

20. SCHŮZE SHROMÁŽDĚNÍ SPOLEČENSTVÍ VLASTNÍKŮ JEDNOTEK DOMU BECHLÍNSKÁ 705, PRAHA 9

Jan Líkař

Praha, 3.11. 2022

PROGRAM :

- **Organizace** ➤ **prezence, volba skrutátora, zapisovatele a ověřovatele**
- **Správa domu** ➤ informace výboru SVJ, popř. Správce (IKON) k **Vyúčtování 2021**
➤ aktuální **stav financí** a informace k **dlužníkům**
➤ **volba členů výboru a kontrolní komise SVJ**
- **Účetnictví** ➤ **schválení účetních uzávěrek za rok 2019, 2020 a 2021**
- **Rozpočet** ➤ **schválení rozpočtu na rok 2023**
➤ informace k FVE a úsporným opatřením v domě
- **Fond oprav** ➤ **schválení návrhu hospodaření s dlouhodobou zálohou**
- **Zálohy vlastníků** ➤ **schválení navýšení měsíčních záloh vlastníků (2x nebo 3x)**
- **Revize a opravy** ➤ informace k **nadcházejícím revizím** (požární, elektro a vzduchotechniky),
informace k **plánovaným opravám** domu apod.
- **Ostatní** ➤ ostatní, volná diskuse, zakončení shromáždění

20. schůze shromáždění společenství vlastníků jednotek
domu Bechlínská 705, Praha 9 Praha, 3. 11. 2022

ORGANIZACE SHROMÁŽDĚNÍ :

➤ **Prezence**

➤ **Volba skrutátora**

➤ **Volba zapisovatele zápisu** ze schůze shromáždění

➤ **Volba ověřovatele zápisu** ze schůze shromáždění

✓ **Je shromáždění usnášeníschopné?**

SPRÁVA DOMU :

- **Výbor SVJ**
 - 4. dubna 2023 – konec mandátu výboru SVJ
 - ✓ **hlasování** : volba/potvrzení členů výboru SVJ
- **Kontrolní komise**
 - aktuálně pouze 1 člen
 - ✓ **hlasování** : volba dalších 2 členů
 - zvýšení **roční** odměny členům výboru a kontrolní komise
 - aktuálně : 85.800 Kč výbor a 17.160 Kč kontrolní komise
 - návrh: 143.000 Kč výbor a 28.600 Kč kontrolní komise
 - ✓ **hlasování** : odsouhlasení návrhu odměn výboru a KK
- **Web SVJ**
 - ✗ hledání nového řešení webu SVJ, nová doména, fungující zasílání požadavků na opravy v domě ...

SPRÁVA DOMU :

- **Vyúčtování 2021**
 - Podklady na webu SVJ (viz „odběrná místa 2021“)
 - ✓ Reklamace vyřízeny Správcem (IKON)
 - ✓ Přeplatky vyplaceny, nedoplatky uřgovány
 - ✓ Dohody o uznání dluhu, soudní vymáhání dluhu
- **Finance 2021**
 - Rozpočet : 4.830.830 Kč
 - Zálohy vybrané : 5.273.016 Kč
 - Výdaje : 5.043.582 Kč

 - Dlouhodobá záloha „fond oprav“: 13.524.390 Kč
 - Čerpání „fondu oprav“ : 393.219 Kč
- **Dlužníci**
 - Dlužníci SVJ (k 30.9.2022) : 223.208 Kč (169.647 Kč 2020)
 - ✓ Nad 5tis Kč – 10x, z toho nad 20tis Kč 4x - výzva k uhrazení
 - ✗ Uzavřené dohody o uznání závazku - žádné
 - ✗ Vymáhání dluhu soudní cestou - žádné

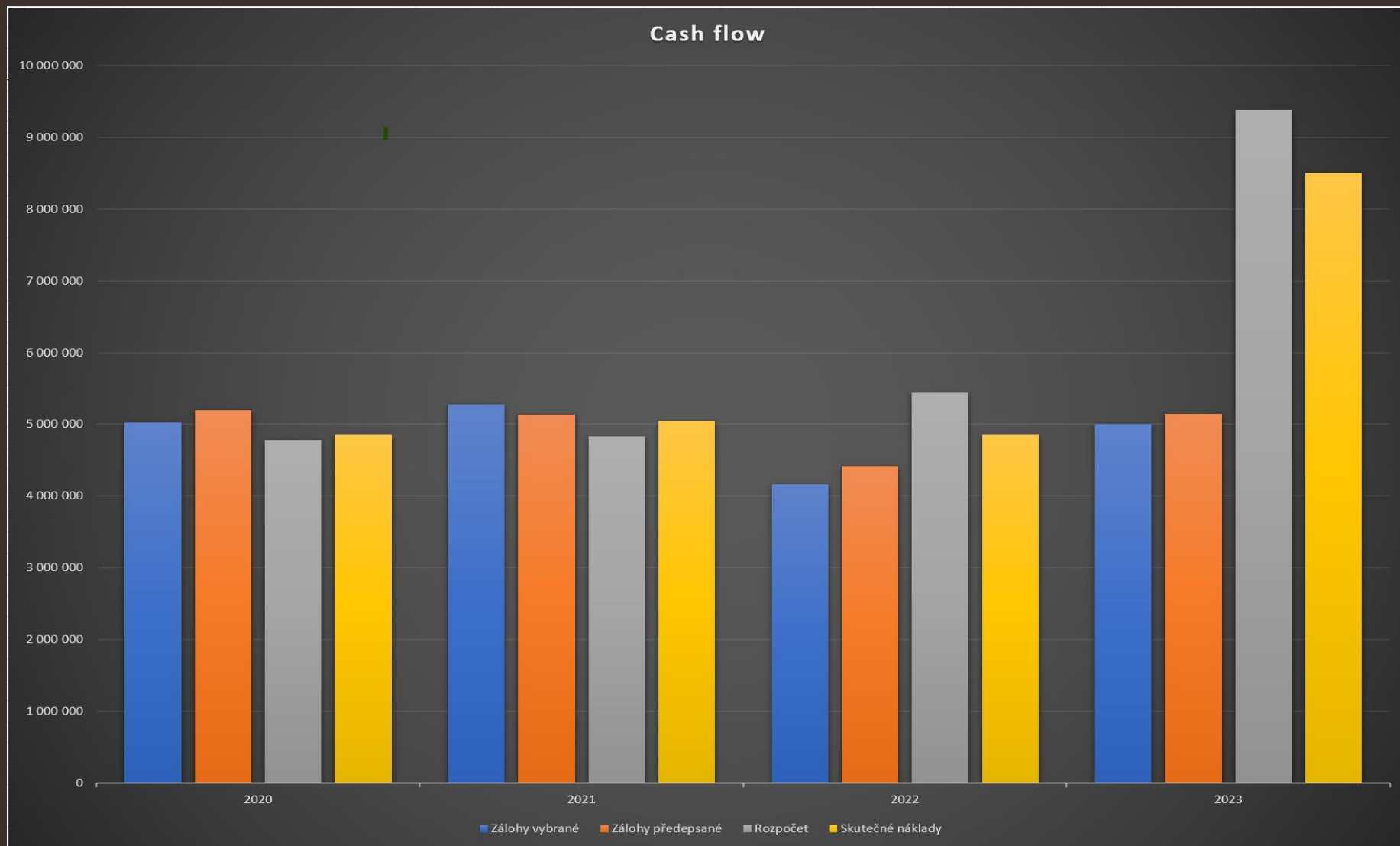
SPRÁVA DOMU :

• Finance 2022 (k 30.9.2022)	➤ Běžný účet	:	968.020 Kč
	➤ Spořicí účet	:	13.293.023 Kč
	➤ Rozpočet 2022	:	5.436.468 Kč
	➤ Zálohy vybrané	:	4.162.938 Kč
	➤ Výdaje	:	4.813.836 Kč
	➤ „Fond oprav“	:	14.264.007 Kč
	➤ Čerpání „fondu oprav“	:	209.792 Kč
	➤ Dlužníci SVJ (k 30.9.2022)	:	223.208 Kč

ÚČETNICTVÍ, ROZPOČET :

- **Účetní závěrky**
 - účetní závěrky roku 2019, 2020 a 2021 (web nebo IKON)
 - zpracováno IKON, kontrola KK a výbor SVJ
 - ✓ **hlasování**: odsouhlasení účetních závěrek 2019, 2020 a 2021
- **Rozpočet**
 - 2021 : 4.830.830 Kč
 - 2022 : 5.436.468 Kč
 - 2023 : 9.385.327 Kč
 - předpokládané navýšení cen energií na dvojnásobek
 - **PRE** sil. el. (MWh): 1.4.2022 z 2.220 Kč na **3.370** Kč bez DPH
 - **PTas** teplo (GJ): 1.12.21 z 266 na 520, 1.7.22 na **606** Kč bez DPH (MWh): 957 Kč na 1.872 Kč, 1.7.22 na **2.182** Kč bez DPH
 - předpokládané 15% navýšení cen prací a 40% materiálu
 - investice – viz další strana
 - vhodné navýšit měsíční zálohy vlastníků
 - ✗ možná insolvence SVJ, vysoké nedoplatky vyúčtování
 - ✓ **hlasování** : odsouhlasení rozpočtu na rok 2023
 - ✓ **hlasování** : odsouhlasení navýšení měsíčních záloh na služby od 1.1.2023, dle rozpočtu na rok 2023

ROZPOČET :



20. schůze shromáždění společenství vlastníků jednotek
domu Bechlínská 705, Praha 9
Praha, 3. 11. 2022

ROZPOČET – INVESTICE A FVE :

- **Investice**

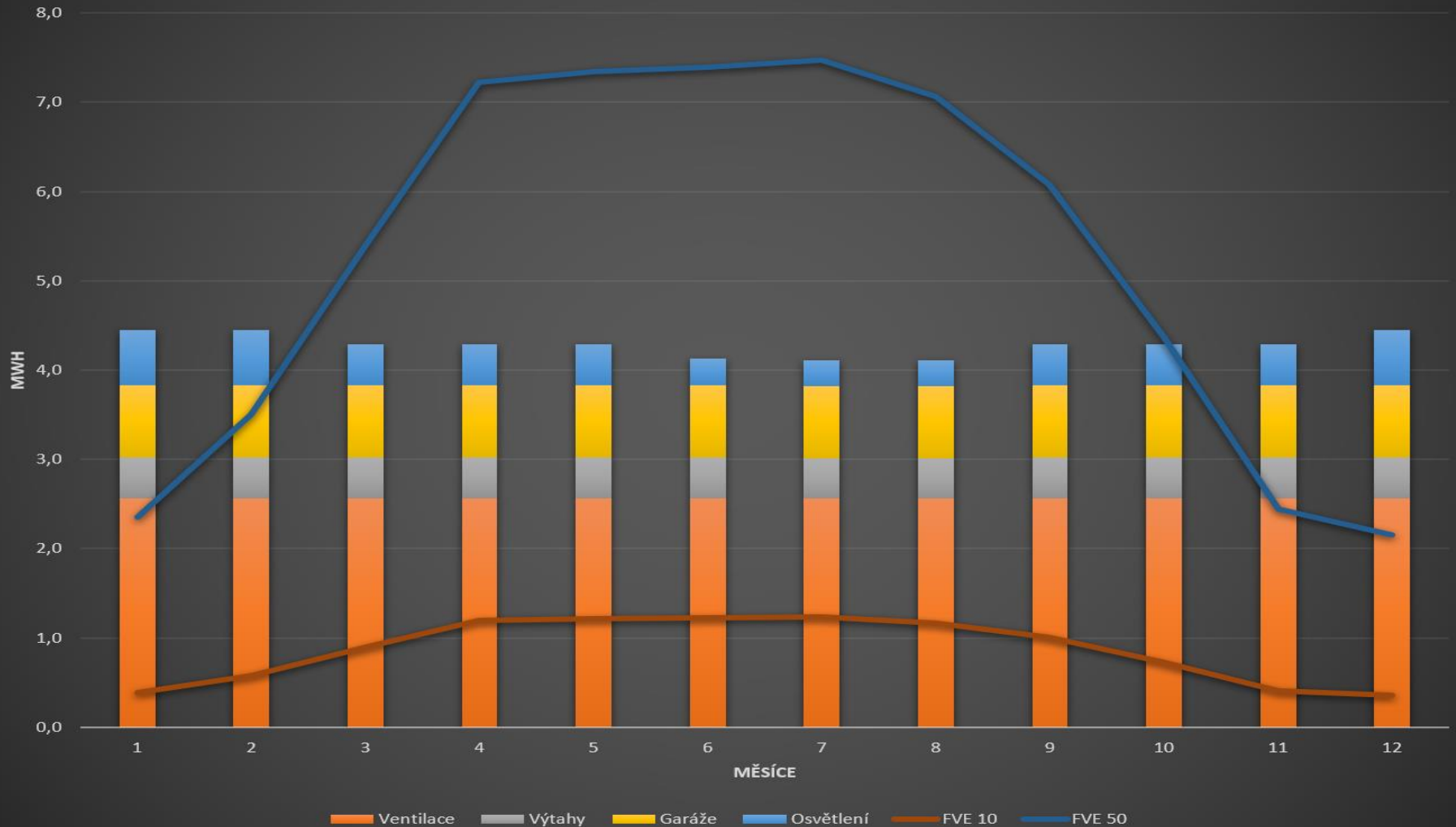
- měřiče tepla, TUV, SV – legislativa, odečty každý měsíc (1M)
- výtahy – motory, dveře (2x 800K + 2x 150K)
- stoupačky – plastové rozvody, uzávěry vody, čištění odpadu (500K)
- vchody – dveře, schránky, domácí telefon (500K)
- chodby a vestibuly – výmalba, oprava dveří (250K)
- balkóny – nátěr podlah, výměna desek a zábradlí (500K)
- nouzová světla – dokončení výměny (180K)
- střecha a okapy – oplechování, opravy (50K)
- garáže – podlahy, nájezdy (150K)
- okolí domu – chodníky, oplocení, kačírek (100K)

- **FVE**

- průměrná **roční spotřeba EE** společných částí – **51,5 MWh**
 - odvětrávání (135W/vent) + osvětlení domu – 36,3 MWh (30,8 + 5,5)
 - výtahy – 5,5 MWh
 - garáže + sklepy + stroj. čištění – 9,6 MWh
- FVE ročně: 10 kWp – 11MWh (+41) x 50 kWp – 55MWh (+9;-10)
- legislativa, licence FVE, odprodej přetoků, řešení pro SVJ

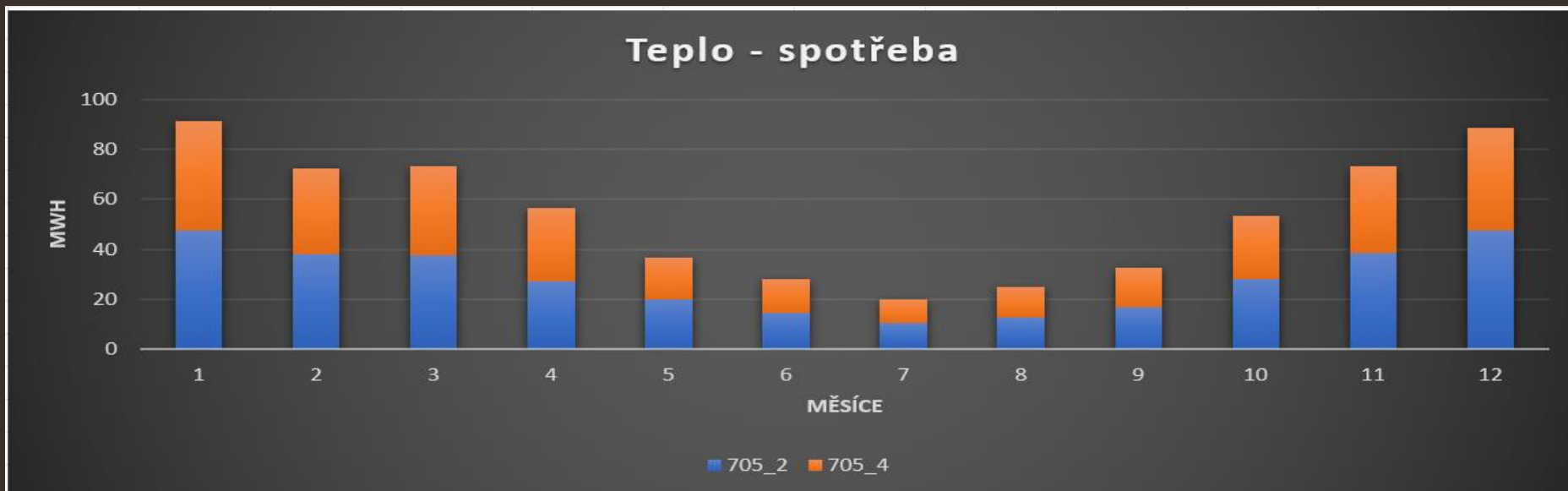
ROZPOČET – FVE :

Elektřina - spotřeba vs výroba z FVE



20. schůze shromáždění společenství vlastníků jednotek
domu Bechlínská 705, Praha 9
Praha, 3. 11. 2022

ROZPOČET – TEPLLO :



- Teplo
 - roční spotřeba : **650** MWh (300 MWh TUV + 350 MWh topení)
 - ✗ minimum 25 MWh měsíčně (TUV)
- FVE
 - plocha střechy – cca 20x 10kWp FVE (200MWh)
 - ✗ cena FVE – cca 14 mil Kč (20x 700 tis Kč)
- Úspora
 - **10%** : teplo – 65 MWh a elektřina 5 MWh
 - **20%** : teplo – 130 MWh a elektřina 10 MWh
 - ✓ snaha šetřit energie

20. schůze shromáždění společenství vlastníků jednotek
domu Bechlínská 705, Praha 9
Praha, 3. 11. 2022

HOSPODAŘENÍ S DLOUHODOBOU ZÁLOHOU: „FOND OPRAV“

- „Fond oprav“
 - aktuálně (k 30.9.2022) : 14.264.007 Kč
 - čerpání (k 30.9.2022) : 209.792 Kč
 - ✓ bude pokrývat investice
 - ✗ **NELZE** použít na financování provozu SVJ (platby za energie)
 - ✗ stáří domu 16 let
 - s ohledem na inflaci, ceny nemovitostí a navýšení cen materiálů a prací:
 - návrh a) na **navýšení** z 10 Kč/m² na **12 Kč/m²**
 - návrh b) na **navýšení** z 10 Kč/m² na **15 Kč/m²**
 - ✓ **hlasování** : odsouhlasení navýšení příspěvku na dlouhodobou zálohu počínaje 1.1.2023 dle návrhu a) nebo dle návrhu b)

REVIZE A OPRAVY :

- Revize
 - požární – každoroční nedostatky:
 - překážející předměty na chodbách a schodištích
 - odložené věci v garážích, kočárkárnách a sklepních chodbách
 - zcizené hasičské přístroje, poškozené hlásiče
 - elektro a vzduchotechnika
 - nouzové osvětlení současně s výměnou za LED s PIR
- Opravy 2022
 - výmalba společných částí (chodby, schodiště, vestibuly)
 - ventilátory vzduchotechniky
 - plotů, dešťových svodů, otevírání oken
 - bezklíčových zámků dveří a popelnic
 - garážových vrat
- Opravy 2023
 - podlahy a nájezdy garáží
 - drobné opravy v domě
 - pravidelné kontroly stavu společných částí domu
- Zajištění
 - IKON (p. Moucha, moucha@ikon.cz, 777 757 480); p. Beran

OSTATNÍ :

- Připomínky
 - změna firmy na údržbu zeleně
 - prořez dřevin během podzimu
 - uzamčení klik oken na schodišti
- Náměty
 - společná „zahrada“:
 - posezení, záhonky, apod.
 - info p. Roubalová
- Volná diskuze
- Zakončení shromáždění
 - ✓ Děkuji za účast a za pozornost