

**POZVÁNKA NA SHROMÁŽDĚNÍ VLASTNÍKŮ JEDNOTEK
domu Jablonecká 698-711, Praha 9 - Prosek**

Společenství vlastníků jednotek domu Jablonecká 698-711, Prosek
zapsané v Obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze oddíl S, vložka 12823, IČO: 725 46 069
**prostřednictvím Výboru SVJ
svolává**

podle § 1207/1 zákona č. 89/2012 Sb. Občanský zákoník
**Shromáždění vlastníků jednotek domu Jablonecká 698-711, Praha 9 - Prosek,
které se koná v pondělí 31. října 2022 od 17.00 hodin v KD Ládví**
Burešova 1661/2, 182 00 Praha 8

Program:

0. Registrace účastníků Shromáždění od 17.00 hodin
1. **Zahájení Shromáždění v 18.00 hod.**, vyhlášení programu Shromáždění
2. Zpráva o činnosti Výboru za rok 2022
3. Přehled čerpání záloh na správu domu a dlouhodobých záloh za období 1-7/2022
4. Plán oprav, modernizací a rekonstrukcí 2023-2027 s výhledem do 2032 a úprava příspěvku do dlouhodobé zálohy (fondu oprav) dle Plánu
5. Výsledky hospodaření SVJ za rok 2021 a návrh hospodaření na rok 2023
6. Realizace opravy ležatých rozvodů SV a TUV firmou Aquaplumb
7. Realizace opravy dešťových svodů ze střechy domu
8. Podmínky pro realizaci opravy nájezdových ramp
9. Schválení stanov dle NOZ
10. Rozložení finančních prostředků SVJ na více účtů
11. Volba členů kontrolního orgánu SVJ
12. Volba náhradníků do výboru SVJ
13. Diskuze

Registrace: Registrace vlastníků bytových jednotek na Shromáždění bude zahájena v **17.00 hodin**, vzhledem k velkému počtu vlastníků **Vás žádáme o včasný příchod, tj. v 17.00 hodin**. V případě osobní účasti se vlastník při registraci prokáže **dokladem totožnosti (občanský průkaz, pas)**, právnická osoba se prokáže výpisem z obchodního rejstříku a dokladem totožnosti statutárního zástupce či zástupců.

Zastupování při společném jmění manželů a spoluvlastnictví: U bytových jednotek vlastněných ve společném jmění manželů či spoluvlastnictví musí spoluvlastníci zmocnit společného zástupce k výkonu jejich práv vůči SVJ, tj. i účasti na shromáždění (zástupcem může samozřejmě být jeden ze spoluvlastníků). Plná moc tedy musí být udělena i v případě, že se na shromáždění dostaví oba manželé nebo všichni spoluvlastníci jednotky. V těchto případech je možné plnou moc udělit až na místě. Můžete použít vzor, který Vám byl doručen s pozvánkou.

Plná moc nemusí být úředně ověřená. Pověřit můžete i členy výboru, pokud chcete hlasovat jinak než ANO, uveďte na zadní stranu plné moci, jak chcete hlasovat.

Návrhy na hlasování: Pokud budete chtít nechat na Shromáždění hlasovat o Vašem protinávruhu nebo doplňujícím návrhu k některému bodu, přineste si jej s sebou v písemné podobě. Přednost mají návrhy od vlastníků, které byly dodány ještě před uzávěrkou této pozvánky.

Jelikož v době rozesílání této pozvánky nevíme, zda se vyskytnou nějaká opatření, která by omezovala konání shromáždění, nebo určovala podmínky k účasti na něm (roušky atd.), žádáme všechny, aby sledovali průběžně situaci a případně se jí přizpůsobili.

Upozorňujeme, že pokud počet vlastníků, kteří se dostaví na Shromáždění, nebude představovat více než 50 % vlastnických podílů, nebude Shromáždění usnášeníschopné. Proto žádáme vlastníky, aby se Shromáždění zúčastnili nebo zplnomocnili svého zástupce, který bude vlastníka na Shromáždění plnohodnotně zastupovat přiloženou plnou mocí. Vynaložené náklady na konání Shromáždění hradí všichni vlastníci ze svých záloh (celková cena se pohybuje kolem 50 000 Kč), ať se Shromáždění zúčastní či nikoliv. Pokud nebudeme usnášeníschopní, další Shromáždění by se muselo konat do 6 měsíců (opět za 50 000 Kč).

Přílohy pozvánky:

Formulář plné moci (1 list)

Zpráva o činnosti výboru za rok 2022 (1 list)

Výsledky hospodaření za rok 2021 (1 list)

Návrh hospodaření na rok 2023 (2 listy, 2 varianty)

Přehled čerpání záloh 1-7/2022 (1 list)

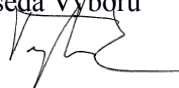
Plán oprav (1 list)

Návrh usnesení (2 listy)

Seznam kandidátů na náhradníka Výboru a člena kontrolního orgánu SVJ (1 list)

V Praze, 10. října 2022

Rumpík Tomáš
Předseda Výboru



Virva Miroslav
Místopředseda Výboru



PLNÁ MOC

Zmocnitel – vlastník (spoluvlastník) bytové jednotky:

Jméno a příjmení / Název právnické osoby:

Datum narození / IČO:

Ulice a č.p.:

Bytem / Sídlo

Město a PSČ:

uděluje tímto

Zmocněnci:

Jméno a příjmení / Název právnické osoby:

Datum narození / IČO:

Ulice a č.p.:

Bytem / Sídlo

Město a PSČ:

plnou moc, v jejímž rámci je zmocněnec oprávněn jednat jménem zmocnitele na

**Shromáždění vlastníků jednotek domu Jablonecká 698-711, Praha 9 - Prosek,
konaném v pondělí 31. října 2022 od 17.00 hodin v KD Ládví.**

Zmocněnec je v rámci této plné moci oprávněn jménem Zmocnitele zejména vyjadřovat se ke všem projednávaným bodům a za Zmocnitele hlasovat o všech usneseních.

Všechny údaje musí být vyplněné, čitelné a vše musí být řádně podepsané.

V _____ dne _____ V _____ dne _____

Podpis zmocnitele :

Podpis zmocněnce :

Zpráva o činnosti výboru v roce 2022

1. Výbor a KK

V hlasování shromáždění Per rollam v roce 2021 byl zvolen výbor SVJ na tříleté funkční období 2021-24 a pracuje tak v plném pětičlenném složení.

Výbor se schází jednou měsíčně. Mimo pravidelná jednání probíhá také běžná komunikace osobní a elektronická. Kancelář výboru se nachází v č.p 704 a každé pondělí od 19:00 do 20:00 je k dispozici členům SVJ.

Členové výboru jsou:

- Tomáš Rumpík,
- Miroslav Vírva,
- Daniel Voců,
- Jana Oulová,
- Jan Pavlík

Kontrolní komise je stále neobsazená.

K dispozici je pro členy SVJ e-mai vybor.jablonecka@seznam.cz a také technický správce paní Šindelářová, kontakt je uveden na dveřích kanceláře SVJ..

2. Investiční akce

V průběhu roku 2022 se výbor zabýval přípravou zejména těchto investičních akcí:

- Výměna ležatých rozvodů SV a TUV v technickém podlaží
- Rekonstrukce nájezdových ramp
- Oprava dešťových svodů ze střechy objektu

Další informace k těmto akcím uvádíme v dokumentu "Návrh usnesení", který je součástí pozvánky na shromáždění.

Výbor zpracoval střednědobý plán (1-5 let) s výhledem až na 10 let. viz. Plán oprav, modernizací a rekonstrukcí 2023-2027 s výhledem do 2032. Veškeré realizace předloží výbor dle stanov ke schválení shromáždění.

Kromě investičních akcí výbor také zajišťuje nutné opravy společného majetku, jako jsou výtahy, osvětlení, zvonky, dveře, vstupy a další.

Stav účtu dlouhodobé zálohy (fond oprav) ke dni 31.7.2022 je 11 689 181,00 Kč.

3. Informace o modernizace rozvodu datových sítí

Výbor poskytl součinnost provozovateli datových sítí v objektu společnosti CETIN a.s. k provedení modernizace rozvodů. Původní rozvody v metalice byly nahrazeny / doplněny rozvodem optickým.

Modernizaci investovala společnost CETIN a.s. bez finanční účasti SVJ.

Poskytovatelé datových služeb by měli uživatele informovat o možnosti přechodu na novou technologii.

4. Ochrana finančních prostředků na účtu společenství

Výbor v tomto roce intenzivně řešil, jak ochránit společné finance na účtu společenství. Výbor většinově navrhuje rozložit finanční prostředky na několik účtů u stabilních bankovních institucí tak, aby zůstatek na každém účtu činil max. ekvivalent 100.000,- Euro (cca 2.500.000,- Kč) Všechny nové účty budou zřízeny s ohledem na co nejvyšší výhodnost a zároveň bezpečnost SVJ.

Toto opatření pomůže alespoň částečně ochránit hodnotu společných prostředků před inflací a případným krachem některé z bank.

5. Vymáhání dluhů

Standardně ve spolupráci s účetní firmou vymáhá výbor dluhy vlastníků. V případě nezájmu ze strany

vlastníka své dluhy vyřešit předává k právnímu řešení na náklady dlužníka. Pohledávky SVJ do období 9/2022 ke dni 10.10. 2022 činily 355 723,60 Kč

Seznam dlužníků je k nahlédnutí v kanceláři společenství.

6. Odkládání objemného odpadu a elektroodpadu v okolí kontejnerů

Výbor apeluje na vlastníky, aby neodkládali nadměrný odpad k popelnicím. Ze strany města hrozí SVJ pokuta ve výši až 500.000,- Kč.

K odložení nadměrného odpadu (pračky, lednice, nábytek včetně sutě) lze využít sběrný dvůr, nebo přistavené kontejnery.

Společenství likvidaci tohoto nelegálně odloženého odpadu je nuceno zajistit na náklady všech vlastníků.

7. Revize a prohlídky

Výbor zajistil provedení veškerých zákonných revizí a prohlídek, zejména:

- revizi venkovních rozvodů plynu.
- požární prohlídky.
- odborné zkoušky výtahů

Při kontrole požární bezpečnosti a požárních únikových cest, byly opět ve společných prostorách zjištěny předměty, které tam nesmí být. Na náklady všech vlastníků výbor tyto předměty odstranil bez náhrady.

V roce 2023 budou opět probíhat zákonné revize, vlastníci budou včas informováni.

V Praze 10. 10. 2022

Za výbor SVJ - Miroslav Virva

Návrh usnesení Shromáždění 2022 Společenství vlastníků jednotek domu Jablonecká 698-711, Prosek

ad bod 2 programu) Zpráva o činnosti Výboru za rok 2022

USNESENÍ č. 1: Shromáždění bere na vědomí zprávu o činnosti Výboru za rok 2022

ad bod 3 programu) Přehled čerpání záloh na správu domu a dlouhodobých záloh za období 1-7/2022

USNESENÍ č. 2: Shromáždění bere na vědomí přehled čerpání záloh na správu domu a dlouhodobých záloh za období 1-7/2022.

ad bod 4 programu) Plán oprav, modernizací a rekonstrukcí 2023-2027 s výhledem do 2032 a úprava příspěvku do dlouhodobé zálohy (fondu oprav) dle Plánu

USNESENÍ č. 3: Shromáždění schvaluje / neschvaluje Plán oprav, modernizací a rekonstrukcí 2023 - 2027 s výhledem do 2032 a úpravu příspěvku do dlouhodobé zálohy na 23,-Kč/m² s platností od 1.1.2023.

Odůvodnění :

Naše vize je, že chceme mít Moderní a bezpečný dům Jablonecká 698-711, který bude sloužit mladým lidem, rodinám i seniorům ještě mnoho dalších let. Dům je již 50 let starý a to s sebou nese potřebu plánovat a provádět opravy, modernizace a rekonstrukce celku i jeho částí.

I přes to, že v minulosti proběhla řada rekonstrukcí a oprav jednotlivých součástí domu, tak takové činnosti nejsou pouze jednorázová aktivita a řada z nich se blíží konci životnosti, nebo je morálně zastaralá, či nesplňuje současné požadavky společnosti. To se projevuje nárůstem oprav např. na technických vedeních, u více než 15 let starých výtahů narůstá počet servisních zásahů způsobených jejich opotřebením. Dům je velmi špatně zateplen (před 20 lety, v průkazu energetické náročnosti je budova v kategorii E-nehospodárná budova, vytápění v kategorii D-méně úsporná).

Dalším z podstatných faktorů je sledovaný vývoj cen zboží, technologií a materiálů a práce, kdy v průběhu posledních let se ceny výrazně navýšily a nadále se zvyšují. Poslední úprava příspěvků do dlouhodobé zálohy (fondu oprav) proběhla před cca 10 lety, a tak již nemůže neodpovídat současné situaci.

Řada plánovaných modernizací také dlouhodobě sníží výdaje vlastníků (typicky lepší zateplení domu, izolace potrubí, úsporné technické vybavení domu a další). Zároveň také zvýší hodnotu bytů.

Navrhujeme na základě Plánu oprav navýšení o 5 Kč/m².

Navýšení mohou vlastníci z velké části (až 3,20 Kč/m²) pokrýt z nově zasmluvněných příjmů z pronájmů nebytových prostor SVJ. Půjde tedy o reálné navýšení pouhých cca 1,80 Kč/m² z vlastních zdrojů. Díky tomu budeme moci mít Moderní a bezpečný dům Jablonecká 698-711.

ad bod 5 programu) Schválení výsledků hospodaření SVJ za rok 2021 a návrh hospodaření na rok 2023

USNESENÍ č. 4: Shromáždění schvaluje / neschvaluje výsledky hospodaření za rok 2021

USNESENÍ č. 5: Shromáždění schvaluje / neschvaluje návrh hospodaření na rok 2023.

ad bod 6 programu) Schválení realizace opravy ležatých rozvodů SV a TUV firmou Aquaplumb

USNESENÍ č. 6: Shromáždění schvaluje / neschvaluje realizaci opravy ležatých rozvodů vody firmou Aquaplumb za nabídnutou cenu 2 635 606,80 Kč,-Kč dle předložené nabídky.

Odůvodnění: V průběhu roku 2021 se projevily zvýšený výskyt havárií (úniků vody) na ležatých rozvodech TUV a SV. Na základě kontroly stavu a četnosti závad vypsali výbor poptávkové řízení. Vypsání poptávkového řízení se zúčastnilo 6 firem, srovnání nabídek naleznete v příložené tabulce. Díky ceně, délce záruky, podmínkám provedení a dobré zkušenosti z minulých realizací Výbor vybral a ke schválení navrhuje firmu Aquaplumb s.r.o., s nabídnutou cenou 2 635 606,80 Kč vč. DPH.

Firma	Cena v Kč s DPH	Cena max 60%	Kvalifikace max 15%	Referenční max 10%	Záruka max 5%	Sankce max 5%	Doba plnění max 5%	Celkem %	Splnění podmínek poptávkového řízení
Aquaplumb s.r.o.	2.635.606,80	53	15	5	5	5	5	88	Bez nedostatků, předchozí dobré zkušenosti
Voluma spol s r.o.	2.558.889,00	55	15	5	4	5	3	87	Byl proveden zásah do položkového rozpočtu
S.V.A. spol s.r.o.	2.544.258,00	58	5	10	3	5	2	83	Bez návrhu smlouvy, potrubí EVO vč. tech. listu
Instala Profi s.r.o.	2.542.625,00	60	10	1	4	0	1	76	Bez návrhu sankcí
Janpe s.r.o.	3.651.216,65	35	0	10	3	5	4	57	SOD a pojistná smlouva nedodána
Instama s.r.o.	3.123.505,05	40	5	5	2	0	1	53	Bez návrhu sankcí

ad bod 7 programu) Realizace opravy dešťových svodů ze střechy domu

USNESENÍ č. 7: Shromáždění schvaluje / neschvaluje realizaci opravy dešťových svodů ze střechy domu za maximální cenu 92 149,- Kč s DPH za jeden svod.

Odůvodnění:

Na objektu vzhledem ke stáří se již v minulosti objevily netěsnosti a průsaky při trvalém dešti na svodech vody ze střechy v bytech vlastníků.

Řešením pro obnovení 100% funkčnosti je celý svod vyměnit nebo vyvločkovat.

Při variantě výměny se celý svod nahradí novým, ale nikdy není zaručena 100% těsnost a je nutný přístup do bytů při opravách a přítomnost vlastníka. (cena s DPH 114 324,- Kč bez víceprací jeden svod).

Při variantě vločkování svodu není nutný přístup do bytových jednotek, materiál má lepší vlastnosti jak pevnostní, tak protipožární. Je levnější než první varianta dle současné CN, která platí 12 měsíců. (cena s DPH 92 149 Kč komplet jeden svod) Výbor doporučuje tuto variantu schválit shromáždění..

ad bod 8 programu) Podmínky pro realizaci opravy nájezdových ramp a předních vchodů

USNESENÍ č. 8: Shromáždění schvaluje / neschvaluje přesun 5 sloupů veřejného osvětlení v majetku hl. města Prahy na náklady SVJ, rozšíření chodníku v některých jeho úsecích a zajištění náhradní výsadby zeleně a lokální rozšíření chodníku přilehlého k domu na náklady SVJ.

Odůvodnění:

Po úrazu imobilního vlastníka (ve vitrínách společenství máme upozornění na zvýšenou opatrnost při pohybu na nájezdových rampách) jsme nechali prověřit stav nájezdových ramp a vzhledem k nevyhovujícím parametrům vůči aktuálně platným normám jsme zadali studii nových nájezdových ramp. Na základě studie "Vstupy z ulice Jablonecká do domů č.p. 698 - 711, k.ú. Prosek" jsme v zastoupení architekta předložili záměr MČ PRAHA 9 již 29. 6. 2021 k vyjádření stanoviska.

MČ vydala souhlasné stanovisko za předpokladu, že vlastníci 100% hlasů odsouhlasí podmínky ve stanovisku uvedené. Podmínky jsou uvedeny v textu usnesení č.8

Výbor proti tomuto požadavku podal na MČ PRAHA 9 rozpor, na který zatím nemá žádnou reakci, přesto o podmínkách nechává hlasovat.

ad bod 9 programu) Schválení stanov dle NOZ

USNESENÍ č. 9: Shromáždění schvaluje / neschvaluje Stanovy SVJ dle NOZ.

Odůvodnění:

Ve spolupráci s advokátní kanceláří Pikes Legal předkládáme ke schválení Stanovy SVJ, které jsou v souladu s NOZ (Občanský zákoník). Do stanov byla zahrnuta i významná část připomínek manželů Zábranských, kteří se k návrhu vyjádřili jako jediní vlastníci.

Vzhledem k rozsahu textu jsou schvalované stanovy k dispozici v kanceláři SVJ a na

www.svj-jablonecka698.cz

ad bod 10 programu) Rozložení finančních prostředků SVJ na více pojištěných účtů

USNESENÍ č. 10: Shromáždění schvaluje / neschvaluje rozložení finančních prostředků SVJ na více účtů.

Odůvodnění:

Uvedeno v bodě č.4 Zprávy o činnosti výboru za rok 2022. Hlasování proběhne pouze při neschválení stanov.

ad bod 11 programu) Volba členů a náhradníků do kontrolního orgánu SVJ

USNESENÍ č. 11: Shromáždění zvolilo / nezvolilo pana AB do kontrolní komise

ad bod 12 programu) Volba náhradníků do Výboru SVJ

USNESENÍ č. 12: Shromáždění zvolilo / nezvolilo pana AB jako náhradníka do výboru SVJ

Aktuální čerpání roku 2022 - leden až červenec

Stav finančních prostředků k 31.7.2022	
Pokladna	1 196,00 Kč
Bankovní účet – běžný	12 479 565,72 Kč
Celkem finanční prostředky	12 480 761,72 Kč

Přehled čerpání dlouhodobých záloh (FO) za období 01-07/2022	
Počáteční stav	9 682 620,21 Kč
Tvorba	3 238 977,00 Kč
HOSPODÁŘSKÝ VÝSLEDEK 2022	0,00 Kč
Přijaté úroky z běžného účtu ČS po zdanění	0,00 Kč
Exekučně vymožené sáknční úroky z prodlení po zdanění	0,00 Kč
Přijatá pojistná plnění (nejsou předmětem daně)	0,00 Kč
Čerpání celkem	-1 167 205,63 Kč
Drobné práce - elektro	-50 755,63 Kč
Drobné práce - instalatérské	-117 254,00 Kč
Drobné práce - zámečnické, opravy dveří a oken	-39 553,00 Kč
Drobné opravy a údržba - ostatní	-4 071,00 Kč
Oprava havarijního stavu ležaté kanalizace	-955 572,00 Kč
Studie vstupů z ulice	-24 140,00 Kč
Oprava kabin výtahu 706	-41 009,00 Kč
Konečný stav	11 754 391,58 Kč

Čerpání správy domu a zálohových služeb za období 01-07/2022			
Přehled čerpání správy domu			
popis	předpis	náklad	rozdíl
Vlastní správa domu	1 373 554,00	1 244 975,90	128 578,10
Účetnictví externí	301 042,00	301 347,00	-305,00
Externí rozúčtování tepla a vody	81 536,00	141 110,00	-59 574,00
Odměny Výboru SVJ	639 744,00	636 888,00	2 856,00
Odměny KK/revizora SVJ	150 528,00	0,00	150 528,00
Správní režie SVJ	128 576,00	95 330,90	33 245,10
Domovník	72 128,00	70 300,00	1 828,00
Ostatní správa domu	663 572,00	623 669,44	39 902,56
Pojištění domu	74 431,00	120 213,00	-45 782,00
Provoz výtahu	221 193,00	210 496,00	10 697,00
Úklid společných prostor	263 235,00	206 711,44	56 523,56
Ostatní služby	104 713,00	86 249,00	18 464,00
Celkem - bude vyúčtováno vlastníkům	2 037 126,00	1 868 645,34	168 480,66
Přehled čerpání zálohových plateb na služby spojené s užíváním bytu			
popis	předpis	náklad	rozdíl (k vyúčtování)
Teplota	3 099 582,00	2 992 264,30	107 317,70
TV - ohřev	2 095 945,00	2 025 156,88	70 788,12
TV - vodné,stočné	722 898,00	0,00	722 898,00
SV	1 409 586,00	-120,00	1 409 706,00
SV-srážková voda (jen NP)	27,00	0,00	27,00
Odvoz odpadu	338 163,00	465 850,00	-127 687,00
El. energie společných prostor	130 515,00	-1 200,00	131 715,00
El. energie výtahy	90 774,00	0,00	90 774,00
Příjmy z pronájmu společných prostor	0,00	-264 725,37	264 725,37
Celkem - bude vyúčtováno vlastníkům	7 887 490,00	5 217 225,81	2 670 264,19

Dlouhodobý plán oprav, modernizace a údržby na roky 2023 až 2027 s výhledem do 2032

#	Název opravy a modernizace	Plán						
		odhadovaná částka	2023	2024	2025	2026	2027	2028-2032
1	Výměna ležatých rozvodů SV, TUV a Cirk	2 650 000 Kč	2 650 000 Kč					
2	Oprava dešťových svodů	1 250 000 Kč	1 250 000 Kč					
3	Výměna patních regulátorů UT	2 500 000 Kč		2 500 000 Kč				
4	Zvýšení zabezpečení vchodů	200 000 Kč		200 000 Kč				
5	Rekonstrukce nástupních ramp	8 050 000 Kč		8 050 000 Kč				
6	Zvýšení bezpečnosti v domě instalací kamerového systému	700 000 Kč	700 000 Kč					
7	Modernizace výtahů	16 000 000 Kč			8 000 000 Kč	8 000 000 Kč		
8	Nové TRV na UT u jednotlivých radiátorů včetně uzavíracích šroubení na vratu	3 850 000 Kč			3 850 000 Kč			
9	Online kontrola stavů vody a tepla	120 000 Kč				120 000 Kč		
10	Výměna elektrického vrátného	3 600 000 Kč					3 600 000 Kč	
11	Bezbarierové vstupy do domu (dveře)	1 500 000 Kč						1 500 000 Kč
12	Oprava zadních vchodů	3 500 000 Kč					3 500 000 Kč	
13	Zateplení budovy	40 000 000 Kč						40 000 000 Kč
14	Rezerva na běžné opravy	5 400 000 Kč	900 000 Kč	900 000 Kč	900 000 Kč	900 000 Kč	900 000 Kč	900 000 Kč
Celkem		89 320 000 Kč	5 500 000 Kč	11 650 000 Kč	12 750 000 Kč	9 020 000 Kč	8 000 000 Kč	42 400 000 Kč

* uvedené předpokládané hodnoty vycházejí z průzkumů trhu, upravené vlastními zkušenostmi

** hodnoty jsou započítávány vždy do prvního roku dle uvedení

Zpráva o hospodaření za rok 2021

Stav finančních prostředků k 31.12.2021	
Pokladna	528,00 Kč
Bankovní účet – běžný	12 313 363,14 Kč
Celkem finanční prostředky	12 313 891,14 Kč

Přehled čerpání dlouhodobých záloh (fond oprav) za rok 2021	
Počáteční stav	9 324 258,84 Kč
Tvorba	5 552 532,00 Kč
HOSPODÁŘSKÝ VÝSLEDEK 2021	61,58 Kč
<i>Přijaté úroky z běžného účtu ČS po zdanění</i>	<i>61,58 Kč</i>
Čerpání celkem	-5 194 232,21 Kč
<i>Drobné práce - elektro</i>	<i>-227 973,51 Kč</i>
<i>Drobné práce - instalatérské</i>	<i>-284 964,00 Kč</i>
<i>Drobné práce - zámečnické, opravy dveří a oken</i>	<i>-74 733,20 Kč</i>
<i>Drobné opravy a údržba - ostatní + klíče a čipy</i>	<i>-76 695,80 Kč</i>
<i>Rekonstrukce stoupaček - vchody</i>	<i>-3 350 660,70 Kč</i>
<i>Výměna vodoměrů SV a TV</i>	<i>-913 988,00 Kč</i>
<i>Výměna frekvenčního měniče výtahu 707</i>	<i>-73 439,00 Kč</i>
<i>Výměna frekvenčního měniče výtahu 703</i>	<i>-84 813,00 Kč</i>
<i>Studie vstupů z ulice</i>	<i>-106 965,00 Kč</i>
Konečný stav	9 682 620,21 Kč

Dlouhodobé zálohy – předpoklad tvorby v roce 2022	
Dlouhodobé zálohy – konečný stav k 31.12.2021	9 682 620,21 Kč
Tvorba dlouhodobé zálohy (měsíční přírůstek činí 462.711,00 Kč)	5 552 532,00 Kč
Dlouhodobé zálohy – použitelné prostředky pro rok 2022	15 235 152,21 Kč

Nedoplatky a přeplatky vlastníků k 31.12.2021

	počet	částka
Nedoplatky celkem		161 158,60 Kč
<i>Nedoplatky nad 40.000,- Kč</i>	0	<i>0,00 Kč</i>
<i>Nedoplatky nad 10.000,- Kč</i>	4	<i>86 201,60 Kč</i>
<i>Nedoplatky do 10.000,- Kč</i>	44	<i>74 957,00 Kč</i>
Přeplatky celkem		244 106,29 Kč
Celkem		-82 947,69 Kč

Čerpání správy domu a zálohových služeb za rok 2021

Přehled čerpání *správy domu* za rok 2021

popis	předpis	náklad	rozdíl
Vlastní správa domu	2 354 664,00	1 864 905,77	489 758,23
Účetnictví externí	516 072,00	511 644,00	4 428,00
Externí rozúčtování tepla a vody	139 776,00	124 032,00	15 744,00
Odměny Výboru SVJ	1 096 704,00	1 011 528,00	85 176,00
Odměny KK/revizora SVJ	258 048,00	0,00	258 048,00
Správní režie SVJ	220 416,00	94 076,77	126 339,23
Domovník	123 648,00	123 625,00	23,00
Ostatní správa domu	1 137 552,00	958 081,73	179 470,27
Pojištění domu	127 596,00	120 212,00	7 384,00
Provoz výtahu	379 188,00	339 307,00	39 881,00
Úklid společných prostor	451 260,00	447 954,73	3 305,27
Ostatní služby	179 508,00	50 608,00	128 900,00
Celkem - bude vyúčtováno vlastníkům	3 492 216,00	2 822 987,50	669 228,50

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

popis	předpis	náklad	rozdíl
Teplo	4 573 083,00	4 634 629,28	-61 546,28
TV - ohřev	3 066 383,00	2 721 380,35	345 002,65
TV - vodné,stočné	1 093 636,00	1 171 761,00	-78 125,00
SV	2 249 992,00	2 204 931,05	45 060,95
SV-srážková voda (jen NP)	0,00	513,95	-513,95
Odvoz odpadu	579 708,00	506 616,00	73 092,00
El. energie společných prostor	242 202,00	168 991,68	73 210,32
El. energie výtahy	172 476,00	110 637,28	61 838,72
Příjmy z pronájmu společných prostor	0,00	-389 039,37	389 039,37
Celkem - bude vyúčtováno vlastníkům	11 977 480,00	11 130 421,22	847 058,78

Návrh hospodaření na rok 2023

Přehled předpisu příspěvků na dlouhodobé zálohy na opravy a správu domu

popis	předpis	způsob stanovení	změny pro 2023
Dlouhodobé zálohy na opravy	5 552 532,00	dle spoluvlastnického podílu	beze změny
Vlastní správa domu	2 388 857,00		
Účetnictví externí	541 876,00	dle počtu jednotek	navýšení o max 5%
Externí rozúčtování tepla a vody	148 165,00	dle počtu jednotek	navýšení o max 5%
Odměny Výboru SVJ	1 096 704,00	dle počtu jednotek	beze změny
Odměny KK/revizora SVJ	258 048,00	dle počtu jednotek	beze změny
Správní režie SVJ	220 416,00	dle počtu jednotek	beze změny
Domovník	123 648,00	dle počtu jednotek	beze změny
Ostatní správa domu	1 252 511,00		
Pojištění domu	223 596,00	dle spoluvlastnického podílu	zvýšení pojistné hodnoty domu na 1,25 mld. Kč
Provoz výtahu	398 147,00	dle spoluvlastnického podílu	navýšení o max 5%
Úklid společných prostor	451 260,00	dle spoluvlastnického podílu	beze změny
Ostatní správní služby	179 508,00	dle spoluvlastnického podílu	beze změny
Celkem	9 193 900,00		

Přehled předpisů zálohových plateb na služby spojené s užíváním bytu

popis	předpis	způsob stanovení a rozúčtování	změny pro 2023
Teplo - topení	6 025 018,07	dle Vyhlášky č. 269/2015 Sb. + odečtů měřidel	dle vyúčtování roku 2021 s přihlédnutím na nové ceny dodavatelů r.2022+2023
Teplá voda (TV) - ohřev	3 537 794,97	dle Vyhlášky č. 269/2015 Sb. + náměrů poměrových měřidel TUV	
Teplá voda (TV) - vodné a stočné	1 441 266,00	dle náměrů poměrových měřidel SV	
Studená voda (SV) - vodné stočné	2 712 065,00	dle spoluvlastnického podílu	
Odvoz odpadu	1 024 870,00	dle spoluvlastnického podílu	
El.energie spol.prostor	253 488,00	dle spoluvlastnického podílu	
El.energie výtahy	165 956,00	dle spoluvlastnického podílu jen pro byty od 2.NP	
Celkem	15 160 458,04		

Návrh hospodaření na rok 2023 - varianta zvýšené příspěvky Dlouhodobých záloh

Přehled předpisu příspěvků na dlouhodobé zálohy na opravy a správu domu

popis	předpis	způsob stanovení	změny pro 2023
Dlouhodobé zálohy na opravy	7 092 984,00	dle spoluvlastnického podílu	navýšení na 23 Kč/m ² z 18 Kč/m ² (+ 28%)
Vlastní správa domu	2 388 857,00		
Účetnictví externí	541 876,00	dle počtu jednotek	navýšení o max 5%
Externí rozúčtování tepla a vody	148 165,00	dle počtu jednotek	navýšení o max 5%
Odměny Výboru SVJ	1 096 704,00	dle počtu jednotek	beze změny
Odměny KK/revizora SVJ	258 048,00	dle počtu jednotek	beze změny
Správní režie SVJ	220 416,00	dle počtu jednotek	beze změny
Domovník	123 648,00	dle počtu jednotek	beze změny
Ostatní správa domu	1 252 511,00		
Pojištění domu	223 596,00	dle spoluvlastnického podílu	zvýšení pojistné hodnoty domu na 1,25 mld. Kč
Provoz výtahu	398 147,00	dle spoluvlastnického podílu	navýšení o max 5%
Úklid společných prostor	451 260,00	dle spoluvlastnického podílu	beze změny
Ostatní správní služby	179 508,00	dle spoluvlastnického podílu	beze změny
Celkem	10 734 352,00		

Přehled předpisů zálohových plateb na služby spojené s užíváním bytu

popis	předpis	způsob stanovení a rozúčtování	změny pro 2023
Teplo - topení	6 025 018,07	dle Vyhlášky č. 269/2015 Sb. + odečtů měřidel	dle vyúčtování roku 2021 s přihlédnutím na nové ceny dodavatelů r.2022+2023
Teplá voda (TV) - ohřev	3 537 794,97	dle Vyhlášky č. 269/2015 Sb. + náměrů poměrových měřidel TUV	
Teplá voda (TV) - vodné a stočné	1 441 266,00		
Studená voda (SV) - vodné stočné	2 712 065,00	dle náměrů poměrových měřidel SV	
Odvoz odpadu	1 024 870,00	dle spoluvlastnického podílu	
El.energie spol.prostor	253 488,00	dle spoluvlastnického podílu	
El.energie výtahy	165 956,00	dle spoluvlastnického podílu jen pro byty od 2.NP	
Celkem	15 160 458,04		

KANDIDÁTNÍ LISTINA DO VÝBORU SVJ

Ke dni 10.10.2022 se nepřihlásil Žádný kandidát na pozici náhradníka do Výboru SVJ.

KANDIDÁTNÍ LISTINA DO KONTROLNÍ KOMISE SVJ

Ke dni 10.10.2022 se nepřihlásil Žádný kandidát na pozici člena Kontrolní komise.