Zpráva o činnosti Společenství vlastníků Vysočanská 231 – 243 za rok 09/2020-09/2021

Vážení vlastníci a sousedé, výbor Společenství vlastníků Vysočanská 231 – 243 svolává shromáždění vlastníků v letošním roce na den 8. prosince 2021, které se z důvodu nouzového stavu COVID – 19 uskuteční ve zvláštním režimu, jak je uvedeno na pozvánce.

1. Organizace a zpráva o činnosti VSV

Výbor pracoval od posledního shromáždění vlastníků ve složení:

Ing. Michal Stejskal	předseda (investice, právní požadavky)
Irena Hádková	místopředseda (ekonomická oblast, kontrola účetnictví)
Anna Sládková	člen (vedení kanceláře společenství, technická činnost, jednání s úřady a smluvními partnery)

Za uplynulé období se VSV scházel, vzhledem k nouzové situaci, v omezeném režimu. Uskutečnilo se celkem 10 řádných schůzí výboru, z toho jedna společná s domovními důvěrníky. Ze všech schůzí byl pořízen zápis, který byl zveřejněn na webových stránkách společenství, na domovních nástěnkách a byl předán domovním důvěrníkům. S DD jsou členové výboru v telefonickém a elektronickém spojení. Na schůzích byly řešeny záležitosti týkající se jak probíhajících prací na objektu, tak řešení některých problémů a podnětů, které výbor od vlastníků v průběhu roku obdržel.

V tomto roce byla řešena následující témata:

- dokončení odstranění závad zjištěných z technické kontroly objektu 2020
- dokončení rekonstrukce společné televizní antény v souvislosti s přechodem na vysílání v režimu DVBT 2
- výmalba a opravy omítek ve všech sekcích domu, opravy vstupů – budou pokračovat roce 2022
- dokončení výměny všech prvků vzduchotechniky na střeše objektu s vyloučením použití el. energie
- jednání s orgány státní správy ohledně zřízení nových nájezdů pro invalidní občany v souladu s platnými normami stále probíhá
- zajišťování odstranění nově vzniklých závad
- provádění deratizace a oprav technickém podlaží dle SOD
- uzavření nové SOD na opravy a údržbu rozvodů vody a topení v technickém podlaží vč. odvzdušňování topné soustavy na začátku topné soustavy
- smluvní zajišťování užívání společných prostor a jejich údržba
- provádění pravidelných kontrol úklidu a údržby objektu
- provádění revizí vyhrazených technických zařízení a jejich opravy

2. Plán oprav pro období 2022

Konstrukční prvek	
Běžné opravy a revize	**1 500 000**
Instalace automatických odvzdušňovacích ventilů na soustavu ÚT	**100 000**
Instalace požárních čidel na chodby jednotlivých sekcí (se souhlasným vyjádřením požárního technika)	**500 000**
Bezbariérové vstupy projekční příprava	**50 000**
Celkem	**2 150 000**

3. VYHODNOCENÍ HOSPODAŘENÍ za rok 2020

Správce: SBD Praha, Střelničná 1861/8a, 182 00 Praha- Kobylisy, IČ 00034592

SPOLEČENSTVÍ VLASTNÍKŮ JEDNOTEK:	číslo SVJ
Společenství vlastníků Vysočanská 231 - 243 **Vysočanská 240, 190 00, Praha 9**	**500**

Vyhodnocení hospodaření a služeb za rok 2020

	Správa domu a pozemku na rok :	K 1.1.2020	2020 čerpání	2020 zůstatek
		v Kč	v Kč	v Kč
1.	Dlouhodobá záloha - fond oprav	11 257 203,00	6 787 407,00	4 469 796,00
	prostř. na opravy a udržov. dle spoluvl.podílu,čerpání úvěru			
2.	pojištění objektu	119 640,00	118 386,00	1 254,00
3.	členský příspěvek člena družstva			
4.	správní poplatek člena družstva			
5.	správní poplatek nečlena družstva			
	celkem pol.4 a 5	808 704,00	883 548,00	-74 844,00
6.	odměna volených orgánů - výboru SV a kontr.komise SV			
6.1	sociální a zdrav.pojištění - zákonné odvody 25%+9%			
	novela zákona od r.2012 §5/a/18 zákona č.187/2006Sb.			
	celkem pol 6 a 6.1	763 776,00	628 612,00	135 164,00
7.	provozní náklady - společenství	110 748,00	100 827,00	9 921,00
	Služby:			
8.	odvoz odpadu	569 868,00	518 992,50	50 875,50
9.	úklid objektu	527 712,00	567 608,00	-39 896,00
10.	provoz výtahu	264 816,00	228 882,00	35 934,00
11.	el.energie - osvětlení společných prostor	300 108,00	273 369,00	26 739,00
12.	ostatní dle potřeby - služby			
	částka převedeno do pol.7 - provozní náklady společenství			
13.	STA a jiné individuelní platby	249 600,00	110 615,00	138 985,00
14.	vodné a stočné	1 941 016,00	1 801 206,00	139 810,00
15.	teplo	3 338 249,00	3 594 116,00	-255 867,00
16.	ohřev vody , teplá užitková voda	4 102 401,00	3 714 114,00	388 287,00
	ÚHRADA ZA UŽÍVÁNÍ CELKEM	**24 353 841,00**	**19 327 682,50**	**5 026 158,50**

V Praze dne 17.11.2021.

zapsala : Hádková Irena

4. Hospodaření 2021

Přehled o hospodaření a zálohách na služby k 31.10.2021
(komentář k jednotlivým položkám předpisu poplatků na správu domu a pozemku)

1. Dlouhodobá záloha – fond oprav:

(Prostředky na opravy a udržování)
počáteční zůstatek k 1.1.2021 4 469 776,93 Kč

Čerpání za leden – říjen 2021 - 5 583 491,85 Kč
(žárovky, dezinfekce a deratizace, činnost a materiál pro opravy domovního asistenta, opravy a udržování, např. vstupních dveří, spojovacích dveří sekcí, zámečnické práce na zabezpečení objektu, stavební dozor apod.)

Tvorba –prostředky na opravy a udržování 01-10/2021 5 356 600,- Kč

Úroky z úvěru za období 1-10/2021 - 82 171,15 Kč
Dotace na úroky z úvěru za 1-10/2021 442 350,- Kč

Zůstatek prostředků na opravy a udržování k 31.10.2021 4 603 063,93 Kč

Úvěr na sanaci obvodového pláště ke dni 31.10.2021

Úvěr – výše závazku **40 000 000,- Kč**
Splátky úvěru ke dni 31.10.2021 38 714 985,62 Kč
Zůstatek úvěru ke dni 31.10.2021 1 285 014,38 Kč

2. Pojištění objektu:

Náklady za období 01 – 12 ve výši 120 506,15 Kč
Na zálohách za období **01-10** je vybráno 99 700,- Kč
nedoplatek 20 806,15 Kč

3. Správní poplatky

Náklady za období 01 – 10 ve výši 686 633,41 Kč
Na zálohách za období 01-10 je vybráno 740 480,- Kč
přeplatek 53 846,59 Kč

4. Odměna zástupců objektu:

Náklady za období 01 – 10 ve výši - nebylo čerpáno
Na zálohách za období 01-10 je vybráno 636 480,- Kč

5. Provozní náklady společenství:

Jedná se o provozní náklady společenství, jako je např. poplatek za inkaso SIPO, sporožiro, poštovné, úhrada za roční závěrku, telefony, právní a soudní služby související s vymáháním dluhů, náklady na uskutečnění shromáždění vlastníků, pronájem sálu, internetové služby, drobná vydání apod.
Náklady za období 01 – 10 ve výši 92 004,77 Kč

Na zálohách za období 01-10 je vybráno 92 290,- Kč
přeplatek 285,23 Kč

6. Odvoz odpadu:

Náklady jsou za období 01-06 ve výši 268 985,36 Kč
Na zálohách za období 01-10 je vybráno 474 890,- Kč
Náklad na odvoz odpadu za druhé pololetí bude fakturován ve 4. čtvrtletí 2021.

7. Úklid objektu:

Náklady za období 01 – 10 ve výši 474 982,65 Kč
Na zálohách za období 01-10 je vybráno 494 960,- Kč
přeplatek 26 380,24 Kč

8. Provoz výtahu:

Náklady za období 01 – 10 ve výši 206 460,78 Kč
Na zálohách za období 01-10 je vybráno 220 680,- Kč
přeplatek 14 219,22 Kč

9. El.energie - osvětlení společných prostor:

Náklady za období **01 – 07** ve výši 153 496,83 Kč
Na zálohách za období 01- 10 je vybráno 250 090,- Kč
přeplatek 96 593,17 Kč

10. STA:

Náklady za období 01 – 10 ve výši 85 486,- Kč
Na zálohách za období 01-10 je vybráno 124 800,- Kč
přeplatek 39 314,- Kč

11 – 13. Vodné a stočné, teplo, ohřev vody, voda pro ohřev:

Služby, zahrnované do vyúčtování topné sezony vykazují k 31.10.2021 přeplatek ve výši 3 223 166,82 Kč. Náklady jsou zahrnuté za období 01-10 s tím, že studená voda bude vyfakturovaná až 12/21, a že ve 4. čtvrtletí bude fakturace za teplo odpovídající zimním měsícům, čímž se přeplatek sníží.

Ostatní položky:

Zůstatek na bankovních účtech společenství k 31.10.2021 činí **6 796 785,76 Kč**

Dluhy poplatků na správu domu a pozemku činí k 31.10.2021
saldo – nájemného +90 037,- Kč
saldo – služeb +89 272,- Kč
dlužné částky jsou upomínány a právně vymáhány

Nájemné za pronajímané společné prostory v objektu je hrazeno pravidelně.
Dlužná částka na ukončené pronajímané společné prostoře v sekci 231 je vymáhána soudně v exekučním řízení a pravidelně splácena.

Návrh usnesení pro schůzi shromáždění vlastníků jednotek dne 8.12.2021 (část ekonomická)

1. Schválení účetní závěrky za rok 2020

Shromáždění vlastníků schvaluje účetní závěrku za rok 2020.
Shromáždění vlastníků schvaluje vypořádat výsledek hospodaření za rok 2020 následovně:

a) uhradit ztrátu ve výši 5 076,65 Kč z tvorby Rezervního fondu**.**

b) shromáždění vlastníků zmocňuje výbor společenství k použití rezervního fondu k úhradě nákladů souvisejících se správou domu.

2. Návrh na úpravu výše krátkodobých záloh

Shromáždění schvaluje s účinností od 1.1.2022 měsíční výši záloh u níže uvedených krátkodobých záloh na správu domu a pozemku takto:

Záloha	**Nová měsíční výše zálohy**	*Stávající měsíční výše zálohy*	*+ Navýšení - Snížení*	*Průměrné měsíční náklady 01-10/2021*
Pojistné	**9 970 Kč**	*9 970 Kč*	*0 Kč*	*10 042 Kč*
Provozní náklady	**9 200 Kč**	*9 200 Kč*	*0 Kč*	*9 200 Kč*
Odvoz odpadu	**47 500 Kč**	*47 500 Kč*	*0 Kč*	*44 830 Kč*
Úklid	**49 500 Kč**	*44 000 Kč*	*0 Kč*	*47 558 Kč*
Provoz výtahu	**22 000 Kč**	*22 000 Kč*	*0 Kč*	*21 039 Kč*
Elektrická energie	**25 000 Kč**	*25 000 Kč*	*0 Kč*	*21 928 Kč*

Na výše uvedených zálohách jsou povinni se podílet všichni členové společenství podle výše svých spoluvlastnických podílů na jednotkách.
Podle stejného pravidla bude provedeno i rozúčtování nákladů hrazených z výše uvedených záloh počínaje rozúčtováním nákladů za rok 2022.

Shromáždění schvaluje s účinností od 1.1.2022 měsíční výši záloh u níže uvedených krátkodobých záloh na správu domu a pozemku takto:

Záloha	**Nová měsíční výše zálohy**	*Stávající měsíční výše zálohy*	*+ Navýšení - Snížení*
Poplatek za správu / jednotka nečlen SBD Praha	**184 Kč**	*178 Kč*	*+6 Kč*
Odměna volených orgánů / jednotka	**153 Kč**	*153 Kč*	*0 Kč*
STA / jednotka	**30 Kč**	*30 Kč*	*0 Kč*

Na výše uvedených zálohách jsou povinni se podílet všichni členové společenství, a to rovným dílem podle počtu jednotek. Podle stejného pravidla bude provedeno i rozúčtování nákladů hrazených z výše uvedených záloh počínaje rozúčtováním nákladů za rok 2022.

a) Shromáždění schvaluje s účinností od 1.1.2022 způsob stanovení výše krátkodobých záloh na služby související s užíváním jednotky takto:
Každý člen společenství je povinen hradit zálohy na služby související s užíváním jednotky, tj. zálohy na studenou vodu, teplou vodu a teplo ve výši odpovídající skutečné spotřebě, resp. skutečným nákladům jeho jednotky v předchozím kalendářním roce navýšené o 15% na studenou vodu a 30% na teplou vodu a teplo.

3. Výše dlouhodobé zálohy

Shromáždění schvaluje od 1. 1. 2022 tvorbu dlouhodobé zálohy ve výši 15 Kč / měsíc / m^2. Na této záloze jsou povinni se podílet všichni členové společenství, a to podle velikosti svého spoluvlastnického podílu. Tato záloha není předmětem ročního vyúčtování záloh a její zůstatek přechází vždy do dalšího kalendářního roku.

4. Ostatní

a) Shromáždění bere na vědomí, že v předpisu záloh pro jednotlivé jednotky může dojít ke korunovým rozdílům z důvodu zaokrouhlení.
b) Shromáždění ukládá všem členům společenství hradit měsíční zálohy na správu domu a pozemku a zálohy na služby související s užíváním jednotky řádně a včas, tj. nejpozději do 15. dne příslušného kalendářního měsíce.
c) Shromáždění pověřuje statutární orgán k rozhodování o vymáhání pohledávek společenství včetně rozhodování o vymáhání pohledávek soudní cestou.
d) Shromáždění pověřuje statutární orgán k rozhodování o uplatnění úroků z prodlení, o jejich vymáhání včetně vymáhání soudní cestou.
e) Shromáždění pověřuje statutární orgán k rozhodování o uzavírání splátkových kalendářů týkajících se pohledávek společenství.

5. ROZPOČET SVJ na rok 2022

Správce: Stavební bytové družstvo Praha, Střelničná 1861 /8a, 182 00 Praha-Kobylisy, IČ 000345

	SPOLEČENSTVÍ VLASTNÍKŮ JEDNOTEK:	číslo SVJ
	Společenství vlastníků Vysočanská 231 - 243 Vysočanská 240, 190 00, Praha 9	**500**

ROZPOČET SVJ na období: kalendářní rok 2022 s platností od 1.1.2022

	Zálohy na správu domu a pozemku na rok :	2021	2022
		v Kč	v Kč
1.	Dlouhodobá záloha - fond oprav	6 429 203,00	4 500 000,00
	prostř. na opravy a udržov. dle spoluvl. podílu		
2.	pojištění objektu	120 000,00	120 000,00
3.	členský příspěvek člena družstva	0,00	0,00
4.	správní poplatek člena družstva – 125 členů	270 000,00	276 000,00
5.	správní poplatek nečlena družstva –291 nečlenů	628 560,00	642 530,00
6.	odměna volených orgánů - výboru SV a kontrolora SV	569 088,00	569 088,00
6.1	sociální a zdrav.pojištění - zákonné odvody 25%+9%	193 490,00	193 490,00
	novela zákona od r.2012 §5/a/18 zákona č.187/2006Sb.		
7.	provozní náklady - společenství	110 000,00	120 000,00
	tj.poplatky za SIPO,sporožiro,poštovné,telefony,roční uzávěrka,		
	právní a soudní služby související s vymáháním dluhů,náklady		
	na uskutečnění shromáždění vlastníků vč.pronájmu sálu,		
	internetové služby,drobná vydání a pod.		
	Zálohy na služby:		
8.	odvoz odpadu	570 000,00	570 000,00
9.	úklid objektu	594 000,00	594 000,00
10.	provoz výtahu	264 000,00	264 000,00
11.	el.energie - osvětlení společných prostor	300 000,00	300 000,00
12.	ostatní dle potřeby - služby	0,00	0,00
	částka převedeno do pol.7 - provozní náklady společenství		
13.	STA a jiné individuelní platby	149 760,00	149 760,00
14.	vodné a stočné	1 556 780,00	1 556 780,00
15.	teplo	2 933 300,00	2 933 300,00
16.	ohřev vody , teplá užitková voda	3 421 000,00	3 421 000,00
	ÚHRADA ZA UŽÍVÁNÍ CELKEM	**18 109 181,00**	**16 209 948,00**

V Praze dne 17.11.2021

6. Různé

1/ Ve všech sekcích domu jsou v současné době ustanoveni Domovní důvěrníci, kteří mají zajišťovat přenos informací mezi vlastníky (nájemníky) a výborem společenství vlastníků a naopak. VSV upozorňuje všechny vlastníky, že první instancí pro podávání požadavků na opravy, stížností na technické závady apod. je jejich domovní důvěrník, následně kancelář společenství vlastníků. Na technickou správu SBD se obracejte jen v krajních případech, veškeré práce a činnosti musí odsouhlasit výbor společenství vlastníků. Požadavky uplatněte buď písemně do schránky VSV , nebo e-mailem na adrese vybor@svj-vysocanska.cz případně prostřednictvím formuláře o hlášení závad na www.svj-vysocanska.cz. Všechny služby poskytované technickou kanceláří SBD hradí VSV v souvislosti s plněním Smlouvy o správě majetku.

Upozorňujeme vlastníky, že v žádném případě nejsou oprávněni se obracet s požadavky na plnění pojistných událostí na společném majetku přímo na pojistitele objektu. Tyto případy musí být vždy projednány s pojistníkem a pojistitelem, tedy mezi SBD Praha a příslušnou pojišťovnou, a to písemně.

2/ Neustále se opakují případy provádění stavebních úprav v bytech bez předchozího souhlasu jak společenství, tak technického odd. SBD. Taková činnost je v rozporu se Stanovami SVJ a zároveň i s Občanským zákoníkem. Následkem toho se zvyšují stížnosti vlastníků na nešetrné provádění stavebních prací bez ohledu na dobu (v ranních a večerních hodinách a ve dnech pracovního klidu) a rovněž na nešetrné zacházení s vybavením společných prostor (výtahy, chodby a vstupní portály). Nesmí se zapomínat, že ke společnému vybavení domu patří i otopná soustava, tj. rozvody UT a radiátory. Při nepovolené a neodborné manipulaci dochází k poruchám v dodávkách tepla a k nesrovnalostem v odečtu spotřeby tepla. Veškeré úpravy na UT musí být posouzeny odborníkem, odsouhlaseny VSV a prováděny odbornou firmou a musí být informována firma ISTA, která zajišťuje odečty spotřeby tepla.
VSV plánuje v souvislosti s výše uvedenými nešvary a ve spolupráci s právním oddělením SBD úpravy podmínek pro povolování stavebních úprav v bytech, zavedením sankcí za jejich porušení a s tím související úpravy stanov SVJ. Vzhledem k současné přetrvávající epidemiologické situaci tento plán VSV odsouvá na další období.

Tato problematika ale přetrvává a SVJ bude prostřednictvím SBD iniciovat změnu OZ v tomto ohledu včetně zavedení sankcí.

Rovněž bude SVJ požadovat zavedení sankcí za porušování jednotlivých ustanovení OZ, zejména pak §1176 a § 1177 odst. 1 a 2. Vlastníci bytových jednotek nehlásí jména a počty nájemníků v bytových jednotkách, ani jejich adresu trvalého bydliště, ani případně informace o povolení pobytu. V domech dochází k výtržnostem a poměrně často je k řešení situace volána Policie ČR, v případě havárie není k disposici odpovědná osoba a dochází ke značným škodám na majetku vlastníků ale i na společném majetku SVJ.

3/ VSV pracoval v uplynulém roce se 3 zvolenými členy. Objem prací a činností ovšem narůstá. Z těchto důvodů nabývá důležitosti úzká spolupráce výboru s domovními důvěrníky. Všichni členové výboru i DD odvádějí velice odpovědnou a náročnou práci.

4/ VSV apeluje tímto způsobem na plnění práva a povinnosti každého vlastníka, tj. zúčastňovat se shromáždění vlastníků buď osobně nebo prostřednictvím udělení plné moci, v případě shromáždění per-rollam odevzdáním podepsaného hlasovacího lístku. V souladu s příslušnými ustanoveními OZ a Stanov společenství je potřeba přijetí závažných rozhodnutí 75% hlasů všech vlastníků (podle podlahové plochy), k usnesení o méně závažných věcech nejméně 50% hlasů zúčastněných.

5/ Vzhledem k současné situaci a s tím spojenými podmínkami pro účast na Shromáždění (jak je uvedeno v pozvánce), leží zodpovědnost za zdárný průběh shromáždění na všech vlastnících bytů. **Pokud se nedostaví min. 50 % vlastníků nebo neshromáždí plné moci více než 50% plochy bytů, je shromáždění neplatné a nebudou zvoleny orgány Společenství! Dále nebude ani odsouhlasen rozpočet na rok 2022 a s ním i spojené snížení částky do FO. Příspěvek se snižuje po ukončení splátek úvěru na revitalizaci z 22,- Kč na m2 na 15,- Kč na m2, tzn. o 7,- Kč na m2. V případě 3 pokojového bytu to je o cca 490,- Kč menší měsíční platba od 1. 1. 2022**.

6/ Tuto zprávu obdrží všichni domovní důvěrníci, bude zveřejněna na nástěnkách v jednotlivých vchodech a bude rozeslána všem vlastníkům, kteří poskytli svou emailovou adresu. U DD jsou k disposici formuláře pro udělení plné moci. Podle Občanského zákoníku musí mít plné moci všichni spoluvlastníci bytu, t, j. manžel(ka), když je byt ve společném jmění manželů, a př. i ostatní spoluvlastníci (děti, atd.).

V Praze dne 18.11.2021

Společenství vlastníků vysočanská 231 - 243
předseda výboru ing. Michal Stejskal v.r.

Podmínky pro konání shromáždění (k 18. 11. 2021):

Účastníci jsou povinni:

1) v budově nosit respirátor FFP2,

2) dodržovat rozestupy alespoň 1,5 metru (pokud nejsou z jedné domácnosti) a být usazeni tak, aby mezi jednotlivými účastníky bylo vždy volné alespoň jedno sedadlo,

3) při vstupu do budovy se prokázat, že splňují podmínky vstupu (viz následující bod), toto se bude kontrolovat a případně nesplnění podmínek se neumožnit vstup na Shromáždění,

4) podmínky vstupu do budovy:

   - předložení certifikátu o dokončeném očkování či potvrzení o prodělání onemocnění v posledních 180 dnech. (*Antigenní ani PCR testy již k prokázání bezinfekčnosti stačit nebudou),*
   - i nadále testy budou moci využívat jako doklad bezinfekčnosti lidé od 12 do 18 let či účastníci, kteří se ze zdravotních důvodů očkovat nemohou,
   - účastníci po první dávce vakcíny se budou muset prokazovat vedle průkazu o aplikaci první dávky také negativním PCR testem.

A vždy bez klinických známek nemoci Covid-19.

Při nedodržení mimořádných opatření při konání akce lze právnické osobě uložit pokutu až do 3.000 000 Kč (§ 10 odst. 2 písm. a) zákona č. 94/2021 Sb., o mimořádných opatřeních při epidemii onemocnění COVID-19 a o změně některých souvisejících zákonů)