

**Výbor společenství vlastníků jednotek domu v ulici Nad Lesním divadlem č.p. 1116,
142 00, Praha 4 - Braník**

v Praze dne 20. května 2022

Zpráva o činnosti výboru v období 6/2021 - 5/2022

Vážení vlastníci, členové SVJ domu v ulici Nad Lesním divadlem č.p. 1116, dovoluji si Vám jako předseda podat zprávu o činnosti výboru za období roku 2021 od konání posledního shromáždění, které bylo uskutečněno bez zasedání formou korespondenčního hlasování tzv. per rollam až do dnešních dnů měsíce května roku 2022.

Výbor se v uvedeném období scházel pravidelně přibližně v polovině každého měsíce včetně prázdnin a scházel se i při výjimečných setkáních, kdy bylo třeba projednat a rozhodnout některé záležitosti týkající se připravované revitalizace a rekonstrukce. O záležitostech, které výbor na svých schůzích projednával a řešil, jste se mohli dočíst ve zveřejňovaných zápisech a stále je možno tyto zápisy dohledat na webu SVJ. Účast jednotlivých členů na schůzích výboru a setkáních mimo plánované schůze byla téměř stoprocentní, pouze v jednom případě byl ze zdravotních důvodů omluven jeden člen výboru-pokladní. Vedle otázek zajištění běžného chodu domu výbor řešil zejména přípravu revitalizace a rekonstrukce fasády a balkonů, která právě probíhá. Protože v mezidobí od schválení akce shromážděním vlastníků a vlastní realizace projektu došlo vlivem nedostatku stavebních materiálů na trhu a vlivem zvýšené poptávky ke změně cen, bylo nutné nechat přepracovat návrhy smluv o dílo včetně cenových nabídek a znovu otevřít výběrové řízení k volbě finálního zhotovitele díla. Výbor k tomuto kroku přistoupil velmi zodpovědně a následovala řada setkání s jednotlivými účastníky, ke konci roku 2021 byl vybrán zhotovitel díla firma Herain a byla uzavřena a podepsána smlouva o dílo podle podmínek usnesení shromáždění SVJ. Výbor současně řešil financování akce a na základě pověření shromáždění uzavřel smlouvu o úvěru se Stavební spořitelnou České spořitelny a.s. za výhodných, dnes již neposkytovaných podmínek úročení a fixace. Dále bylo řešeno řízení o stavením povolení a územním řízení, potřebné pro akci. Žádost byla podána přibližně v polovině srpna 2021 a rozhodnuto bylo v lednu s nabytím právní moci v únoru tohoto roku; celá akce, jak jistě víte, začala v březnu. Akce zatím probíhá bez vážnějších problémů, během stavebních prací je nutno řešit některé změny týkající odhaleného stavu součástí domu, tak aby řešení podle projektu bylo funkční a trvalé. Na tomto místě bych chtěl poděkovat bývalému technikovi společenství p. Dopitovi za cenné rady, konzultace a poskytování důležitých informací, které s prací souvisejí. Podrobnosti o těchto záležitostech Vám na Vaši případnou žádost kdykoli může sdělit technik SVJ případně předseda výboru ve spolupráci se zhotovitelem díla

ing. Herainem. Touto cestou bych Všem Vám vlastníkům chtěl poděkovat za trpělivost, kterou s rekonstrukcí máte; vím, že podmínky současného obývání domu jsou ztíženy, zatím však práce pokračují podle harmonogramu a nic nenapovídá tomu, že by dílo nemělo být dokončeno jinak než podle smlouvy, tedy kolem poloviny měsíce srpna tohoto roku.

V běžných záležitostech, které výbor řešil, se mimo jiné jednalo o změny obyvatel v bytech a neustálém upomínání majitelů pronajímaných bytů o hlášení těchto změn a kontaktních údajů na obyvatele. Opakovaně apeluji na všechny dotčené, aby tyto změny a údaje nahlašovali výboru neprodleně, na tomto místě chci poděkovat Ing. Jelínkovi za zodpovědnou a pečlivou práci při správě databáze obyvatel domu.

Výbor během uvedeného období dále řešil otázky týkající se likvidace odpadů. Cena za svoz a likvidaci komunálního odpadu stoupla dvojnásobně a toto bude v příštím období věc k řešení, neboť zvýšení ceny se v tuto chvíli ještě zcela do nákladů na bydlení nepromítlo. Rovněž řešení této věci naleznete v zápisech z uplynulých výborových schůzí. V současné době výbor řeší uzavření nové smlouvy se správní firmou zajišťující pro naše SVJ účetnictví, rozúčtování nákladů domu na jednotky a další činnosti. Předmětem a účelem uzavření nové smlouvy je její aktualizace v souvislosti se zavedením nového účetního systému a také z důvodu zákonného rozšíření služeb související s informovaností jednotlivých vlastníků o jejich aktuální spotřebě vody a energií. Toto obnáší samozřejmě zvýšení ceny za služby, je však nutno uvést, že cena za tyto služby se ze strany SBD neměnila bez ohledu na inflaci od roku 2016. Spolupráce s pracovníky SBD Nový domov v současné době funguje řádně a spolehlivě ke spokojenosti výboru SVJ.

Vážení vlastníci, členové společenství, chtěl bych na tomto místě poděkovat všem členům výboru SVJ za jejich odpovědnou, obětavou a poctivou práci pro naše společenství a tím i pro dům. Přestože v usnesení dále je navrženo navýšení odměn výborovým funkcionářům za jejich práci nejen díky inflaci, ale také díky zvýšeným nárokům na činnost při rekonstrukci, díky vyšší frekvenci fluktuace obyvatel domu, díky řešení otázek souvisejících se zvyšováním nákladů na provoz domu, energie a služby, stále je úroveň těchto odměn za správu domu pod úrovní obvyklých cen za tyto služby u srovnatelně velkých SVJ. Věřím, že činnost výboru bude i nadále pokračovat v nastaveném trendu aktivního přístupu k zajištění pohodlného a bezproblémového bydlení za únosných ekonomických podmínek. Děkuji Vám za pozornost, kterou věnujete této zprávě.

Přeji Vám klidné dny a pevné zdraví.

Mgr. Lukáš Pelikán,
předseda výboru SVJ

Zpráva o hospodaření SVJ v roce 2021

V roce 2021 naše Společenství vlastníků jednotek hospodařilo se ziskem ve výši 12 952,67 Kč. Z toho byly:

Název účtu	Výnosy	Náklady
srážková daň z úroků	0,00 Kč	546,38 Kč
úrok z prodlení uhrazený	136,00 Kč	0,00 Kč
úroky z term. vkladů a ze spořicíh účtů	12 630,91 Kč	0,00 Kč
úroky z běžných účtů	185,76 Kč	0,00 Kč
Celkem	12 952,67 Kč	546,38 Kč
Zisk		12 952,67 Kč

Výbor SVJ navrhuje zisk za rok 2021 ve výši 12 952,67 Kč převést do dlouhodobé zálohy na opravy.

Daňové přiznání, rozvaha, výkaz zisku a ztráty a příloha k účetní závěrce byly v řádném termínu odevzdány na Finanční úřad Praha 4. Kopie těchto dokumentů a údaje o pohybu prostředků na analytických účtech jsou k dispozici v kanceláři SVJ.

Zálohy na výdaje spojené se správou a provozem domu a pozemku a jejich čerpání podle jednotlivých položek za rok 2021 jsou uvedeny v tabulce č. 1. Celková výše předepsaných záloh ve výši 500 590 Kč bohužel neodpovídala nákladům. Provozní výsledek tak byl záporný (-21 023,00 Kč) a bude pokryt v rámci ročního zúčtování záloh.

Výbor SVJ navrhuje pro další období zálohy navýšit. Důvodem jsou především rostoucí ceny služeb, energií, teplé vody a odvozu komunálního odpadu. Dalším důvodem je navýšení odměn členů Výboru, které jsou výrazně pod úrovní obvyklých odměn u jiných obdobně velkých SVJ nebo u kompletně outsourcovaných služeb tzv. externích předsedů SVJ. Navíc, vzhledem k rostoucí inflaci (v březnu meziročně 12,7 %) odměny Výboru v realitě klesají, přičemž vzhledem k rekonstrukci domu je práce ve Výboru naopak časově náročnější než dříve. Výbor proto navrhuje navýšení odměn o 25 % oproti současné úrovni.

Pro případ, že by došlo ke skokovému zvýšení cen poskytovaných služeb a hrozilo by, že se provozní výsledek dostane do záporných hodnot, navrhuje výbor schválit na přechodnou dobu, tj. do nejbližšího zasedání shromáždění vlastníků použití prostředků z dlouhodobé zálohy na opravy a modernizaci k úhradě výdajů na správu a provoz domu.

Zálohy na výdaje spojené se správou a provozem domu a pozemku se stanoví a rozúčtovávají podle velikosti spoluvlastnického podílu na společných částech domu, kromě položky za vedení účetnictví a jiné správní poplatky a položky na odměny funkcionářům SVJ (obojí vyplývá z Občanského zákoníku). Položka na odvoz komunálního odpadu se rozúčtovává podle počtu osob, které jednotku v daném období obývaly. Výbor SVJ navrhuje rozúčtovat v roce 2022 zálohu na správu a provoz domu stejně jako v roce 2021. Výše záloh se automaticky koriguje podle skutečných nákladů na služby v roce předcházejícím, a to vždy od července daného roku.

Tabulka č. 1

Čerpání záloh na výdaje spojené se správou a provozem domu a pozemku v roce 2021

PROVOZ 2021		Kč
Provoz domu		- 523 594
El. energie spol. prostor	33 093	
El. energie výtahy	34 030	
Poštovné, tel. poplatky	2 050	
Kabelová TV, spol. anténa, internet	2 690	
Úklid	130 354	
Odvoz odpadu	92 112	
Pojištění domu	13 472	
Bankovní poplatky	3 911	
Poplatky poště - SIPO	5 732	
Zákonné pojištění odpovědnosti	100	
Odměny funkcionářů	117 600	
Zdravotní pojištění z odměn funkcionářů	10 588	

Ostatní provozní náklady		-91	
Materiál pro správní činnosti:		2 902	
<i>Toner, cartridge</i>	2 018		
<i>Kancelářský materiál</i>	884		
Ostatní služby pro správní činnost:		73 070	
<i>Vodafone internet</i>	7 446		
<i>Odečty, rozúčtování</i>	27 524		
<i>Kopírování, skartace, výpis z katastru...</i>	4 410		
<i>Roční účetní závěrka</i>	6 050		
<i>Mzdové náklady- správní činnost</i>	9 900		
<i>Eset SW- prodloužení licence</i>	1 042		
<i>Služba Rejstříky SVJ.cz balíček Velké SVJ</i>	16 698		
Předepsané zálohy - provoz			500 590
Provozní výsledek celkem			- 21 023

Zálohy na náklady služeb

Zálohy na náklady služeb (SV, TUV a teplo) jsou zúčtovány podle naměřených hodnot a platných pravidel pro rozúčtování. Přeplatky nebo nedoplatky vypořádávají vlastníci jednotek individuálně. Vyúčtování záloh na služby za uplynulý rok se řídí schválenými stanovami SVJ, čl. 17, bod 4.

Rozúčtování topných nákladů proběhlo podle vyhlášky MMR 269/2015 Sb., o rozúčtování nákladů na vytápění a společnou přípravu teplé vody pro dům.

Základní složka nákladů na vytápění v zúčtovací jednotce činí 40 % a zbytek nákladů tvoří spotřební složka. Platby jsou omezeny zdola na 80 % a shora na 200 % průměru za dům. **Výbor SVJ navrhuje** ponechat pro rok 2022 základní složku (rozpočítávanou podle podlahové plochy bytu) ve výši 40 %. Výše záloh se bude každý rok korigovat podle skutečných nákladů v roce minulém. Hromadné nastavení upravených záloh zajistí SBD Nový Domov, které je k tomu vybaveno příslušným programem.

Hospodaření s dlouhodobou zálohou na opravy (ZOBF) v roce 2021 (údaje jsou uvedeny v tabulce č. 2.)

Počáteční zůstatek k 1. 1. 2021 ve výši 5 480 649 Kč byl navýšen o příspěvky vlastníků v celkové výši 917 784 Kč, tj. 15 Kč na 1 m² plochy bytu, dále o příspěvek za byt ve vlastnictví SBD Nový Domov ve výši 4 356 Kč a o převod zisku z roku 2020 ve výši 7 187 Kč. V roce 2021 bylo vyčerpáno na opravy a udržování domu celkem 433 524 Kč. Stav ZOBF k 31. 12. 2021 byl tedy 5 976 452 Kč.

Tabulka č. 2 Čerpání dlouhodobé zálohy na opravy (ZOBF) v roce 2021

Dlouhodobá záloha na opravy a modernizaci	Kč	Kč
Počáteční zůstatek ke dni 1. 1. 2021		5 480 649
Tvorba		929 327
<i>Předpis příspěvků za byty vlastníků</i>	917 784	
<i>Předpis příspěvků za byt SBD (Nový Domov)</i>	4 356	
<i>Převod hosp. výsledku do ZOBF</i>	7 187	
Čerpání		-433 524
Opravy a udržování		
<i>OTIS a.s. - opravy a pravidelná údržba výtahu</i>	253 163	
<i>Lukáš Ehrenberger-domovnícké a údržbářské práce</i>	82 135	
<i>BOMESPOL – pravidelná požární prohlídka</i>	6 792	
<i>Správa údržba rekonstrukce s.r.o. – výmalba vchodu a suterénu</i>	16 000	
<i>RNDr. Hlinovský – měření radonu</i>	5 200	
<i>Profirevit s.r.o. – průkaz energetické náročnosti</i>	18 150	
<i>Intos s.r.o. – seřízení dveří</i>	1 694	
<i>Firma Honzík Vladimír – instalatérské práce</i>	20 470	

<i>Profirevit s.r.o. – stavební povolení</i>	23 150
<i>Hrubá mzda</i>	2 100
<i>Materiál na opravy</i>	4 670
Stav dlouhodobé zálohy na opravy k 31. 12. 2021	5 976 452

Výbor SVJ navrhuje schválit čerpání dlouhodobé zálohy na opravy (a modernizaci) v roce 2021, viz tabulka č. 2.

Stav finančních prostředků k 31. 12. 2021

Údaje jsou během roku každý měsíc jako aktuální zveřejňovány na nástěnce SVJ v zápisech jednání výboru.

Tabulka č. 3 Stav finančních prostředků ke dni 31. 12. 2021.

	Kč
<i>Běžný účet u ČSOB</i>	987 632,64
<i>Spořicí účet u ČSOB</i>	1 829 228,28
<i>Běžný účet u Moneta Money Bank</i>	496 000,00
<i>Spořicí účet u Moneta Money Bank</i>	1 675 843,12
<i>Konto Domov u UniCredit Bank</i>	1 173 189,87
Celkem	6 161 893,91

Poznámka k financování revitalizace domu:

Financování se děje formou kombinace využití našetřených vlastních zdrojů a úvěru u Stavební spořitelny České spořitelny, a.s. Parametry úvěru jsou následující: výše úvěru: 12 495 000,- Kč, doba splácení: max. 20 let, úroková sazba: 2,29 % ročně, období fixace 10 let. Úvěr je splácen z dlouhodobé zálohy na opravy měsíční splátkou ve výši 65 313 Kč.

Součástí rekonstrukce a revitalizace domu je i oprava/zhotovení nové pochozí plochy balkónů a pokládka nové dlažby. Tato oprava, protože balkon je podle prohlášení vlastníka součástí bytové jednotky, nemůže být financována z dlouhodobé zálohy na opravy. Vlastníkům dotčených jednotek bude vytvořen speciální fond oprav na tuto položku z celkového výkazu výměr a ceny díla a do takto vytvořeného fondu budou po dobu 12 měsíců splátkami hrazeny tyto náklady. Konkrétní cena bude určena po realizaci, orientačně bude činit kolem 7000 Kč s DPH. O přesné výši nákladů a výši splátek budou vlastníci informováni prostřednictvím Výboru a SBD Nový domov. Vlastníci budou mít v případě projeveného zájmu do určitého termínu možnost zaplatit tuto opravu i jednorázově. Totéž platí i pro výměnu oken a stejný princip financování může být využit i pro případné zasklení balkónů.

Shrnutí - výbor SVJ navrhuje:

- 1. Zisk za rok 2021 ve výši 12 952,67 Kč převést do dlouhodobé zálohy na opravy.**
- 2. Schválit hospodaření se zálohou na správu a provoz domu za rok 2021.**
- 3. Pro rok 2022 upravit zálohy na správu a provoz domu dle navýšené ceny za odvoz komunálního odpadu a o vyšší odměnu výboru. Pro případ, že by došlo ke skokovému zvýšení cen poskytovaných služeb a hrozilo by, že se provozní výsledek dostane do záporných hodnot, schválit na přechodnou dobu, tj. do nejbližšího zasedání shromáždění vlastníků použití prostředků z dlouhodobé zálohy na opravy a modernizaci k úhradě služeb.**
- 4. Ponechat pro rok 2022 základní složku nákladů na vytápění (rozpočítávanou podle podlahové plochy bytu) ve výši 40 %.**

Za výbor SVJ

Ing. Jan Matějka, v. r.

v Praze dne 20. května 2022

Rozpočet SVJ na rok 2022

Plán hospodaření s dlouhodobou zálohou na opravy (ZOBF) v roce 2022 je uveden v následující tabulce:

Počáteční stav k 1. 1. 2021	5 976 452 Kč
Tvorba	
<i>Příspěvky za byty vlastníků do DZO, (leden – prosinec 2022 - 15 Kč/m²)</i>	917 784,00 Kč
<i>Příspěvky za byt SBD</i>	4 356,00 Kč
<i>Převod hosp. výsledku z roku 2021</i>	12 952,67 Kč
Tvorba celkem	6 911 544,67 Kč

Plánované čerpání	
Opravy a udržování	
<i>Hrubá mzda (příprava shromáždění, správa webu a databáze obyvatel domů)</i>	15 000 Kč
<i>Odměna domovníka za správu a údržbu</i>	90 000 Kč
<i>OTIS, a.s. pravidelná údržba výtahů a opravy</i>	250 000 Kč
<i>Služby související s přípravami na rekonstrukci domu (studie pro program nová zelená úsporám)</i>	24 200 Kč
<i>Poplatek za uzavření úvěru se Stavební spořitelnou ČS</i>	25 000 Kč
<i>Splátky úvěru SS ČS na rekonstrukci domu (8 splátek)</i>	522 504 Kč
<i>Platba za rekonstrukci z vlastních zdrojů</i>	2 810 289 Kč
<i>Technický dozor stavebníka (30 % březen + duben - srpen)</i>	128 003 Kč

<i>Koordinátor BOZP (30 % březen + duben - srpen)</i>	63 489 Kč
<i>Výmalba znečištěných prostor v domě (schodiště, chodby, sklepy)</i>	100 000 Kč
<i>Běžné opravy podle aktuální potřeby a pravidelné revize</i>	150 000 Kč
Čerpání z dlouhodobé zálohy na opravy celkem	4 178 485 Kč
Předpokládaný stav k 31. 12. 2022	2 733 060 Kč

Výbor SVJ navrhuje:

- 1. Schválit návrh tvorby a čerpání dlouhodobé zálohy na opravy (a modernizaci) v roce 2022.**
- 2. Příspěvky do dlouhodobé zálohy na opravy (a modernizaci) nechat pro letošní rok na úrovni 15 Kč/ 1 m² podlahové plochy bytu. V budoucnu dojde pravděpodobně v souvislosti s růstem inflace a dosavadní podprůměrné výši příspěvku k nutnosti jeho navýšení.**

Za výbor SVJ

Ing. Jan Matějka, v. r.

v Praze dne 20. května 2022

Zpráva o technickém stavu objektu, plán oprav a inovací

(Příloha k bodu 4 programu shromáždění vlastníků)

Na období do 5/2022 byly plánovány akce (podle schváleného plánu oprav a inovací):

Od června 2021 byly provedeny tyto finančně nákladnější akce:

Oprava litinové odpadové roury. Ve 4. patře na západní straně domu byla zjištěna trhlina na odpadové rouře. Po zjištění závady proběhla oprava, litinová roura byla vytmelena, zalepena a stažena. Nyní jsou odpadové roury bez závad.

Opravy a pravidelný servis výtahů. Firma OTIS a.s celý rok prováděla plánovaný servis a údržbu obou výtahů. Na velkém výtahu byly opravovány vodící lišty výtahu. Na malém výtahu pohon a řízení kabinových dveří.

Revize požárního vybavení domu. V březnu 2022 proběhla každoroční revize požárně bezpečnostního zařízení v domě. Při této kontrole byly měněny všechny požární hadice v hydrantech. Požární zařízení a vybavení jsou v pořádku a další kontrola proběhne za rok.

Revitalizace a oprava balkonů. V březnu 2022 byla zahájena revitalizace domu. Výběrové řízení na revitalizaci domu vyhrála firma Herain. Firma vyhrála na základě nejlepší ceny za dílo a nejlepší reference. Firma je známá svou profesionalitou v oboru revitalizace panelových domů.

Na revitalizaci domu je stanoven harmonogram a postupně dojde k těmto pracím:

Demontáž stávajícího zateplení, montáž nového zateplení vč. nové fasády. Odstranění stávajícího zateplení, pročištění s opravou a vytmelením spár panelů, sanace a úprava povrchu, montáž nového zateplovacího systému, nová armovací vrstva fasády a natažení nové fasády. Montáž 4 ks nových stříšek nad balkony v posledním patře.

Oprava a zateplení balkonů a zábradlí. Vybourání stávající dlažby, demontáž starého zábradlí, sanace a úprava povrchu, zateplení všech ploch balkonu, výměna oplechování, pokládka nové dlažby a montáž nového zábradlí s novou skleněnou výplní.

Nový okapový chodník okolo domu. Odstranění betonových dlaždic chodníčků okolo domu, příprava podkladu pro nový chodníček, osazení betonových obrubníků a nových dlaždic chodníčků.

Výměna všech dřevěných oken v domě za plastová. Výměna všech zbylých dřevěných oken v domě s náhradou za nová plastová okna. V době konání shromáždění již ukončeno.

Oprava střešního pláště. Demontáž stávajícího oplechování, demontáž stávající izolace, oprava střešních desek, úprava povrchu, dodávka a montáž tepelných desek, hydroizolace a nové folie, osazení nových výpustí vč. lapačů nečistot.

Výměna hromosvodů a protipožárních zařízení. Demontáž stávajících svislých částí hromosvodu, montáž nových svislých lan na fasádu domu, revize hromosvodu.

Opravy a údržby menšího rozsahu byly prováděny technikem SVJ.

Společné části domu jsou v dobrém technickém stavu.

Pro konečné barevné řešení fasády po revitalizaci jsou otevřené dvě varianty (jednání není uzavřeno):



Plán oprav a inovací s odhadem nákladů na období do 5/2023

Zde jsou vedeny pouze opravy a inovace, plánované mimo probíhající ucelenou akci – revitalizaci domu.

Na dané období se počítá pouze s operativním řešením oprav v domě, pravidelnými opravami a kontrolami výtahů a pravidelnými revizemi požárního vybavení. Počítá se s možností výmalby znečištěných společných prostor.

Oprava nebo inovace	Předpokl. cena
předeepsané opravy a rezervy na operativní opravy	150 000 Kč
opravy závad na výtazích	250 000 Kč
výmalba znečištěných prostor v domě. Schodiště, chodby, sklepy	100 000 Kč
Celkem	500 000 Kč

Celkové čerpání ZOBF v období do května 2022 se tedy předpokládá v rozmezí 500 tis. až 600 tis. Kč, podle optimalizovaného výběru nabídek dodavatelů.

Výbor SVJ navrhuje schválit Plán oprav a inovací v předloženém rozsahu.

Za výbor SVJ

Lukáš Ehrenberger
technik SVJ

**Výbor společenství vlastníků jednotek domu v ulici Nad Lesním divadlem č.p. 1116,
142 00, Praha 4 - Braník**

v Praze dne 20. května 2022

Zasklívání balkonů

(Příloha k bodu 5 programu shromáždění vlastníků)

V rámci projektu zateplení domu a revitalizace fasády byla zpracována také možnost zasklení balkonů, o které část vlastníků již několik let usiluje. Na případné zasklení balkonů bylo také získáno stavební povolení.

Výbor upozorňuje, že zasklení balkonů je pouze volitelné, tj. není povinné; výbor SVJ však chce dát vlastníkům jednotek možnost rozhodnout se, zda zasklení chtějí či nechtějí. Hrazeno bude vlastníky z vlastních zdrojů, jednorázově.

Zájemci o zasklení mají nyní možnost zasklení realizovat v období rekonstrukce přesně dle zpracovaného projektu a prostřednictvím Výborem prověřené a pověřené firmy, a to s náklady, které budou výhodnější než při individuálním jednání s jinými firmami.

Důležité je, že zasklení musí probíhat

- 1) po předchozím oznámení a souhlasu výboru
- 2) podle projektové dokumentace
- 3) typem a způsobem zasklení dodávaným firmou podle projektu.

V souvislosti s opravami balkonů podle projektu a harmonogramu prací se bude moci individuální zasklení řešit v říjnu až listopadu, ne dříve.

Výbor navrhuje usnesení k tomuto bodu programu:

Shromáždění bere na vědomí možnost individuálního rozhodnutí vlastníků o zasklení balkonů.

Shromáždění schvaluje zásadu, že před realizací zasklení balkonu musí být způsob a vzhled zasklení a také konkrétní realizátor zasklení předem schválen výborem SVJ.

Za výbor SVJ

Ing. Jan Matějka
místopředseda výboru SVJ

Mgr. Lukáš Pelikán
předseda výboru SVJ

v Praze dne 20. května 2022

Správní činnosti a smlouva s SBD Nový Domov

V současné době výbor řeší uzavření nové smlouvy se správní firmou zajišťující pro naše SVJ účetnictví, rozúčtování nákladů domu na jednotky a další činnosti. Předmětem a účelem uzavření nové smlouvy je její aktualizace v souvislosti se zavedením nového účetního systému a také z důvodu zákonného rozšíření služeb související s informovaností jednotlivých vlastníků o jejich aktuální spotřebě vody a energií. Toto obnáší samozřejmě zvýšení ceny za služby, je však nutno uvést, že cena za tyto služby se ze strany SBD neměnila bez ohledu na inflaci od roku 2016. Spolupráce s pracovníky SBD Nový domov v současné době funguje řádně a spolehlivě ke spokojenosti výboru SVJ.

Předmětem smlouvy je úplatné zajišťování některých činností spojených se správou společných částí domu a některých činností vyplývajících ze vztahů vlastníků, společenství vlastníků a SBD. V dalším textu se rozumí objednatel naše SVJ, dodavatelem SBD Nový Domov.

Správou domu a pozemku se rozumí vše, co nenáleží vlastníku jednotky a co je v zájmu všech spoluvlastníků nutné nebo účelné pro řádnou péči o dům a pozemek jako funkční celek a zachování nebo zlepšení společných částí. SVJ smlouvou pověřuje SBD Nový domov například k následujícím správním činnostem:

- Zajištění dodávek služeb spojených s užíváním jednotek, nejde-li o služby, jejichž dodávky si členové společenství zajišťují u dodavatele přímo,
- administrativní činnosti spojené se správou,
- vedení účetnictví SVJ v souladu se zákonem č.563/1991 Sb. ve znění pozdějších a prováděcích předpisů, vypracovávání účetní závěrky, přiznání k dani z příjmů právnických osob (pokud SVJ taková povinnost vznikne); postupuje je SVJ nejméně 10 dnů před právním předpisem stanovenou lhůtou k jeho předložení Finančnímu úřadu,
- zpracovávání mzdové agendy pro funkcionáře a zaměstnance objednatele, v souladu se zákonem č. 586/1992 Sb. „O dani z příjmu“ a zákonem č. 48/1997 Sb. O zdravotním pojištění,
- zajištění plateb za dodávku elektrické energie do společných částí domu, za dodávku tepla do UT a dodávku TUV, za dodávku SV a odvod odpadních vod, za odvoz komunálního odpadu atd.

SBD provádí vyúčtování záloh za celý dům a podle jednotlivých vlastníků jednotek předloží je nejpozději do 30. 4. běžného roku, tj. po skončení zúčtovacího období.

SBD také na základě plné moci zajišťuje poskytování služeb České pošty – SIPO, včetně zpracování, předávání a přebírání dat v systému SIPO.

Smlouva se netýká činností, které si SVJ zabezpečuje vlastními silami. Jsou to například:

- Věcná likvidaci dodavatelských faktur,
- platby z bankovního účtu SVJ s výjimkou plateb mezd (včetně odměn) a plateb zákonných odvodů z mezd,
- provoz domu včetně technických zařízení a společných technických sítí,
- údržba, opravy, rekonstrukce a modernizace společných částí domu včetně havarijní služby,
- protipožární zabezpečení domu a jeho revize a opravy,
- revize a opravy rozvodů plynu, rozvodů elektrické energie, svislých a vodorovných rozvodů vody a odvodů odpadních vod ve společných částech domu, rozvodů tepla a TUV,
- revize a opravy výtahů,
- údržba společné TV antény.

Na období od 1. 1. 2022 do 30. 6. 2024 se sjednává výše odměny, která činí za byt/jednotku 115,70 Kč/ měsíc, tj. s platnou DPH ve výši 21 % 140 Kč.

Smlouva se uzavírá na dobu neurčitou s výpovědní lhůtou v délce 3 měsíců. Návrh smlouvy je k nahlédnutí v kanceláři SVJ.

Shrnutí:

Navrhovaná smlouva se jeví pro zajištění vybraných správních činností jako potřebná a výhodná. Výboru SVJ je třeba udělit mandát k uzavření nové smlouvy na úplatné zajišťování vybraných činností spojených se správou společných částí domu s nově stanovenou cenou za správní služby 140,- Kč včetně DPH za byt/jednotku a měsíc.

Za výbor SVJ

Mgr. Lukáš Pelikán, v. r.

Návrh usnesení

shromáždění Společenství vlastníků jednotek domu v ulici Nad Lesním divadlem čp. 1116/12 v Praze 4 – Braníku, konaného mimo zasedání shromáždění, tzv. per rollam, ve dnech 20. 5. 2022 až 2. 6. 2022

Shromáždění Společenství vlastníků jednotek (dále jen shromáždění) se usnáší takto:

Usnesení k bodu 1 – zpráva o činnosti výboru

Shromáždění SVJ bere na vědomí zprávu o činnosti výboru v období od června 2021 do května 2022. Shromáždění SVJ schvaluje činnost výboru v uvedeném období a vyslovuje uznání a poděkování všem členům výboru SVJ za plnění úkolů spojených se zabezpečováním provozu domu a se zajištěním akce revitalizace fasády a rekonstrukce balkonů.

Shromáždění schvaluje udělení peněžité odměny členům výboru SVJ za období roku 2021 v celkové výši 161750,- Kč s tím, že konkrétní částky jednotlivým členům určí předseda SVJ a budou jednotlivým členům výboru propláceny na základě příkazu účtárně SBD Nový domov v pravidelných měsíčních splátkách po 12 měsících, tedy do konání a schválení návrhu usnesení příštího shromáždění.

S návrhem: SOUHLASÍM — NESOUHLASÍM — ZDRŽUJI SE

Usnesení k bodu 2 – zpráva o hospodaření

Shromáždění SVJ bere na vědomí zprávu o hospodaření SVJ v roce 2021 a schvaluje:

1. Účetní závěrku za rok 2021 a způsob placení záloh na správu a provoz domu a na úhradu služeb (SV, TUV a teplo) a způsob rozúčtování na vlastníky jednotek.
2. Převedení zisku za rok 2021 ve výši **12 952,67 Kč** do dlouhodobé zálohy na opravy.
3. Pro rok 2022 upravit zálohy na správu a provoz domu dle navýšené ceny za odvoz komunálního odpadu a o vyšší odměnu výboru. Pro případ, že by došlo ke skokovému zvýšení cen poskytovaných služeb a hrozilo by, že se provozní výsledek dostane do záporných hodnot, schválit na přechodnou dobu, tj. do nejbližšího zasedání shromáždění vlastníků použití prostředků z dlouhodobé zálohy na opravy a modernizaci k úhradě služeb.
4. Pro rok 2022 základní složku nákladů na vytápění (rozpočítávanou podle podlahové plochy bytu) ve výši 40 %.
5. Výši zálohy v daném roce automaticky korigovat podle skutečných nákladů na služby v roce předcházejícím, a to vždycky od července daného roku.
6. Čerpání dlouhodobé zálohy na opravy a modernizaci v roce 2021.

S návrhem: SOUHLASÍM — NESOUHLASÍM — ZDRŽUJI SE

Usnesení k bodu 3 – rozpočet 2022

Shromáždění SVJ bere na vědomí zprávu o rozpočtu SVJ na rok 2022 a schvaluje:

1. Výborem předložený rozpočet na rok 2022.
2. Návrh tvorby a čerpání dlouhodobé zálohy na opravy a modernizaci v roce 2022.
3. Ponechat výši měsíčního příspěvku do dlouhodobé zálohy na opravy 15,- Kč za 1 m² plochy bytu. Shromáždění bere na vědomí, že v budoucnu dojde pravděpodobně k nutnosti zvýšení příspěvku v souvislosti s inflací a dosud podprůměrnou výší příspěvku.

S návrhem: SOUHLASÍM — NESOUHLASÍM — ZDRŽUJI SE

Usnesení k bodu 4 - zpráva o technickém stavu objektu

Shromáždění SVJ bere na vědomí zprávu výboru o současném technickém stavu objektu a schvaluje výborem předložený plán oprav a inovací pro následující období do konce měsíce května roku 2023. Shromáždění schvaluje dosavadní postup při akci revitalizace fasády a rekonstrukce balkonů.

S návrhem: SOUHLASÍM — NESOUHLASÍM — ZDRŽUJI SE

Usnesení k bodu 5 - problematika zasklívání balkonů

Shromáždění SVJ bere na vědomí zprávu výboru o problematice zasklívání balkonů v rámci oprav balkonů a revitalizace fasády domu.

Shromáždění schvaluje zásadu, že před realizací zasklení balkonu musí být způsob a vzhled zasklení a také konkrétní realizátor zasklení předem schválen výborem SVJ, aby byly práce provedeny podle projektové dokumentace.

S návrhem: SOUHLASÍM — NESOUHLASÍM — ZDRŽUJI SE

Usnesení k bodu 6 - uzavření nové smlouvy na správní činnosti SBD Nový domov

Shromáždění SVJ schvaluje postup navržený výborem SVJ a uděluje výboru mandát k uzavření nové smlouvy na úplatné zajišťování některých činností spojených se správou společných částí domu a stanovení některých vybraných práv, povinností a výkonů činností vyplývajících ze vztahů vlastníků, společenství vlastníků a správce domu. Nově stanovená cena za správní služby činí 140,- Kč včetně DPH za jednotku a měsíc.

S návrhem: SOUHLASÍM — NESOUHLASÍM — ZDRŽUJI SE

Návrh s vyznačeným hlasováním podepište, prosím, na další stránce.

Nezapomeňte odevzdat všechny tři strany návrhu usnesení

v termínu do 3. 6. 2022

V Praze dne:	
Číslo jednotky	
Jméno vlastníka jednotky:	
Podpis vlastníka jednotky nebo zmocněného zástupce:	

V případě potřeby přiložte také podepsanou plnou moc.

Podepsaný návrh usnesení je možné odevzdat:

- Na informační schůzi vlastníků 31. 5.
- Poštou na adresu SVJ nebo vložení do schránky č. 100 v domě
- Elektronickou poštou podepsaný a naskenovaný, v krajním případě ofotografovaný, na adresu svj1116@centrum.cz

Pokud vlastníte v domě více jednotek, uveďte na hlasovacím listě všechny nebo odevzdejte hlasování za každou z nich.