

Z Á P I S

**ze shromáždění vlastníků jednotek v budově čp.730,731
Otradovická ul., Praha 4, které se konalo dne 3.11.2022
v budově ELTODO Novodvorská 1010, Praha 4.**

Jednání řídil předseda výboru SVJ pan Miroslav Vašina dle pozvánky na shromáždění ze dne 4.10.2022 (příloha č. 1 k zápisu):

- 1. Projednání a schválení účetní uzávěrky, vypořádání výsledků hospodaření za rok 2021**
- 2. Projednání a schválení rozpočtu nákladů na rok 2023**
- 3. Projednání a schválení plánu oprav na rok 2023**
- 4 Informace o aktuálním stavu úvěru a finančních prostředků**
- 5. Pronájem společných prostor**
- 6. Různé**

Na shromáždění byli přítomni vlastníci jednotek reprezentující 75,06 % podílů, shromáždění je usnášeníschopné (prezenční listina je přílohou č.2 k zápisu).

Ad 1) Projednání a schválení účetní uzávěrky, vypořádání výsledků hospodaření za rok 2021

Pan Vašina přednesl obsah základních účetních dokumentů, tj. výsledovku a rozvahu za rok 2021. Aktiva a pasiva činí v rozvaze 6 121 tis., hlavní položkou v aktivech jsou peníze na účtech v částce 3 438 tis. Kč, peníze v pokladně 17 tis. Kč, odebrané energie na teplo, teplou a studenou vodu (1 635 tis. Kč), bankovní úvěr (zůstatek činí 1037 tis. Kč). Hlavní položkou v pasivech jsou zálohy na energie (1 488 tis. Kč), bankovní úvěr 1037 tis. Kč) a koncový stav záloh na opravy v částce 3 394 tis. Kč., příjmy z nebytových prostor 85 tis.

Počáteční stav dlouhodobých záloh na opravy činil k 1.1.2021 4 589 tis Kč., tvorba v roce 2021 byla 1 392 tis. Kč, čerpání 2 587 tis. Kč, z toho splátky úvěrů v roce 2021 byly ve výši 2 424 tis. Kč, splátky úroků z úvěru činily 32 tis. Kč.

K 31.12.2021 činí DZ 3 394 tis. Kč.

Ostatní čerpání: Kontrola a opravy nouzového osvětlení 15 150 Kč, servis výtahů 44 582 Kč, příjem za čipy -150 Kč, servis a opravy vstupních dveří 9 418 Kč, revize a opravy elektro zařízení ve společných prostorách 13 477 Kč, kontrola plynového zařízení 1 250 Kč, tmelení střešních lišt 2 990 Kč, výměna tělesa ÚT 15 870, kontrola a zkoušky hasících přístrojů, požární prohlídky 10 485 Kč, dodávka a montáž dveří do SP 22 185 Kč, instalace sítí proti holubům ve SP (lodžie v 8.a 10. patře) 7 000 Kč, revize hromosvodů 3 700 Kč,

vyhotovení průkazu energetické náročnosti 10 770 Kč, snížení nákladů o vypořádání HV z roku 2020 -26 013 Kč.

Celkem na opravy a revize bylo vynaloženo 130 714 Kč. Za rok 2020 to činilo 174 672 Kč. Výsledovka za rok 2021 obsahuje náklady v částce 907 022,71 Kč

proti těmto nákladům je účtováno jako výnosy čerpání krátkodobých záloh, výnosy celkem jsou 911 963,02 Kč. Hospodářský výsledek (zisk) je tvořen z přijatých bankovních úroků a činí 4 940,31 Kč.

Podle výsledovky byly následující náklady:

Spotřeba materiálu 10 760 Kč, Kč, elektřina společných prostor 41 293 Kč, odvoz komunálního odpadu 92 112 Kč, mzdové náklady 164 240 Kč, odměny funkcionářům 190 000 Kč, zdravotní a sociální pojištění celkem 119 751 Kč, pojištění 27 744 Kč, odměna za správu domu 193 302 Kč, poplatky za telefon 4 575 Kč, poštovné 1 251 Kč, bankovní poplatky 6 415 Kč, správa nebytových prostor 1 350, Ostatní služby jsou v částce 48 582 Kč (vedení mezd, účetní uzávěrka, potvrzení o zdanitelných příjmech, aplikace Domovník, rejstříky KN, rozúčtování nákladů Profitherm).

Dle Zprávy o hospodaření domu za rok 2021 činily zálohy na teplo 590 520 Kč, skutečné čerpání je 644 303 Kč (rozdíl –53 783 Kč), záloha na teplou vodu 591 040, skutečnost 635 641 Kč (rozdíl –44 601 Kč), záloha na studenou vodu 299 148 Kč, skutečnost 355 442 Kč (rozdíl – 56 294 Kč).

Hlasování k bodu 1):

Shromáždění vlastníků jednotek schvaluje:

1. Účetní závěrku za rok 2021

Vypořádání výsledku hospodaření ve výši 4 940,31 Kč použit k úhradě nákladů souvisejících se správou domu.

Pro usnesení hlasovalo 75,06 % hlasů, zdržel se 0 % hlasů, proti 0 % hlasů

Ad 2) Projednání a schválení Rozpočtu nákladů na rok 2023

Pan Vašina a přednesl návrh rozpočtu nákladů na rok 2023 v celkové částce 4 752 522 Kč (na rok 2021 – 3 801 036 Kč, na rok 2022 – 3 840 036 Kč.). Rozpočet je zpracován dle skutečnosti v minulých letech s přihlédnutím k očekávaným výsledkům v letošním roce a budoucímu vývoji cen zejména v energiích. Navrhovaný rozpočet pro rok 2023 je vyšší oproti roku 2022 o 24 %. Bude to znamenat navýšení měsíčních příspěvků vlastníka.

Tvorba dlouhodobé zálohy na opravy činí 1 391 952 Kč, režijní materiál 11 000 Kč, elektrická energie společných prostor 62 000 Kč (navýšení 19 %) odvoz komunálního odpadu 170 000 Kč (navýšení 85 %) ostatní služby 81 000 Kč

(z toho bankovní poplatky 5 500 Kč, poplatky za vedení personální a mzdové agendy 9 000 Kč, poplatky za zpracování účetní uzávěrky, e domovník 16 500 Kč, poštovné 2 000 Kč, telefony 6 500 Kč, pronájem na schůze 1 000 Kč, odečty vodoměrů a čidel na teplo 14 000 Kč, právní služby 11 000 Kč, kopírování, ověřování, rejstřík SVJ 15 000 Kč), domovnictví a úklid 171 000 Kč (navýšení 5,5 %) odměny funkcionářů domu 190 000 Kč, sociální a zdravotní pojištění 126 000 Kč, pojištění domu a výboru 35 000 Kč (navýšení 25 %), odměna za správu domu 202 300 Kč (navýšení 3,7 %), záloha na teplo 910 000 Kč (navýšení 51,7 %), záloha na TUV 982 300 Kč (navýšení 61 %), záloha na studenou vodu 421 000 Kč (navýšení 36 %).

Celkový rozpočet činí 4 752 552 Kč. Rozpis nákladů je uveden v příloze č. 3 k tomuto zápisu

Hlasování k bodu 2):

Shromáždění vlastníků jednotek schvaluje Rozpočet nákladů na rok 2023 v celkové částce 4 752 552 Kč.

Pro usnesení hlasovalo 75,06 % hlasů, zdržel se 0 % hlasů, proti 0 % hlasů

Ad 3) Projednání a schválení plánu oprav na rok 2023

Bude provedena kontrola plynového zařízení ve společných prostorách 1 000 Kč servis výtahů 60 000 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 170 000 Kč.

Takto navržený plán oprav na rok 2023 činí částku 239 500 Kč a je přílohou č. 4 k tomuto zápisu. Pro rok 2022 činil plán oprav 406 000 Kč.

Hlasování k bodu 3):

Shromáždění schvaluje plán oprav na rok 2023 v částce 239 500 Kč.

Pro usnesení hlasovalo 75,06 % hlasů, proti 0 % hlasů, zdržel se 0 % hlasů

Ad 4) Informace o aktuálním stavu úvěru a finančních prostředků

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

K tomuto datu úvěr činil 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, dřívější splátky činily 53 335 Kč měsíčně. Aktuální stav úvěru k 31.10.2022 je -829 456 Kč.

V současnosti je na účtech částka 4 149 877 Kč. Z toho na běžném účtu u ČSOB 1 792 332 Kč, na spořicí účet ČSOB 148 635 Kč úrokem 3,8 %. Byl zřízen spořicí účet u Komerční banky s částkou 800 000 Kč, původně na půl roku do 6.10. 2022 s úrokem 2,75 %, byly nám připsány úroky v částce 8 910 Kč v říjnu 2022 byl vklad navýšen o úroky a prodloužen na 1 rok s úrokem 5,5 % v částce 808 910 Kč. Dále byl zřízen termínovaný vklad u J&T bank s částkou 1 400 000 Kč s úrokem 4.5 %, termín končí 21.4.2023.

Ad 5) Pronájem společných prostor

a) Na základě žádosti paní Jany Stárkové navrhuje výbor pronajmout volný prostor pro zřízení sklepní kóje v 10.patře, Otradovická 731/11. Výměra nově vzniklé kóje je 1,1 m2 měsíční nájem je 100 Kč měsíčně. Nájem je na dobu neurčitou.

Hlasování k bodu 5):

Shromáždění vlastníků jednotek schvaluje nájemní smlouvu: a) mezi SVJ a paní Janou Stárkovou o nájmu části sklepní kóje v 10.patře, Otradovická 731/11 o výměře 1,1 m², měsíční nájem 100 Kč, nájem na dobu neurčitou
Pro usnesení hlasovalo 75,06 % hlasů, zdrželo se 0 % hlasů, proti 0 % hlasů

Ad 6) Různé

6.1 Informace o fotovoltaike – Výbor začal projednávat možnost zřízení fotovoltaiické elektrárny a bateriového úložiště. Jednalo by se o instalaci fotovoltaiických panelů na střeše domu a vyčlenění místnosti pro bateriové úložiště. Byly by instalovány podružné měřiče spotřeby elektřiny pro byty a pro společné prostory. Průměrná úspora na 1 byt je ročně 3 540 Kč, roční výroba elektřiny je 17 MWh. Vstupní investice je 2 484 147 Kč, dotace Nová zelená úsporám je 722 650 Kč, celkem náklady pro SVJ 1 761 497 Kč, návratnost investice je 7,4 let. Práce by probíhaly na základě projektu a stavebního povolení, nutné je posouzení statika o umístění fotovoltaiických panelů na střechu domu.

Výbor po získání dalších podkladů bude vlastníky informovat.

6.2 Výměna vodoměrů - výbor připomíná výměnu vodoměrů, která proběhne dne 8.11.2022 podle harmonogramu, který byl uživatelům bytu předán.

6.3 Pan Novák (zástupce SBD Stavbař) informoval o nedořešené legislativě pro zřizování fotovoltaiiky, upozornil na složitosti v oblasti požární ochrany. Lepší varianta je využití teplé odpadní vody jako zdroj úspor na teplé vodě, Výbor tuto možnost projedná.

6.4 Paní Kadlečková kritizuje únik tepla z pronajaté místnosti v 10.patře Otradovická 730, výbor sjedná nápravu.

Závěr:

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

Přílohy zápisu:

Číslo 1: k Pozvánka na shromáždění vlastníků z 4.10.2022

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

Číslo 3: Rozpočet nákladů společenství vlastníků na rok 2023 –
k nahlédnutí v kanceláři SVJ

Číslo 4: Plán oprav na rok 2023 – k nahlédnutí v kanceláři SVJ

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

V Praze dne 3.11.2022

Zapsal:
David Stříbrský

Předseda výboru SVJ:
Miroslav Vašina