

Z Á P I S

**ze shromáždění vlastníků jednotek v budově čp.730,731
Otradovická ul., Praha 4, které se konalo dne 2.11.2021
v budově ELTODO Novodvorská 1010, Praha 4.**

Jednání řídil předseda výboru SVJ pan Miroslav Vašina dle pozvánky na shromáždění ze dne 6.10.2021 (příloha č. 1 k zápisu):

- 1. Projednání a schválení účetní uzávěrky, vypořádání výsledků hospodaření za rok 2020**
- 2. Projednání a schválení rozpočtu nákladů na rok 2022**
- 3. Projednání a schválení plánu oprav na rok 2022**
- 4 Informace o stavu úvěru v roce 2021.**
- 5. Pronájem společných prostor**
- 6. Různé**

Usnášeníschopnost shromáždění:

Na shromáždění byli přítomni vlastníci jednotek reprezentující 68,94 % podílů, shromáždění je usnášeníschopné (prezenční listina je přílohou č.2 k zápisu).

Ad 1) Projednání a schválení účetní uzávěrky, vypořádání výsledků hospodaření za rok 2020

Pan Vašina přednesl obsah základních účetních dokumentů tj. výsledovku a rozvahu za rok 2020. Aktiva a pasiva činí v rozvaze 9 713 tis., hlavní položkou v aktivech jsou peníze na účtech v částce 4 803 tis. Kč, peníze v pokladně 14 tis. Kč, odebrané energie na teplo, teplou a studenou vodu (1 460 tis. Kč), bankovní úvěr (zůstatek činí 3 461 tis. Kč). Hlavní položkou v pasivech jsou zálohy na energie (1 495 tis. Kč), bankovní úvěr 3 461 tis. Kč) a koncový stav záloh na opravy v částce 4 589 tis. Kč., příjmy z nebytových prostor 85 tis.

Počáteční stav dlouhodobých záloh na opravy činil k 1.1.2020 4 035 tis Kč., tvorba v roce 2020 byla 1 392 tis. Kč, čerpání 838 tis. Kč, z toho splátky úvěrů v roce 2020 byly ve výši 597 tis. Kč, splátky úroků z úvěru činily 43 tis. Kč.

Ostatní čerpání: Kontrola nouzového osvětlení 3 751 Kč, servis výtahů 43 295 Kč, servis a oprava STA 5 890 Kč, příjem za čipy -420 Kč, servis vstupních dveří 4 025 Kč, revize a opravy elektro zařízení ve společných prostorách 53 283 Kč, příjem od pojišťovny za škodní události -20 990, kontrola plynového zařízení 1 250 Kč, opravy výtahů 18 674 Kč, opravy a nové zámky ve sklepních 25 850 Kč, tmelení střešních lišt 2 875 Kč, oprava topení 351 Kč, vyklízení sklepních prostor 6 490 Kč, kontrola a zkoušky hasících přístrojů, požární prohlídky 6 286 Kč, dveře do kanceláře SVJ 19 723 Kč.

Celkem na opravy a revize bylo vynaloženo 174 672 Kč.

Výsledovka za rok 2020 obsahuje náklady v částce 882 495,55 Kč proti těmto nákladům je účtováno jako výnosy čerpání krátkodobých záloh, výnosy celkem jsou 879 204,68 Kč. Hospodářský výsledek (zisk) je tvořen z přijatých bankovních úroků (11 739,58) a z výnosů z odepsaných pohledávek (17 533,87 Kč) Hospodářský výsledek je celkem 26 012,58 Kč.

Podle výsledovky byly následující náklady:

Spotřeba materiálu 8 734 Kč, Kč, elektřina společných prostor 41 932 Kč, 1 Kč, odvoz komunálního odpadu 92 112 Kč, mzdové náklady včetně odměn funkcionářům a zdravotní a sociální pojištění 465 363 Kč, pojištění 27 744 Kč, odměna za správu domu 182 991 Kč, poplatky za telefon 4 527 Kč, poštovné 1 842 Kč, bankovní poplatky 4 559 Kč, správa nebytových prostor 1 310, právní zastupování 1 310 Ostatní služby jsou v částce 39 385 Kč (vedení mezd, účetní uzávěrka, rozúčtování nákladů Profitherm)-

Dle Zprávy o hospodaření domu za rok 2020 činily zálohy na teplo 579 660 Kč, skutečné čerpání je 566 036 Kč (rozdíl 13 624 Kč), záloha na teplou vodu 590 896 Kč , skutečnost 595 809 Kč (rozdíl -4 913 Kč), záloha na studenou vodu 301 200 Kč, skutečnost 297 901 Kč (rozdíl + 3 299 Kč),

Hlasování č. 1:

Shromáždění vlastníků jednotek schvaluje:

1. Účetní závěrku za rok 2020

Vypořádání výsledku hospodaření ve výši 26 012,58 Kč použit k úhradě nákladů souvisejících se správou domu.

Pro usnesení hlasovalo 68,94 % hlasů, zdržel se 0 % hlasů, proti 0 % hlasů

Ad 2) Projednání a schválení Rozpočtu nákladů na rok 2022

Pan Vašina a přednesl návrh rozpočtu nákladů na rok 2022 v celkové částce 3 840 036 Kč.(na rok 2021 – 3 801 036 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 92 000 Kč, ostatní služby 80 000 Kč (z toho bankovní poplatky 5 500 Kč, poplatky za vedení personální a mzdové agendy 9 000 Kč, poplatky za zpracování účetní uzávěrky 14 500 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 118 000 Kč, pojištění domu a výboru 28 000 Kč, odměna za správu domu 195 000 Kč, záloha na teplo 600 000 Kč, záloha na teplou vodu 610 000 Kč, záloha na studenou vodu 310 000 Kč.

Celkový rozpočet činí 3 840 036 Kč.

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

Hlasování k bodu 2),

Shromáždění vlastníků jednotek schvaluje Rozpočet nákladů na rok 2022 v celkové částce 3 840 036 Kč.

Pro usnesení hlasovalo 68,94 % hlasů, zdržel se 0 % hlasů, proti 0 % hlasů

Ad 3) Projednání a schválení plánu oprav na rok 2022

Bude provedena revize plynu v bytech po 3 letech – náklad 8000 Kč, výměna vodoměrů na teplou a studenou vodu po 5 letech 180 000 Kč, kontrola plynového zařízení ve společných prostorách 1 000 Kč servis výtahů 50 000 Kč, odborná zkouška výtahů 8 500 Kč, preventivní požární prohlídka 2 000 Kč, revize požárních hydrantů 3 000 Kč, revize hasících přístrojů 1500 Kč, kontrola nouzového osvětlení 2 000 Kč, běžná údržba a opravy po revizích 150 000 Kč.

Takto navržený plán oprav na rok 2022 činí částku 406 000 Kč a je přílohou č. 4 k tomuto zápisu. Pro rok 2021 činil plán oprav 229 000 Kč.

Hlasování k bodu 3)

Shromáždění schvaluje plán oprav na rok 2022 v částce 406 000 Kč.

Pro usnesení hlasovalo 68,94 % hlasů, proti 0 % hlasů, zdržel se 0 % hlasů

Ad 4) Informace o stavu úvěru v roce 2021

K 21.6.2021 byla uhrazena mimořádná splátka jistiny úvěru v částce 2 mil. Kč.,

Aktuální stav úvěru činí 1 099 067 Kč, celková částka úvěru byla 7 922 tis. Kč.

Pro období fixace od 20.6.2016 do 19.6.2021 byla úroková sazba 1.13 %, od 19.6.2021 do 22.12.2025 byl dohodnut s ČSOB úrok 2,39 %.

Původní splatnost úvěru byla 21.6.2026, po mimořádné splátce byla zkrácena splatnost úvěru konečnou splátkou k 22.12.2025. V současné době činí splátky jistiny a úroku 22 685 Kč měsíčně, dosud splátky činily 53 335 Kč měsíčně.

Mimořádná splátka byla schválena na shromáždění SVJ v listopadu 2016.

Ad 5) Pronájem společných prostor

a) Na základě žádosti Lucie Landíkové a Václava Landíka navrhuje výbor pronajmout část sklepní kóje v 10.patře, Otradovická 731/11. Jedná se o rozšíření stávající sklepní kóje ve výměře 0,7 m2 měsíční nájem je 60 Kč měsíčně. Nájem je na dobu neurčitou.

b) Výbor navrhuje pronajmout firmě Gastro, Višňová 1240, Jičín místnost v 1. nadzemním podlaží nad vstupním vchodem Otradovická 730/9 na uložení věcí, výměra 12 m2, nájem na dobu neurčitou s 3 měsíční výpovědní lhůtou, měsíční nájem 1 200 Kč se čtvrtletní splátkou.

Hlasování k bodu 5

Shromáždění vlastníků jednotek schvaluje nájemní smlouvu:

a) mezi SVJ a manželi Landíkovými o nájmu části sklepní kóje v 10.patře, Otradovická 731/11 o výměře 0,7 m², měsíční nájem 60 Kč

b) mezi SVJ a firmou Gastro o nájmu místnosti v 1. nadzemním podlaží Otradovická 730/9 o výměře 12 m², měsíční nájem 1 200 Kč.

Pro usnesení hlasovalo 67,99 % hlasů, zdrželo se 0,95 % hlasů, proti 0 % hlasů

Ad 6) . Různé

Paní Jiroušková vznesla dotaz na osazení dveří v 1. nadzemním podlaží nad vchodem Otradovická 730/9. Paní Kloudová žádá o revizi osazení zasklení lodžii, výbor prověří možnosti. Pan Vansa kritizoval délku rekonstrukce v bytě č.7, Otradovická 730, včetně vybourání podlahy u výtahu ve 3.patře. Navrhuje prověřit možnost vybudování vlastní kotelny, výbor prověří okolnosti

Závěr:

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

Přílohy zápisu:

Číslo 1: k Pozvánka na shromáždění vlastníků z 6.10.2021

Číslo 2: Prezenční listina včetně plných mocí – k nahlédnutí v kanceláři SVJ

Číslo 3: Rozpočet nákladů společenství vlastníků na rok 2022–
k nahlédnutí v kanceláři SVJ

Číslo 4: Plán oprav na rok 2022 – k nahlédnutí v kanceláři SVJ

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

V Praze dne 2.11.2021

Zapsal:
David Stříbrský

Předseda výboru SVJ:
Miroslav Vašina