

Z Á P I S

**ze shromáždění vlastníků jednotek v budově čp.730,731
Otradovická ul., Praha 4, které se konalo dne 21.11.2023
v salonku restaurace Novodvorka, Novodvorská 1062/12,
areál EL TODO, Praha 4 Kamýk**

**Jednání řídil předseda výboru SVJ pan Miroslav Vašina dle pozvánky na
shromáždění ze dne 21.10.2024 (příloha č. 1 k zápisu):**

- 1. Projednání a schválení účetní uzávěrky, vypořádání výsledků hospodaření
za rok 2023**
- 2. Projednání a schválení rozpočtu nákladů na rok 2025**
- 3. Projednání a schválení plánu oprav na rok 2025**
- 4. Informace o aktuálním stavu úvěru a finančních prostředků**
- 5. Informace o zavedení sledování spotřeby energií**
- 6. Různé**

**Na shromáždění byli přítomni vlastníci jednotek reprezentující 64,91 %
podílů, od hlasování č. 2 účast 65,86 %. Shromáždění je usnášeníschopné
(prezenční listina je přílohou č.2 k zápisu).**

Ad 1) Projednání a schválení účetní uzávěrky, vypořádání výsledků hospodaření za rok 2023

**Obsah základních účetních dokumentů, tj. výsledovka a rozvaha za rok
2023 je následující: Aktiva a pasiva činí v rozvaze 8 236 tis., hlavní položkou
v aktivech jsou peníze na účtech v částce 5 518 tis. Kč, peníze v pokladně 15
tis. Kč, odebrané energie na teplo, teplou a studenou vodu (2 155 tis. Kč),
bankovní úvěr (zůstatek činí 531 tis. Kč). Hlavní položkou v pasivech jsou
zálohy na energie (2 278 tis. Kč), bankovní úvěr 531 tis. Kč) a koncový stav
záloh na opravy v částce 5 496 tis. Kč., příjmy z nebytových prostor 87 tis.
Počáteční stav dlouhodobých záloh na opravy činil k 1.1.2023 4 104 tis Kč.,
tvorba v roce 2023 byla 1 392 tis. Kč, čerpání 439 tis. Kč, z toho splátky
úvěrů v roce 2023 byly ve výši 256 tis. Kč, splátky úroků z úvěru činily 16
tis. Kč. K 31.12.2022 činí DZ 5 496 tis. Kč.**

**Ostatní čerpání: Elektroinstalační práce 21 829 Kč, nouzové osvětlení 5 869
Kč, servis a opravy výtahů 67 772 Kč, servis vchodových dveří 4 764 Kč,
kontrola hlavních uzávěrů plynu 1 250 Kč, příjem za čipové klíče -550 Kč,
zapojení a kontrola domácích telefonů 3 100 Kč, nákup čipových klíčů 3 387
Kč, výměna termostatických hlavice 7 081 Kč, preventivní požární prohlídka
(výměna hadic) 26 045 Kč, instalatérské práce 2 300 Kč, oprava STA 800 Kč**

Celkem na opravy a revize bylo vynaloženo 145 295 Kč.

Za rok 2022 bylo vynaloženo 394 599 Kč, za rok 2021 130 714 Kč. Za rok 2020 to činilo 174 672 Kč.

Výsledovka za rok 2023 obsahuje náklady v částce 1 081 731 Kč proti těmto nákladům je účtováno jako výnosy čerpání krátkodobých záloh, výnosy celkem jsou 1 066 713 Kč. Hospodářský výsledek (zisk) je tvořen z přijatých bankovních úroků a činí 137 075 Kč.

Podle výsledovky byly následující náklady:

Spotřeba materiálu 8 838 Kč, KČ, elektřina společných prostor 67 453,74 Kč, odvoz komunálního odpadu 171 600 Kč, nájemné na shromáždění 1 000 Kč, mzdové náklady 193 656 Kč, odměny funkcionářům 190 000 Kč, zdravotní a sociální pojištění celkem 129 679 Kč, pojištění 33 418,10 Kč, odměna za správu domu 215 412 Kč, poplatky za telefon 5791 Kč, poštovné 2 311 Kč, bankovní poplatky 4 037 Kč, správa nebytových prostor 1 504 Kč, právní služby 5000 Kč. Ostatní služby jsou v částce 51 214 Kč (vedení mezd 8 873 Kč, účetní uzávěrka 4 831 Kč, potvrzení o zdanitelných příjmech 2 614 Kč, aplikace Domovník 9 010 Kč, rejstříky KN 10 878 Kč, rozúčtování nákladů Profitherm 13 536 Kč, výpis z KN 150 Kč, doména SVJ 1 174 Kč).

Dle Zprávy o hospodaření domu za rok 2023 činily zálohy na teplo 910 374 Kč, skutečné čerpání je 839 911 Kč (rozdíl + 70 463 Kč), záloha na teplou vodu 967 558, skutečnost 917 772 Kč (rozdíl +49 786 Kč), záloha na studenou vodu 416 064 Kč, skutečnost 397 433 Kč (rozdíl +18 631 Kč).

Hlasování k bodu 1):

Shromáždění vlastníků jednotek schvaluje:

1. Účetní závěrku za rok 2023

Vypořádání výsledku hospodaření za rok 2023 ve výši 137 099,16 Kč použit k úhradě nákladů souvisejících se správou domu.

Pro usnesení hlasovalo. 64,91 % hlasů, zdržel se 0 % hlasů, proti 0 % hlasů

Ad 2) Projednání a schválení Rozpočtu nákladů na rok 2025

Pan Vašina a přednesl návrh rozpočtu nákladů na rok 2025 v celkové částce 4 984 452 Kč. (na rok 2021 – 3 801 036 Kč, na rok 2022 – 3 840 036 Kč, na rok 2023 – 4 752 552 Kč, na rok 2024 4 999 952 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 2025 je nižší oproti roku 2024 o 15 500 Kč a znamená to zachování příspěvku vlastníka na úrovni roku 2024 bez jeho zvyšování.

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 172 000 Kč) ostatní služby 64 500 Kč (z toho bankovní poplatky 5 000 Kč, poplatky za vedení personální a mzdové agendy 9 000 Kč,

poplatky za zpracování účetní uzávěrky a potvrzení zdanitelných příjmů 8 000 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 5 000 Kč, kopírování, ověřování, rejstřík SVJ 10 000 Kč, deratizace 3 000 Kč, právní služby 5 000 Kč), domovnictví a úklid 202 000 Kč, odměny funkcionářů domu 208 000 Kč, sociální a zdravotní pojištění 197 000 Kč, pojištění domu a výboru 37 000 Kč, odměna za správu domu 249 000 Kč, záloha na teplo 910 000 Kč, záloha na TUV 790 000 Kč, záloha na studenou vodu 450 000 Kč, záloha SV pro ohřev TUV 230 000 Kč.

Celkový rozpočet činí 4 984 452 Kč. Rozpis nákladů je uveden v příloze č. 3 k tomuto zápisu.

Hlasování k bodu 2):

Shromáždění vlastníků jednotek schvaluje Rozpočet nákladů na rok 2025 v celkové částce 4 984 452 Kč.

Pro usnesení hlasovalo 65,86. % hlasů, zdržel se 0 % hlasů, proti 0 % hlasů

Ad 3) Projednání a schválení plánu oprav na rok 2025

Bude provedena kontrola nouzového za 3 000 Kč, požární prohlídka za 2000 Kč, revize elektroinstalace 15 000 Kč, revize hasících přístrojů 2000 Kč, revize plynu 9 000 Kč, revize požárních hydrantů 3 000 Kč, inspekční prohlídka výtahů 8 000 Kč, servis a údržba výtahů 70 000 Kč, běžná údržba včetně oprav po revizích 170 000 Kč, komponenty a řídicí jednotka pro odpočet energií 40 000 Kč.

Takto navržený plán oprav na rok 2025 činí částku 322 000 Kč a je přílohou č. 4 k tomuto zápisu. Pro rok 2023 činil plán oprav 239 500 Kč, pro rok 2024 389 500 Kč.

Hlasování k bodu 3):

Shromáždění schvaluje plán oprav na rok 2025 v částce 322 000 Kč.

Pro usnesení hlasovalo 65,86 % 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 290 208 Kč. Splátky jsou úročeny 2,39 %. Od ledna 2025 do konce splácení ve 12/2025 zbývá uhradit 267 608 Kč. Od počátku splácení bylo uhrazeno 149 splátek, současně splácíme měsíčně cca 22 000 Kč, úrok z úvěru činí cca 900 Kč měsíčně.

Jako SVJ máme k dnešnímu dni na účtech celkem 6 574 569 Kč. Před rokem to bylo 5 476 874 Kč, za rok je uspořeno 1097 695 Kč.

Z toho na běžném účtu u ČSOB 625 709 Kč, které nejsou úročeny. Na spořicímu účtu u ČSOB 1 332 298 Kč s úrokem 3,5 %, dosavadní úrok činí 11 004 Kč.

U Monety je na spořicí účet částka 2 328 788 Kč s úrokem 3,0 % bylo 5,7 %, na tento účet je možno vkládat a vybírat peníze neomezeně, úrok je připisován měsíčně v částce cca 5 000 Kč, na běžném účtu u Monety je 2 066 Kč.

Termínovaný vklad na 1 rok do 21.4.2025 je u J&T banky v částce 1 400 000 Kč s úrokem 6,46 %, úrok byl připsán v dubnu 2024 v částce 73 543. V průběhu úločky nelze peníze vkládat ani vybírat, je to cenou za vysoký úrok. Na období od dubna 2024 do dubna 2025 snížila banka úrok na 4 %. U nových klientů je snížení na 3 %.

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 byl připsán v říjnu 2024 v částce 46 472 Kč. Na další rok KB snížila úrok na 2,5 %. Z účtu je možno vybírat za určitý poplatek, limit pro úložku je 1 mil. Kč. Do konce října 2024 SVJ získalo na úrocích částku 189 668 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 1.1.2024 je 5 056 453 Kč tvorba 1 043 964 Kč, čerpání 349 409, splátky úvěru 196 201 Kč, splátky úroků v roce 2024 7 962 Kč, stav k 30.9.2024 je 5 546 845 Kč.

Ostatní čerpání: Dodávka servis rozdělovačů topných nákladů 135 710 Kč, odstranění písní na fasádě 65 485 Kč, kontrola otopné soustavy 36 287 Kč, malování vstupů do objektu 5 000 Kč, servis výtahů 46 235 Kč, servis vchodových dveří 3 825 Kč, oprava dveří v sušárně 2 336 Kč, elektroinstalační práce 51 985 Kč, nákup termostatické hlavice 470 Kč, souprava na malování 827 Kč, kontrola plynu 1 250 Kč.

Ad 5. Sledování spotřeby energií

Pan Hamerník informoval o zavedení měsíčního sledování energií v bytech, Měsíční sledování bude povinné za dva roky, SVJ zařizuje v předstihu, k realizaci byla vybrána firma Profitherm, vstupní náklady na komponenty činí cca 40 000 Kč.

Ad 6. Různé

K tomuto bodu nebyly vzneseny žádné připomínky či podněty.

Závěr:

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

Přílohy zápisu:

Číslo 1: k Pozvánka na shromáždění vlastníků z 21.10.2024

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

**Číslo 3: Rozpočet nákladů společenství vlastníků na rok 2025
k nahlédnutí v kanceláři SVJ**

Číslo 4: Plán oprav na rok 2025 k nahlédnutí v kanceláři SVJ

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

V Praze dne 21.11.2024

**Zapsal:
David Stříbrský**

**Předseda výboru SVJ:
Miroslav Vašina**