

## **Doplňující informace k jednotlivým bodům programu členské schůze konané 17.6.2014 od 19.00 hodin**

### **Zpráva o činnosti představenstva**

Níže jsou uvedeny činnosti, které byly zajišťovány členy představenstva pro dům v průběhu roku 2013

- malování suterénních prostor a sklípků v přízemí domu a nátěry podlah
- mříže do sklepů
- oprava a výměna rozvodů TUV (uzavírací ventily a potrubí)
- oprava střechy strojovny výtahu
- oprava izolace vzduchotechnických jednotek na střeše z důvodu zatékání do bytů v posledním nadzemním podlaží
- výměna elektro kabelů, ke vzduchotechnickým jednotkám na střeše
- sjednání a uzavření úvěrové smlouvy na profinancování výtahů ČS spořitelna
- sjednání a uzavření smlouvy s dodavatelem výtahů Thyssen
- sjednání a uzavření smluv s dodavateli prací souvisejících s novými výtahy :
  - elektroinstalace nového napájení výtahů a požární signalizace
  - UPS – záložní zdroj pro výtahy
- Oprava požární vzduchotechniky
- ukončení servisních smluv s výtahy Kubík k 31.12.2013
- sjednání a uzavření dočasných smluv na servis starých výtahů s fy Thyssen
- sjednání a uzavření nových servisních smluv na nové výtahy
- zajištění stavebního dozoru pro výtahy a sjednání a uzavření smlouvy
- sledování čerpání úvěru a plnění podmínek pro čerpání dodavatelem výtahů
- úprava a zkvalitnění příjmu TV prostřednictvím STA, přidáním dalšího prvku
- oprava a údržba vstupních dveří
- oprava zvonků
- zajišťování individuálních oprav bytové vzduchotechniky
- zajištění opravy STA po úderu bleskem
- zajištění opravy výtahů po úderu bleskem
- změna evidence členů SVJ v souvislosti s prodejem a koupí bytu
- zajištění pravidelné požární revize domu
- zajištění údržby dveří do chodbiček ve všech podlažích včetně strojovny výtahu a VZT kouřotěsnými pásky
- potvrzení pokračování v pojistné smlouvě na dům
- zajištění stavebního povolení na výtahy a projednání s dotčenými orgány státní správy HZS a HS hl.m. Prahy
- sjednání odběrového diagramu s Pražskou teplařenskou pro rok 2014
- poskytnutí součinnosti veřejnoprávní kontrole provedené Státním fondem životního prostředí na dodržení podmínek dotace na zateplení domu – zajištění podkladů pro prováděnou kontrolu. Výsledkem kontroly – podmínky dotačního programu byly dodrženy.
- průběžná provozní a administrativní činnost
- opakovaná distribuce informace o povinnostech při provádění stavebních úprav v bytech
- vydání informace k rekonstrukci bytového jádra včetně podmínek k realizaci
- průběžné řešení a vyřizování žádostí a připomínek jednotlivých členů
- zajištění odstranění zápachu společných částí
- opakovaná jednání se společností Trigema ve věci zajišťování účetní a technické správy domu
- zajištění přípravy a svolání členské schůze
- zajištění změny v obchodním rejstříku v souvislosti s volbou člena představenstva
- vydání souhlasů s rekonstrukcí bytového jádra včetně podmínek k realizaci
- vydání souhlasu s podnajímaním družstevního bytu
- zajištění doplacení dalšího členského vkladu a ponížení privatizačního úvěru BD
- uzavření čtyř smluv o převodu bytu do osobního vlastnictví a s tím spojené změny v katastru nemovitostí
- zajištění pokračování právního řešení vyloučeného člena
- zajištění řešení plateb do provozního fondu BD, družstevníky se základním členským vkladem

- změna evidence členů BD v souvislosti s ukončením členství některých členů

### Výsledky hospodaření za rok 2013 SVJ a BD

#### **Zůstatky účtů k 31.12.2013**

|                                 |                 |                                                   |
|---------------------------------|-----------------|---------------------------------------------------|
| běžný účet SVJ ČSOB:            | 1.977.670,90 Kč | Aktuální zůstatek                                 |
| běžný účet SVJ ČS:              | 146.853,49 Kč   | účet pro splácení jistiny a úroků úvěru na výtahy |
| úvěrový účet SVJ ČS             | 1.849.200,00 Kč | stav vyčerpání úvěru na výtahy                    |
| běžný účet SVJ SBERBANK         | 118.783,29 Kč   | účet pro splácení jistiny a úroků úvěru zateplení |
| úvěrový účet SVJ SBERBANK       | 1.321.360,72 Kč | zůstatek na úvěrovém účtu na zateplení            |
| Běžný účet BD ČS                | 1 001 907,81 Kč | Aktuální zůstatek                                 |
| Úvěrový účet BD privatizační ČS | 5 477 436,12 Kč | Zůstatek na úvěrovém účtu k doplacení             |

#### **Náklady vstupující do vyúčtování roku 2013 činí 1.914.445,83 Kč**

##### **Rozdělení jednotlivých nákladů**

|                              |               |
|------------------------------|---------------|
| studená voda                 | 295.214,68 Kč |
| teplá voda                   | 156.123,00 Kč |
| teplo pro otop               | 454.915,74 Kč |
| teplo pro ohřev              | 437.476,65 Kč |
| elektřina společných prostor | 40.525,10 Kč  |
| elektřina výtahy             | 27.553,00 Kč  |
| úklid domu                   | 52.900,00 Kč  |
| odvoz komunálního odpadu     | 106.272,00 Kč |
| výtahy - servis              | 32.296,00 Kč  |
| ostatní provozní náklady     | 311.169,66 Kč |

##### **Porovnání nákladů**

| účet   | položka                      | 2011                   | 2012                   | 2013                   |
|--------|------------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|
| 315011 | vodné, stočné                | 343 542,00 Kč          | 440 439,80 Kč          | 451 337,68 Kč          |
| 315021 | teplo pro otop UT            | 412 695,64 Kč          | 422 505,07 Kč          | 454 915,74 Kč          |
| 315022 | teplo pro ohřev TV           | 380 267,35 Kč          | 426 012,33 Kč          | 437 476,65 Kč          |
| 315030 | elektřina společných prostor | 33 524,00 Kč           | 35 780,40 Kč           | 40 525,10 Kč           |
| 315031 | elektřina výtahy             | 44 361,00 Kč           | 24 711,16 Kč           | 27 553,00 Kč           |
| 315041 | úklid dům vnitřní            | 48 700,00 Kč           | 52 200,00 Kč           | 52 900,00 Kč           |
| 315044 | odvoz komunálního odpadu     | 106 272,00 Kč          | 106 272,00 Kč          | 106 272,00 Kč          |
| 315054 | servis, údržba výtahy        | 22 502,00 Kč           | 37 065,60 Kč           | 32 296,00 Kč           |
| 315063 | ostatní provozní náklady     | 349 964,56 Kč          | 283 429,63 Kč          | 311 169,66 Kč          |
|        | <b>Celkem</b>                | <b>1 741 828,55 Kč</b> | <b>1 828 415,99 Kč</b> | <b>1 914 445,83 Kč</b> |

| ÚVĚR ZATEPLENÍ                                               |                 |
|--------------------------------------------------------------|-----------------|
| Celkem splaceno v roce 2013 :                                | 722 784,00 Kč   |
| Aktuální zůstatek na úvěrovém účtu ke splacení k 30.4. 2014: | 1.095.098,33 Kč |

| ÚVĚR VÝTAHY                                |                 |
|--------------------------------------------|-----------------|
| úvěrový rámec k čerpání                    | 3 500 000,00 Kč |
| čerpání úvěru k 12/ 2013                   | 1 849 200,00 Kč |
| zůstatek nevyčerpaného rámce k 31.12. 2013 | 1 650 800,00 Kč |
| čerpání úvěru duben 2014                   | 616 400,00 Kč   |
| čerpání úvěru květen 2014                  | 616 400,00 Kč   |
| celkem vyčerpano                           | 3 082 000,00 Kč |
| zbývá vyčerpat                             | 418 000,00 Kč   |

| FOND OPRAV               |                 |
|--------------------------|-----------------|
| stav FO k 1.1.2013       | 1 792 073,31 Kč |
| příjmy do FO za rok 2013 | 1 674 787,70 Kč |
| výdaje FO v roce 2013    | 1 585 568,86 Kč |
| stav FO k 31.12 2013     | 1 881 292,15 Kč |

|                                   |                 |
|-----------------------------------|-----------------|
| stav FO k 1.1 2014                | 1 881 292,15 Kč |
| příjmy do FO za období 1 - 4 2014 | 511 592,00 Kč   |
| výdaje FO za období 1 - 4 2014    | 874 865,42 Kč   |
| stav FO k 30.4.2014               | 1 518 018,73 Kč |

## FOND OPRAV - pravidelné příjmy a výdaje do FO

### PŘÍJMY - z předpisů vlastníků v roce 2014

|                                |                        |
|--------------------------------|------------------------|
| měsíční                        | 127 898,00 Kč          |
| <b>roční příjmy z předpisů</b> | <b>1 534 776,00 Kč</b> |

### VÝDAJE - splátky úvěrů v roce 2014

|                                         |                      |
|-----------------------------------------|----------------------|
| <b>úvěr výtahy</b>                      |                      |
| měsíční splátky od 30.6. 2014           | 30 000,00 Kč         |
| celkem za rok 2014                      | 210 000,00 Kč        |
| <b>úvěr zateplení</b>                   |                      |
| měsíční splátky od 1.1.2014             | 60 000,00 Kč         |
| celkem za rok 2014                      | 720 000,00 Kč        |
| <b>Celkem splátky úvěry za rok 2014</b> | <b>930 000,00 Kč</b> |

## Plán nákladů údržby a investic na rok 2014

### 1) osazení topných těles novými měřiči tepla.

Náklad nové měřiče tepla vyplývá ze skutečnosti, že stávající měřiče tepla jsou zastaralé a jejich výroba skončila. Dle sdělení společnosti IRTN, která v našem domě zajišťuje odečty a rozúčtování nákladů na teplo upozornila na, to že je nutné provést výměnu měřičů tepla.

Poptávkou na dodavatele měřičů jsme obdrželi informace předpokládaných nákladů na pořízení a montáž měřičů tepla.

Nové měřiče se vyrábějí ve dvojitým provedení s dálkovým odečtem (radiovým odečtem tepla) což umožňuje odečty provádět bez přítomnosti majitele bytu bez zpřístupnění bytové jednotky, hodnoty jsou odečítány z chodby domu nebo bez dálkového radioměřiče se zpřístupněním bytové jednotky.

Průzkumem trhu byl zjištěno, že pro náš dům by se cena za osazení novými radioměřiči pohybovala v rozmezí od 150 tis. do 200 tis. Kč a to s ohledem na typ měřiče.

### 2) vymalování domu

vymalování domu od přízemí až ke strojovně výtahů, čteně natření kovových částí (zábradlí, dveře ke schodišti, lišty apod)

orientační cena za vymalování typu našeho domu se pohybuje kolem 250 tis. Kč

### 3) výměna osvětlení

výměna osvětlení ve společných částech domu před výtahy a v chodbičkách k bytům necenění prozatím není k dispozici. Předpokládáme, že cenovou nabídku obdržíme před konáním členské schůze a seznámíme Vás s ní na členské schůzi.

### **Odměny pro členy představenstva a kontrolní komise**

Dle zákona o korporacích je nutné, aby pro výkon funkce člena voleného orgánu byly uzavřeny smlouvy o výkonu funkce. Aby tyto smlouvy mohly být uzavřeny s jednotlivými členy představenstva a kontrolní komise je nutné, aby členská schůze schválila odměnu pro výkon funkce, která je nezbytnou náležitostí této smlouvy. Dále je nutné schválit členovi voleného orgánu smlouvu o výkonu funkce jako takovou.

Odměny by se měly vyplácet z provozního fondu BD  
Odměny mohou být schváleny na celé funkční období

Navrhujeme výši odměny z výkonu funkce pro každého člena voleného orgánu v měsíční výši Kč 2500,- na celé funkční období.

Odměny budou hrazeny jednotlivými členy z každé bytové jednotky ve stejné výši.

### **Rozhodnutí o vypořádání členů s ukončeným členstvím s bytem v OV**

V souvislosti se skutečností, že někteří členové BD s převodem bytu do osobního vlastnictví požádali o vystoupení z BD je nutné dle stanov rozhodnout o vypořádání těchto členů.

Ze stanov a ze zákona má každý člen po ukončení členství nárok na vypořádací podíl.

Naše současné statuty obsahují ustanovení, že o vypořádání členů, kterým byl byt převeden do osobního vlastnictví, rozhodne členská schůze.

S ohledem na skutečnost, že na převod bytu do osobního vlastnictví byl těmto členům započten pouze další členský vklad a základní členský vklad na převod bytu do osobního vlastnictví započten nebyl, navrhuje, aby se výše vypořádacího podílu rovnala výši základního členského vkladu tj. Kč 3000.