

SHROMÁŽDĚNÍ

SPOLEČENSTVÍ VLASTNÍKŮ NA STEZCE 489, PRAHA 10

KONANÉ DNE 28.11.2022

Příloha k pozvánce

5. Schválení účetní závěrky-výsledků hospodaření za rok 2021

Stav finančních prostředků k 31.12.2021

Pokladna	253,00 Kč
Bankovní účet - běžný Raiffeisen bank	491 536,26 Kč
Bankovní účet - běžný ČSOB	199 486,26 Kč
Celkem finanční prostředky	691 275,52 Kč

Bankovní úvěr ČSOB od r.2016

splatnost do 08/2027, splátky ve výši 49.860,50Kč měsíčně,
úroková sazba 1,52% po celou dobu splatnosti úvěru

Čerpání úvěru celkem	6 000 000,00 Kč
Stav k 31.12.2020	3 781 611,16 Kč
Bankovní úvěr – úroky z úvěru celkem 2021	53 707,14 Kč
Bankovní úvěr – splátky jistiny celkem 2021	543 118,86 Kč
Bankovní úvěr - stav nesplacené jistiny k 31.12.2021	3 238 492,30 Kč

Přehled dlouhodobých záloh (fond oprav) k 31.12.2021

Fond oprav - počáteční stav	757 071,00 Kč
Fond oprav - příjmy z pronájmu 2021	14 525,00 Kč
Fond oprav - tvorba za rok 2021	737 436,00 Kč
Čerpání FO oprav celkem	-1 025 171,35 Kč
Fond oprav - konečný stav	483 860,65 Kč

Rozpis čerpání dlouhodobých záloh

běžný provoz	Revize PO+plynu+kamery	12 381,00	51 840,97 Kč
	Drobná údržba a opravy v domě	17 721,00	
	Odstranění graffity z fasády	10 005,00	
	Oprava výtahu	11 733,97	
dvorek	Údržba dvora (verikutace,hnojení,květiny, zalévání)	1 836,00	1 836,00 Kč
	Správa domu	30 691,98	373 168,38 Kč
	Dodávka a montáž IRTN+vodoměrů domaqua	203 982,40	
	Oprava havarijního stavu plynového potrubí - suterén	17 365,00	
	Výměna uzávěrů ústředního topení, přesunutí vypoušť.vent.	46 953,00	
	Přesunutí uzávěrů vody,nové rozvody SV a TUV v suterénu	44 276,00	
	Sanace kaveren a injektáž podkladního betonu v suterénu	29 900,00	
úvěr ČSOB	Úroky z úvěru ČSOB 01-12/2021	53 707,14	
	Poplatky z úvěru ČSOB	1 500,00	
	Splátky jistiny úvěru ČSOB	543 118,86	
Čerpání FO oprav celkem		1 025 171,35 Kč	

Dlouhodobé zálohy – předpoklad pro rok 2022

Dlouhodobé zálohy – konečný stav k 31.12.2021	483 860,65 Kč
Příjem z pronájmu NP 2022	14 075,00 Kč
Tvorba v roce 2022 (měsíční přírůstek činí 61 453,--Kč)	737 436,00 Kč
Splátky úvěru v roce 2022 (předpokl. měsíční - 49.860,50Kč)	-598 326,00 Kč
Dlouhodobé zálohy	637 045,65 Kč

Čerpání správy domu a zálohových služeb za rok 2021

Přehled čerpání správy domu za rok 2021

popis	předpis	náklad	rozdíl
Správa domu celkem	210 000,00	241 134,98	-31 134,98
Správa domu - účetnictví, tech.správa		53 584,00	
Správa domu - odměny výboru za rok 2021		160 560,00	
Správa domu - ostatní (rozúčtování ISTA,poštovné, bank. popl., apod.)		26 990,98	
Pojištění domu	39 816,00	39 373,00	443,00
Celkem - bude proúčtováno z FO	249 816,00	280 507,98	-30 691,98

Přehled čerpání zálohových plateb na služby spojené s užíváním bytu za rok 2021

popis	předpis	náklad	rozdíl (k vyúčtování)
UT	414 642,00	335 399,44	79 242,56
TV celkem	309 264,00	401 604,10	-92 340,10
SV	133 560,00	145 845,00	-12 285,00
Provoz výtahu	33 989,00	32 678,10	1 310,90
Odvoz odpadu	26 554,00	28 506,00	-1 952,00
El.energie spol.prostor	7 461,00	5 956,00	1 505,00
Úklid spol. prostor	40 621,00	40 246,00	375,00
Celkem - bude vyúčtováno vlastníkům	966 091,00	990 234,64	-24 143,64

6. Schválení rozpočtu na rok 2023

Rozpočet na rok 2023

popis	předpisy	poznámka	způsob stanovení
FO	887 436,00 / 837 436,00	navýšeno o150tis./100tis.	dle spoluhl.podílu
Správa domu	252 000,00	navýšeno o 100,- Kč/jednotka/měsíc	dle počtu jednotek (NOZ)
Pojistné	39 816,00	bez změny oproti současně platným předpisům	dle spoluhl.podílu
UT	526 511,40	bude upraveno dle navýšení ceny dodavatele-kalkulováno s 15%	40% dle započitatelné podlahové plochy 60% dle náměrů měřidel tepla
TUV celkem	588 225,00	bude upraveno dle navýšení ceny dodavatele-kalkulováno s 15%	dle Vyhlášky č. 372/2001 Sb. (dle m2 podlahové plochy jednotky pro základní složku 30% + dle náměru poměr. měřidla TV pro spotřební složku 70%)
SV	194 869,80	bude upraveno dle navýšení ceny dodavatele-kalkulováno s 15%	dle náměrů poměrových měřidel SV
Provoz výtahu	37 512,00	bez změny oproti současně platným předpisům	dle počtu osob užívajících jednotku v zúčtovacím období
Odvoz odpadu	37 044,00	bez změny oproti současně platným předpisům	dle počtu osob užívajících jednotku v zúčtovacím období
El.energie spol.prostor	9 516,00	bez změny oproti současně platným předpisům	dle počtu osob užívajících jednotku v zúčtovacím období
Úklid spol. prostor	41 988,00	bez změny oproti současně platným předpisům	dle počtu osob užívajících jednotku v zúčtovacím období
Zálohové platby celkem	2 614 918,20 / 2 664 918,20		

Bod č. 7 – Zpráva o činnosti výboru

A. ADMINISTRATIVNÍ ČÁST

- 1) Rozdělení povinností a úkolů pro jednotlivé členy výboru
- 2) Příprava na shromáždění vlastníků
- 3) Zajištění povinných revizí a prohlídek včetně účasti při prohlídkách
 - ❖ -revize plynu
 - ❖ -revize kamerového systému
 - ❖ -revize PO
 - ❖ -revize výtahu
 - ❖ -revize a oprava zvonkového tabla včetně rozvodů
 - ❖ -revize střešního pláště a dešťových vpustí
 - ❖ -revize hromosvodu
 - ❖ -revize nouzového osvětlení
 - ❖ -revize el.rozvodů ve spol.prostorách
 - ❖ -úprava www.stránek
 - ❖ -kontrola oprávněnosti jednotlivých faktur vč.kontroly kalkulace pro dodávku tepla
- 4) Odpovědi na dotazy jednotlivých majitelů byt. a nebyt.jednotek

B) PROVOZNÍ ČÁST

Součinnost a zajištění provedení následujících prací v domě:

- 1) zajištění odstraňování graffiti včetně podání přihlášky MČ 10-Praha bez graffiti-dosud bez odpovědi, podána žádost o odpověď
- 2) součinnost při rekonstrukci nebyt. prostoru - bývalá prádelna (hluboké kaverny v podlaze)
- 3) oprava havarijního stavu plynového potrubí – suterén
- 4) součinnost při výměnách vadných IRTN
- 5) zajištění drobných oprav v domě
- 6) zajištění a součinnost při rozvodu optické sítě
- 7) průběžná kontrola společných prostor včetně sklepů, světlíků a bývalé kotelny (čerpání podz.vody)

Bod č. 8– Odměny výboru

- 8) Odměny za rok 2022 ve výši 130.000,--Kč
- 9) Od roku 2023 ve výši 130.000,--Kč na kalendářní rok (z důvodu optimalizace budou odměny vypláceny na měsíční bázi)

Bod č. 9– Správa domu

A) Změna metodiky – vyúčtování položky Správa domu a pojištění domu

Výbor SVJ navrhuje (i na základě dlouhodobých podnětů od vlastníků) – změnu způsobu rozúčtování u položky Správa domu a Pojištění domu, a to tak aby veškeré příspěvky mimo Dlouhodobé zálohy (Fond oprav=Příspěvek na Úhradu nákladů spojených se správou domu a pozemku) byly vlastníkům vyúčtovávány v rámci ročního vyúčtování.

V případě odsouhlasení je nutné hlasovat pro změnu stanov a to v čl.11, Metodika rozúčtování záloh na jednotlivé náklady na služby poskytované s užíváním jednotek a to vložení položky Správa domu a Pojištění domu (změny označeny červeně)

Zásady pro rozúčtování nákladů služby poskytované s užíváním jednotek			
<i>č.</i>	<i>položka</i>	<i>způsob rozúčtování</i>	<i>upřesnění</i>
1	Teplo - topení	dle příslušných účinných právních předpisů (např. vyhlášky č.269/2015 Sb.)s dělením 40% základní složky a 60% spotřební složky	rozúčtování od externí spol. - náměry RTN
2	TV - ohřev	dle příslušných účinných právních předpisů (např. vyhlášky č.269/2015 Sb.)	rozúčtování od externí spol.
3	TV - vodné, stočné	dle náměrů poměrových měřidel TUV dle příslušných účinných právních předpisů (např. vyhlášky č.269/2015 Sb.)	rozúčtování od externí spol. – náměry bytových poměrových měřidel TV. Rozdíl mezi patními měřidly a součtem poměrových měřidel je vyjádřena v ceně za 1 m3 vodného a stočného.
4	SV - vodné a stočné	dle náměrů poměrových měřidel SV dle příslušných účinných právních předpisů (např.zákona č. 67/2013 Sb.)	rozúčtování od externí spol. - náměry bytových poměrových měřidel SV Rozdíl mezi patními měřidly a součtem poměrových měřidel je vyjádřena v ceně za 1 m3 vodného a stočného.
5	Provoz výtahu	dle počtu osob*	Servis výtahu, el.energie výtahu

6	Odvoz odpadu	dle počtu osob*	
7	El. energie - spol. prostory	dle počtu osob*	mimo el. energii výtahů
8	Úklid společných prostor	dle počtu osob*	
9	<i>Správa domu</i>	<i>dle počtu jednotek</i>	
10	<i>Pojištění domu</i>	<i>dle spoluvlastnického podílu</i>	

B) Navýšení příspěvku na správu domu

Současná výše příspěvku na správu domu je platná od roku 2017 a činí 500,--Kč na bytovou jednotku. V příspěvku je zahrnuto: Správa domu, vedení účetnictví, mzdová agenda, bytová evidence, poplatky za externí rozúčtování tepla, teplé a studené vody, odměny členům výboru vč. zákonných odvodů, vybavení a chod kanceláře, náklady na shromáždění, právní náklady, bankovní poplatky, poštovné apod.

Výbor SVJ navrhuje příspěvek navýšit o 100,--Kč měsíčně na bytovou jednotku – tzn. 600,--Kč měsíčně a to i vzhledem k novým zák. povinnostem (měsíční dálkové odečty a reporty o spotřebách atd.)

Bod č. 10 – Navýšení příspěvku do Fondu oprav – Dlouhodobé zálohy na opravy

Současná výše příspěvku do Fondu oprav je platná od roku 2010. Od té doby nebyl příspěvek nikdy navýšen. Bohužel současný příspěvek již nepokrývá rostoucí ceny materiálu a služeb. Zároveň jsou z FO hrazeny splátky úvěru. (Současná výše příspěvku 737tis., splátky úvěru 598tis., na provoz, havarijní opravy, revize a údržbu zůstává pouze cca 139tis.)

Výbor SVJ navrhuje, vzhledem rostoucím cenám a inflaci, navýšení příspěvku do Fondu oprav ve variantě A:

- A)** Roční navýšení o 150.000,--Kč (12.500,--Kč měsíčně) – tzn. Cca 357,--Kč na průměrně veliký byt měsíčně
- B)** Roční navýšení o 100.000,--Kč (8.333,--Kč měsíčně) – tzn. Cca 238,--Kč na průměrně veliký byt měsíčně

Kalkulace navýšení FO	Celkem za rok	Zbývá po uhr.úvěru	Příspěvek na m2/měsíc	Příspěvek na prům.byť/měsíc	Navýšení příspěvku na m2/měsíc
současný stav FO	737 436,00 Kč	139 110,00 Kč	28,99 Kč	1 754,06 Kč	x
navýšení o 100.000,--	837 436,00 Kč	239 110,00 Kč	32,92 Kč	1 991,92 Kč	3,93
navýšení o 150.000,--	887 436,00 Kč	289 110,00 Kč	34,89 Kč	2 110,85 Kč	5,90

Bod č. 11 – Plán oprav na r.2023-2024

1) Prioritní:

a) Výměna nefunkčních ventilů –uzávěrů vody za nové – cca 50tis.

2) Ostatní:

a) Vymalování domu - cca 55tis.

b) Umytí oken ve společných prostorách domu - cca 20tis.

c) Nátěr podlah v suterénu domu (obnova stávajícího šedého nátěru) – cca 50tis.

d) Předělání vodoměrné soustavy – na vstupu do domu – cca 60tis.

Bod č. 12 – Různé

a) Navýšení záloh pro rok 2023 (UT+TUV)

b) Alternativní zdroje – teplená čerpadla, solární panely –informace p. Charvát

c) Třídění odpadu – v návaznosti na zdražení odvozu odpadu

d) Optická kabely - připojení