

Společenství vlastníků Zbraslav 1453

Neumannova 1453/28, 156 00 Praha 5 – Zbraslav – cervenydvorec@seznam.cz

ZÁPIS ZE SHROMÁŽDĚNÍ VLASTNÍKŮ 21.4.2022

Termín schůze: **čtvrtek 21.4.2022 od 19:00 hodin – prezenze od 18:20 hodin**

Místo konání: **sál Restaurace U Přístavu**

U Malé řeky 623

<https://mapy.cz/s/jetenakaje>

PROGRAM SHROMÁŽDĚNÍ

1. Zahájení
2. Volba orgánů shromáždění
3. Zpráva o činnosti výboru, revizorky a správcovské společnosti
4. Účetní závěrka, vyúčtování SVJ a čerpání dlouhodobých záloh 2021
5. Rozpočet na rok 2022
6. Dlouhodobý plán modernizací, rekonstrukcí a oprav 2022 až 2031
7. Volba členů výboru a revizora na období 2022 až 2027

Pokud se nemůžete shromáždění zúčastnit, zmocněte, prosím, souseda, člena výboru, revizorku, nájemníka nebo jinou osobu. Součástí podkladu jsou návrhy usnesení, kde můžete zmocněnce pověřit, jak má hlasovat. Plná moc je přiložena. Shromáždění je volební. Přijďte, prosím, všichni.

Shromáždění vlastníků bylo svoláno pozvánkou, odeslanou elektronicky dne 25.2.2022 a dne 13.3.2022 společně s plnou mocí a s prezenčním listem. Pozvánka byla dne 14.3.2022 vyvěšena na všech 28 informačních plochách a plná moc i prezenční list byly všem vlastníkům vloženy do poštovních schránek. Podklady byly rozeslány dne 15.3.2022 a jsou k dispozici ke stažení na:

<http://www.uschovna.cz/zasilka/WFECIM797Y5PCRI9-T3T>

1. ZAHÁJENÍ

Předseda výboru Jindřich Volf zahájil jednání shromáždění v 19:00 hodin. Martin Šoltés informoval přítomné o tom, že se prozatím dostavilo **69.57 % všech vlastníků** po přepočtu na vlastnické podíly včetně plných mocí.

Hlasování o všech usneseních bude negativní, jako první se bude hlasovat o tom „**kdo je proti návrhu**“, poté „**kdo se zdržel**“. Počty hlasů „**kdo je pro návrh**“ budou pak dopočteny. Hlasování se uskutečňuje viditelným zdvižením paže a sdělením katastrálního čísla jednotky po výzvě skrutátora. Katastrální číslo jednotky najdete v příloze číslo 11 **1453_klíč_číslo_jednotky**

Ke každému bodu jednání shromáždění (vyjma bodů 1 a 2) bude po jeho přednesení otevřena diskuse. Nikdo z přítomných nemá právo hovořit, pokud mu předsedající neudělí slovo. Diskutující se vždy představí. Délka diskusního vystoupení je maximálně 1 minuta, a to maximálně dvakrát na jednoho vlastníka k jednomu projednávanému bodu, maximální délka jediného diskusního bloku je 8 minut. Z jednání bude pořízen **audio záznam** pro případné budoucí řešení připomínek a sporů.

A K bodu 2 – Volba orgánů shromáždění

1 Předsedající: Jindřich Volf, Karel Kobera

2 Zapisovatelé: Jana Ryšánková, Jana Vodvářková, Jindřich Volf

3 Skrutátoři: Karel Kobera, Jana Ryšánková, Martin Šoltés

4 Aktuální účast: Martin Šoltés, Vladimír Bartoš

Společenství vlastníků Zbraslav 1453

Neumannova 1453/28, 156 00 Praha 5 – Zbraslav – cervenydvorec@seznam.cz

- 5 Výsledky hlasování: **Martin Šoltés, Jana Vodvářková**
6 Ověřovatel zápisu: **Irena Samková, Jana Vodvářková, Jana Ryšánková**
7 Časomíra diskuse: **Irena Samková, Jindřich Volf**
8 Dozorčí prezence: **Vladimír Bartoš, Jana Vodvářková, Jindřich Volf**
9 Audio záznam: **Jana Ryšánková, Karel Kobera**

Pro schválení usnesení je potřeba **nadpoloviční většina hlasů přítomných členů** společenství **34.79 %** všech

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

Usnášeníschopnost: přítomno **69.57 %** všech vlastníků
Výsledek hlasování: proti **00.00 %** přítomných vlastníků **00.00 %** všech vlastníků
Výsledek hlasování: zdržel se **00.00 %** přítomných vlastníků **00.00 %** všech vlastníků
Výsledek hlasování: pro **100.00 %** přítomných vlastníků **69.57 %** všech vlastníků

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_2022**
Příloha číslo 2 **zpráva_revizorka_2022**
Příloha číslo 3 **zpráva_správce_2022**

Pro schválení usnesení je potřeba **nadpoloviční většina hlasů přítomných členů** společenství **35.07 %** všech

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

Usnášeníschopnost: přítomno **70.14 %** všech vlastníků
Výsledek hlasování: proti **00.00 %** přítomných vlastníků **00.00 %** všech vlastníků
Výsledek hlasování: zdržel se **00.00 %** přítomných vlastníků **00.00 %** všech vlastníků
Výsledek hlasování: pro **100.00 %** přítomných vlastníků **70.14 %** všech vlastníků

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

C K bodu 4 – Účetní závěrka, vyúčtování SVJ a čerpání dlouhodobých záloh 2021

ROZVAHA K 31.12.2021 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	9 610	10 269
II.	Pohledávky celkem	3 972	4 362
III.	Krátkodobý finanční majetek celkem	5 545	5 805
IV.	Jiná aktiva celkem	93	102
	Aktiva celkem	9 610	10 269
A.	Vlastní zdroje celkem	13	4
II.	Výsledek hospodaření	13	4
B.	Cizí zdroje celkem	9 597	10 265
II.	Dlouhodobé závazky celkem	4 972	5 525
III.	Krátkodobé závazky celkem	4 625	4 740
IV.	Jiná pasiva	0	0
	Celkem pasiva	9 610	10 269

Společenství vlastníků Zbraslav 1453

Neumannova 1453/28, 156 00 Praha 5 – Zbraslav – cervenydvorec@seznam.cz

VÝKAZ ZISKŮ A ZTRÁT K 31.12.2021 V TISÍCÍCH KČ

Označení	Název ukazatele	Stav k poslednímu dni účetního období
A.	Náklady	570
II.	Služby celkem	294
III.	Osobní náklady	192
V.	Ostatní náklady	84
VIII.	Daň z příjmů celkem	
	Náklady celkem	570
B.	Výnosy	
IV.	Ostatní výnosy	574
	Výnosy celkem	574
C.	Výsledek hospodaření před zdaněním	4
D.	Výsledek hospodaření po zdanění	4

Zisk před zdaněním je ve výši **4 159 Kč** a je tvořen úrokovými výnosy ve výši 4 159 Kč. Daň z příjmu za rok 2021 činí 380 Kč. Čistý zisk ve výši **3 779 Kč** bude převeden do dlouhodobých záloh.

VYÚČTOVÁNÍ ZA ROK 2021

Popis	Náklady	%	Rozúčtování ceny služby na jednotku
1 Teplo	1 024 583,20	24,70	60% spotřeba - 40% podle plochy
2 Teplá voda	1 130 417,14	27,25	70% spotřeba - 30% podle plochy
3 Studená voda	575 706,00	13,88	podle spotřeby
4 Úklid vnitřní	130 145,20	3,14	podle osob
5 Údržba zeleně*	207 351,00	5,00	podle plochy
6 Úklid sněhu	24 703,00	0,60	podle osob
7 Odvoz odpadu	138 120,00	3,33	podle osob
8 Pojištění domu	83 999,00	2,03	podle plochy
9 Společná EE domu	99 083,41	2,39	podle osob
10 Společná EE garáží	66 820,59	1,61	za garážové stání
11 Výtah	44 688,00	1,08	podle osob
12 Fond provozu	124 963,76	3,01	podle plochy
13 Odměna výboru	192 276,00	4,64	na jednotku
14 Úklid garáží	11 088,30	0,27	za garážové stání
15 Správa	293 748,00	7,08	na jednotku, část dle plochy
Celkem	4 147 693,60	100,00	

ČERPÁNÍ DLOUHODOBÝCH ZÁLOH V ROCE 2021

Datum	Doklad	Popis	Částka
08.03.2021	DF 2021/00022	Jurčo-zámečnické práce	24 725,00
31.03.2021	DF 2021/00029	Škvára-instalace oběhového čerpadla	16 600,00
21.04.2021	DF 2021/00042	Vodvářka-renovace pergoly	25 720,00
21.04.2021	DF 2021/00043	Vodvářka-renovace pískoviště	15 000,00
27.04.2021	DF 2021/00048	Alseko-oprava nefunkčního el. vrátného	5 060,00
14.07.2021	DF 2021/00089	Altoma-spojka torzní tyče	3 581,00
15.07.2021	DF 2021/00094	FASS servis-upgrade FW čtečky	33 925,00

Společenství vlastníků Zbraslav 1453

Neumannova 1453/28, 156 00 Praha 5 – Zbraslav – cervenydvorec@seznam.cz

06.09.2021	DF 2021/00108	Troják-výtahy	13 083,00
12.10.2021	DF 2021/00122	Jurčo-zámečnické práce	19 090,00
07.11.2021	DF 2021/00134	Vodvářka-výměna oplocení	298 000,00
09.12.2021	DF 2021/00161	Moskalyuk-výmalba	4 222,00
Celkem			459 006,00

Počáteční zůstatek **4 972 325,55 Kč**
Příděl do dlouhodobých záloh + 1 012 082,00 Kč
Čerpání - 459 006,00 Kč
Zůstatek k 31. 12. 2021 **5 525 401,55 Kč**

Na účtech SVJ byly ke dni 31. 12. 2021 následující zůstatky **celkem 5 804 594,66 Kč**:

- Běžný účet FIO – zůstatek **887 755,54 Kč** - účet není úročen a neplatí se žádné poplatky
- Spořicí jednoměsíční účet FIO – zůstatek **1 311 477,16 Kč** - účet je úročen aktuálně úrokem 0,09 %
Spořicí devítiměsíční účet FIO – zůstatek **2 145 481,75 Kč** - účet je úročen aktuálně úrokem 0,13 %
- Spořicí účet k běžnému účtu FIO – zůstatek **1 459 880,21 Kč** - pásmový úrok, aktuálně 0,08 %

Detailnější přehled nákladů loňského roku je přiložen v příloze číslo 4 **náklady_1453_2021** ze seznamu příloh. Kompletní přehled nákladů a vývoj dlouhodobých záloh od roku 2011 do současnosti si můžete prohlédnout v příloze číslo 5 **srovnání_1453_2011_2021**. Zdůvodnění výkyvů v nákladech najdete v příloze číslo 7 **zdůvodnění_výkyvů_1453_2020_2021**. Náklady za rok 2021 byly oproti roku 2020 vyšší o 268 389 Kč – o 6,92 %. Rozpočet na rok 2021 byl překročen o 165 693 Kč – o 4,16 %. Zvýšení nákladů bylo zapříčiněno navýšením cen tepla a vody (podíl nákladů 65,83 %) a elektrické energie i výrazným zvýšením spotřeby médií. Již v březnu 2021 schválil výbor přechod od dodavatele Bohemia Energy k dodavateli Innogy s přechodem k 17.10.2021, takže jsme byly v režimu dodavatele poslední instance pouhé 3 dny.

* Údržbu zeleně ve výši 207 351 Kč tvoří tyto položky: Jana Valová – zahradnické práce: 124 430 Kč / Eduard Vevera – závlaha: 32 428 Kč / nákup bakterií, hnojiv a sadby: 27 229 Kč / spotřeba vody: 23 264 Kč.

Pro schválení usnesení je potřeba **třičtvrtinová většina hlasů přítomných členů** společenství **52.61 %** všech

Návrh usnesení: „Shromáždění schvaluje účetní závěrku za rok 2021 a převedení zisku 3 799 Kč na účet dlouhodobých záloh a schvaluje předložené vyúčtování za rok 2021 včetně vyúčtování dlouhodobých záloh.“

Usnášeníschopnost: přítomno **70.14 %** všech vlastníků
Výsledek hlasování: proti **00.00 %** přítomných vlastníků **00.00 %** všech vlastníků
Výsledek hlasování: zdržel se **00.00 %** přítomných vlastníků **00.00 %** všech vlastníků
Výsledek hlasování: pro **100.00 %** přítomných vlastníků **70.14 %** všech vlastníků

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

D K bodu 5 - Rozpočet na rok 2022

V přiložené tabulce je návrh celoroční a měsíční výše záloh. Podíl tepla a vody činí 69,30 % celkových nákladů. Rozpočet zohledňuje již avizovaná a očekávaná navýšení cen v roce 2022. Celkové navýšení rozpočtu na rok 2022 činí 845 307 Kč - 20,38 % oproti nákladům za rok 2021.

Rozpis záloh na správu, údržbu, provoz a služby spojené s užíváním jednotek za rok 2021

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 směsný odpad, 2 x 240 bio odpad, 2 582 m² garážové plochy - 10% z ceny na vlastníka za EE, úklid garáží pro majitele 7 sklepů

Společenství vlastníků Zbraslav 1453

Neumannova 1453/28, 156 00 Praha 5 – Zbraslav – cervenydvorec@seznam.cz

ROZPOČET NA ROK 2022

Druh služby	Roční záloha 2022 v Kč	%	Měsíční záloha 2022 v Kč	Rozúčtování ceny služby na jednotku
1 Teplo	1 330 000	26,64	110 833	60% spotřeba - 40% podle plochy
2 Teplá voda	1 470 000	29,44	122 500	70% spotřeba - 30% podle plochy
3 Studená voda	660 000	13,22	55 000	podle spotřeby
4 Úklid vnitřní	130 000	2,60	11 000	podle osob
5 Údržba zeleně	199 000	3,99	17 000	podle plochy
6 Úklid sněhu	28 000	0,56	2 400	podle osob
7 Odvoz odpadu	206 000	4,13	17 200	podle osob
8 Pojištění domu	102 000	2,04	8 500	podle plochy
9 Společná EE domu	120 000	2,40	10 000	podle osob
10 Společná EE garáže	80 000	1,60	6 700	za garážové stání
11 Výtah	45 000	0,90	3 750	podle osob
12 Fond provozu	140 000	2,80	11 700	podle plochy
13 Odměna výboru	177 000	3,54	14 750	na jednotku
14 Úklid garáží	12 000	0,24	1 000	za garážové stání
15 Správa	294 000	5,89	24 500	na jednotku, část dle plochy
Celkem	4 993 000	100,00	416 083	

Pro schválení usnesení je potřeba **tříčtvrtinová většina hlasů přítomných členů** společenství **52.61 %** všech

Návrh usnesení: „Shromáždění schvaluje rozpočet pro výpočet záloh na rok 2022 ve výši 4 993 000 Kč (bez příspěvku do dlouhodobých záloh) a příspěvek do dlouhodobých záloh ve výši 14 Kč na metr čtvereční.“

Usnášeníschopnost: přítomno **70.14 %** všech vlastníků

Výsledek hlasování: proti **00.00 %** přítomných vlastníků **00.00 %** všech vlastníků

Výsledek hlasování: zdržel se **00.00 %** přítomných vlastníků **00.00 %** všech vlastníků

Výsledek hlasování: pro **100.00 %** přítomných vlastníků **70.14 %** všech vlastníků

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

Společenství vlastníků Zbraslav 1453

Neumannova 1453/28, 156 00 Praha 5 – Zbraslav – cervenydvorec@seznam.cz

E K bodu 6 – Dlouhodobý plán modernizací, rekonstrukcí a oprav 2022 až 2031

Aktualizovaný návrh plánu modernizací, rekonstrukcí a oprav je přiložen jako příloha, v seznamu příloh má číslo 6 **DPMRO_dlouhodobý_plán_modernizace_rekonstrukce_oprav_1453_2022_2031**. Plán je koncipován prorůstově - zvyšující se zůstatek zdrojů až do 11 000 000 Kč v roce 2031 (cca 2 % hodnoty budovy).

Výbor odložil opravu **60 oken** (plocha 260 m²) v havarijním stavu na rok 2022.

Pro schválení usnesení je potřeba **nadpoloviční většina hlasů všech členů** společenství **50.00 %** všech

*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 2022 a 2023) může výbor po schválení realizovat, bude-li nabídka v rámci rozpočtu. Pokud realizaci některé položky nezahájí do následujícího shromáždění, přesune její realizaci do nového desetiletého plánu a tato položka podléhá novému schvalovacímu režimu.“*

Usnášeníschopnost: přítomno	70.14 %	všech vlastníků	
Výsledek hlasování: proti	00.00 %	přítomných vlastníků	00.00 % všech vlastníků
Výsledek hlasování: zdržel se	00.00 %	přítomných vlastníků	00.00 % všech vlastníků
Výsledek hlasování: pro	100.00 %	přítomných vlastníků	70.14 % všech vlastníků

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

F K bodu 7 – Volba členů výboru a revizora na období 2022 až 2027

Pro schválení usnesení je potřeba **nadpoloviční většina hlasů přítomných členů** společenství **35.07 %** všech

Návrh usnesení 7.1: „Shromáždění volí členem výboru Vladimíra Bartoše.“

Usnášeníschopnost: přítomno	70.14 %	všech vlastníků	
Výsledek hlasování: proti	00.00 %	přítomných vlastníků	00.00 % všech vlastníků
Výsledek hlasování: zdržel se	00.00 %	přítomných vlastníků	00.00 % všech vlastníků
Výsledek hlasování: pro	100.00 %	přítomných vlastníků	70.14 % všech vlastníků

Výsledek hlasování: **USNESENÍ K BODU 7.1 BYLO PŘIJATO**

Návrh usnesení 7.2: „Shromáždění volí členem výboru Karla Koberu.“

Usnášeníschopnost: přítomno	70.14 %	všech vlastníků	
Výsledek hlasování: proti	00.00 %	přítomných vlastníků	00.00 % všech vlastníků
Výsledek hlasování: zdržel se	00.00 %	přítomných vlastníků	00.00 % všech vlastníků
Výsledek hlasování: pro	100.00 %	přítomných vlastníků	70.14 % všech vlastníků

Výsledek hlasování: **USNESENÍ K BODU 7.2 BYLO PŘIJATO**

Návrh usnesení 7.3: „Shromáždění volí členkou výboru Irenu Samkovou.“

Usnášeníschopnost: přítomno	70.14 %	všech vlastníků	
Výsledek hlasování: proti	00.00 %	přítomných vlastníků	00.00 % všech vlastníků
Výsledek hlasování: zdržel se	00.00 %	přítomných vlastníků	00.00 % všech vlastníků
Výsledek hlasování: pro	100.00 %	přítomných vlastníků	70.14 % všech vlastníků

Výsledek hlasování: **USNESENÍ K BODU 7.3 BYLO PŘIJATO**

Společenství vlastníků Zbraslav 1453

Neumannova 1453/28, 156 00 Praha 5 – Zbraslav – cervenydvorec@seznam.cz

Návrh usnesení 7.4: „Shromáždění volí členem výboru Martina Šoltése.“

Usnášeníschopnost: přítomno	70.14 %	všech vlastníků	
Výsledek hlasování: proti	00.00 %	přítomných vlastníků	00.00 % všech vlastníků
Výsledek hlasování: zdržel se	00.00 %	přítomných vlastníků	00.00 % všech vlastníků
Výsledek hlasování: pro	100.00 %	přítomných vlastníků	70.14 % všech vlastníků

Výsledek hlasování: **USNESENÍ K BODU 7.4 BYLO PŘIJATO**

Návrh usnesení 7.5: „Shromáždění volí členkou výboru Janu Vodvářkovou.“

Usnášeníschopnost: přítomno	70.14 %	všech vlastníků	
Výsledek hlasování: proti	00.00 %	přítomných vlastníků	00.00 % všech vlastníků
Výsledek hlasování: zdržel se	00.00 %	přítomných vlastníků	00.00 % všech vlastníků
Výsledek hlasování: pro	100.00 %	přítomných vlastníků	70.14 % všech vlastníků

Výsledek hlasování: **USNESENÍ K BODU 7.5 BYLO PŘIJATO**

Návrh usnesení 7.6: „Shromáždění volí členem výboru Jindřicha Volfa.“

Usnášeníschopnost: přítomno	70.14 %	všech vlastníků	
Výsledek hlasování: proti	00.00 %	přítomných vlastníků	00.00 % všech vlastníků
Výsledek hlasování: zdržel se	00.00 %	přítomných vlastníků	00.00 % všech vlastníků
Výsledek hlasování: pro	100.00 %	přítomných vlastníků	70.14 % všech vlastníků

Výsledek hlasování: **USNESENÍ K BODU 7.6 BYLO PŘIJATO**

Návrh usnesení 7.7: „Shromáždění volí revizorkou Janu Ryšánkovou.“

Usnášeníschopnost: přítomno	70.14 %	všech vlastníků	
Výsledek hlasování: proti	00.00 %	přítomných vlastníků	00.00 % všech vlastníků
Výsledek hlasování: zdržel se	00.00 %	přítomných vlastníků	00.00 % všech vlastníků
Výsledek hlasování: pro	100.00 %	přítomných vlastníků	70.14 % všech vlastníků

Výsledek hlasování: **USNESENÍ K BODU 7.7 BYLO PŘIJATO**

PŘÍLOHY K PODKLADŮM

1) zpráva_výbor_2022	1 strana
2) zpráva_revizorka_2022	1 strana
3) zpráva_správce_2022	1 strana
4) náklady_1453_2021	11 stran
5) srovnání_1453_2011_2021	1 strana
6) DPMRO_dlouhodobý_plán_modernizace_rekonstrukce_oprav_1453_2022_2031	3 strany
7) zdůvodnění_výkyvů_1453_2020_2021	1 strana
8) pozvánka_shromáždění_21_04_2022	1 strana
9) plná_moc_21_04_2022	1 strana
10) prezenční_list_21_04_2022	1 strana
11) 1453_klíč_číslo_jednotky	4 strany

Předseda výboru Jindřich Volf ukončil jednání shromáždění vlastníků v 19:42 hodin.

Společenství vlastníků Zbraslav 1453

Neumannova 1453/28, 156 00 Praha 5 – Zbraslav – cervenydvorec@seznam.cz

Za výbor **Společenství vlastníků Zbraslav 1453**

Jindřich Volf -----

Jana Vodvářková -----

Irena Samková -----

Jana Ryšánková -----

V Praze – Zbraslavi dne 21.4.2022