru SVJ. Pan Hamerník navrhnul jako třetího člena výboru pana Miroslava Vašinu. K návrhu nebyly připomínky.

Hlasování k bodu 3.1

Shromáždění vlastníků schvaluje, aby Tomáš Hamerník byl členem výboru SVJ. Pro usnesení hlasovalo 67,41 % hlasů, zdržel se 1,80 % hlasů, proti 0 % hlasů.

Hlasování k bodu 3.2

Shromáždění vlastníků schvaluje, aby David Stříbrský byl členem výboru SVJ. Pro usnesení hlasovalo 67,42 % hlasů, zdržel se 1,79 % hlasů, proti 0 % hlasů

Hlasování k bodu 3.3

Shromáždění vlastníků schvaluje, aby Miroslav Vašina byl členem výboru SVJ. Pro usnesení hlasovalo 67,34. % hlasů, zdržel se 1,87 % hlasů, proti 0 % hlasů.

Ad 4) Projednání a schválení Rozpočtu nákladů na rok 2019

Pan Vašina a přednesl návrh rozpočtu nákladů na rok 2019 v celkové částce 3 727 036 Kč.(na rok 2018 – 3 666 036 Kč) Rozpočet je zpracován dle skutečnosti v minulých letech s přihlédnutím k očekávaným výsledkům v letošním roce a vývoji cen.

Tvorba dlouhodobé zálohy na opravy činí 1 392 036 Kč, režijní materiál 11 000 Kč, elektrická energie společných prostor 51 000 Kč, odvoz komunálního odpadu 71 000 Kč, ostatní služby 73 000 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 12 000 Kč, kopírování, ověřování, rejstřík SVJ 10 000 Kč), domovníctví a úklid 162 000 Kč, odměny funkcionářů domu 190 000 Kč, sociální a zdravotní pojištění 114 000 Kč, pojištění domu a výboru 26 000 Kč, odměna za správu domu 177 000 Kč, záloha na teplo 575 000 Kč, záloha na teplou vodu 590 000 Kč, záloha na studenou vodu 295 000 Kč.

Celkový rozpočet činí 3 727 036 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 2019 v celkové částce 3 727 036 Kč.

Pro usnesení hlasovalo 69,21 % hlasů, zdržel se 0 % hlasů, proti 0 % hlasů

Ad 5) Projednání a schválení plánu oprav na rok 2018

Bude provedena roční revize plynového zařízení (1 000 Kč), revize hasičských

přístrojů (600 Kč), revize požárních hydrantů (2 500 Kč), požární preventivní prohlídka (600 Kč), servis a údržba výtahů (42 000 Kč), odborná zkouška výtahů 12 600 Kč (provádí se 1x za 3 roky), inspekční prohlídka 9 000 Kč (provádí se za 9 let po uvedení výtahu do provozu). Revize plynoinstalace 7 600 Kč (provádí se 1x za 3 roky) čištění a dezinfekce prachových nánosů a mastnoty v potrubích vzduchotechniky (80 000 Kč), výměna bezpečnostních dveří v kanceláři výboru SVJ – GDPR (50 000 Kč), kontrola nouzového osvětlení 2000 Kč (provádí se ročně). Pro havarijní stav navrhujeme výměnu ležatých rozvodů teplé a studené vody v suterénech včetně výměny uzávěrů za 230 000 Kč. 2 ks protipožárních dveří do spojovacích chodeb v 8. a 10. patře (závěr z požární dohlídky) za 26 000 Kč, stavební úprava 2 ks bezbariérových vstupů na západní straně objektu za 37 000 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, opravy závad zjištěných revizemi, opravy výtahů mimo servisní smlouvu.

Takto navržený plán oprav na rok 2019 činí částku 640 900 Kč a je přílohou č. 4 k tomuto zápisu.

Hlasování k bodu 5)

Usnesení 5.1

Shromáždění schvaluje plán oprav na rok 2019 v částce 640 900 Kč.

Pro usnesení hlasovalo 69,21 % hlasů, proti 0 % hlasů, zdržel se 0 % hlasů

Ad 6) Informace o aplikaci GDPR

SVJ pro naplnění zásad obecného nařízení o ochraně osobních údajů má zpracovanou vnitřní směrnici k ochraně osobních údajů, shromažďuje pouze údaje, které vyplývají ze zákona. Údaj jako je rodné číslo byl z dokumentace vymazán. Se zpracovateli údajů tj. správcem údajů SBD Stavbař je uzavřena smlouva o zpracování osobních údajů a taktéž je uzavřena smlouva s firmou Profitherm, která zpracovává roční vyúčtování energií. Členové výboru podepsali prohlášení o mlčenlivosti o osobních údajích se kterými přijdou do styku. Výbor si vyžádá od vlastníků bytů ještě číslo účtu, aby byla možnost vracet případné přeplatky z vyúčtování převodem na účet a nikoli složenkou jako dosud.

Ad 7) Pronájem společných prostor

Na základě žádosti pana *anonymizováno* navrhuje výbor pronajmout od 1.12.2018 nevyužívanou místnost bývalé máčírny o výměře 4 m² v suterénu objektu Otradovická 731. Cena nájmu a služeb činí 210 Kč měsíčně, tj ročně 2 520 Kč,

nájem je dobu neurčitou s 3 měsíční výpovědní lhůtou. Dále na žádost pana *anonymizováno* výbor navrhuje pronajmout od 1.12.2018 zbývající prostor ve sklepech v 8. patře objektu 730 o výměře 1,5 m², cena nájmu a služeb činí 80 Kč měsíčně, tj. ročně 960 Kč. Nájem na dobu neurčitou s 3 měsíční výpovědní lhůtou.

Hlasování k bodu 7

Usnesení 7.1

Shromáždění vlastníků jednotek schvaluje s účinností od 1.12.2018 nájemní smlouvu:

a) mezi SVJ a panem *anonymizováno* o nájmu bývalé máčírny v suterénu objektu Otradovická 731 o výměře 4 m² nájemné celkem měsíčně 210 Kč

b) mezi SVJ a panem *anonymizováno* o nájmu části prostoru ve sklepech v 8. patře objektu Otradovická 730 o výměře 1,5 m², nájemné celkem měsíčně 80 Kč

Pro usnesení hlasovalo 69,21 % hlasů, zdrželo se 0 % hlasů, proti 0 % hlasů

8. Různé

8.1 Kácení bříz

Výbor zaslal opětovnou žádost na kácení těchto dřevin. Odbor životního prostředí HM Prahy tuto žádost zamítl. Žádný jiný opravný prostředek již není k dispozici.

8.2 Bezbarierový vstup do objektu

Na základě naší žádosti ze 17.9.2018 vyslovil Úřad městské části, odbor investic a správy majetku souhlas s vybudováním, respektive úpravou povrchu chodníku před objektem Otradovická 730 a Otradovická 731 (západní strana objektu – od hřiště) tak, že napojení bude uzpůsobeno pro nájezd občanů se sníženou mobilitou. Úpravy chodníku budou provedeny na vlastní náklady.

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 16.10.2018

Číslo 3: Rozpočet nákladů společenství vlastníků na rok 2019 –
k nahlédnutí v kanceláři SVJ

Číslo 4: Plán oprav na rok 2019 – k nahlédnutí v kanceláři SVJ

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

V Praze dne 22.11.2018

Zapsal:
David Stříbrský

Předseda výboru SVJ:
Miroslav Vašina

