

Z Á P I S

**ze shromáždění vlastníků jednotek v budově čp.730,731
Otradovická ul., Praha 4, které se konalo dne 21.11.2019
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 21.10.2019 (příloha č. 2 k zápisu):

- 1. Projednání a schválení účetní uzávěrky, vypořádání výsledků hospodaření za rok 2018**
- 2. Informace o stavech účtů, stav dlouhodobé zálohy na opravy v roce 2019, neplatiči**
- 3. Odměny funkcionářům za rok 2019**
- 4. Projednání a schválení Rozpočtu nákladů na rok 2020**
- 5. Projednání a schválení plánu oprav na rok 2020**
- 6. Pronájem společných prostor**
- 7. Různé**

Usnášeníschopnost shromáždění:

Na shromáždění byli přítomni vlastníci jednotek reprezentující 62,52 % podílů, shromáždění je usnášeníschopné.

Ad 1) Projednání a schválení účetní uzávěrky, vypořádání výsledků hospodaření za rok 2018

Pan Vašina přednesl obsah základních účetních dokumentů tj. výsledovku a rozvahu za rok 2018. Aktiva a pasiva činí v rozvaze 10 053 tis., hlavní položkou v aktivech jsou peníze na účtech v částce 3 999 tis. Kč, peníze v pokladně 11 tis. Kč, odebrané energie na teplo, teplou a studenou vodu (1 414 tis. Kč), bankovní úvěr (zůstatek činí 4 649 tis. Kč). Hlavní položkou v pasivech jsou zálohy na energie (1 444 tis. Kč), bankovní úvěr 4 649 tis. Kč) a koncový stav záloh na opravy v částce 3 338 tis. Kč., příjmy z nebytových prostor 79 tis.

Počáteční stav dlouhodobých záloh na opravy činil k 1.1.2018 3 339 tis Kč., tvorba v roce 2017 byla 1 392 tis. Kč, čerpání 962 tis. Kč, z toho splátky úvěrů v roce 2018 byly ve výši 584 tis. Kč, splátky úroků z úvěru činily 56 tis. Kč.

Další hlavní položky v čerpání záloh jsou opravy, servis a odborné zkoušky výtahů v částce 65 296 Kč, malířské práce 11 872 Kč, výměna dveří ve společných prostorách 5 385 Kč. (oboje hrazeno pojišťovnou), odstranění

závad na požárních hydrantech 3 937 Kč, seřízení a opravy oken 41 469 Kč, oprava nouzového osvětlení 16 514 Kč, instalace větrací mřížky 2 367 Kč výměna WC ve společných prostorách 7 322 Kč, opravy výpustí ve společných prostorách 13 731 Kč, servis a opravy vchodových dveří 6 083 Kč, výměna elektrokabelů 920 Kč, držák na tiskopisy 2 417 Kč, vitríny na tiskopisy 18 910 Kč, kontrola a oprava plynového zařízení 8 785 Kč, elektrooprava 2 231 Kč, výměna uzávěru vody na stoupačce 914 Kč, nákup a revize hasících přístrojů 68 078 Kč, baterie do společných prostor 799 Kč, sada nářadí pro údržbu 1 889 Kč, oprava STA 5 990 Kč, zkouška protipožárních opatření 12 505 Kč, doplnění protipožárních dveří 25 369 Kč, kontrola nouzového osvětlení 1 875 Kč, práce elektro 4 554 Kč, oprava hydrantu 1 350 Kč, za vydané čipové klíče bylo inkasováno 150 Kč.

Celkem na opravy a revize bylo vynaloženo 321 555 Kč

Rekapitulace stavu dlouhodobé zálohy na opravy v roce 2018:

Stav k 1.1.2018: 3 338 535

Tvorba v roce 2018: 1 392 036 Kč

Čerpání v roce 2018: 961 574 Kč

Stav k 31.12.2018: 3 768 998 Kč

Výsledovka za rok 2018 obsahuje náklady v částce 849 889 Kč proti těmto nákladům je účtováno jako výnosy čerpání krátkodobých záloh, které jsou obsaženy v Rozpočtu nákladů na rok 2018 ve stejné částce plus pojistné plnění v částce 33 351 Kč. celkem výnosy jsou 850 057 Kč. Dle výsledovky byly následující náklady:

Spotřeba materiálu 9 378 Kč, elektřina společných prostor 46 762 Kč, oprava po vytopení prádelny 33 351 Kč, odvoz komunálního odpadu 70 848 Kč, mzdové náklady včetně zdravotního a sociálního pojištění 250 967 Kč, odměny funkcionářů domu 160 000 Kč, pojištění 25 192 Kč, odměna za správu domu 178 602 Kč, poplatky za telefon 7 884 Kč, poštovné 3 181 Kč, bankovní poplatky 5 985 Kč. Ostatní služby jsou v částce 40 234 Kč, z toho je vedení mzdové agendy za 7 874 Kč, sledování dat v katastru za 10 878 Kč, zpracování účetní uzávěrky 4 260 Kč, potvrzení zdanitelných příjmů 2 577 Kč, rozúčtování Profithermu 13 542 Kč, montáž držáků na tiskopisy 953 Kč.

Nájemné za pronájem školní jídelny stálo 580 Kč.

Proti nákladům jsou výnosy jako čerpání krátkodobých záloh ve výši 849 890, další výnosy tvoří pojistné plnění v částce 33 351 Kč Kč. HV (zisk) 167,86 Kč, je tvořen z přijatých úroků.

Dle Zprávy o hospodaření domu za rok 2018 činily zálohy na teplo 583 956 Kč, skutečné čerpání je 521 692 Kč (rozdíl – 62 264 Kč), záloha na teplou vodu 568 420 Kč, skutečnost 594 079 Kč (rozdíl + 25 658 Kč), záloha na studenou

vodu 287 448 Kč, skutečnost 298 367 Kč (rozdíl + 10 919 Kč),
Zůstatek úvěru k 1.1.2018 činil 5 233 152 Kč splátky úvěru v roce 2018 činí
583 902 Kč, zůstatek úvěru k 31.12.2018 je 4 649 249, Splátky úroků v roce
2018 jsou 56 116 Kč a splátky úroků celkem 1 366 425 Kč.

Příjmy z pronajatých nebytových prostor v roce 2018 jsou 78 729 Kč.

Hlasování k bodu 1:

Usnesení číslo 1.1:

Shromáždění vlastníků jednotek schvaluje:

1. Účetní závěrku za rok 2018

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

Pro usnesení hlasovalo 62,52 % hlasů, zdržel se 0 % hlasů, proti 0 % hlasů

Ad 2) Informace o stavech účtů, stav dlouhodobé zálohy na opravy v roce 2019, neplatiči

Pan Vašina přednesl zprávu o aktuálním stavu účtů. Stav běžného účtu
k 21.11.2019 je 854 127 Kč, stav spořicího účtu je 3 524 682 Kč. Celkem na účtech
SVJ je k dispozici částka 4 378 809 Kč. Stav úvěrového účtu je - 4 157 601 Kč.
Aktuální stav pokladní hotovosti je 11 187 Kč. V roce 2019 jsou úroky na běžném
úctě nulové, na spořicí účet 0,42 % ročně a proto byly volné prostředky
převedeny na spořicí účet. Úroky činí cca 1 200 Kč měsíčně, po odečtení dně
z úroků je měsíční příjem cca 1 000 Kč.

Stav dlouhodobé zálohy na opravy do konce října 2019 je následující:

Stav k 1.1.2019: 3 768 997 Kč

Tvorba do 31.10.2019: 1 160 030 Kč /měsíční tvorba = 116 003 Kč/

Čerpání do konce října 2019: 998 799 Kč

Stav k 31.10.2019: 3 930 227 Kč

Rozhodující položky čerpání záloh na opravy v roce 2019:

Výměna ležatých rozvodů teplé a studené vody v suterénech objektu činí 217 502
Kč, servis a opravy výtahů 65 937 Kč, servis a opravy vchodových dveří 10 731
Kč, opravy ventilu u radiátoru a dodávka termohlavice 2 933 Kč, vybudování
bezbariérových vstupů na západní straně objektu 38 304, oprava nouzového
osvětlení 9 393 Kč, revize plynového zařízení 8 750 Kč, čištění a dezinfekce
potrubí vzduchotechniky 87 920 Kč, elektroinstalační práce a opravy 5 865 Kč,
preventivní protipožární prohlídka objektu 17 420 Kč, příjem za čipové klíče 250
Kč, příjem za škodní událost od pojišťovny za poničený zámek u dveří 3 297 Kč.
Oprava nouzového osvětlení 3 238 Kč, spoluúčast na pojistné události 1 000 Kč.
Celkem na opravy a servisy bylo uhrazeno v letošním roce 465 450 Kč.

Na splátkách úvěru bylo v roce 2019 /od ledna do října/ uhrazeno 491 649 Kč , na
splátkách úroku z úvěru 41 701 Kč.

Celkem od počátku splácení bylo uhrazeno 3 272 750 Kč na splátkách úvěru (celkem 88 splátek) a na splátkách úroků z úvěru 1 408 126 Kč.

Čerpání DZ za období 1-10/2019 je 998 800 Kč (včetně splátek a úroků z úvěru).

Neplatiči – v řešení byl jeden případ, výbor podal žalobu k okresnímu soudu v Hodoníně, který rozhodl v náš prospěch

K této zprávě nebyly vzneseny žádné dotazy ani připomínky.

Ad 3) Odměny funkcionářů v roce 2019 .

Odměny funkcionářům, členům výboru SVJ byly schváleny na minulém shromáždění 22. listopadu 2018 v částce 190 000 Kč na rok 2019. V předchozích letech to byla částka 160 000 Kč ročně. Pan Hadraba vznesl námitku, že navýšení odměny nebylo dostatečně zvýrazněno před minulým hlasováním a proto požaduje nové hlasování. Výbor vychází z vysoké míry odpovědnosti členů výboru za chod společenství a rozsahu činnosti výboru. Podle nového OZ ručí členové výboru svým majetkem za chod společnosti, stávající odměna se neměnila od roku 2012 ani s ohledem na vývoj inflace. Výbor navrhuje k hlasování částku pro odměnu 190 000 Kč pro rok 2019.

Pro vlastníky bytů nedochází k žádné změně, neboť uvedená odměna je již v Rozpočtu nákladů pro rok 2019 kalkulována.

Hlasování k bodu 3, usnesení 3.1

Shromáždění schvaluje

a) výši roční odměny pro funkcionáře, členy výboru v částce 190 000 Kč pro rok 2019.

Pro usnesení hlasovalo 63,17 % hlasů, zdržel se 0 % hlasů, proti 0 % hlasů.

Ad 4) Projednání a schválení Rozpočtu nákladů na rok 2020

Pan Vašina a přednesl návrh rozpočtu nákladů na rok 2020 v celkové částce 3 758 036 Kč.(na rok 2019 – 3 727 036 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 52 000 Kč, odvoz komunálního odpadu 92 000 Kč, ostatní služby 73 000 Kč (z toho bankovní poplatky 6 000 Kč, poplatky za vedení personální a mzdové agendy 9 000 Kč, poplatky za zpracování účetní uzávěrky 7 000 Kč, poštovné 4 000 Kč, telefony 5 000 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 15 000 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 182 000 Kč, záloha na teplo 575 000 Kč, záloha na teplou vodu 590 000 Kč, záloha na studenou vodu 300 000 Kč.

Celkový rozpočet činí 3 759 036 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 2020 v celkové částce 3 759 036 Kč.

Pro usnesení hlasovalo 63,17 % hlasů, zdržel se 0 % hlasů, proti 0 % hlasů

Ad 5) Projednání a schválení plánu oprav na rok 2020

Bude provedena roční revize plynového zařízení (1 000 Kč), revize hasičských přístrojů (1 500 Kč), revize požárních hydrantů (2 500 Kč), požární preventivní prohlídka (12 000 Kč), servis a údržba výtahů (42 000 Kč), revize elektroinstalace (10 000 Kč). Kontrola nouzového osvětlení (2 000 Kč), výměna bezpečnostních dveří v kanceláři SVJ (50 000 Kč), nebylo provedeno dle plánu oprav na rok 2019. Běžná údržba včetně oprav po revizích (150 000 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, opravy závad na dveřích.

Takto navržený plán oprav na rok 2020 činí částku 271 000 Kč a je přílohou č. 4 k tomuto zápisu. Pro rok 2019 byl plán oprav v sumě 640 900 Kč.

Hlasování k bodu 5), usnesení 5.1

Shromáždění schvaluje plán oprav na rok 2020 v částce 271 000 Kč.

Pro usnesení hlasovalo 63,17% hlasů, proti 0 % hlasů, zdržel se 0 % hlasů

Ad 6) Pronájem společných prostor

Na žádost pana *anonymizováno* výbor navrhuje pronajmout od 1.12.2019 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. Na žádost pana *anonymizováno* výbor navrhuje pronajmout místnost bývalé prádelny ve vchodu 731 od 1.12.2019 o výměře 11 m², cena nájmu a služeb činí 500 Kč, nájem na dobu neurčitou s 3 měsíční výpovědní lhůtou

Hlasování k bodu 6, usnesení 6.1

Shromáždění vlastníků jednotek schvaluje s účinností od 1.12.2019 nájemní smlouvu:

a) 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

b) mezi SVJ a panem *anonymizováno* o nájmu bývalé prádelny ve vchodu 731 o výměře 11 m², nájemné celkem 500 Kč.

Pro usnesení hlasovalo 63,17 % hlasů, zdrželo se 0 % hlasů, proti 0 % hlasů

7. Různé

7.1 Výbor požádal ÚMČ Praha 12 o skácení uschlé břízy před vchodem do vchodu 731

7.2 27.11.2019 bude vypnuto vysílání České televize ve formátu DVB-T, je nutno naladit DVB-T2, k 8.1. a k 15.1.2020 bude vypnuto vysílání komerčních stanic Prima, Nova, Barrandov a dalších, také nutno ladit DVB-T2. Výbor zařídí úpravu STA.

7.3. Dle provedené ankety o rozšíření nabídky televizních programů z STA nemá většina vlastníků zájem nabídku rozšířit

7.4 výbor prověří možnosti instalování kontejneru na bioodpady pro náš dům (kontejner 120 l, cena 1 346 ročně, svoz 1 x za 14 dní)

7.5 Vyskytují se stížnosti ze strany vlastníků bytů na nepořádek v sušárně v 8.patře vchod 731, řešením je výměna zámku.

Usnesení k bodu 7.5

Shromáždění schvaluje výměnu zámku v sušárně v 8. patře ve vchodu 731 a klíče budou vydávány vlastníkům bytů, kteří sušárnu používají.

Pro usnesení hlasovalo 63,17 % hlasů, zdrželo se 0 % hlasů, proti 0% hlasů.

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 21.10.2019

Číslo 3: Rozpočet nákladů společenství vlastníků na rok 2020 –
k nahlédnutí v kanceláři SVJ

Číslo 4: Plán oprav na rok 2020 – k nahlédnutí v kanceláři SVJ

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

V Praze dne 21.11.2019

Zapsal:

David Stříbrský

Předseda výboru SVJ:

Miroslav Vašina

