

Příloha k pozvánce na členskou schůzi BD SEZEMÍNSKÁ 2030 ze dne 16. 10. 2018 od 18:30

Doplňující informace k některým bodům programu:

Použité zkratky: BD= bytové družstvo

VD=Vaše domy (správcovská společnost, která se stará o dům)

FO=fond oprav

VZT=Vzduchotechnika

KK=kontrolní komise

Ad 4) Výsledky hospodaření za rok 2017

Informace o hospodaření BD jsou uvedeny, v Účetní závěrce a příloze k účetní závěrce za rok 2017. Další informace o hospodaření jsou uvedeny ve zprávě zpracované společností Vaše domy, „ Přehled hospodaření SVJ za rok 2017. S těmito dokumenty se můžete seznámit na stránkách www.sezeminska2030.cz

Základní informace o hospodaření SVJ za rok 2017

Složka	Náklad 2017 v tis. Kč
Elektřina spol. prostor	33
Elektřina výtahů	21
Odměny orgánů SVJ	151
Odvoz odpadu	95
Teplo	360
TUV	488
Úklid domu	66
Vodné stočné	315
Výtah údržba	46
Celkem	1575

Doplňující informace k výše uvedeným dokumentům o hospodaření domu jako SVJ

Informace k fondu oprav SVJ:

Celkový přehled FO (v tis. Kč)

Počáteční stav k 1.1.2017: Kč 2.140

Čerpání: Kč 1.802

Přírůstek: Kč 1.652

Koncový stav k 31.12.2017: Kč 1.990

Roční příjmy z pronájmu společných prostor činí Kč 128.228 Kč a byly převedeny na účet dlouhodobých záloh a použité ke krytí nákladů na opravu a údržbu společných částí domu.

Měsíční příspěvek do FO od vlastníků činí Kč 125 314,- celkem roční příspěvek činí Kč 1 503 768,-

Celkové příjmy za rok do FO SVJ činí Kč 1 631 996,-

Zůstatek ke splacení na úvěrovém účtu na pořízení výtahů k 31.12-2017 činil Kč

Zůstatek na úvěrovém účtu BD na privatizaci domu k 31.12.2017 činil Kč 1 981 160,99

Počet bytových jednotek převedených do SVJ celkem k 30.8.2018 celkem 66

Počet bytových jednotek ve vlastnictví BD ke dni 30.8.2018 celkem 15

Počet převedených jednotek v roce 2018 : 3

Počet členů v BD ke dni 30. 8. 2018 celkem 50

Činnosti zajišťované pouze v souvislosti s chodem BD

Zajištění rozeslání nabídek na doplacení privatizačního úvěru BD

Zajištění realizace mimořádné splátky úvěru a uzavření dodatku k úvěrové smlouvě

Zajištění součinnosti členovi BD v souvislosti s prodejem a převodem družstevního podílu do OV
Zajištění běžné součinnosti členům družstva – informace, řešení podnětů a stížností
Zajištění součinnosti správci Vaše domy v oblasti účetní, ekonomické i technické k výkonu správy domu
Vkládání listinných dokumentů do obchodního rejstříku
Správa datové schránky BD – vyřizování došlé korespondence do datové schránky

Ad 6) Informace o realizaci plánu nákladů údržby na rok 2018

Kromě povinných Revizí a Běžné údržby, byly realizovány i některé body z plánované údržby na rok 2018 odsouhlasené shromážděním 31.10.2017.

Plán údržby na rok 2018

- Údržba suterénních prostor – vymalování, údržba podlah apod.
- Údržba chodbičkových dveří – opravy, případná výměna poškozených částí, brana, kování
- Další údržba domu, kterou si stav domu aktuálně vyžádá např. výměna stoupaček, údržba elektro rozvodů a střechy, výměna nefunkčních oken

Roční rozpočet na plánovanou údržbu domu byl schválen na 500 tis. Kč, mimo povinné revize a běžnou údržbu

Z plánované údržby bylo realizováno v roce 2018:

- vyklizení odložených věcí ze společných prostor domu Kč 19 tis.
 - Výměna chodbičkových dveří, včetně kování a zavíračů, předběžná odhadní cena cca 200 tis. Realizováno 06/2018, konečná cena 234 tis. Kč
 - Výměna oken dle revize v bytových jednotkách, jejichž technický stav výměnu vyžadoval Kč 124 tis.
- Náklady na plánovanou údržbu nad rámec běžné údržby a povinných revizí činily Kč 377 tis.

Zpráva o společných činnostech výboru a představenstva za období od 11/2017 do 30. 8. 2018

Zajištění údržbových prací – oprava dveří, oken, těsnění oken, zajištění protiskluzných podložek, zajištění čištění západní fasády domu nad okny v 1NP, zajištění přeložení vodovodního rozvodu z nepřístupného místa mezi mříží a kanceláří, zajištění generálního úklidu v domě, zajištění oprav a řešení problémů s nefunkční vzduchotechnikou, řešení problémů se špatně fungujícími radiátory, zajištění opravy těsnění, zajištění korespondenčního hlasování „per rollam“ o pronájmu části střechy domu s následným uzavřením nájemní smlouvy se společností CETIN a.s.,

zajištění pojistných událostí v domě, zajištění účetních podkladů pro banku k úvěru na výtahy, reklamace způsobu provádění úklidu společností AZURA - nedostatečně prováděné úklidové práce v domě, oprava dlažby před domem, zajištění kontroly a doručování informací o změně v insolvenčním rejstříku a KN, provádění průběžné kontroly provedení úklidu, administrativní činnosti související se správou domu (fakturace, platby...), provedení kontroly vyúčtování předpisů za rok 2017, zajištění nastavení nových předpisů v souvislosti s velkými přeplatky na jednotlivých jednotkách, řešení stížností na společné soužití některých spoluvlastníků, řešení dluhu podílového spoluvlastníka, zpracování a vkládání dokumentů do OR.

Plán nákladů údržby a investic odsouhlasený v předchozím období

Z plánovaného a odsouhlaseného plánu nákladů a investic se dosud podařilo zrealizovat:

1/ Výměna měřidel TUV a SV radio: realizováno 2015, 2/ Nouzové osvětlení: realizováno 2017, (osvětlení společných prostor v případě výpadku elektrického proudu), 3/ Rekonstrukce osvětlení společných prostor: realizováno 2017, 4/ Vymalování domu vč. natření kovových částí: realizováno 2017, 5/ Výměna tabla zvonků na chodbičkách: realizováno 2017, 6/ Oprava domovních zvonků a otevírání dveří z bytů: realizováno 2017, 7/ Madla na zábradlí _ výměna madel realizováno 2017

Zbývá k realizaci:

- 1/ Celková rekonstrukce bytové VZT: předpokládaná cena: Kč 920 000,- až 1,2 mil Kč
- 2/ Výměna střešní krytiny (realizace v souvislosti s rekonstrukcí VZT): předpokládaná cena Kč 500 000,-
- 3/ Celková výměna elektroinstalace společných prostor – silnoproud: zatím bez na cenění (výměna hliníkových rozvodů).

Ad 7) Informace o realizaci nákladů na výměnu vchodových dveří

Na základě opakovaných stížností na nedovírání nebo na hlasité zavírání vchodových dveří (na západní straně), byla navržena technikem VD p. Smržem jejich výměna. Realizace je doporučovaná ještě na rok 2018, aby bylo možné funkčnost dveří otestovat v zimním období, kdy jsou dveře nejvíce namáhány. Pozn. Zmiňovat otevírání dveří na čip?

Předpokládaná odhadní cena je **80 tis. Kč**.

Ad 9) Informace o instalaci kukátek do chodbičkových dveří

Na základě podnětu od obyvatel domu je navrhovaná instalace kukátek, jako nepovinné vybavy, do nových chodbičkových dveří. Cenová nabídka od dodavatelské společnosti je 925,-Kč za jedny dveře, celková cena (při realizaci kukátek do všech chodbičkových dveří) činí: **22.200,-Kč**. V případě neodhlasování instalace kukátek budou majitelé hradit kukátka sami.

Ad 11) Informace o plánu vytvoření kolárny a kočárkárny

Z důvodů málo využívané místnosti (dosud využívána zejména pro uskladnění nábytku, pro materiál a nářadí řemeslníků při realizaci údržby domu) označené jako sušárna č.3 – navrhujeme změnu jejího využití na kolárnu a kočárkárnu, sloužící pro obyvatele domu. Náklady na změnu využití místnosti budou vyžadovat:

- zabezpečení místnosti, tj. pořízení bezpečnostních dveří - cca 25.000,-Kč
- mříže do oken apod. – cca 10.000,-Kč
- vybavení místnosti stojany na kola, - stojany přimontované ke zdi stání pro 5 kol cca 3.000,-Kč/ks, závěsné háky pro 4 kola cca 1200,-Kč/ks, uzamykatelná stojan pro koloběžky, počet stání 6, cena 6500,-Kč/ks, dětský stojan pro kola, počet stání 3 cena 4500,-Kč/ks
- vymalování – 7.000,-Kč
- zajištění souhlasu se změnou v užívání na stavebním úřadu – 500,-Kč

Odhadované náklady na vytvoření kolárny a kočárkárny činí cca 70.000,-Kč

Ad 13) Informace o plánu nákladů údržby na rok 2019

Navrhujeme v pokračování v realizaci schváleného plánu údržby a investic z předchozího období a to **zadáním zpracování projektu na celkovou rekonstrukci VZT a výměnu střešní krytiny.**

Předpokládaný postup – v roce 2019 proběhne zadání na zpracování projektu na rekonstrukci VZT a výměnu střešní krytiny. Odhadovaná cena za zpracování projektu bude činit cca Kč 35 tis. Následně na základě projektu budou poptány dodavatelské firmy a výsledek bude předložen shromáždění ke schválení spolu s nabídkami od oslovených dodavatelů.

Po schválení projektu proběhne jeho realizace. Předpokládaný odhad realizace rok 2020 až 2021.

Další plánovaná údržba:

- výměna nefunkčních oken (dle revize), vytvoření kolárny a kočárkárny (pokud bude schváleno), pořízení kukátek do chobičkových dveří (pokud bude schváleno), výměna vchodových dveří (pokud bude odsouhlaseno), údržba společných prostor (vymalba suterénu), přistavení kontejneru, úprava (oprava) venkovního schodiště a venkovního přístupu před domem.

Další údržba domu, kterou si stav domu aktuálně vyžádá např. výměna stoupaček, údržba elektro rozvodů a střechy, dáváme ke zvážení možnost změny vchodových i chodbičkových dveří na čipy – bude poptána cenová nabídka a předloženo ke schválení na dalším shromáždění.

-Plán údržby na rok 2019 je odhadován ve výši cca Kč 850 tis. mimo povinných revizí a běžné údržby a mimořádných událostí

- Žádné investiční akce na rok 2019 plánovány nejsou

Ad 15) Návrh na změnu dodavatele energií

Z důvodu zdražení energií dodavatele PRE dáváme ke zvážení možnost, změnit dodavatele elektrické energie pro společné prostory domu na společnost Europe Easy Energy (EEE).

Nová cena od PRE od 1.9. 2018 je stanovena na 1371 Kč/ MWh

Cenová nabídka na odběr el. energie od společnosti EEE činí 1150 Kč /MWh

Při spotřebě 10550 kWh / rok by byla úspora proti PRE 2300 Kč.

Ad 17) Doporučení na úpravu formy schválení odměn pro členy představenstva

Na předchozí členské schůzi byla členům představenstva schválena měsíční odměna z výkonu funkce ve výši Kč 5000,- čisté mzdy.

Na základě zpětného podnětu paní účetní je doporučení, aby odměny členů výboru byly uváděny v hrubé mzdě, což ovšem vyžaduje odsouhlasení shromáždění. V současné době je odměna schválena jako čistá mzda ve výši 5000,-Kč což odpovídá částce 7500,-Kč hrubé mzdy. Nejedná se tedy o schválení nové vyšší odměny pro členy výboru, ale pouze o schválení odměny ve stávající výši, vyjádřené v hrubé mzdě. **Výše předpisů se pro členy BD nezmění.** V případě neodsouhlasení doporučení, aby odměny členů výboru byly uváděny v hrubé mzdě, zůstane v platnosti rozhodnutí shromáždění z 31.10.2017 tj. vyjádření odměn v čisté mzdě.

Ad 18) Informace o umístění základnové stanice společnosti Česká telekomunikační infrastruktura a.s.. (Cetin)

Na základě výsledku hlasování per rollam, které se konalo ve dnech 23.1.2018 do 22.02.2018, byla podepsána smlouva se společností Česká telekomunikační infrastruktura a.s.. (Cetin) .

Dne 3.8.2018 byla zahájena instalace základnové stanice na střechu domu. Výnosy z pronájmu stanice budou účtovány do FO SVJ.

Ad 19) Informace týkající se mimořádné splátky úvěru na pořízení výtahů

Zůstatek ke splacení na úvěrovém účtu na pořízení výtahů k 31.12-2017 činil Kč 1 263 027,27

Zůstatek ke splacení k výročí smlouvy tj. k 31.7.2018 činil Kč 857 256,64 jistina

Po analýze finančních možností a konzultaci se zástupci banky bylo rozhodnuto nerealizovat mimořádnou splátku úvěru na pořízení výtahů k výročí smlouvy ke konci pětileté fixace úrokové sazby z prostředků fondu oprav. Zdůvodnění: provedení mimořádné splátky by nebylo vzhledem k nabídnuté úrokové sazbě a plánovaným investicím efektivní. Nyní se pokračuje ve splácení s výhodnější úrokovou sazbou, na kratší období při zachování stejné výše splátky. Datum konečné splatnosti úvěru je

stanoven na 31.10.2019 a celkový náklad na úhradu bude činit 872 800,26 tis. z čehož jistina činí 857 256,64 a příslušenství poplatky a úrok Kč 15 543,82 /původní datum splatnosti 20.5.2020/.

Ad 20) Informace k prodeji bytové jednotky ve vlastnictví BD

Aktuálně byly zahájeny kroky k zadání ocenění bytové jednotky, ve spolupráci s realitním makléřem. Cenové rozpětí bude předloženo členské schůzi, která bude muset rozhodnout o výši ceny (cenového rozpětí), za kterou se bytová jednotka bude nabízet k prodeji, udělit mandát představenstvu k cenovému rozpětí, za které se bytová jednotka může prodat a udělit mandát představenstvu k uzavření kupní smlouvy.

Na členskou schůzi byl přizván i zástupce naší správcovské společnosti Vaše domy.

V případě podrobnějších informací k programu členské schůze se obračejte přímo na členy představenstva na info@sezeminska2030.cz nebo dotazy vloženými do schránky BD/SVJ v domě Sezemínská 2030.