

PODKLADY NA SHROMÁŽDĚNÍ SVJ SUCHÝ VRŠEK 2134 – 2138

které se bude konat dne 23.11.2023 od 17,45

K bodu č. 1 – Zahájení, zapisovatel, volba skrutátora a ověřovatele zápisu – Shromáždění bude zahájeno v 17,45 hod. (prezence od 17,30 hod.) Volba skrutátora a ověřovatele zápisu bude z řad přítomných.

K bodu č. 2 – Zpráva o činnosti statutárního orgánu

Období od posledního shromáždění bylo spojeno zejména s problémy fungování výtahů, opravami dešťosvodů, havárií stoupaček vody a řešení nepořádku ve společných prostorách. Zajištěno bylo mimo jiné:

- kontrola hasících přístrojů, hydrantů, požárního větrání a únikových cest
- oprava a čištění dešťosvodů, kontrola napojení mezi střešním pláštěm a svody
- kontrola stavu střechy, vyčištění lapačů nečistot
- revize plynoinstalace
- opravy nevyhovujícího uzemnění hromosvodu
- oprava závad z elektro revize
- dotažení Al spojů elektroinstalace
- oprava závad vzduchotechniky a nefunkčních rozvodů VZT
- oprava rozvodů zvonků a napojení dom. telefonů
- výměna sklopných parkovacích sloupků u průjezdu dom u
- opravy výtahů, zkrácení nosných lan, výměna snímačů, opravy zasekávání
- odstranění grafity a nátěr fasády v průjezdu
- výmalba špinavých míst v přízemí jednotlivých vchodů
- oprava napojení elektroinstalace osvětlení v suterénu u sklípků
- oprava rozvodu STA
- drobné instalatérské práce a elektroopravy
- řešení havárie stoupačky vody v čp. 2137
- zajištění pojistného plnění 19.495,- Kč za havárii vody, za odstranění grafity 33.328,- Kč

Problematika odložených věcí ve společných prostorách:

Stále se nepodařilo docílit odstranění odložených věcí ze společných prostor domu, koláren a sklepů. Bude tedy opětovně zaslána výzva k odstranění věcí. Neoznačené věci budou považovány za věci určené k likvidaci. Na jejich vlastnictví dále nebude brán zřetel a budou zlikvidovány.

Bez hlasování

Shromáždění bude seznámeno s činností předsedy SVJ za období od posledního shromáždění.

K bodu č. 3 – Informace o hospodaření SVJ k 31.12.2022, schválení účetní závěrky za rok 2022

Roční účetní závěrka (rozvaha a výkaz zisků a ztrát) je doplněná Zprávou o hospodaření společenství, stavu finančních prostředků a činnosti správce za rok 2022. Přehled hospodaření SVJ a účetní závěrka za rok 2022 je k dispozici u domovníka objektu. Zároveň je umístěna na internetových stránkách společenství: www.263p.g6.cz v adresáři "Shromáždění 2023". 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 31.12.2022	2.402.024,- Kč
Stav finančních prostředků na účtu vedeném u ČSOB k 31.12.2022	697.543,- Kč
Pokladna k 31.12.2022	7.921,- Kč
Stav finančních prostředků na úvěrovém účtu u ČSOB k 31.12.2022	-2.096.052,- Kč

Dlouhodobá záloha celkem k 31.12.2022	2.861.182,- Kč
roční tvorba	2.600.148,- Kč
roční čerpání	2.216.680,- Kč
z toho splátka jistiny úvěru	1.548.019,- Kč

Platby vlastníků: saldo k 31.12.2022 je v přeplatku	58.555,- Kč	
Dluhy na předpisu nájemného k 31.12.2022	- 15.222,- Kč	(dluží 9 vlastníků, malé částky)
Dluhy na vyúčtování k 31.12.2022	- 46.191,- Kč	(dluh předchozího nájemce NP)
Energie: Náklady vytápění	829.329,- Kč	(předpis byl 834.124,- Kč)
Náklady na ohřev TUV	811.344,- Kč	(předpis byl 872.848,- Kč)
Náklady na SV pro TUV	274.970,- Kč	(předpis byl 286.072,- Kč)
Náklady na SV	507.539,- Kč	(předpis byl 476.064,- Kč)

Návrh usnesení

Shromáždění Společenství vlastníků jednotek Suchý vršek 2134-2138 bere na vědomí Zprávu o hospodaření SVJ v roce 2022 a schvaluje Účetní závěrku za rok 2022.

Doplňuji informace o aktuálním stavu účtů:

běžný účet ČSOB k 9/2023	2.865.437,- Kč
druhý účet u ČSOB k 9/2023	717.941,- Kč
úvěr ČSOB	- 921.561,- Kč
dlouhodobá záloha k 9/2023	3.183.296,- Kč
dluhy na předpisu nájemného k 9/2023	- 20.484,- Kč (celkem 4 vlastníci, upomínky zaslány)

K bodu č. 4 – Projednání a schválení podkladu pro stanovení příspěvku vlastníka (nájemného) a záloh na služby pro rok 2024

Návrh rozpočtu hospodaření pro příští rok tvoří přílohu těchto podkladů a též je umístěn na webových stránkách SVJ. Výše předpisů pro příští rok je téměř shodná s částkami, které byly odsouhlaseny pro rok 2023. Nárůst cen se týká zejména vody, která v posledních letech navyšuje cenu vodného a stočného v průměru asi o 10% ročně. S ohledem na stále vysoké ceny pohonných hmot, elektřiny i růstu mzdových nákladů, vodárny zcela určitě nezlevní a je nutné s navýšením ceny za vodu počítat. U elektřiny lze očekávat cenový pokles, ale po započtení poplatků za obnovitelné zdroje, by cena mohla zůstat stejná jako nyní. U tepla a ohřevu TUV očekávám zachování ceny. Veolia sice predikuje mírné zlevnění, ale ceník tepla pro příští rok zatím nevydala. Naopak od ledna má dojít ke změně zdanění z 10 na 12%, což avizované zlevnění eliminuje. Drobnou úpravou prochází i odměna pracovníků domu, která se díky legislativním změnám zdanění DPP a DPČ, přiblížila zdanění klasických pracovních poměrů. Po nastavení nově navržených částek předpisu záloh pro rok 2024 se odchylka od stávajících plateb pohybuje většinou v rozmezí cca -500 až +700,- Kč.

Položky předpisu záloh navrhuji odsouhlasit takto:

Dlouhodobá záloha na údržbu a opravy:	2.600.148,- Kč
Pojištění:	59.316,- 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:	114.036,- Kč
Mzda prac. domu včetně pojištění:	35.028,- Kč
Úklid:	168.108,- Kč
Ostatní náklady:	113.172,- Kč
Záloha na vytápění:	1.314.048,- Kč
Záloha na ohřev TUV:	1.295.736,- Kč
Záloha na SV pro ohřev TUV:	330.084,- Kč
Záloha na studenou vodu:	609.156,- Kč

Návrh usnesení

Shromáždění SVJ schvaluje Podklad pro stanovení příspěvku vlastníka (nájemného) a záloh na služby pro rok 2024 v předloženém znění a příspěvek do dlouhodobé zálohy na údržbu a opravy pro rok 2024 ve výši 2.600.148,- Kč.

K bodu č. 5 – Projednání a schválení plánu oprav společných částí domu a revizí na rok 2024

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)	175.000,- Kč
Elektroinstalace	Dotahování Al spojů	17.000,- Kč
Elektroinstalace	Revize el. přenosného nářadí	500,- Kč
Plynoinstalace	kontrola plynoinstalace	35.000,- Kč
Zdravotechnika	Protočení a promazání uzávěrů vody v suterénu	2.500,- Kč
Ostatní práce	Vykližení odložených věcí ve spol. prostorách	15.000,- Kč
Zdravotechnika	Rekonstrukce vodoměrné sestavy	100.000,- Kč
Ostatní práce	Úprava STA pro zlepšení signálu	10.000,- Kč
	CELKEM	413.100,- Kč

Návrh usnesení

Shromáždění SVJ schvaluje plán oprav společných částí domu a povinných revizí na rok 2024 a pověřuje předsedu SVJ k jejich realizaci.

Bod č. 6 – Diskuse

INFO 24 – je internetová služba, kde najdete informace o svých bytových a nebytových prostorech. Například aktuální údaje o předpisu nájemného, o příspěvku vlastníka bytové jednotky, výsledek ročního vyúčtování, přehled evidovaných úhrad, stav pohledávek, celkový pasport bytu nebo evidenční údaje související s bytovou jednotkou.

Bod č. 7 – Závěr