

POZVÁNKA

Předseda SVJ – SBD Nový Domov s.r.o.

se sídlem Maroldova 1449/8, 140 00 Praha 4 -Nusle, IČ: 09565621
ve smyslu ustanovení zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění,
organizuje

SHROMÁŽDĚNÍ VLASTNÍKŮ JEDNOTEK

Společenství vlastníků jednotek Ružinovská 1227/16, IČ: 26485541
(dále jen „SVJ“)

Místo konání: ZŠ U Krčského lesa, Jánošíkova 1320 142 00 Praha 4 – Krč
Datum konání: 7.6.2023
Čas začátku: 18:30
Prezence od: 18:00

PROGRAM

1. Úvod
2. **Určení orgánů shromáždění**, tj. zapisovatele a ověřovatele; **hlasování**
3. **Zpráva o činnosti statutárního orgánu** – Předsedy SVJ – SBD Nový Domov s.r.o.
4. **Hospodaření SVJ v r. 2022**; hospodářský výsledek (HV), provozní výsledek včetně specifikace provozních nákladů, stav ZOBF včetně tvorby a čerpání, stav běžného účtu; stav spořicího účtu; stav úvěrových účtů
 - a) schválení HV; **hlasování**, schválení převodu HV do ZOBF; **hlasování**
 - b) schválení navýšení záloh na služby o **Kč 50,-/měs./BJ**; **hlasování**
5. **Návrh na zrušení hrazení záloh určených na mzdy funkcionářů** , resp. původního statutárního orgánu, **a odměn z DPP; návrh na jejich přesun do záloh na „služby za správní činnost“**; **hlasování**.
6. **Zpráva kontrolní komise** (Ing. Jan Červenka)
7. **Dlužníci** - stav dlužníků k 31.12.2022 a k 30.4.2023; vývoj
8. **Smlouva o pronájmu nebytových prostor** (návrh Smlouvy o pronájmu přílohou č.1 Pozvánky) – nájemce Kateřina Nosálová; návrh na výši příjmu z pronájmu, udělení souhlasu s instalací samostatného elektroměru, vodoměru a měřiče tepla na radiátoru; **hlasování**
9. **Návrh na zrušení DPP uzavřené mezi SVJ a panem Bohuslavem Novákem** jako údržbářem, **hlasování**
10. **Diskuze; návrhy na případné investice či opravy**
11. **Ostatní**

ad bod 4.

Hospodaření SVJ v r. 2022; hospodářský výsledek (HV), provozní výsledek včetně specifikace provozních nákladů, stav ZOBF včetně tvorby a čerpání, stav běžného účtu; stav spořicího účtu; stav úvěrových účtů

a) schválení HV; **hlasování**, schválení převodu HV do ZOBF; **hlasování**

Hospodářský výsledek KČ 10 127,12

z toho: úroky z BÚ KČ 861,70

úroky ze spořicího účtu: KČ 8 546, 42

úroky z prodlení: KČ 719,-

Provozní hospodářský výsledek KČ 26 998,85

<u>Rekapitulace účtů:</u>	<u>Má dáti</u>	<u>Dal</u>	<u>Výsledný stav</u>
El.energie společné prostory	KČ 106 068,28	KČ 2 250,-	KČ 103 818,28
Poštovné, telef.poplatky	KČ 94,-	KČ 0,-	KČ 94,-
Poplatky za odvoz odpadu	KČ 171 600,-	KČ 0,-	KČ 171 600,-
Pojištění domu	KČ 23 683,-	KČ 0,-	KČ 23 683,-
Úklid domu	KČ 108 183,-	KČ 0,-	KČ 108 183,-
Bankovní poplatky	KČ 1 400,-	KČ 0,-	KČ 1 400,-
Poplatky SIPO	KČ 5 001,-	KČ 0,-	KČ 5 001,-
Sociální pojištění	KČ 49 112,-	KČ 49 112,-	KČ 0,-
Zdravotní pojištění	KČ 17 809,- (dtto)	KČ 17 809,-	KČ 0,-
Zákonné pojištění z mezd	KČ 100,- (dtto)	KČ 100,-	KČ 0,-
Odměny výboru, KK	KČ 198 000,- (dtto)	KČ 198 000,-	KČ 0,-
SP z odměn výboru, KK	KČ 6,- (dtto)	KČ 6,-	KČ 0,-
Hrubé mzdy DPP	KČ 2 000,- (dtto)	KČ 2 000,-	KČ 0,-
Ostatní provozní náklady	KČ 30,96	KČ 63,98	KČ - 32,82
Materiál pro správní činnost	KČ 1 749,-	KČ 1 748,-	KČ 0,-
Služby pro správní činnost	KČ 49 199,49	KČ 21 858,-	KČ 27 341,49
Zálohy na provoz domu	KČ 0,-	KČ 414 089,-	KČ - 414 089,-
Celkem	734 035,73	707 036,78	26 998,95

Pozn: Dal = zálohy vlastníků

Má dáti = skutečné náklady

Provozní výsledek skončil se **schodkem** ve výši **KČ 26 998, 95**.

b) schválení navýšení záloh na služby o KČ **50,-/měs./BJ**; **hlasování**

Provozní výsledek hospodaření skončil v r. 2022 v záporu. I když zápor nebyl vysoký, dá se v dalších letech předpokládat, že se bude schodek navyšovat, a to především díky zvyšování poplatků od dodavatelů služeb a médií.

Předseda společenství navrhuje a dává hlasovat o navýšení záloh paušálně na 1 BJ o **50,-Kč/měs.**, aby se vytvářela mírná rezerva pro další plánované navyšování poplatků. Především poplatky za odvoz odpadu byly meziročně navýšeny, a to o cca 80%, a očekává se v tomto roce další zvýšení cen za tyto služby. Předseda společenství navrhuje navýšení směřovat paušálně do položky „odvoz odpadu“.

Navýšení záloh zajistí paní Jílková z SBD ND.

ZOBF

počáteční stav k 1.1.2022 Kč 1 265 699,66
tvorba Kč 1 867 140,41
čerpání Kč 1 799 512,93
konečný stav k 31.12.2022 **Kč 1 333 327,00**
(podrobné čerpání viz příloha č.1 Pozvánky)

Stav na běžném účtu

k 1.1.2022 Kč 1 090 269,48
k 31.12.2022 Kč 1 210 777,93

Stav spořicího účtu

k 1.1.2022 Kč 639 199,71
k 31.12.2022 Kč 408 424,62 (Kč 230 775,09 - přesun na BÚ)

Stav bankovního úvěru (splacen beze zbytku)

1. úvěr

k 1.1.2022 Kč 951 030,59
k 31.12.2022 Kč 0,-

2. úvěr

k 1.1.2022 Kč 3 024 223,74
k 31.12.2022 Kč 2 710 315, 701
Měsíční splátka Kč 29 615,87.

Koncem r. 2023 bude končit fixace úrokové sazby. Nejpozději začátkem 10/2023 požádá Předseda společenství financující banku o návrh nové úrokové sazby na další období. Podle navržené výše ÚS bankou bude shromáždění rozhodovat o těchto variantách (formou per rollam):

- a) splacení zůstatku jistiny,
- b) mimořádná částečná splátka jistiny
- c) pokračování úvěrového vztahu

Vzhledem k současné výši inflace a jejímu předpokládanému postupnému snižování navrhuje Předseda společenství přijmout v tomto případě fixaci ÚS na co nejkratší dobu, nejlépe FIX 1R.

ad bod 5. **Návrh na přesun placení záloh určených na mzdy funkcionářů**, resp. původního statutárního orgánu, **a odměn z DPP, návrh na jejich přesun do záloh do položky „služby za správní činnost“; hlasování**

Zdůvodnění: mzdy funkcionářů byly dosud hrazeny vlastníky zvlášť a byly účtovány na samostatném účtu záloh, který se neprojevoval v provozním cash flow na straně nákladů. SBD ND uhrazené zálohy proúčtoval proti stanoveným výším odměn funkcionářů. Z těchto záloh bylo hrazeno také sociální a zdravotní pojištění.

Návrh: změna účtování, resp. zrušení účtu záloh na výplatu mezd funkcionářů. Účetní přesun těchto hrazených záloh do položky „zálohy na služby za správní činnost“ na stranu Dal. Jedná se nastavení transparentnosti účetního zápisu.

Po změně v osobě statutárního orgánu se nyní hradí faktury za výkon předsednictví ve smluvně stanovené výši bez odvodů sociálního a zdravotního pojištění. Účetní zápis tak bude po provedené změně nastaven správně.

Celkem bylo vybíráno na zálohách na odměny Kč 24 219,-/měs., v rozkladu na jednotku to činí Kč 299,-/měs. (81 bytů). Statutárnímu orgánu nyní náleží dle Smlouvy o výkonu funkce předsedy společenství odměna ve výši Kč 230,-/byt/jednotka; tj. Kč 18 630,- /měs.

Další odměny dle uzavřených DPP:

Mgr. Anna Hrbáčková	Kč 2 800,-/měs. (33 600,-/rok)
Bohuslav Novák	<u>Kč 1 200,-/měs. (14 400,-/rok)</u>
	Kč 4 000,- /měs (48 000,-/rok) (na byt Kč 49,40/ měs.)

Odměny za odečty vodoměrů a měřičů tepla:

Mgr. Jiří Beneš Kč 2 000,-/rok

ad 7. **Dlužníci**

Stav dlužníků k **31.12.2022**

Kč - 12 740,00

Na uvedených pohledávkách po splatnosti se podíleli k uvedenému datu 2 vlastníci.

Stav dlužníků k **30.4.2023**

Kč - 31 039,00

Na uvedených pohledávkách se podílí k uvedenému datu celkem 4 vlastníci. Nárůst pohledávek za 4 měsíce o Kč 11 450,-, tj o 143,6 %.

Pohledávky po splatnosti jsou řešeny zasílanými upomínkami a mailovou či tlf komunikací. V případě absence reakce ze strany dlužníka pak předávány k soudnímu vymáhání.

ad bod 8. **Smlouva o pronájmu nebytových prostor** (návrh Smlouvy o pronájmu přílohou č.2 Pozvánky) – nájemce Kateřina Nosálová; návrh na výši příjmu z pronájmu, udělení souhlasu s instalací samostatného elektroměru, vodoměru a měřiče tepla na radiátoru

Zdůvodnění: Paní Nosálová chce v pronajatých prostorách provozovat malou keramickou dílnu. K tomu je potřeba upravit pronajímané prostory v 1.NP domu, včetně instalace samostatného elektroměru, vodoměru a měřiče tepla na radiátoru, aby bylo možno účtovat odebraná média. Náklady na instalaci bude hradit paní Nosálová. Požaduje i instalovat mříž či jinou zábranu na venkovní okno. Zde navrhuji finanční participaci SVJ, protože se jedná o zajištění bezpečnosti prostor obecně i do budoucna pro další případné nájemníky.

Finanční výnos z pronájmu pro SVJ je dán Smlouvou a je stanoven na základě dohody s paní Nosálovou.

ad bod 9. **Návrh na zrušení DPP uzavřené mezi SVJ a panem Bohuslavem Novákem jako údržbářem, hlasování**

Předseda společenství dává návrh na zrušení DPP uzavřené mezi SVJ a panem Bohuslavem Novákem. Pan Novák v domě nebydlí, funkci správce vykonává paní Mgr. Hrbáčková. Drobné opravy se dají zajišťovat ad hoc nasmlouvanými řemeslníky. Pan Novák je již starší člověk a z bezpečnostních důvodů je již velkým rizikem i jím prováděná výměna žárovek, což je jeho hlavní činnost. Po uvažované výměně za úpornější a výkonnější LED žárovky a dokončené opravě el. rozvodů nebude nutné vyměňovat žárovky tak často a tedy tato služba pozbývá svého opodstatnění. Roční úspora z vyplácené odměny = 14 400,-Kč.

ad bod 10. **Diskuze; návrhy na investice či opravy**

Předseda společenství navrhuje:

- a) vytvořit nový vchod do kanceláře z haly a zastavět stávající průchod z kolárny do kanceláře SVJ - kolárna tak získá více prostoru a kancelář bude přístupnější
- b) oprava dlaždic ve vstupním mezidveří
- c) oprava elektrických rozvodů, výměna špatných čidel, výměna světel za LED

Navržené opravy a investice zatím nejsou podloženy cenovými nabídkami.

ad bod 11. **Ostatní**

Vytvoření nové mailové hromadné adresy pro komunikaci s Předsedou společenství info.ruzinovska1227@seznam.cz

Souhlas s GDPR (Příloha č. 2 Programu) - **prosím o vyplnění a odevzdání na shromáždění!**

Vytvoření facebookové stránky – odkaz: [SVJ Ružínovská 1227/16 | Prague | Facebook](#)

- Přílohy: 1. tvorba a čerpání ZOBF
- 2. Smlouva o pronájmu nebytových prostor
 - 3. Souhlas se zpracováním osobních údajů (GDPR)
 - 4. Plná moc k zastupování

Program zpracovala:

Ing. Monika Zajacová, pověřený zástupce Předseda SVJ – SBD Nový Domov s.r.o.

Počet stran: 5

V Praze dne 18.5.2023