

Společenství domu

XXX

zapsané v rejstříku společenství vedeném Městským soudem v Praze, oddíl S,
IČ: 000

Podklady pro shromáždění vlastníků dne 22.5.2015

Ad 3) Projednání a schválení vyúčtování a hospodaření za rok 2014

Výsledek vyúčtování za dům k 31. 12. 2014 (v Kč)

Složka		Předepsané zálohy	Rozpočt. náklady (bez DPH)	Rozdíl záloh a nákladů	DPH z rozpočt. nákladů
101	Teplo	1066070.00	1047052.19	19017.81	0.00
102	Teplá voda	734241.00	817744.35	-83503.35	0.00
103	Studená voda	258136.00	330329.00	-72193.00	0.00
104	Úklid společných prostor	188214.00	91345.00	96869.00	0.00
105	Údržba zeleně	70308.00	67990.00	2318.00	0.00
106	Venkovní úklid (zimní / letní)	33602.00	8109.00	25493.00	0.00
107	Odvoz odpadu	91704.00	87317.00	4387.00	0.00
108	Pojštění domu	55092.00	77394.00	-22302.00	0.00
109	Společná elektřina	50832.00	76472.93	-25640.93	0.00
110	Společná elektřina garáží	104100.00	48366.31	55733.69	0.00
111	Výtah	170952.00	133689.98	37262.02	0.00
112	Havarijní služba	14760.00	0.00	14760.00	0.00
113	Ostatní provozní náklady	131580.00	174444.70	-42864.70	0.00
119	Úklid garáží	9900.00	7464.00	2436.00	0.00
120	Odměna správci a účetnictví	176490.00	118857.00	57633.00	0.00
Celkem		3155981.00	3086575.46	69405.54	0.00

V níže přiloženém souboru jsou porovnány náklady našeho SVJ po jednotlivých složkách od roku 2009 včetně čerpání dlouhodobých záloh a jejich stavu.



Výsledky
2009 - 2014.xls



ROZVAHA2014.PDF VÝSLEDOVKA2014.PDF



DF

Účetní výkazy, zápisy ze shromáždění a další důležité dokumenty najdete ve sbírce listin na www.justice.cz, vyhledejte v obchodním rejstříku naše SVJ (nejlépe zadat IČ 000), zároveň zde najdete i výpis z rejstříku (úplný a výpis platných).

Stav dlouhodobých záloh k 31. 12. 2014 byl 3 856 968,97 Kč. Výběr do dlouhodobých záloh byl 752 463,98 Kč, čerpání z dlouhodobých záloh bylo ve výši 359 773,32 Kč.

Stav na běžném účtu k 31. 12. 2014 byl 1 271 659,88 Kč. Část volných peněžních prostředků ve výši 2 700 000 Kč je uložena na bankovním termínovaném vkladu na 1 rok, úroková sazba je 1,8 % p. a., úrok bude tedy ve výši 48 600 Kč. Vzhledem k tomu, že průměrná roční míra inflace v roce 2014 byla 0,4 %, došlo i k reálnému zhodnocení. Aktuální úrokové sazby jsou nízké, v úvahu připadají i jiné možnosti umístění finančních prostředků s možností vyššího výnosu např. dluhopisy, dluhopisové fondy apod. To je v působnosti shromáždění.

Návrh usnesení: „Shromáždění schvaluje:
- **závěrku účetnictví 2014**
- **předložené vyúčtování za rok 2014“**

Ad 4) Projednání a schválení výše záloh na služby a správu domu na rok 2015 a následující

Vzhledem k tomu, že očekáváme náklady na správu domu a pozemku zhruba ve stejné výši jako v roce 2014 a že rovněž nedochází k významnějšímu zvýšení cen služeb podle zákona č. 67/2013 Sb., výbor navrhuje upravit zálohy pro rok 2015 podle skutečných nákladů každé z jednotek v roce 2014. Další variantou je navýšení záloh o určité procento. Očekáváme, že výsledný návrh vyplyne z diskuze na základě projednání pro a proti. S podrobným popisem problematiky nás seznámí pan xxx ze správcovské firmy.

Návrh usnesení: „Shromáždění schvaluje úpravu měsíčních záloh jednotek ve výši 1/12 jejich skutečných nákladů v roce 2014, a to od měsíce července 2015. Bude-li rozdíl mezi původní a novou výší záloh +-100 Kč, zůstává v platnosti původní výše záloh. “

Ad 5) Projednání a schválení výměny vodoměrů, kalibrace kalorimetrů a jejich úhrady

Před 4 lety se realizovala výměna vodoměrů TUV a kalibrace kalorimetrů. Abychom dodrželi pravidla pro správné rozúčtování služeb, musíme v tomto roce tyto činnosti opět provést. Výbor navrhuje stejný postup jako v roce 2011, tj. provést úhradu z dlouhodobé zálohy.

Návrh usnesení: „Shromáždění schvaluje výměnu vodoměrů TUV, kalibraci kalorimetrů v roce 2015 a jejich úhradu z dlouhodobých záloh.“

Ad 6) Projednání a schválení stanov

Jak už jste byli informováni, došlo ke změně některých zákonů a v této souvislosti je nutné upravit stanovy tak, aby vyhovovaly donucujícím ustanovením zákona č. 89/2012 Sb. a zákona 304/2013 Sb. Dále je užitečné ve stanovách přesněji upravit některé záležitosti týkající se našeho SVJ, přesunout do stanov pravidla užívání společných částí atd., která jsou nyní upravena domovním řádem. **Nové stanovy mají především více chránit vlastníky (členy společenství) proti nepřizpůsobivým, neplaticím členům společenství a posílit práva vlastníků.** Cílem je mít jeden závazný dokument, ve kterém bude uvedeno vše potřebné pro vlastníky, zajištění transparentnosti pro budoucí členy SVJ –

kupující jednotek v našem domě – protože stanovy jsou povinně ukládány do Sbírký listin, každý se tak může bez problémů dopředu seznámit s pravidly společenství, což považujeme za velmi důležité. Navržené stanovy nejsou zcela nové, ale byly upraveny stávající stanovy.

V navržených stanovách **byla rozšířena výlučná působnost shromáždění**, nově přibyla v čl. VII odst. 3) písmena e), f), i) a q). Dále **byla omezena rozhodovací pravomoc výboru** přidáním písmene i) v čl. VIII odst. 9. Důležitou změnou, která má především **zjednodušit rozhodování**, je nový článek XI Rozhodnutí mimo zasedání shromáždění. Dalšími **novými články** stanov jsou čl. XIV, XVIII a XIX. Došlo ke změnám v čl. VI, které se týkají definování funkčního období výboru, vzniku a zániku funkce atd. V úpravě čl. IX došlo k **možnosti zvolit jednočlenný kontrolní orgán**, kterým je revizor. Dále byla upravena či opravena terminologie a byly provedeny další drobné úpravy.

Pro přijetí stanov je třeba $\frac{3}{4}$ většiny přítomných.

Návrh usnesení: „*Shromáždění schvaluje stanovy ve znění předloženém výborem SVJ.*“

nebo

Návrh usnesení: „*Shromáždění schvaluje stanovy ve znění předloženém výborem SVJ ve znění pozměňovacích návrhů.*“

Ad 7) Odvolání náhradníků členů výboru a volba nových

Vzhledem k tomu, že k volbě náhradníků došlo před mnoha lety, je nutné (aby nebylo pochybností) zajistit nové náhradníky členů výboru. Vzhledem k tomu, že v aktuálních stanovách není blíže upraveno postavení náhradníka, což v případě schválení nových stanov bude odstraněno, je třeba předejít případným nejasnostem při odstoupení některého člena výboru či celého výboru.

Návrh usnesení: „*Shromáždění odvolává všechny náhradníky členů výboru.*“

Návrh usnesení: „*Shromáždění volí ... náhradníkem členů výboru.*“

Ad 8) Projednání a schválení výběru projektanta na projekt vlastní

Na posledním shromáždění konaném dne 13. 11. 2013 byl zpochybněn postup členů výboru v záležitosti investice do vlastního zdroje tepla a ohřevu TUV. Po diskuzi s účastníky shromáždění bylo stanoveno, jak dále postupovat. Shromáždění se usneslo na tomto postupu: nejdříve vybrat nezávislou projekční kancelář (nezávislou ve smyslu, že nebude v projektu počítat i s realizací tohoto projektu). Ta by měla za úkol dle jednotného zadání nabídnout společenství vytvoření projekčních podkladů k realizaci našeho záměru.

Za účelem jednotného zadání byl osloven nezávislý projektant Ing. xxx. Ten měl za úkol vytvořit takové zadání, které by splňovalo naše požadavky z hlediska ekonomického a i

technicky co nejméně náročného. Vzhledem k jeho nemoci se termín odevzdání podkladů časově prodloužil, nicméně se nakonec podařilo zadání poslat pěti projekčním kancelářím. V dokumentaci, kterou jste tímto od nás obdrželi, se vám dostává do rukou podkladová část pro vypracování nabídek a zároveň i cenové nabídky jednotlivých firem. Cenové nabídky jednotlivých uchazečů jsou potom rekapitulovány ve srovnávací tabulce.

Celou dokumentaci si pozorně prostudujte, jednotlivé nabídky si můžete porovnat. Na tomto shromáždění bude hlasováno o konkrétní projekční kanceláři, která by měla zhotovit realizační projektovou dokumentaci a zároveň vyřizovat administrační záležitosti. Kvůli usnadnění hlasování navrhuje výbor konkrétně projekční kancelář xxx s.r.o. Volbu projektanta rozhodne svým usnesením shromáždění.

Kritéria výběru:

1. Celková cena včetně autorského doзору
2. Reference

Návrh usnesení: „Shromáždění schvaluje projektantem kotelny projekční kancelář...“