

ZÁPIS ZE SHROMÁŽDĚNÍ VLASTNÍKŮ JEDNOTEK 2024

Podle článku č. 5 odstavce 4 Stanov Společenství vlastníků pro dům Mimoňská 633-643, Praha 9, IČO: 27432220, svolal výbor schůzi shromáždění vlastníků na **27.11.2024**. Svolání shromáždění a předání podkladů pro shromáždění jednotlivým vlastníkům proběhlo v souladu s platnými stanovami.

PROGRAM:

- 1) Zpráva mandátová o účasti na shromáždění
- 2) Úvod – předseda výboru SVJ
- 3) Zpráva výboru o hospodaření společenství
 - a. schválení roční účetní uzávěrky za rok 2023, zhodnocení hospodaření 2024, návrh úpravy záloh na rok 2025
 - b. provedené opravy v roce 2024, návrh oprav na rok 2025
 - c. zpráva o úklidu a personalistika v roce 2024, návrh na rok 2025
 - d. ostatní (zeleň, webové stránky, revize apod.)
 - e. návrh rozpočtu na rok 2025
- 4) Zpráva správce objektu o činnosti, zejména o finančním hospodaření a stavu finančních prostředků každého vlastníka – SBD Praha
- 5) Zhodnocení činnosti výboru za rok 2024
- 6) Návrh usnesení ze shromáždění a hlasování k přijetí usnesení
- 7) Diskuse
- 8) Závěr shromáždění

Ad 1-2) V průběhu shromáždění bylo přítomno 64,12 % vlastníků jednotek. Všechny přítomné vlastníky uvítal předseda **Ing. Butovič**, který program shromáždění zahájil prezentací o správě domu a poděkoval za účast na shromáždění.

Ad 3a) **Ing. Šorf** seznámil přítomné s roční finanční uzávěrkou za rok 2023, předpokladem čerpání finančních prostředků v roce 2024 a dalšími ekonomickými informacemi.

Finanční plán SVJ je v souladu s odsouhlaseným plánem z minulého shromáždění vlastníků. Účetnictví zajišťuje nadále SBD Praha dle platných zákonů a předpisů. SVJ má hlavní běžný účet pro platební styk u Komerční banky, a.s. Z důvodů uložení dočasně volných peněžních prostředků zřídilo běžné účty (tam, kde nezbytné pro zřízení spořicího účtu nebo termínového vkladu) – ČSOB a.s., Banka CREDITAS a.s., J&T BANKA, a.s. a Fio banka, a.s., spořicí účty a termínované vklady v ČSOB a.s., Banka CREDITAS a.s., J&T BANKA (aktivně používané), UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s., MONETA Money Bank, a.s., a.s. a Fio banka, a.s. (zavřené – byla použity pro zhodnocení zdrojů na opravu střechy).

Úložky nepřekračují maximální hranici pro pojištění vkladů (100.000 EUR, v současné době cca 2.500.000 Kč). Splatnost termínovaných vkladů je volena tak, aby byly zdroje k dispozici na plánované investice (rekonstrukce střechy, výměna měřidel apod.).

ROK 2023 Účetní závěrka – ve zjednodušeném rozsahu (tis. Kč)**ROZVAHA:****AKTIVA**

Dlouhodobý majetek celkem	678
Krátkodobý majetek celkem	19.765
– z toho pohledávky	8.436
– z toho peněžní prostředky na účtech	11 329

AKTIVA celkem 20 443
PASIVA

Vlastní zdroje celkem	539
- z toho jmění celkem	155
- z toho výsledek hospodaření celkem	384
Cizí zdroje celkem	19 904
- z toho dlouhodobé závazky celkem	9 708
- z toho krátkodobé závazky celkem	10 264
- z toho jiná pasiva	- 68

PASIVA celkem 20 443
VÝKAZ ZISKU A ZTRÁT:

Náklady: osobní náklady celkem	848	Výnosy: ostatní výnosy celkem	1 264
ostatní náklady celkem	7		
daň z příjmu	26		
náklady celkem	880		

Výsledek hospodaření po zdanění 384
ČERPÁNÍ PLÁNU NÁKLADŮ V ROCE 2023

POLOŽKA	PLÁN 2023 – PŘEDPIS ZÁLOH	ČERPÁNÍ PLÁNU NÁKLADŮ
POJISTNÉ OBJEKTU	53.340 Kč	58.070,91 Kč
ODVOZ ODPADU	514.584 Kč	518.100,00 Kč
ÚKLID	460.968 Kč	412.892,00 Kč
EL. ENERGIE SPOL. PROSTOR	162.408 Kč	173.656,60 Kč
SERVIS VÝTAHŮ	167.580 Kč	140.934,16 Kč
PROVOZNÍ NÁKLADY	59.652 Kč	95.139,06 Kč
ODMĚNA VOLENÝM FUNKCIONÁŘŮM	494.208 Kč	494.203,00 Kč
CELKEM PLÁN A ČERPÁNÍ	1.912.740 Kč	1.892.995,73 Kč

STAV FINANČÍ A DALŠÍ FINANČNÍ UKAZATELE V ROCE 2023

POLOŽKA	Kč
KB BĚŽNÝ ÚČET (HL. ÚČET PRO PLAT. STYK)	323.486,76
UNICREDIT BANK TECH. ÚČET	50,00
BANKA CREDITAS BĚŽNÝ ÚČET	27.235,54
J&T BANKA BĚŽNÝ ÚČET	0,00
ČSOB BĚŽNÝ ÚČET	2.380,00
ČSOB SPOŘÍCÍ ÚČET	431.887,37
BANKA CREDITAS TERMÍNOVANÝ VKLAD	2.300.000,00
MONETA MONEY BANK TERMÍNOVANÝ VKLAD	2.300.000,00
J&T BANKA SPOŘÍCÍ ÚČET S VÝP. LHŮTOU	2.300.000,00

ČSOB TERMÍNOVANÝ VKLAD 1	400.000,00
ČSOB TERMÍNOVANÝ VKLAD 2	1.000.000,00
FIO BANKA TERMÍNOVANÝ VKLAD	2.244.267,00
BANKOVNÍ ÚČTY CELKEM	11.329.306,67
VÝNOSY – ÚROKY ZE SPOŘÍCÍCH A TERMÍNOVÝCH ÚČTŮ	416.428,21
BANKOVNÍ POPLATKY + daň z úroku	6.520,00
REZERVNÍ FOND	154.937,88
DLOUHODOBÁ ZÁLOHA – POČÁTEČNÍ STAV (K 1.1.2022)	9.312.445,85
DLOUHODOBÁ ZÁLOHA – TVORBA	1.796.424,00
DLOUHODOBÁ ZÁLOHA – ČERPÁNÍ	1.400.591,01
DLOUHODOBÁ ZÁLOHA – STAV K 31.12.2022	9 708 278,84
POHL. ZA VLASTNÍKY – NEDOPLATKY NA ZÁLOHÁCH	56.255,85
POHLEDÁVKA ZA ČLENY VÝBORU (ZÁLOHA HOT. POKL.)	1.140,39

STAV FINANČÍ A ULOŽENÍ DOČASNĚ VOLNÝCH PENĚŽNÍCH PROSTŘEDKŮ V ROCE 2024

BANKA, ÚČET	ZŮSTATEK K 30.9.2024	ÚROKOVÁ SAZBA (% p.a.)	OČEKÁVANÝ MĚS. VÝNOS	LIKVIDITA K DISPOZICI
KB BÚ (HL. ÚČET PRO PLAT. STYK)	69.199,41	0,00%	0,00	IHNED
BANKA CREDITAS BĚŽNÝ ÚČET	4.659,48	0,00%	0,00	IHNED
J&T BANKA BĚŽNÝ ÚČET	0,00	0,00%	0,00	IHNED
ČSOB BĚŽNÝ ÚČET	25.132,59	0,00%	0,00	IHNED
ČSOB SPOŘÍCÍ ÚČET	2.190.914,31	3,50%	5.048,23	1DEN VÝP.LH.
BANKA CREDITAS TERMÍNOVANÝ VKLAD	2.300.000,00	3,90%	5.905,25	07.12.2024
J&T BANKA SPOŘÍCÍ ÚČET S VÝP. LHŮTOU	1.000.000,00	3,50%*	2.304,17	33DNÍ VÝP.LH.
FIO BĚŽNÝ ÚČET	0,00	0,00%	0,00	IHNED
CELKEM	5 589 905,79		13 257,65	

*) 3,25% od 12.11.2024

DALŠÍ FINANČNÍ UKAZATELE V ROCE 2024 (STAV K 30.9.2024)

POLOŽKA	Kč
VÝNOSY – ÚROKY ZE SPOŘÍCÍCH ÚČTŮ A TERMÍNOVANÝCH VKLADŮ	195.806,56
BANKOVNÍ POPLATKY	4.887,00
REZERVNÍ FOND	539.232,41
DLOUHODOBÁ ZÁLOHA – POČÁTEČNÍ STAV (K 1.1.2024)	9.708.278,84
DLOUHODOBÁ ZÁLOHA – TVORBA 1.-9.2024	1.347.318,00
DLOUHODOBÁ ZÁLOHA – ČERPÁNÍ 1.-9.2024	10.200.299,24
DLOUHODOBÁ ZÁLOHA – STAV K 30.9.2024	855.297,60
POHLEDÁVKA ZA ČLENY VÝBORU (ZÁLOHA HOTOV. POKLADNY)	8.859,61

PLÁN NÁKLADŮ A ČERPÁNÍ V ROCE 2024

POLOŽKA	PLÁN 2024 (Kč) PŘEDPIS ZÁLOH	NÁKLADY 1.-9.2024 (Kč)	OČEKÁVANÉ NÁKLADY ROK 2024 (Kč)
ODVOZ ODPADU*	514.584	257.400,00	514.800,00
ÚKLID	460.968	231.429,61	308.600,00**
SERVIS VÝTAHŮ	167.580	102.943,20	137.257,60
EL. ENERGIE SPOL. PROSTOR	162.408	118 273,00	160.000,00
PROVOZNÍ NÁKLADY	59.652	44 490,53	75.000,00
POJISTNÉ OBJEKTU	53.340	92.394,44	92.394,44
ODMĚNA VOLENÝM FUNKCIONÁŘŮM	494.208	298.263,00	494.208,00
Celkem	1.912.740	1.145.193,78	1.767.260,04

*) Odvoz odpadu se platí ve 2 pololetních splátkách. Náklady 1.-9.24 obsahují platbu za 1. pololetí. (1.-6.)

***) není započítána částka za úklid sněhu 11.-12./2024

Náklady na správní poplatky účtované SBD Praha ke dni 30.9.2024 dosahují částky 418.430,35 Kč (jednotná cena pro členy i nečleny družstva 220 Kč + DPH/měsíčně).

NÁKLADY NA ENERGIE

ENERGIE	NÁKLADY 2023 (Kč)	NÁKLADY 1.-9.2024 (Kč)	% PODÍL 2023
TEPLO	2.884.867,23	-	-
OHŘEV VODY	1.501.075,36	-	-
TEPLO + OHŘEV VODY	4.385.942,59	2.553.350,73	58,22
VODNÉ, STOČNÉ	1.078.036,00	faktura na konci roku*	-
VODA NA OHŘEV	526.732,00	faktura na konci roku*	-
CELKEM	5.990.710,59		

*) odečet vody se provádí na konci roku a vyúčtování za minulé období začátkem roku následujícího.
Ceníková cena vzrostla v roce 2024 oproti 2023 o 13%

ZÁVĚR – NÁVRH NA ÚPRAVU VÝŠE ZÁLOH V ROCE 2025

Vzhledem k výše uvedenému Výbor SVJ navrhuje následující úpravy záloh (kromě elektrické energie nejsou známy ceny v roce 2025):

1.1. Dlouhodobá záloha

Stávající stav: 13 Kč/m²/měs.

Navrhovaná výše: 26 Kč/m²/měs.

Zdůvodnění: Stávající výše dlouhodobé zálohy není dlouhodobě udržitelná. Po rekonstrukci střechy nás čeká investice do výměny výtahů. V současnosti máme výši dlouhodobé zálohy 855.297,60 Kč (plus navrhujeme převod hospodářského výsledku 2023 po zdanění ve výši 384.294,53 Kč na účet dlouhodobé zálohy) a tvoříme 149.702 Kč/měs. I při navrhovaném zvýšení (které by mělo být opět ve

střednědobém horizontu stabilní) s největší pravděpodobností nestačíme do konce životnosti výtahů na jejich výměnu ušetřit a na část nákladů si budeme muset vzít úvěr.

Dopad na předpis záloh na byt: Zdvojnásobení stávající výše dlouhodobé zálohy (plus cca 870 Kč na byt 66,90m², cca 693 Kč na byt 53,3m²).

1.2. Pojistné

Stávající záloha: 53.340 Kč/objekt/rok.

Stávající náklady: 92.394,44 Kč/objekt/rok.

Navrhovaná výše: +73,5% (cca 92.545 Kč/objekt/rok).

Zdůvodnění: Narovnání zálohy na současnou výši nákladů. V minulosti jsme byli pojištěni na pojistnou hodnotu objektu 211.200.000 Kč. Tuto jsme navýšili na tržní hodnotu ve výši 441.009.000 Kč. Navíc v roce 2024 došlo k nárůstu ceny za asistenční služby.

1.3. Poplatek za správu člena družstva

Stávající záloha: 208 Kč/měs. člen družstva, 223 Kč/měs. nečlen družstva.

Stávající náklady: 220 Kč/m²/měs. plus DPH 21% = 266,20 Kč/měs. (člen i nečlen družstva).

Navrhovaná výše: 270 Kč/měs. na byt.

Zdůvodnění: Narovnání zálohy na současnou výši nákladů (zaokrouhlený na celé desetikoruny nahoru, SBD Praha výši poplatku za správu zvyšuje dle inflace).

1.4. Odměna volených orgánů

Beze změny.

1.5. Provozní náklady

Stávající záloha: 59.652 Kč/objekt/rok.

Stávající náklady: 2021: 66.404,75 Kč, 2022: 92.211,51 Kč, 2023: 95.139,06 Kč, 2024E: 75.000 Kč

Navrhovaná výše: +35% ke stávajícím zálohám (cca 80.530 Kč/objekt/rok).

Zdůvodnění: Došlo navýšení cen vlivem inflace.

1.6. Odvoz odpadu

Beze změny (zálohy 514.584 Kč/objekt/rok, náklady 2024: 514.800 Kč/objekt/rok).

1.7. Úklid

Zálohy na úklid jsme zvyšovali v roce 2022. Využívání kombinace externího a interního úklidu hospodárným způsobem zatím nevyvolává úpravu výše záloh.

1.8. Provoz výtahu

Beze změny. Skutečné náklady nedosahují výše záloh.

1.9. Elektrická energie společných prostor

Beze změny. Očekávané náklady za rok 2024 jsou zhruba ve výši záloh. Jednotková cena elektrické energie klesá.

1.10. Vodné a stočné

Stávající záloha: 1.042.571 Kč/objekt/rok.

Stávající náklady: 2023: 1.078.036 Kč/objekt/rok.

2024: 1.218.181 Kč/objekt/rok (navýšení ceny o 13% oproti roku 2023).

Navrhovaná výše: 20% ke stávajícím zálohám (cca 1.251.085 Kč/objekt/rok).

Zdůvodnění: Každoročně dochází k navýšení cen PVK. Při navýšení o cca 2,7% v roce 2025 bychom měli výši záloh v předpokládané výši nákladů.

1.11. Teplo a teplá voda

Stávající záloha: 5.124.121 Kč/objekt/rok.

Stávající náklady: 2023: 4.912.674,59 Kč/objekt/rok.

1.-9.2024: 2.553.350,73 Kč (úspora cca 399.000 Kč/13,5% oproti 1.-9.2023)

Navrhovaná výše: Snížení záloh o 8% ke stávajícím zálohám.

Zdůvodnění: Koncem roku 2022 jsme odkoupili do vlastnictví dva výměníky tepla. Přestože došlo v roce 2024 k navýšení jednotkové ceny tepla o 13%, snížení DPH (z 15% na 12%), dosahujeme aktivním řízením regulace topení úsporu ve výši 13,5%. Proto si můžeme dovolit snížení záloh na teplo a teplou vodu. Vzhledem k tomu, že nedokážeme odhadnout, jak tuhá bude zima a jaký bude vývoj jednotkových cen, nerozpouštíme celou úsporu, ale její podstatnou část (8%).

Pozn.: Při rozpisu záloh bude docházet k zaokrouhlování na celé Kč.

Ad 3b) **Ing. Butovič** informoval o provedených opravách v roce 2024 a předložil návrh na plánované akce v roce 2025:

Průběžné činnosti

Průběžně byly zajišťovány opravy vstupních dveří, osvětlení společných prostor, opravy vedení domovních telefonů, havárie stoupaček rozvodů vody, opravy výtahů a rozvody televizního signálu.

Periodické revize

Revize plynu (RNDr. Jan Komín)

Provozní revize plynového zařízení společných prostor.

Preventivní požární kontrola, včetně kontroly a opravy hasících přístrojů (p. Futera, 13.491,70 Kč)

Výsledek preventivní požární kontroly byl zveřejněn na webových stránkách SVJ a nástěnkách v jednotlivých vchodech. **Výbor SVJ apeluje na všechny vlastníky, aby odstranili nedostatky, které jsou v této zprávě uvedeny** (odstranění nábytku, květin apod. z únikových cest).

Revize elektrických rozvodů (objednané u p. Horáček, bude provedeno do konce roku)

Provádí se v intervalu 5 let.

REALIZOVANÉ OPRAVY A REKONSTRUKCE V ROCE 2024

Povinná výměna vodoměrů UTV a SV a indikátorů topení

V září a říjnu byla provedena předepsaná výměna vodoměrů na teplou a studenou vodu a indikátorů RTN na radiátorech. Bohužel ve 4 případech nebyli majitelé bytů schopni zajistit přítomnost v bytech ani ve 2. termínu, a tak nedošlo k výměně. Zhotovitel obdržel kontakty a pokouší se zajistit výměnu v co nejkratším termínu. Výbor SVJ upozorňuje, že předmětná výměna je povinná ze zákona!

Rekonstrukce vodoměrné sestavy na přívodů studené vody v objektu 636

Rekonstrukce je objednaná u firmy VOLUMA a bude provedena v listopadu 2024. Aktuální stav vodoměrné soustavy nepopovídá předpisům PVK. V roce 2023 byla provedena jen nezbytná oprava. Je třeba provést celkovou rekonstrukci sestavy.

Povinná inspekce tepelných rozvodů domu

Byl proveden povinný audit otopného systému. Zprávu o kontrole systému vytápění vypracoval Ing. Švarc. Nebyly zjištěny žádné zásadní problémy. Text auditu je k dispozici v kanceláři výboru SVJ.

Rekonstrukce střechy

Stavba byla dokončena a předána v srpnu, dne 26.9.2024 byl vydán Úřadem městské části Praha 9, odborem výstavby a územního plánování kolaudační souhlas. Díky snížení sazby DPH pro bytové domy z 15% na 12 % došlo ke snížení nákladů o cca 270.000 Kč. V říjnu proběhlo výběrové řízení na zapojení topných kabelů v okapech. Jako nejvýhodnější nabídka byla vyhodnocena nabídka p. Kropáče ve výši 203.000 Kč bez DPH. Práce budou provedeny na přelomu roku.

Změny v dodávce tepla

V letošním roce probíhá ohřev teplé vody a vytápění přímo SVJ prostřednictvím společnosti ADEZ. Dle původního záměru dochází k postupnému snižování teploty vody v otopném systému tak, aby bylo dosaženo cílené úspory nákladů. Výbor SVJ žádá všechny vlastníky, aby používali topení dle návodu, který byl distribuován společně s vyúčtováním za rok 2023.

NÁKLADY NA OPRAVY A ÚDRŽBU DOMU V ROCE 2024			
	PŘEDPOKLAD	ČERPÁNÍ 2024	POPIS
ÚDRŽBA DOMU	120.000 Kč	44.151,20 Kč	weby, deratizace, TV, klíče
OPRAVY VODOINSTALACE A TOPENÍ	50.000 Kč	77.785,60 Kč	Je započítaná fa z ledna za opravy provedené v roce 2023
OPRAVY VÝTAHŮ	25.000 Kč	92.002,64 Kč	Výtahy jsou z roku 2002
OPRAVY ELEKTROINSTALACE	10.000 Kč	2.357,46 Kč	
OPRAVY VSTUPNÍCH DVEŘÍ A OKEN	25.000 Kč	2.464,00 Kč	
REVIZE ROZVODU PLYNU, PROTIPOŽÁRNÍ REVIZE A REVIZE ELEKTRICKÝCH ROZVODŮ	45.000 Kč	13.491,50 Kč	Revize elektro je objednaná, bude provedena v listopadu
RŮZNÉ NEOČEKÁVANÉ	100.000 Kč	14.474,60 Kč	Povinná inspekce tepelných rozvodů
CELKEM ÚDRŽBA A OPRAVY	375.000 Kč	246.727 Kč	

Sumarizace dosavadních nákladů na opravy údržbu a rekonstrukce v roce 2024

- Opravy a údržba domu 246.727 Kč
(uvedeno v předcházející tabulce)
- Rekonstrukce střechy 8.872.550 Kč
- Povinná výměna vodoměrů UTV a SV a indikátorů (885.067+152.536 Kč) 1.037.603 Kč
- Rekonstrukce vodoměrné sestavy na přívodů studené vody v obj. 636 109.366 Kč

Celkové náklady na rekonstrukce, opravy a údržbu domu

10.266.246 Kč

NAVRHOVANÉ REKONSTRUKCE A OPRAVY PRO ROK 2025

Instalace zásobníků na teplou vodu

Cena za dodávku tepla se skládá z odebraného množství a zasmluvněných maxim. Instalací výměníků na teplou vodu lze část spotřeby, zejména ve večerních hodinách (požadavek na větší teplo a teplou vodu), pokrýt z výměníků (bez snížení komfortu obyvatel domu) a lze tak zasmluvnit nižší maxima. Dle propočtu správce výměňkové stanice lze tak ušetřit cca 200.000 Kč za kalendářní rok.

Ad 3c) Ing. Butovič a zmínil:

Úklid a personalistika

V roce 2024 došlo z důvodu nespokojenosti s úklidem k ukončení spolupráce s panem Smrčkem. Na základě výběrového řízení byla uzavřena nová smlouva (na 9 vchodů) se společností Pražský úklid, s.r.o. Zbývající 2 vchody uklízí pracovník úklidu našeho SVJ. Na nástěnkách naleznete přehlednou tabulku, kde je patrné kdy a v jakém rozsahu byl v daném týdnu úklid proveden.

Kromě pracovníků úklidu SVJ jsou formou dohody o provedení práce zajišťovány práce spojené s údržbou domu, úklidem v okolí domu a opravy elektro. V dubnu a říjnu proběhly pravidelné deratizace objektu.

Ad 3d) Ing. Butovič a zmínil:

Zeleň

V průběhu roku proběhly jen drobné úpravy zeleně. V březnu ukončil spolupráci s SVJ pan Syrovátka, který se o zeleň v okolí našeho domu staral mnoho let. V průběhu prázdnin se výboru SVJ podařilo najít nového zahradníka.

Webové stránky

Stránky jsou pravidelně aktualizovány. Doporučujeme všem vlastníkům jejich sledování, uveřejňujeme zde podstatné informace, které se týkají provozu našeho domu. **Pokud chcete být včas informováni o všem důležitém, přihlaste se k odběru aktualit.**

Výdej klíčů

Výbor SVJ opětovně připomíná, že od 1. 1. 2020 došlo ke změně při vydávání klíčů od vchodových dveří. Klíče jsou vydávány pouze vlastníkům, úhrada (160 Kč/klíč) je následně zahrnuta do celkového vyúčtování (zasíláno poštou).

Vchodové portály

Rádi bychom Vás požádali, pokud budete chtít na schránku umístit text „Nevhazovat reklamu“, abyste požádali jakéhokoli člena výboru nebo přímo pana Otu Pumra a netvořili si vlastní.

Rekonstrukce bytů

Výbor SVJ upozorňuje všechny vlastníky, že rekonstrukce bytů podléhá schvalování výboru SVJ. Před zahájením rekonstrukce je nezbytné požádat výbor SVJ o udělení podmínek rekonstrukce. Tyto podmínky se týkají pouze statiky domu, zachování kvality bydlení, jednotného vzhledu domu, bezpečnosti a pořádku a čistoty. Výbor SVJ nijak nezasahuje do samotného záměru vlastníka na rekonstrukci bytu.

Výtahy, vchodové dveře

Výbor SVJ opětovně žádá všechny obyvatele domu, aby se chovali ohleduplně k výtahům a vchodovým dveřím. Výtahy jsou velká investice a nešetrné zacházení se výrazným způsobem podepisuje na jejich životnosti. Dále požádal všechny vlastníky, aby nepouštěli do objektu neznámé osoby. Množí se případy vykradených vchodů (boty a další věci uložené ve společných částech domu nebo kočárkárnách). Systém vchodových dveří je bezpečný, ale v případě nezodpovědného vpouštění cizích osob do objektu zbytečný.

Ad 3e) **Ing. Butovič** shrnul následující plán rekonstrukcí a oprav:

- Údržba domu	120.000 Kč (jako v předchozích letech)
- Opravy vodoinstalace a topení	50.000 Kč (jako v předchozích letech)
- Opravy výtahů	100.000 Kč (navýšení oproti roku 2024)
- Opravy elektroinstalace	10.000 Kč (jako v předchozích letech)
- Opravy vstupních dveří a oken na chodbách	25.000 Kč (jako v předchozích letech)
- Revize plyn, protipožární a jiné	45.000 Kč (stejně jako 2024)
- Různé, neočekávané	150.000 Kč (stejně jako 2024)
- Průběžné opravy a modernizace výměňkových stanic	50.000 Kč (stejně jako 2024)
- Instalace zásobníků na teplou vodu	600.000 Kč
- Údržba zeleně	20.000 Kč
- Mytí nejvíce znečištěných částí fasády na straně do parku	30.000 Kč

Celkové předpokládané náklady

1.200.000 Kč

Ad 4) Zástupce SBD **JUDr. Letocha** přednesl zprávu správce objektu SBD Praha o činnosti, finančním hospodaření a stavu finančních prostředků každého vlastníka za rok 2024. Ve zprávě shrnul všechny podstatné skutečnosti spojené se správou domu. Zpráva SBD bude umístěna na webové stránky. Ing. Butovič poděkoval zástupcům SBD za dobrou spolupráci v roce 2024.

Ad 5) **Ing. Butovič** zhodnotil činnost výboru v uplynulém období. Dle jeho názoru výbor během celého roku pracoval dobře a vyzdvihl zejména práci Ing. Míky při kontrole realizace střechy a Ing. Šorfa v ekonomických záležitostech.

Ad 6) **Ing. Butovič** postupně přednesl Návrh usnesení ze shromáždění vlastníků (viz příloha) a řídil hlasování o jednotlivých bodech.

VÝSLEDKY HLASOVÁNÍ:

1. Schválení účetní závěrky za rok 2023 a návrh na rozdělení výsledku hospodaření za rok 2023

Shromáždění schvaluje účetní závěrku za rok 2023

Výsledek hospodaření z hlavní činnosti (z bankovních úroků) za rok 2023 je zisk 384.294,53 Kč. Shromáždění schvaluje jeho rozdělení následovně: Výsledek hospodaření (zisk) ve výši 384.294,53 Kč vypořádat prostřednictvím dlouhodobé zálohy.

Výsledek hlasování: ze všech vlastníků 64,12% pro, 0% proti, 0% se zdrželo (100% zúčastněných)

Schváleno

2. Návrh na úpravu výše dlouhodobých záloh

Shromáždění schvaluje navýšení dlouhodobé zálohy z 13 Kč/m² na 26 Kč/m².

Výsledek hlasování: ze všech vlastníků 63,53% pro, 0,59% proti, 0% se zdrželo (100% zúčastněných)

Schváleno

3. Návrh na úpravu výše krátkodobých záloh

Shromáždění schvaluje úpravy krátkodobých záloh od 1. 1. 2025 upravit následovně:

Pojistné

Navýšení stávající zálohy o 73,5% (cca 92.545 Kč/objekt/rok).

Poplatek za správu člena družstva

Navýšení stávající zálohy na 270 Kč/měs./byt (pro členy i nečleny družstva SBD Praha)

Provozní náklady

Navýšení stávající zálohy o 35% (cca 80.530 Kč/objekt/rok).

Vodné a stočné

Navýšení stávající zálohy o 20% (cca 1.251.085 Kč/objekt/rok).

Teplo a teplá voda

Snížení stávajících záloh o 8%.

Odměna volených orgánů – beze změny

Odvoz odpadu – beze změny

Úklid – beze změny

Provoz výtahu – beze změny

El. energie společných prostor – beze změny

Výsledek hlasování: ze všech vlastníků 64,12% pro, 0% proti, 0% se zdrželo (100% zúčastněných)

Schváleno

4. Ostatní

- a. Shromáždění bere na vědomí, že v předpisu záloh pro jednotlivé jednotky může dojít ke korunovým rozdílům z důvodu zaokrouhlení.
- b. Členové společenství jsou povinni hradit měsíční zálohy na správu domu a pozemku a zálohy na služby související s užíváním jednotky řádně a včas, tj. tak, aby předepsané zálohy byly připsány ve prospěch účtu společenství nejpozději do 15. dne příslušného kalendářního měsíce.
- c. Shromáždění ukládá statutárnímu orgánu společenství zajistit včasné zasílání předpisů záloh členům společenství, tj. tak, aby všichni členové společenství obdrželi nový předpis záloh vždy nejpozději 15. kalendářních dnů před jeho účinností.

Výsledek hlasování: ze všech vlastníků 64,7% pro, 0% proti, 0% se zdrželo (100% zúčastněných)

Schváleno

5. Zpráva správce objektu

Shromáždění bere na vědomí zprávu výboru a zprávu správce objektu, SBD Praha, a nemá vůči nim připomínek.

Výsledek hlasování: ze všech vlastníků 64,7% pro, 0% proti, 0% se zdrželo (100% zúčastněných)

Schváleno

6. Plán rekonstrukcí a oprav v roce 2025

Shromáždění schvaluje následující plán rekonstrukcí a oprav:

- Údržba domu	120.000 Kč (jako v předchozích letech)
- Opravy vodoinstalace a topení	50.000 Kč (jako v předchozích letech)
- Opravy výtahů	100.000 Kč (navýšení oproti roku 2024)
- Opravy elektroinstalace	10.000 Kč (jako v předchozích letech)
- Opravy vstupních dveří a oken na chodbách	25.000 Kč (jako v předchozích letech)
- Revize plyn, protipožární a jiné	45.000 Kč (stejně jako 2024)
- Různé, neočekávané	150.000 Kč (stejně jako 2024)
- Průběžné opravy a modernizace výměňkových stanic	50.000 Kč (stejně jako 2024)
- Instalace zásobníků na teplou vodu	600.000 Kč
- Údržba zeleně	20.000 Kč
- Mytí nejvíce znečištěných částí fasády na straně do parku	30.000 Kč

Celkové předpokládané náklady

1.200.000 Kč

Výsledek hlasování: ze všech vlastníků 64,12% pro, 0% proti, 0% se zdrželo (100% zúčastněných)

Schváleno

V Praze dne 27.11.2024

za Výbor společenství
doc. Ing. Alexandr Butovič, Ph.D.

Přílohy:

1. Usnesení shromáždění vlastníků konaného 27.11.2024
2. Prezenční listina účastníků shromáždění
3. Hlasovací protokol