

Společenství vlastníků Zbraslav 1453

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

ZÁPIS ZE SHROMÁŽDĚNÍ VLASTNÍKŮ 27.4.2023

Termín schůze: **čtvrtek 27.4.2023 od 19:00 hodin | prezenze od 18:20 hodin**
Místo konání: **Hotel Barbora | Společenský sál | 1. patro | Elišky Přemyslovny 1259**
<https://mapy.cz/s/3sUf3>

PROGRAM SHROMÁŽDĚNÍ

1. Zahájení
2. Volba orgánů shromáždění
3. Zpráva o činnosti výboru, revizorky a správcovské společnosti za rok 2022
4. Účetní závěrka, vyúčtování a čerpání dlouhodobých záloh 2022
5. Rozpočet na rok 2023
6. Dlouhodobý plán modernizací, rekonstrukcí a oprav 2023 až 2032
7. Změna Stanov společenství

Pokud se nemůžete shromáždění zúčastnit, zmocněte jakoukoli jinou osobu. Součástí podkladu jsou návrhy usnesení, kde můžete zmocněnce pověřit, jak má hlasovat. Měníme Stanovy. Přijďte, prosím, VŠICHNI.

Shromáždění vlastníků bylo svoláno pozvánkou, odeslanou elektronicky dne **9.3.2023** vešer společně s plnou mocí a s prezenčním listem. Pozvánka byla dne **14.3.2023** vyvěšena na všech 28 informačních plochách v budově a následně, dne **6.4.2023** byla vložena všem vlastníkům do poštovních schránek, a to včetně plné moci a prezenčního listu. Podklady pro jednání byly rozeslány dne **15.4.2023 – 24.4.2023 – 25.4.2023**.

1. ZAHÁJENÍ

Předseda výboru Jindřich Volf zahájil jednání shromáždění v **19:04** hodin. Martin Šoltés informoval přítomné o tom, že se prozatím dostavilo 71 vlastníků- **65.66 % všech hlasů** 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 hlasovacího lístku 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.

2. VOLBA ORGÁNŮ SHROMÁŽDĚNÍ

Předsedající: Jindřich Volf, Karel Kobera
Zapisovatelé: Jana Ryšánková, Jana Vodvářková
Skrutátoři: Karel Kobera, Jana Ryšánková
Aktuální účast: Martin Šoltés, Vladimír Bartoš
Výsledky hlasování: Martin Šoltés, Jana Vodvářková
Ověřovatel zápisu: Jana Vodvářková, Jana Ryšánková
Časomíra diskuse: Karel Kobera
Průběh prezenze: Vladimír Bartoš, Jana Vodvářková
Audio záznam: Jana Ryšánková, Karel Kobera

Pro schválení usnesení je potřeba **nadpoloviční většina** hlasů přítomných členů | více než **32.83 %** všech.

Společenství vlastníků Zbraslav 1453

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

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

Usnášeníschopnost: přítomno 65.66 % 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 65.66 % všech vlastníků

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

3. ZPRÁVA O ČINNOSTI VÝBORU, REVIZORKY A SPRÁVCE

Zprávy o činnosti jsou přiloženy podle seznamu příloh:

1 zpráva výbor 2023

2 zpráva revizorka 2023

3 zpráva správce 2023

Pan Jiří Kříž podal ústí informaci o soudním řízení k prohlášení vlastníka.

Pro schválení usnesení je potřeba **nadpoloviční většina** hlasů přítomných členů | více než **33.11 %** všech.

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

Usnášeníschopnost: přítomno 66.22 % 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 66.22 % všech vlastníků

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

4. ÚČETNÍ UZÁVĚRKA, VYÚČTOVÁNÍ A ČERPÁNÍ DLOUHODOBÝCH ZÁLOH 2022

ROZVAHA K 31.12.2022 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	10 269	11 991
II.	Pohledávky celkem	4 362	4 282
III.	Krátkodobý finanční majetek celkem	5 805	7 591
IV.	Jiná aktiva celkem	102	118
	Aktiva celkem	10 269	11 991
A.	Vlastní zdroje celkem	4	62
II.	Výsledek hospodaření	4	62
B.	Cizí zdroje celkem	10 265	11 929
II.	Dlouhodobé závazky celkem	5 525	6 453
III.	Krátkodobé závazky celkem	4 740	5 476
IV.	Jiná pasiva	0	0
	Celkem pasiva	10 269	11 991

VÝKAZ ZISKŮ A ZTRÁT K 31.12.2022 V TISÍCÍCH KČ

Označení	Název ukazatele	Stav k poslednímu dni účetního období
A.	Náklady	595
II.	Služby celkem	294

Společenství vlastníků Zbraslav 1453

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

III.	Osobní náklady	186
V.	Ostatní náklady	115
VIII.	Daň z příjmů celkem	
	Náklady celkem	595
B.	Výnosy	
IV.	Ostatní výnosy	657
	Výnosy celkem	657
C.	Výsledek hospodaření před zdaněním	62
D.	Výsledek hospodaření po zdanění	62

Zisk před zdaněním je ve výši **61 885,30 Kč** a je tvořen úrokovými výnosy ve výši 61 885,30 Kč. Daň z příjmu za rok 2022 činí 0 Kč. Čistý zisk ve výši **61 885,30 Kč** bude převeden na účet účelového fondu ze zisku.

VYÚČTOVÁNÍ ZA ROK 2022

Popis	Náklady	%	Rozúčtování ceny služby na jednotku
1 Teplo	1 125 388	26,06	60% spotřeba - 40% podle plochy
2 Teplá voda	1 279 937	29,64	70% spotřeba - 30% podle plochy
3 Studená voda	516 154	11,95	podle spotřeby
4 Úklid vnitřní	121 791	2,82	podle osob
5 Údržba zeleně*	216 473	5,01	podle plochy
6 Úklid sněhu	17 748	0,41	podle osob
7 Odvoz odpadu	206 536	4,78	podle osob
8 Pojištění domu	102 023	2,36	podle plochy
9 Společná EE domu	46 239	1,07	podle osob
10 Společná EE garáží	41 150	0,95	za garážové stání
11 Výtah	42 961	0,99	podle osob
12 Fond provozu	112 579	2,61	podle plochy
13 Odměna výboru	185 736	4,30	na jednotku
14 Úklid garáží	10 000	0,23	za garážové stání
15 Správa	293 748	6,80	na jednotku, část dle plochy
Celkem	4 318 467	100,00	

ČERPÁNÍ DLOUHODOBÝCH ZÁLOH V ROCE 2022

Datum	Doklad	Popis	Částka
8.2.2022	DF 2022/15	Jurčo-výměna zámku	22 379,00
8.2.2022	DF 2022/16	Škvára-netěsnost na rozdělovači topení	1 400,00
10.5.2022	DF 2022/55	Škvára-instalatérské práce MŠ	1 150,00
22.5.2022	DF 2022/56	AK Servis- oprava potrubí ÚT	3 449,00
10.8.2022	DF 2022/107	Vodvářka- výměna oplocení	31 075,00
11.8.2022	DF 2022/108	Tvrdík- oprava odtoku	9 630,00
4.9.2022	DF 2022/115	Solid – oprava po zatékání MŠ	6 600,00
18.9.2022	DF 2022/116	Altoma – nabouraná vrata	8 618,00
9.11.2022	DF 2022/142	Altoma – nabouraná vrata	40 922,00
28.11.2022	DF 2022/148	Altoma – nabouraná vrata – Generali	- 49 540,00
Celkem			75 683,00

Společenství vlastníků Zbraslav 1453

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

Počáteční zůstatek	5 525 401,55 Kč
Příděl do dlouhodobých záloh	+ 1 003 139,51 Kč
Čerpání	- 75 683,00 Kč
Zůstatek k 31. 12. 2022	6 452 858,06 Kč

Na účtech SVJ byly ke dni 31. 12. 2022 následující zůstatky celkem 7 591 481,78 Kč:

- Běžný účet – zůstatek 613 815,14 Kč - účet není úročen a neplatí se žádné poplatky
- Termínovaný vklad s obnovou – zůstatek 5 656 269,41 Kč - účet je úročen aktuálně úrokem 5,1 %
- FIO spořicí účet – zůstatek 1 321 397,23 Kč - účet je úročen aktuálně úrokem 3 %

Detailnější přehled nákladů loňského roku je přiložen v příloze číslo 4 | náklady_1453_2022 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_2022. Zdůvodnění výkyvů v nákladech najdete v příloze číslo 7 | zdůvodnění_výkyvů_1453_2021_2022. Náklady za rok 2022 byly oproti roku 2021 vyšší o 170 774 Kč – 4,12 %. Rozpočet na rok 2022 byl nevyčerpan o 674 533 Kč – o 13,5 %. Důvodem byly: vysoká základna spotřeby UT a TV z roku 2021, významné šetření vlastníků, mírné zimní teploty a úspora na změně dodavatele společné EE.

* Údržbu zeleně ve výši 216 473,00 Kč tvoří tyto položky: Jana Valová – zahradnické práce: 131 290 Kč / Eduard Vevera – závlaha: 34 969 Kč / nákup vzduch. kompresoru: 3 145 Kč/ nákup bakterií, hnojiv a sadby: 12 696 Kč / spotřeba vody: 27 789 Kč / Pečoch zahradnické práce-sestřih břechťanu: 6 584 Kč.

Pro schválení usnesení je potřeba **třičtvrtinová většina** hlasů přítomných členů | více než **50.09 %** všech.

Návrh usnesení: „Shromáždění schvaluje účetní závěrku za rok 2022 a převedení zisku 61 885,30 Kč na účet účelového fondu ze zisku a předložené vyúčtování za rok 2022 včetně vyúčtování dlouhodobých záloh.“

Usnášeníschopnost: přítomno	66.79 %	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	66.79 % všech vlastníků

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

5. ROZPOČET NA ROK 2023

V přiložené tabulce je návrh celoroční a měsíční výše záloh. Celkové navýšení rozpočtu na rok 2023 činí 1 888 043 Kč | 43,72 % oproti nákladům za rok 2022 z důvodů výrazně vyšší ceny UT a TV. Náklady na UT jsme stanovili ze čtrnáctiletého průměru spotřeby navýšeného o 20 % rozdílu extrémních roků. Oproti současným navýšeným zálohám budou nové předpisy záloh od 1.6.2023 v průměru o 23 % nižší. Navýšení odměn členům výboru činí v jejich čistém příjmu: Jindřich Volf | 2 254 | 6 660 | Jana Vodvářková | 2 254 | 2 415 | Vladimír Bartoš | 1 815 | 2 368 | Karel Kobera | 1 530 | 1 996 | Irena Samková | 1 288 | 1 996 | Martin Šoltés | 1 530 | 1 996 | Jana Ryšánková | 1 047 | 1 771. Pojištění domu se zvýšilo o 14,91 % při navýšení pojistné částky o 60 % na 750 000 000 Kč.

Rozpis záloh na správu, údržbu, provoz a služby spojené s užíváním jednotek za rok 2022

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 (zdarma)
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 2023

Druh služby	Roční záloha 2023 v Kč	%	Měsíční záloha 2023 v Kč	Rozúčtování ceny služby na jednotku
1 Teplo	1 990 000	32,06	165 833	60% spotřeba - 40% podle plochy
2 Teplá voda	1 960 000	31,58	163 333	70% spotřeba - 30% podle plochy
3 Studená voda	590 000	9,51	49 167	podle spotřeby
4 Úklid vnitřní	144 000	2,32	12 000	podle osob
5 Údržba zeleně	220 000	3,54	18 333	podle plochy
6 Úklid sněhu	30 000	0,48	2 500	podle osob
7 Odvoz odpadu	207 000	3,33	17 250	podle osob
8 Pojištění domu	117 236	1,89	9 770	podle plochy
9 Společná EE domu	60 000	0,97	5 000	podle osob
10 Společná EE garáže	50 000	0,81	4 167	za garážové stání
11 Výtah	50 000	0,81	4 167	podle osob
12 Fond provozu	140 000	2,26	11 667	podle plochy
13 Odměna výboru	342 274	5,51	28 523	na jednotku
14 Úklid garáží	12 000	0,19	1 000	za garážové stání
15 Správa	294 000	4,74	24 500	na jednotku, část dle plochy
Celkem	6 206 510	100,00	517 209	

Pro schválení usnesení je potřeba **nadpoloviční většina** hlasů přítomných členů | více než **33.40 %** všech.

Návrh usnesení: „Shromáždění schvaluje rozpočet pro výpočet záloh na rok 2023 ve výši 6 206 510 Kč (bez příspěvku do dlouhodobých záloh) a příspěvek do dlouhodobých záloh ve výši 14 Kč na metr čtvereční.“

Usnášeníschopnost: přítomno **66.79 %** všech vlastníků
Výsledek hlasování: proti **01.15 %** přítomných vlastníků **01.15 %** všech vlastníků
Výsledek hlasování: zdržel se **00.00 %** přítomných vlastníků **00.00 %** všech vlastníků
Výsledek hlasování: pro **98.85 %** přítomných vlastníků **65.64 %** všech vlastníků

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

6. DLOUHODOBÝ PLÁN MODERNIZACÍ, REKONSTRUKCÍ A OPRAV 2023|2032

Aktualizovaný návrh plánu modernizací, rekonstrukcí a oprav je v příloze, v seznamu příloh má číslo **6 DPMRO dlouhodobý plán modernizace rekonstrukce oprav 1453 2023 2032**. Plán je koncipován prorůstově - zvyšující se zůstatek zdrojů až do téměř 11 000 000 Kč v roce 2032 (cca 2 % hodnoty budovy). V návrhu je zohledněna inflace.

Výbor opět odložil opravu **60 oken** (plocha 260 m²) v havarijním stavu na rok 2024. Bude nezbytné provést další detailní monitoring, protože od roku 2020 se objevila další okna s narušeným nátěrem.

Pro schválení usnesení je potřeba **nadpoloviční většina** hlasů přítomných členů | více než **33.40 %** 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 2023 a 2024) 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.“*

Společenství vlastníků Zbraslav 1453

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

Usnášeníschopnost: přítomno	66.79 %	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	66.79 %	všech vlastníků

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

7. ZMĚNA STANOV

Bylo předloženo zdůvodnění změn, revize Stanov a úplné znění Stanov s přílohami 12 změna stanov popis a 13 stanovy 2023

Pro schválení usnesení je potřeba **tříčtvrtinová většina** hlasů přítomných členů | více než **50.09 %** všech.

Návrh usnesení: „Shromáždění schvaluje předložené změny Stanov a jejich úplné znění.“

Usnášeníschopnost: přítomno	66.79 %	všech vlastníků		
Výsledek hlasování: proti	01.86 %	přítomných vlastníků	01.86 %	všech vlastníků
Výsledek hlasování: zdržel se	00.00 %	přítomných vlastníků	00.00 %	všech vlastníků
Výsledek hlasování: pro	98.14 %	přítomných vlastníků	64.93 %	všech vlastníků

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

PŘÍLOHY K PODKLADŮM

- 1 zpráva výbor 2023
- 2 zpráva revizorka 2023
- 3 zpráva správce 2023
- 4 náklady 1453 2022
- 5 srovnání 1453 2012 2022
- 6 DPMRO dlouhodobý plán modernizace rekonstrukce oprav 1453 2023 2032
- 7 zdůvodnění výkyvů 1453 2021 2022
- 8 pozvánka shromáždění 27 04 2023
- 9 plná moc 27 04 2023
- 10 prezenční list 27 04 2023
- 11 1453 klíč číslo jednotky
- 12 změna stanov popis
- 13 stanovy 2023

Předseda výboru Jindřich Volf ukončil jednání shromáždění vlastníků ve **20:37** 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



Jana Ryšánková



V Praze – Zbraslavi dne 27.4.2023