

PODKLADY NA SHROMÁŽDĚNÍ SVJ SUCHÝ VRŠEK 2134 – 2138

které se bude konat dne 24.11.2022 od 18,00

K bodu č. 1 – Zahájení, volba skrutátorů, zapisovatele a ověřovatele zápisu – Shromáždění bude zahájeno v 18,00 hod. (prezence od 17,45 hod.) Volba skrutátorů, zapisovatele a ověřovatele zápisu bude z řad přítomných.

K bodu č. 2 – Zpráva o činnosti statutárního orgánu

V období od posledního shromáždění byly řešeny převážně provozní záležitosti domu. Zajištěno bylo mimo jiné:

- kontrola hasících přístrojů, hydrantů, požárního větrání a únikových cest
- oprava a čištění dešťosvodů
- zjišťování problematiky vzniku mokrého fleku v přízemí 2137
- kontrola stavu střechy, vyčištění lapačů nečistot
- opravy nevyhovujícího uzemnění hromosvodu
- instalaci dřevěných madel zábradlí na vnitřní schodiště
- zjištění závad vzduchotechniky a oprava nefunkčních rozvodů
- oprava rozvodů domovních telefonů
- výměna sklopných parkovacích sloupků u průjezdu domu
- opravy výtahů, zkrácení nosných lan
- aktualizace smlouvy na dodávku tepla se zvýhodněným množstvím sjednaného množství GJ

ÚKLID DOMU – úklid domu se v posledních měsících zhoršil. Nespokojenost s prováděním úklidu projeví i někteří z vás. Pomocí záznamů z kamer bylo ověřeno, kolik času se pracovníci úklidové firmy zabývají prováděním úklidu v konkrétních vchodech. Na základě zjištění došlo k reklamaci faktury za úklid. Zdá se, že ani reklamace ke zlepšení služeb nevede. Pravděpodobně bude nutné změnit úklidovou firmu. V případě profesionální firmy to může být spojeno s navýšením nákladů za úklid domu.

ODLOŽENÉ VĚCI VE SPOLEČNÝCH PROSTORÁCH – opakovaně připomínám požadavek o odstranění odložených věcí ze společných prostor domu, koláren a sklepů. Neoznačené věci budou považovány za věci určené k likvidaci a na jejich vlastnictví dále nebude brán zřetel.

Návrh usnesení

Shromáždění bere na vědomí zprávu o činnosti statutárního orgánu.

K bodu č. 3 – Zpráva o hospodaření SVJ k 31.12.2021, schválení roční účetní závěrky za rok 2021

Roční účetní závěrka (rozvaha a výkaz zisků a ztrát) je doplněná Zprávou o hospodaření společenství, stavu finančních prostředků a činnosti správce za rok 2021. Přehled hospodaření SVJ a účetní závěrka za rok 2021 je k dispozici u domovníka objektu. Zároveň je umístěna na internetových stránkách společenství: www.263p.g6.cz v adresáři "Shromáždění 2022". Zpráva o hospodaření domu obsahuje několik částí, z nichž zásadní je ekonomická část, týkající se financí. Ze zprávy uvádím:

Stav finančních prostředků na účtu vedeném u ČSOB k 31.12.2021	2.104.864,37 Kč
Stav finančních prostředků na účtu vedeném u ČSOB k 31.12.2021	683.283,51 Kč
Pokladna k 31.12.2020	9.369,-- Kč
Stav finančních prostředků na úvěrovém účtu u ČSOB k 31.12.2021	-3.644.071,28 Kč

Dlouhodobá záloha celkem k 31.12.2021	2.437.634,15 Kč
roční tvorba	2.600.148,-- Kč
roční čerpání	2.009.667,15 Kč
z toho splátka jistiny úvěru	1.527.730,84 Kč

Platby vlastníků: saldo k 31.12.2021 je v přeplatku	47.777,-- Kč
Dluhy k 31.12.2021	- 3.402,- Kč (dluží 1 vlastník)

Energie: Náklady vytápění	717.995,- Kč	(předpis byl	736.897,- Kč)
Náklady na ohřev TUV	677.467,- Kč	(předpis byl	808.291,- Kč)
Náklady na SV pro TUV	287.296,- Kč	(předpis byl	263.160,- Kč)
Náklady na SV	495.526,- Kč	(předpis byl	428.958,- Kč)

Návrh usnesení

Shromáždění Společenství vlastníků jednotek Suchý vršek 2134-2138 bere na vědomí Zprávu o hospodaření SVJ v roce 2021 a schvaluje Roční účetní závěrku za rok 2021.

Doplňuji informace o aktuálním stavu účtů:

běžný účet ČSOB k 9/2022	2.219.307,- Kč
druhý účet u ČSOB k 9/2022	691.666,- Kč
úvěr ČSOB	- 2.484.973,- Kč
dlouhodobá záloha k 9/2022	2.778.183,- Kč
dluhy na předpisu nájemného k 10/2022	- 22.180,- Kč (celkem 11 dlužníků, jedná se o malé částky, některé mohou být před splatností)

K bodu č. 4 – Schválení podkladu pro stanovení příspěvku vlastníka a záloh na služby pro rok 2023

Návrh předepsaných plateb pro příští rok tvoří přílohu těchto podkladů a též je umístěn na webových stránkách SVJ. V podkladu je uvedena výše předepsaných plateb pro rok 2023, skutečné náklady roku 2021 a výše zálohových plateb odsouhlasená pro rok 2022.

Nárůst cen se týká zejména svozu domovního odpadu a cen elektřiny, tepla a vody. Náklady na svoz odpadu Magistrát zdražil téměř na dvojnásobek již od začátku roku 2022. Do návrhu je uvedena částka odpovídající svozu 4 kontejnerů s četností svozu 2x v týdnu. Eliminaci vysokých nákladů lze snížit pouze snížením počtu kontejnerů, nebo četnosti svozů.

Smlouva na elektřinu byla doposud uzavřena v rozumných cenách. Vlivem vládního zastropování cen, dojde od nového roku k nárůstu nákladů o 100% oproti nákladům za elektřinu roku 2021.

Teplota a ohřev TUV – v listopadu Veolia zveřejnila nový ceník tepla, který začne platit od 1. prosince 2022. Jednotková cena tepla pro příští rok vyšplhala na 1450,- Kč/GJ, v roce 2021 byla 682,- Kč/GJ, tj. meziroční nárůst o +112%. Roční spotřeba tepla na vytápění je okolo 1000 GJ, spotřeba tepla na ohřev vody bývá okolo 950 GJ. Z přepočtu na jednotkovou cenu 1450,- Kč/GJ, vyplývají navržené náklady na teplo pro rok 2023.

Zdražení vody pro příští rok PVK avizuje o +17%. Po nastavení nově navržených částek předpisu záloh si většina bytů připlatí měsíčně asi o 700 až 3000,- Kč více. Položky předpisu záloh navrhuji odsouhlasit takto:

Dlouhodobá záloha na údržbu a opravy:	2.600.148,- Kč
Pojištění:	56.472,- Kč
Výtahová služba:	12.012,- Kč
Odvoz domovního odpadu:	228.816,- Kč
Elektrická energie společných prostor:	163.284,- Kč
Odměny statutárních orgánů:	29.700,- Kč
Mzda domovníka včetně pojištění:	108.036,- Kč
Mzda prac. domu včetně pojištění:	35.028,- Kč
Úklid:	168.108,- Kč
Ostatní náklady:	113.172,- Kč
Záloha na vytápění:	1.451.124,- Kč
Záloha na ohřev TUV:	1.377.360,- Kč
Záloha na SV pro ohřev TUV:	336.132,- Kč
Záloha na studenou vodu:	579.288,- Kč

Návrh usnesení

Shromáždění SVJ schvaluje Podklad pro stanovení příspěvku vlastníka (nájemného) a záloh na služby pro rok 2023 v předloženém znění a příspěvek do dlouhodobé zálohy na údržbu a opravy pro rok 2023 ve výši 2.600.148,- Kč.

K bodu č. 5 – Schválení plánu oprav společných částí domu a povinných revizí na rok 2023

V plánu oprav (viz příloha) jsou uvedeny položky revizí a kontrol nutné pro zajištění řádného chodu domu.

Ostatní práce	Rezerva na opravy (500 Kč na byt)	49.500,- Kč
Požární technika	Preventivní požární prohlídka	3.450,- Kč
Požární technika	Kontrola hasících přístrojů	1.700,- Kč
Požární technika	Kontrola a tlaková zkouška hydrantů	3.450,- Kč
Výtahy	Pravidelný servis výtahů (revize, prohlídky)	75.000,- Kč
Elektroinstalace	Dotahování AI spojů	17.000,- Kč
Elektroinstalace	Revize el. Přenosného nářadí	500,- Kč
Plynoinstalace	Revize plynoinstalace	35.000,- Kč
Zdravotechnika	Protočení a promazání uzávěrů vody v suterénu	2.500,- Kč
Ostatní práce	Vyklizení odložených věcí ve spol. prostorách	15.000,- Kč
	CELKEM	203.100,- Kč

Návrh usnesení

Shromáždění SVJ schvaluje plán oprav společných částí domu a povinných revizí na rok 2023 a pověřuje předsedu SVJ k jejich realizaci.

K bodu č. 6 – Projednání a schválení pronájmu nebytového prostoru v přízemí čp. 2137

OPRAVA TEXTU – v pozvánce je chybně uvedeno, že předmětem pronájmu je společný prostor v čp. 2136. Správně mělo být uvedeno „**pronájem nebytového prostoru v přízemí čp. 2137**“.

O pronájem nebytového prostoru-kosmetiky umístěné v přízemí domu v čp. 2137 o velikosti 43,33 m² + 6,96 m² lodžie, původně projevíli zájem dva zájemci z řad vlastníků bytů. Ze zájmu nakonec sešlo. **V tuto chvíli je bod programu s hlasováním o pronájem nebytového prostoru, bezpředmětný.**

K pronájmu nebytového prostoru doplňuji, že by měl primárně sloužit pro podnikatelskou činnost, nikoliv k ubytování. Prostor lze pronajmout i jako společnou část domu, ale to pouze vlastníku bytu v domě a výhradně za účelem uskladnění osobních věcí. V takovém případě nesmí nájemce přenechat předmět nájmu do podnájmu třetí osobě. Nebytový prostor s účelem užívání „kosmetika“, není určen k bydlení.

Každopádně by bylo vhodné nebytový prostor pronajmout, neboť nepronajatý prostor nevydělavá. Dosud se však nenašel vhodný zájemce o pronájem.

Návrh usnesení

..... hlasování o nájemci nebytového prostoru není v tuto chvíli aktuální

Bod č. 7 – Závěr