

# Společenství vlastníků jednotek pro dům Nový Bohdalec č.p. 1484, Praha 10

**Shromáždění vlastníků jednotek 11.6.2015 od 19:00**

- 1) zahájení, informace o činnosti Výboru SVJ
- 2) projednání návrhu nových stanov (v souladu s NOZ), hlasování
- 3) základní informace o činnosti správce domu za uplynulé období
- 4) informace o provedených opravách/údržbě v domě za uplynulé období
- 5) projednání výsledků hospodaření za rok 2014, hlasování
- 6) projednání návrhu rozpočtu na období 2015 / 2016
- 7) plán údržby a oprav pro období 2015 / 2016, hlasování
- 8) informace o problému s pozemky v okolí domu, návrhy opatření, hlasování
- 9) volba orgánů SVJ pro následující pětileté volební období
- 10) různé, podněty/návrhy členů SVJ, diskuse, závěr



# Informace o činnosti Výboru SVJ (období 11/2014 – 6/2015)

- Pravidelné schůzky výboru cca 1x měsíčně
- Průběžné řešení aktuálních témat
  - Schvalování oprav a údržby správcem
  - Řešení vymáhání pohledávek s advokátní kanceláří
  - Kontrola na PSSZ v 2/2015 – účetnictví a platby bez závad
  - Kontrola na VZP v 3/2015 - účetnictví a platby bez závad
  - Řešení havárií + pojistných událostí
  - Komunikace s dodavatelskými firmami (energie, opravy, údržba a úklid)
  - Řešení připomínek a požadavků vlastníků bytů
  - Opakované reklamace kvality úklidu
  - Koordinace přípravy nových stanov s advokátní kanceláří
  - Řešení odtahu vraků automobilů na parkovacích stáních v okolí domu
- Koordinace údržbových a úklidových prací
- Zajištění PENB (Energetický štítek budovy)
- Přípravy a organizace Shromáždění vlastníků jednotek

## **Projednáni nových stanov SVJ (připraveny v souladu s NOZ)**

- Stanovy připraveny ve spolupráci s advokátní kanceláří, zohledňují změny, které přinesl nový občanský zákoník
- Byly předloženy v předstihu k nastudování (email, web, tištěné kopie na nástěnkách domu)
- Proti předložené variantě doplněn článek s určením prvních členů výboru v době založení SVJ (legislativní požadavek)

### **URČENÍ PRVNÍCH ČLENŮ STATUTÁRNÍHO ORGÁNU**

**(1)** Ke dni založení společenství vlastníků bylo složení výboru následovné:

Ing. Zdeněk Keršláger, předseda, narozen 20.9.1975

Ing. Petra Králíčková, místopředseda, narozena 30.12.1975

Lucie Fantová, místopředseda, narozena 29.10.1978

Mgr. David Havlík, narozen 23.8.1973

Ing. Miloš Flanderka, narozen 21.2.1975

**Projednáání nových stanov SVJ**  
(připraveny v souladu s NOZ)

**HLASOVÁNÍ Č. 1 O PŘIJETÍ NOVÝCH  
STANOV SVJ**

**1) Návrh nových stanov SVJ pro dům Nový Bohdalec**

## **Informace o činnosti správce objektu – Zuckerstein s.r.o.**

- Informace správce o činnosti
  - Prezentuje zástupce firmy

## Provedené opravy v uplynulém období (10/2014 – 6/2015)

- Výtah B3 (1484/34) – výměna řídicí kabinové karty (36.854,- Kč)
- Opravy kabeláže nouzových světel (4.091 Kč)
- Opravy dlažby A1 – nutno odsekát a znovu nalepit (20.000,- Kč)
- Opravy drobných závad výtahů po odborné revizi (23.800,- Kč)
- Vyčištění odtoků teras - zatékání do garáží (p. Čákora)



## Výsledky hospodaření SVJ za rok 2014

	Druh nákladu	Náklady Celkem	Zálohy	
			předpis	Rozdíl
	<b>BYTOVÁ ČÁST</b>			
110	studená voda	616421,20	698088,00	81666,80
116	Teplá voda (TUV)	1480547,40	317424,00	-1163123,40
120	Elektrická energie	71548,27	190356,00	118807,73
130	Náklady na teplo	1393304,50	2792508,00	1399203,50
140	Odvoz odpadů – byty	141696,01	152353,00	10656,99
150	Pojištění	47922,06	126900,00	78977,94
160	Úklid spol. prostor	403920,72	285697,00	-118223,72
170	Servis a revize	156595,35	253957,00	97361,65
175	Tech. adm. správa domu	239394,98	264385,00	24990,02
180	Domovník	440538,93	406225,00	-34313,93
190	Odměna správci	103435,96	111456,00	8020,04
195	účetnictví	183066,49	202177,00	19110,51
199	Ostatní režie, činnost SVJ	397411,93	362880,00	-34531,93
	<b>GARÁŽE</b>			
320	El. energie	70530,85	239520,00	168989,15
350	Pojištění	24686,35	35760,00	11073,65
360	Úklid	16133,50	70800,00	54666,50
370	Servis a údržba	14323,45	44400,00	30076,55
375	Tech. adm. správa garáží	41203,20	46177,00	4973,80
380	Údržba garáže	43291,46	53281,00	9989,54
390	Odměna správce	17802,91	12432,00	-5370,91
395	Účetnictví	41203,20	31969,00	-9234,20
400	Daň z nemovitosti	53769,59	53641,00	-128,59
	<b>CELKEM</b>	<b>5.998.748,31</b>	<b>6.752.386,00</b>	<b>753.637,69</b>



## Informace k výsledkům hospodaření

- Náklady nižší o cca 430.000,- Kč proti roku 2013
  - Úspora na elektrické energii
  - Úspora na vytápění – velmi mírná zima
- Informace o rozúčtování výtahů a úklidu
  - Dle zákona č. 67/2013 Sb., paragrafu 5 mají být níže uvedené položky rozúčtovány dle počtu osob žijících v bytové jednotce, pokud Shromáždění vlastníků nerozhodne jinak.
    - provoz výtahu
    - osvětlení společných prostor v domě
    - úklid společných prostor v domě
    - odvoz komunálního odpadu
  - V našem domě provádíme rozúčtování dle podlahové plochy bytu s ohledem na fakt, že nejsme nijak schopni zjišťovat/ověřovat počet žijících osob v jednotlivých bytech, natož kontrolovat pravdivost případného hlášení počtu osob vlastníky bytů. Nepovažujeme tento způsob rozúčtování nákladů za vhodný pro objekt velikosti a charakteru toho našeho. (toto je použitelné u malých domů, kde se tak říkajíc každý zná s každým, nicméně v objektu s více než 200 bytovými jednotkami a se značnou fluktuací nájemníků u pronajímaných bytů je toto v podstatě nerealizovatelné).
  - Proto navrhujeme odsouhlasit rozúčtování ve stávajícím stavu, tedy pro tyto položky dle podlahové plochy jednotek a pokračování v tomto způsobu rozúčtování v následujících účetních obdobích.



## Výsledky hospodaření SVJ za rok 2014

- V roce 2014 vykázalo hospodaření našeho SVJ zisk ve výši 15142,55 Kč (úroky na bankovním účtu, úroky na termínovaném vkladu, úroky z prodlení plateb)
- Výbor SVJ navrhuje tento zisk převést do fondu oprav

## HLASOVÁNÍ Č. 2 O VÝSLEDKU HOSPODAŘENÍ ZA ROK 2014

- 1) Návrh na odsouhlasení vyúčtování roku 2014, včetně rozúčtování nákladů a převedení zisku (15142,55 Kč) do fondu oprav**



## Rozpočet na období 2015/2016, předpis záloh

- Výbor SVJ nenavrhuje změnu výše záloh s ohledem na bezproblémové krytí výdajů současnou výší
- Vlastníci bytů, kteří měli v uplynulých letech opakovaně vysoké přeplatky mohou požádat písemně (email, poštou) výbor o úpravu výše záloh s ohledem na způsob užívání bytu
- Výbor SVJ se bude i nadále zabývat možností úspor, především v oblasti energií a dodavatelských služeb
- V letošním roce očekáváme vyšší výdaje:
  - pojištění (zvýšila se cena pojistky s ohledem na pojistné události)
  - vodné + stočné (zvýšila se cena o cca 3 procenta)
  - teplo + teplá voda (zvýšila se cena o cca 5,5 procenta)



## Plán údržby 2015/2016

- Výměna vodoměrů teplé i studené vody v souladu s legislativním požadavkem – orientační rozpočet 200.000,- Kč
- Oprava požárních ucpávek pro splnění norem v celém domě (139.600,- Kč) – na etapy v průběhu období
- Opravy balkonů – zatékání do fasády – hlášeny další 3 balkony k opravě – orientační rozpočet 120.000,- Kč
- Odstranění zatékání v oblasti schodiště vchodů A1 a A2 v -1 podlaží
- Revize dle zákonných požadavků
  - nouzové osvětlení, hasicí přístroje a hydranty, požární klapky, hromosvody, požární ucpávky a dveře, kalibrace detektorů CO

**Stav fondu oprav k 31.12.2014: 2.650.528,55 Kč**



# Plán údržby 2015/2016

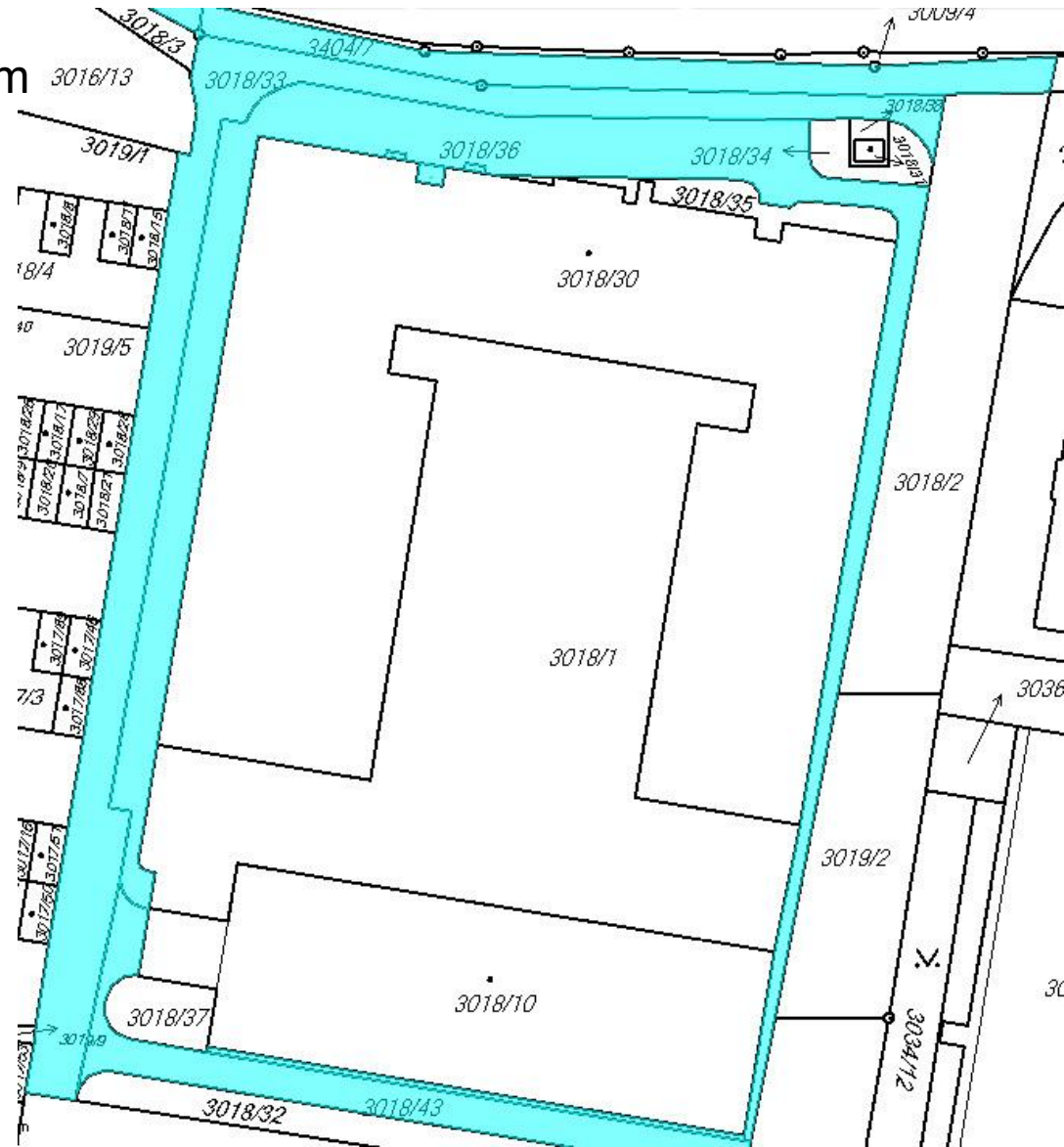
## HLASOVÁNÍ Č. 3 O PLÁNU ÚDRŽBY

### 1) Předložený plán údržby na období 2015/2016



## Informace o problému s pozemky

- Jedná se o pozemky lemující dům v ulicích Elektrárenská, Novobohdalecká a Pod Bohdalcem I (viz katastrální mapa 3018/33, 3018/36, 3018/43 a 3404/7)



## Informace o problému s pozemky

- Pozemky byly stále ve vlastnictví M-Invest a měly být převedeny na HI. Město Praha
- Loni počátkem září iniciováno jednání se zástupcem M-Invest Bohdalec a.s., kde bylo přislíbeno, že bude vyvinuto úsilí za účelem převodu
- V říjnu však M-Invest prodal pozemky za symbolickou cenu p. Kasamasovi (jedna smlouva v březnu 2014)
- Pan Kasamas čelí mnoha exekucím, které jsou nyní postupně zapisovány do katastru
  
- Výbor SVJ bude sledovat vývoj exekucí a pokud dojde k dražbě příslušných pozemků, pokusí se je získat

## Volba orgánů SVJ pro následující období

- Letos končí současnému výboru pětiletý mandát
- Dle schválených stanov je výbor tříčlenný
- Kandidáti do výboru:
  - Jiří Koubek
    - současný předseda, v domě od roku 2005
  - Lucie Silovská
    - současná místopředsedkyně, v domě od roku 2005
  - Zuzana Kadeřábková
    - současná místopředsedkyně, v domě od roku 2005
- Další kandidát?



# **Volba orgánů SVJ pro následující období**

## **HLASOVÁNÍ Č. 4 – volba člena výboru**

**1) Kandidát Jiří Koubek**

# **Volba orgánů SVJ pro následující období**

## **HLASOVÁNÍ Č. 5 – volba člena výboru**

**1) Kandidátka Lucie Silovská**

# **Volba orgánů SVJ pro následující období**

## **HLASOVÁNÍ Č. 6 – volba člena výboru**

**1) Kandidátka Zuzana Kadeřábková**

## Různé, diskuze

- Čas pro vaše dotazy a připomínky



## Závěr

- Děkuji za pozornost