

Z Á P I S

**ze shromáždění vlastníků jednotek v budově čp.730,731
Otradovická ul., Praha 4, které se konalo dne 16.11.2023
v salonku restaurace Novodvorka, Novodvorská 1062/12, areál
ELTODO, Praha 4 Kamýk**

Jednání řídil předseda výboru SVJ pan Miroslav Vašina dle pozvánky na shromáždění ze dne 13.10.2023 (příloha č. 1 k zápisu):

- 1. Projednání a schválení účetní uzávěrky, vypořádání výsledků hospodaření za rok 2022**
- 2. Projednání a schválení rozpočtu nákladů na rok 2024**
- 3. Projednání a schválení plánu oprav na rok 2024**
- 4 Informace o aktuálním stavu úvěru a finančních prostředků**
- 5. Volba členů výboru SVJ**
- 6. Různé**

Na shromáždění byli přítomni vlastníci jednotek reprezentující 68,58 % podílů, od hlasování č. 3 je účast 69,23 %. Shromáždění je usnášeníschopné (prezenční listina je přílohou č.2 k zápisu).

Ad 1) Projednání a schválení účetní uzávěrky, vypořádání výsledků hospodaření za rok 2022

Pan Vašina přednesl obsah základních účetních dokumentů, tj. výsledovku a rozvahu za rok 2022 Aktiva a pasiva činí v rozvaze 6 549 tis., hlavní položkou v aktivech jsou peníze na účtech v částce 3 877 tis. Kč, peníze v pokladně 12 tis. Kč, odebrané energie na teplo, teplou a studenou vodu (1 857 tis. Kč), bankovní úvěr (zůstatek činí 787 tis. Kč). Hlavní položkou v pasivech jsou zálohy na energie (1 435 tis. Kč), bankovní úvěr 787 tis. Kč) a koncový stav záloh na opravy v částce 4 104 tis. Kč., příjmy z nebytových prostor 87 tis.

Počáteční stav dlouhodobých záloh na opravy činil k 1.1.2022 3 394 tis Kč., tvorba v roce 2022 byla 1 392 tis. Kč, čerpání 682 tis. Kč, z toho splátky úvěrů v roce 2022 byly ve výši 250 tis. Kč, splátky úroků z úvěru činily 22 tis. Kč.

K 31.12.2022 činí DZ 4 104 tis. Kč.

Ostatní čerpání: Oprava vodoměrné soustavy Otradovická 730 22 683 Kč, servis a opravy výtahů 124 602 Kč, servis dveří 8 107 Kč, přemístění vodoměrů v šachtě 3 565 Kč, oprava STA 4 839 Kč, příjem od pojišťovny -3 839 Kč, spoluúčast na PU 1 000 Kč, elektro práce 18 013 Kč, výměna termostatického ventilu 3 474 Kč, výměna WC v suterénu 5 868 Kč, revize plynového zařízení 8 350 Kč, zapojení domácího telefonu včetně výměny akumulátoru 3 892 Kč, výměna vadných nouzových světel 9 075 Kč, výměna potrubí v šachtě 8 740 Kč, dodávka a montáž bytových vodoměrů 172 937 Kč, kontrola požárních

hydrantů, kontrola PHP 7 417 Kč, doplatek za opravu úniku vody nad rámec pojištění 1 069 Kč, vypořádání HV za rok 2021 -4 940 Kč, příjem za čipové klíče -250 Kč.

Celkem na opravy a revize bylo vynaloženo 394 599 Kč.

Za rok 2021 bylo vynaloženo 130 714 Kč. Za rok 2020 to činilo 174 672 Kč,

Výsledovka za rok 2022 obsahuje náklady v částce 1 019 383 Kč proti těmto nákladům je účtováno jako výnosy čerpání krátkodobých záloh, výnosy celkem jsou 1 019 383,02 Kč. Hospodářský výsledek (zisk) je tvořen z přijatých bankovních úroků a činí 15 017,73 Kč.

Podle výsledovky byly následující náklady:

Spotřeba materiálu 12 080 Kč, Kč, elektřina společných prostor 52 221,41 Kč, odvoz komunálního odpadu 171 600 Kč, nájemné na shromáždění 220 Kč, mzdové náklady 176 840 Kč, odměny funkcionářům 190 000 Kč, zdravotní a sociální pojištění celkem 123 990 Kč, pojištění 26 367 Kč, odměna za správu domu 198 319,98 Kč, poplatky za telefon 5 478 Kč, poštovné 1 442 Kč, bankovní poplatky 3 819 Kč, správa nebytových prostor 1 384 Kč, Ostatní služby jsou v částce 48 993 Kč (vedení mezd 8439 Kč, účetní uzávěrka 4730 Kč, potvrzení o zdanitelných příjmech 2577 Kč, aplikace Domovník 8 833 Kč rejstříky KN 10 878 Kč, rozúčtování nákladů Profitherm 13 536 Kč).

Dle Zprávy o hospodaření domu za rok 2022 činily zálohy na teplo 604 524 Kč, skutečné čerpání je 721 863 Kč (rozdíl – 117 339 Kč), záloha na teplou vodu 611 680, skutečnost 766 957 Kč (rozdíl –155 277 Kč), záloha na studenou vodu 311 724 Kč, skutečnost 369 183 Kč (rozdíl – 57 459 Kč).

Hlasování k bodu 1:

Shromáždění vlastníků jednotek schvaluje:

1. Účetní závěrku za rok 2022

Vypořádání výsledku hospodaření za rok 2022 ve výši 15 017,73 Kč použit k úhradě nákladů souvisejících se správou domu.

Pro usnesení hlasovalo. 68,58 % hlasů, zdržel se 0 % hlasů, proti 0 % hlasů

Ad 2) Projednání a schválení Rozpočtu nákladů na rok 2024

Pan Vašina a přednesl návrh rozpočtu nákladů na rok 2024 v celkové částce 4 999 952 Kč (na rok 2021 – 3 801 036 Kč, na rok 2022 – 3 840 036 Kč, na rok 2023 – 4 752 552 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 2024 je vyšší oproti roku 2023 o 4,8 %. Bude to znamenat navýšení měsíčních příspěvků vlastníka.

Tvorba dlouhodobé zálohy na opravy činí 1 391 952 Kč, režijní materiál 13 000 Kč, elektrická energie společných prostor 70 000 Kč, odvoz komunálního odpadu 204 000 Kč (navýšení 12 %) ostatní služby 79 000 Kč

(z toho bankovní poplatky 5 000 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 2 000 Kč, odečty vodoměrů a čidel na teplo 14 000 Kč, právní služby 9 000 Kč, kopírování, ověřování, rejstřík SVJ 15 000 Kč), domovnictví a úklid 182 000 Kč (navýšení 6,4 %) odměny funkcionářů domu 208 000 Kč (navýšení 9,4 %) sociální a zdravotní pojištění 178 000 Kč, pojištění domu a výboru 35 000 Kč, odměna za správu domu 249 000 Kč (navýšení 23 %), záloha na teplo 910 000 Kč, záloha na TUV 750 000 Kč, záloha na studenou vodu 500 000 Kč, záloha SV pro ohřev TUV 230 000 Kč

Celkový rozpočet činí 4 999 952 Kč. Rozpis nákladů je uveden v příloze č. 3 k tomuto zápisu

Hlasování k bodu 2),

Shromáždění vlastníků jednotek schvaluje Rozpočet nákladů na rok 2024 v celkové částce 4 999 952

Pro usnesení hlasovalo 68,58 % hlasů, zdržel se 0 % hlasů, proti 0 % hlasů

Ad 3) Projednání a schválení plánu oprav na rok 2024

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. V lednu 2024 proběhne výměna RTN (čidel na topení) za zařízení s radiovým modulem, náklad 150 000 Kč.

Takto navržený plán oprav na rok 2024 činí částku 389 500 Kč a je přílohou č. 4 k tomuto zápisu. Pro rok 2023 činil plán oprav 239 500 Kč.

Hlasování k bodu 3)

Shromáždění schvaluje plán oprav na rok 2024 v částce 389 500 Kč.

Pro usnesení hlasovalo 69,23 % hlasů, proti 0 % hlasů, zdržel se 0 % hlasů

Ad 4) Informace o aktuálním stavu úvěru a finančních prostředků

K dnešnímu dni činí nesplacený úvěr částku 574 237 Kč. Splátky jsou úročeny 2,39 %.

Splatnost úvěru je poslední splátkou v prosinci 2025. Od počátku splácení jsme uhradili 136 splátek, současně splácíme měsíčně cca 21 000 Kč, úrok z úvěru činí cca 1 200 Kč měsíčně.

Jako SVJ máme k dnešnímu dni na účtech celkem 5 641 173 Kč.

Z toho na běžném účtu u ČSOB 1 112 630 Kč, které nejsou úročeny. Je doporučováno mít na hotovostním účtu minimálně 10 000 na jeden byt, což na 72 bytů dodržujeme. Na spořicí účet u ČSOB 18 703 Kč. Z této účtu byly peníze převedeny na spořicí účet u Moneta Money bank, ČSOB snížila úrok ze 4,7 % na 0,02 %. U Monety je na spořicí účtu částka 2 262 883 Kč s úrokem 5,2 %, na tento účet je možno vkládat a vybírat peníze neomezeně, úrok je připisován měsíčně v částce cca 9000 Kč, na běžném účtu u Monety je 2 012 Kč.

Termínovaný vklad na 1 rok do 21.4.2024 je u J&T banky v částce 1 400 000 Kč s úrokem 6,46 %, úrok bude připsán v dubnu 2024. V průběhu úločky nelze peníze vkládat ani vybírat, je to cenou za vysoký úrok. Za předchozí rok byl v dubnu 2023 připsán úrok 51 027 Kč.

Další termínovaný vklad na 1 rok do října 2024 s úrokem 5,5 % je u Komerční banky v částce 844 945 Kč. Úrok od KB za předešlý rok v částce 44 490 Kč byl připsán v říjnu 2023. Z účtu je možno vybírat za určitý poplatek, limit pro úložku je 1 mil. Kč.

Do konce října 2023 SVJ získalo na úrocích částku 133 108 Kč.

Převody peněz jsou realizovány také s ohledem na rozložení rizik tak, aby byly naše finanční prostředky pojištěny. Pojištěné vklady jsou do výše ekvivalentu 100 000 EUR.

Počáteční stav DZ na opravy k 1.1.2023 je 4 101 297 Kč tvorba 1 043 964 Kč, čerpání 294 618, stav k 30.9.2023 je 4 853 644 Kč. Čerpání: splátky úvěru 191 571 Kč, úroky 12 591 Kč, elektro práce 8 183 Kč, servis výtahů 54 383 Kč, nouzové osvětlení 2 238 Kč, servis vchodových dveří 3 570 Kč, kontrola plynu 1 250 Kč, oprava STA 800 Kč, oprava domácího telefonu 1 750 Kč, nákup čipových klíčů 3 387, termostatická hlavice 2 642 Kč, příjem za čipové klíče 550 Kč náplně do tiskárny 3 228 Kč, nákup mobilního telefonu 9 586 Kč.

Hlasování k bodu 4)

Shromáždění schvaluje postup výboru při převodu peněz na termínované a spořicí účty u jiných bank než u mateřské ČSOB.

Pro usnesení hlasovalo 69,23 % hlasů, proti 0 hlasů, zdržel se 0

Ad 5. Volba členů výboru SVJ

Stávající výbor SVJ byl zvolen na shromáždění v roce 2018 v souladu stanovami SVJ na 5leté období. 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. Jako třetího člena výboru navrhuje pan Hamerník pana Miroslav Vašinu. K návrhu nebyly připomínky.

Hlasování k bodu 5.

5.1 Shromáždění vlastníků schvaluje, aby pan Tomáš Hamerník byl členem výboru SVJ.

Pro usnesení hlasovalo 67,43 % hlasů, proti 0 % hlasů, zdržel se 1,80 % hlasů

5.2. Shromáždění vlastníků schvaluje, aby pan David Stříbrský byl členem výboru SVJ.

Pro usnesení hlasovalo 67,44 % hlasů, proti 0 % hlasů, zdržel se 1,79 % hlasů

5.3 Shromáždění vlastníků schvaluje, aby pan Miroslav Vašina byl členem výboru SVJ.

Pro usnesení hlasovalo 67,36.% hlasů, proti 0 % hlasů, zdržel se 1,87 % hlasů

Ad 6. Různé

6.1. V průběhu ledna nebo února 2024 proběhne v bytech výměna Rozdělovačů topných nákladů (čidla na topení). Čidla budou obsahovat radiový modul a nebude nutné provádět odpočty v bytech, Harmonogram výměny bude všem uživatelům předán.

Závěr:

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

Přílohy zápisu:

Číslo 1: k Pozvánka na shromáždění vlastníků z 13.10.2023

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

**Číslo 3: Rozpočet nákladů společenství vlastníků na rok 2024 –
k nahlédnutí v kanceláři SVJ**

Číslo 4: Plán oprav na rok 2024 – k nahlédnutí v kanceláři SVJ

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

V Praze dne 16.11.2023

**Zapsal:
David Stříbrský**

**Předseda výboru SVJ:
Miroslav Vašina**