

Společenství vlastníků Zbraslav 1453

Neumannova 1453/28, 156 00 Praha 5 – Zbraslav

ZÁPIS ZE SHROMÁŽDĚNÍ PER ROLLAM 2020

Termín hlasování:

od pondělí 6.4.2020 do neděle 26.4.2020 ve lhůtě 21 dní podle Stanov

Místo konání:

Rozhodnutí shromáždění mimo zasedání podle článku X Stanov ...
elektronicky na cervenydvorec@seznam.cz

PROGRAM SHROMÁŽDĚNÍ

2. Volba orgánů shromáždění
3. Zpráva o činnosti výboru, revizorky a správcovské společnosti
4. Schválení účetní závěrky, vyúčtování SVJ a čerpání dl. záloh za rok 2019
5. Návrh rozpočtu na rok 2020
6. Schválení dlouhodobého plánu modernizací, rekonstrukcí a oprav

VE LHŮTĚ CELÝCH 3 TÝDNŮ NEHLASOVALO 22 VLASTNÍKŮ – 13.82 % VŠECH HLASŮ

1453003
1453005
1453006
1453009
1453010
1453012
1453023
1453032
1453033
1453046
1453049
1453052
1453055
1453059
1453060
1453074
1453077
1453083
1453091
1453093
1453112
1453118

A K bodu 2 – Volba orgánů shromáždění

- 1 Předsedající: Jindřich Volf
- 2 Skrutátoři: Karel Kobera, Jana Ryšánková
- 3 Výsledky hlasování: Martin Šoltés, Jana Vodvářková
- 4 Ověřovatel zápisu: Irena Samková, Jana Vodvářková, Jana Ryšánková

Společenství vlastníků Zbraslav 1453

Neumannova 1453/28, 156 00 Praha 5 – Zbraslav

Pro schválení usnesení je potřeba **nadpoloviční většina hlasů všech členů** společenství.

Návrh usnesení: „Shromáždění vlastníků volí orgány shromáždění podle výše uvedeného návrhu.“

Usnášeníschopnost shromáždění: hlasovalo **86.18 %** hlasů všech vlastníků (97 ze 119)

Výsledek hlasování: proti **0.00 %** hlasů všech vlastníků

Výsledek hlasování: zdržel se **0.77 %** hlasů všech vlastníků – **jednotka 36**

Výsledek hlasování: pro **85.42 %** hlasů všech vlastníků (96 ze 119)

Výsledek hlasování: **USNESENÍ K BODU 2 BYLO PŘIJATO**

B K bodu 3 – Zpráva o činnosti výboru, revizorky a správcovské společnosti

Zprávy o činnosti jsou přiloženy podle seznamu příloh:

Příloha číslo 1 (**zpráva_výbor_2020.pdf**)

Příloha číslo 2 (**zpráva_revizorka_2020.pdf**)

Příloha číslo 3 (**zpráva_správce_2020.pdf**)

Pro schválení usnesení je potřeba **nadpoloviční většina hlasů všech členů** společenství.

Návrh usnesení: „Shromáždění vlastníků bere na vědomí předložené zprávy.“

Usnášeníschopnost shromáždění: hlasovalo **86.18 %** hlasů všech vlastníků (97 ze 119)

Výsledek hlasování: proti **0.00 %** hlasů všech vlastníků

Výsledek hlasování: zdržel se **0.77 %** hlasů všech vlastníků – **jednotka 36**

Výsledek hlasování: pro **85.42 %** hlasů všech vlastníků (96 ze 119)

Výsledek hlasování: **USNESENÍ K BODU 3 BYLO PŘIJATO**

Společenství vlastníků Zbraslav 1453

Neumannova 1453/28, 156 00 Praha 5 – Zbraslav

C K bodu 4 – Schválení účetní závěrky, vyúčtování SVJ a čerpání dlouhodobých záloh za rok 2019

ROZVAHA K 31.12.2019 V TISÍCÍCH KČ

Označení	Název ukazatele	Stav k prvnímu dni účetního období	Stav k poslednímu dni účetního období
A.	Dlouhodobý majetek celkem	0	0
IV.	Dlouhodobý finanční majetek celkem	0	0
B.	Krátkodobý majetek celkem	9 171	8 868
II.	Pohledávky celkem	3 762	3 595
III.	Krátkodobý finanční majetek celkem	5 317	5 179
IV.	Jiná aktiva celkem	92	94
	Aktiva celkem	9 171	8 868
A.	Vlastní zdroje celkem	7	26
II.	Výsledek hospodaření	7	26
B.	Cizí zdroje celkem	9 164	8 842
II.	Dlouhodobé závazky celkem	4 887	4 741
III.	Krátkodobé závazky celkem	4 277	4 088
IV.	Jiná pasiva	0	13
	Celkem pasiva	9 171	8 868

VÝKAZ ZISKŮ A ZTRÁT K 31.12.2019 V TISÍCÍCH KČ

Označení	Název ukazatele	Stav k poslednímu dni účetního období
A.	Náklady	500
II.	Služby celkem	294
III.	Osobní náklady	121
V.	Ostatní náklady	84
VIII.	Daň z příjmů celkem	1
	Náklady celkem	500
B.	Výnosy	
IV.	Ostatní výnosy	526
	Výnosy celkem	526
C.	Výsledek hospodaření před zdaněním	27
D.	Výsledek hospodaření po zdanění	26

Zisk před zdaněním je ve výši **26 942,81 Kč** a je tvořen úrokovými výnosy 21 151,60 Kč a úroky z prodlení 5 791,21 Kč. Daň z příjmu za rok 2019 činí 950 Kč. Čistý zisk ve výši **25 992,81 Kč** bude převeden do dlouhodobých záloh.

Společenství vlastníků Zbraslav 1453

Neumannova 1453/28, 156 00 Praha 5 – Zbraslav

VYÚČTOVÁNÍ ZA ROK 2019

Popis	Náklady	Rozúčtování ceny služby na bytovou jednotku podle
1 Teplo	938 964,63	60% spotřeba - 40% podle plochy pro TV
2 Teplá voda	1 060 728,20	70% spotřeba - 30% podle plochy pro TV
3 Studená voda	5 12975,50	podle spotřeby
4 Úklid společných prostor	165 055,30	podle osob
5 Údržba zeleně	180 825,00	podle plochy
6 Úklid sněhu	13 755,00	podle osob
7 Odvoz odpadu	108 286,00	podle osob
8 Pojištění domu	83 999,00	podle plochy
9 Společná elektřina domu	78 710,00	podle osob
10 Společná elektřina garáží	53 025,00	za garážové stání
11 Výtah	44 804,00	podle osob
12 Ostatní náklady na správu*	133 699,39	podle plochy
13 Odměna výboru a revizorce	139 302,00	98 Kč na jednotku
14 Úklid garáží	21 274,20	za garážové stání
15 Správa	293 748,00	na bytovou jednotku, část dle plochy
Celkem	3 829 151,22	

* Ostatní náklady na správu zahrnují opravy a údržbu v garážové hale a ve společných prostorech, službu SVJ rejstříky, právní služby, požární ochranu, servis garážových vrat, výměnu čidel, odečty spotřeby vody, vklady do OR a administrativní výdaje

ČERPÁNÍ DLOUHODOBÝCH ZÁLOH

Datum	Doklad	Popis	Částka
7.5.2019	DF2019/00044	PC čtečka čipů	4 138
20.5.2019	DF2019/00048	Melichar – baterie do čtečky čipů	4 690
15.8.2019	DF2019/00081	Nano Fusion fasáda	282 555
2.9.2019	DF2019/00090	Nano Fusion fasáda	377 445
14.10.2019	DF2019/00100	EKO Chemo – revitalizace otopného systému	237 550
31.10.2019	DF2019/00105	Vodvářka – rekonstrukce lavičky	5 000
1.11.2019	DF2019/00111	Tvrdlík – izolace hromosvodů	3 400
7.11.2019	DF2019/00112	Fasáda – umytí graffiti	4 600
18.11.2019	DF2019/00116	Václav Hájek – výmalba společných prostor	210 000
16.11.2019	DF2019/115	Malování - úklid	8 000
31.12.2019	ID2019/00018	Spotřeba vody na mytí fasády	11 387
31.12.2019	ID2019/00019	Instalace kanálového zesilovače – DVB-T2	12 742
Celkem			1 161 507

Počáteční zůstatek	4 887 233,05 Kč
Příděl do dlouhodobých záloh	+ 1 015 187,54 Kč
Čerpání	- 1 161 507,00 Kč
Zůstatek k 31. 12. 2019	4 740 913,59 Kč

Společenství vlastníků Zbraslav 1453

Neumannova 1453/28, 156 00 Praha 5 – Zbraslav

Na účtech SVJ byly ke dni 31. 12. 2019 následující zůstatky (**celkem 5 175 556,16 Kč**):

- Běžný účet FIO – zůstatek **72 227,89 Kč** - účet není úročen a neplatí se žádné poplatky
- Spořicí jednoměsíční účet FIO – zůstatek **1 308 360,63 Kč** - účet je úročen aktuálně úrokem 0,45 %
Spořicí devítiměsíční účet FIO – zůstatek **2 138 440,50 Kč** - účet je úročen aktuálně úrokem 0,60 %
- Spořicí účet k běžnému účtu FIO – zůstatek **1 656 527,14 Kč** - je úročen pásmovým úrokem, aktuálně 0,45 %

Detailnější přehled nákladů loňského roku je přiložen v příloze číslo 4 (**[náklady_1453_2019.pdf](#)**) ze seznamu příloh. Kompletní přehled nákladů a vývoj dlouhodobých záloh od roku 2010 do současnosti si můžete prohlédnout v příloze číslo 5 (**[srovnání_1453_2010_2019.pdf](#)**). Zdůvodnění výkyvů v nákladech najdete v příloze číslo 7 (**[zdůvodnění_výkyvů_1453_2019_2018.pdf](#)**).

Pro schválení usnesení je potřeba **tříčtvrtinová většina hlasů všech členů** společenství.

Návrh usnesení: „Shromáždění schvaluje účetní závěrku za rok 2019 a převedení zisku ve výši 25 992,81 Kč na účet dlouhodobých záloh a schvaluje předložené vyúčtování za rok 2019 včetně vyúčtování dlouhodobých záloh.“

Usnášeníschopnost shromáždění: hlasovalo **86.18 %** hlasů všech vlastníků (97 ze 119)

Výsledek hlasování: proti **1.00 %** hlasů všech vlastníků – **jednotky 62**

Výsledek hlasování: zdržel se **0.77 %** hlasů všech vlastníků – **jednotka 36**

Výsledek hlasování: pro **84.41 %** hlasů všech vlastníků (95 ze 119)

Výsledek hlasování: **USNESENÍ K BODU 4 BYLO PŘIJATO**

D K bodu 5 - Návrh rozpočtu na rok 2020

V přiložené tabulce je návrh celoroční a měsíční výše záloh spolu s poznámkou základního rozpočítání dané položky na jednotlivé bytové jednotky.

Rozpis záloh na správu, údržbu, provoz a služby spojené s užíváním jednotek za rok 2019

celková podlahová plocha – 5 948.25 m² - 119 jednotek, 84 garážových stání

plocha jednotek s výtahy - 3 108.07 m²

plocha pro teplo a teplou vodu 5 335.92 m²

11 x 360 litrů odpadních nádob pro směsný odpad, 2 x 240 odpadních nádob pro bio odpad

2 582 m² garážové plochy 10% z rozúčt. ceny na vl. za EE, úklid garáží pro majitele 7 sklepů

Společenství vlastníků Zbraslav 1453

Neumannova 1453/28, 156 00 Praha 5 – Zbraslav

ROZPOČET NA ROK 2020

Druh služby	Roční záloha 2020 v Kč	Měsíční záloha 2020 v Kč	Poznámka
			měsíční rozpočet na bytovou jednotku podle
1 Teplo	940 000	78 333	60% spotřeba - 40% podle plochy pro TV
2 Teplá voda	1 100 000	91 667	70% spotřeba - 30% podle plochy pro TV
3 Studená voda	590 000	49 167	podle spotřeby
4 Úklid společných prostor	165 000	13 750	podle osob
5 Údržba zeleně	170 000	14 167	podle plochy
6 Úklid sněhu	15 000	1 250	podle osob
7 Odvoz odpadu	144 000	12 000	podle osob
8 Pojištění domu	84 000	7 000	podle plochy
9 Společná elektřina domu	80 000	6 666	podle osob
10 Společná elektřina garáže	60 000	5 000	za garážové stání
11 Výtah	45 000	3 750	podle osob
12 Ostatní náklady na správu	160 000	13 333	podle plochy
13 Odměna výboru a revizorce	170 400	14 200	119 Kč za jednotku
14 Úklid garáží	21 000	1 750	za garážové stání
15 Správa	294 000	24 500	na byt. jednotku, část dle plochy
Celkem	4 038 400	336 533	

Pro schválení usnesení je potřeba **tříčtvrtinová většina hlasů všech členů** společenství.

Návrh usnesení: „Shromáždění schvaluje rozpočet pro výpočet záloh na rok 2020 ve výši 4 038 400 Kč (bez příspěvku do dlouhodobých záloh) a příspěvek do dlouhodobých záloh ve výši 14 Kč na metr čtvereční.“

Usnášeníschopnost shromáždění: hlasovalo **86.18 %** hlasů všech vlastníků (97 ze 119)

Výsledek hlasování: proti **0.57 %** hlasů všech vlastníků – **jednotka 87**

Výsledek hlasování: zdržel se **3.40 %** hlasů všech vlastníků – **jednotky 36-61-76-110**

Výsledek hlasování: pro **82.22 %** hlasů všech vlastníků (92 ze 119)

Výsledek hlasování: **USNESENÍ K BODU 5 BYLO PŘIJATO**

E K bodu 6 – Schválení dlouhodobého plánu modernizací, rekonstrukcí a oprav

Aktualizovaný návrh plánu modernizací, rekonstrukcí a oprav je přiložen jako příloha, v seznamu příloh má číslo 6 (**DPMRO_dlouhodobý_plán_modernizace_rekonstrukce_oprav_1453_2020_2029.pdf**). Nový plán je koncipován výrazně prorůstově (zvyšující se zůstatek zdrojů až do 10 000 000 Kč) s víceméně pravidelným každoročním čerpáním zdrojů vyjma roku 2020. V následujících dvou letech jsou výrazně preferovány **akutní položky**, jejichž rozpočet je reálně upřesněn podle výsledků konzultací s možnými zhotoviteli a předběžnými výběrovými řízeními (položky 5, 6, 10).

Oplocení předzahrádek v atriu dosáhlo své životnosti, lazuru lze odstranit pouhým nehtem, většina prvků je v rozkladu, zejména v okolí montážních otvorů, proto nemá smysl aplikovat drahý nátěr na takto poškozený

Společenství vlastníků Zbraslav 1453

Neumannova 1453/28, 156 00 Praha 5 – Zbraslav

povrch. Navíc bychom obtěžovali vlastníky a nájemníky hlukem a prachem během obrušování oplocení. Proto je v plánu navržena výměna oplocení s výrobou a nátěrem materiálu uskutečněnými dílensky mimo objekt. Na základě oznámení vlastníků byl uskutečněn velmi podrobný monitoring stavu nátěrů oken.

Bylo identifikováno **celkem 52 oken** (plocha 225 m²) v havarijním stavu (obnažení značných oblastí rámu a křídel až na dřevo). Nacházejí se ve 4. NP a ve 3. NP na rohových pozicích domu. Další ponechání tohoto stavu by vedlo k degradaci tuhosti okenních křídel, k jejich rozpadu a k následné velmi nákladné a složité výměně kompletních výplní okenních otvorů. Výbor využije k úhradě této opravy z velké části pojistnou smlouvu, protože je prokázáno a zdokumentováno posudkem, že primární příčina degradace nátěru byla způsobena několika doloženými krupobitími od ČHMÚ.

Trámy tří pergol nad terasami ve 3. NP dosáhly rovněž své životnosti, jsou nahnilé, jsou napadeny houbou a v četných případech hrozí jejich zřícení. V plánu je navrženo použití lepených KVH profilů, které se nekroutí, nepraskají, jsou objemově stabilní a vykazují tak výrazně vyšší životnost.

Pro schválení usnesení je potřeba **nadpoloviční většina hlasů všech členů** společenství.

*Návrh usnesení: „Shromáždění schvaluje plán oprav a investic s tím, že položky vyžadující schválení shromážděním uvedené v plánu v roce **n** a **n+1** (nyní 2020 a 2021) může výbor po schválení realizovat, bude-li nabídka v rámci uvedeného rozpočtu. Pokud realizaci některé položky nezačíná do následujícího shromáždění, přesune její realizaci do nového desetiletého plánu a tato položka podléhá novému schvalovacímu režimu.“*

Usnášeníschopnost shromáždění: hlasovalo **86.18 %** hlasů všech vlastníků (97 ze 119)

Výsledek hlasování: proti **4.41 %** hlasů všech vlastníků – **jednotky 38-40-62-87-103**

Výsledek hlasování: zdržel se **6.91 %** hlasů všech vlastníků – **jednotky 14-18-30-36-61-89-90-110**

Výsledek hlasování: pro **74.86 %** hlasů všech vlastníků (84 ze 119)

Výsledek hlasování: **USNESENÍ K BODU 6 BYLO PŘIJATO**

PŘÍLOHY K ZÁPISU

hlasování_2020_kontrola.xls

Za výbor **Společenství vlastníků Zbraslav 1453**

Jindřich Volf

Jana Vodvářková.....

Irena Samková

Jana Ryšánková.....

V Praze – Zbraslavi dne 27.4.2020