

ZÁPIS ZE SHROMÁŽDĚNÍ SPOLEČENSTVÍ PRO DŮM2776, TÁBOR

DNE 23. DUBNA 2025

- 1) Zahájení, kontrola usnášeníschopnosti
- 2) Zpráva (výboru) o činnosti SVJ od posledního shromáždění
- 3) Hospodaření a správa domu
 - a) zpráva o hospodaření a správě domu a vyúčtování služeb roku 2024
 - b) projednání a schválení účetní závěrky za rok.2024 (ÚZ) – hlasování
 - c) Plán údržby a oprav r. 2024 - vyhodnocení, r. 2025 upřesnění, r. 2026 – hlasování
 - d) Pravidla pro rozúčt. služeb (změna poměru složky tepla 50:50) - hlasování
- 4) Různé
 - a) provoz tech. zařízení, úklid, uložení věcí ve spol. částech a bezpečnost v domě
 - b) vystoupení k ost. činnostem SVJ, informace, náměty ...
- 5) Usnesení, závěr

ad 1) p. Pinkava (JP) provedl prezentaci – přítomno **21 vlastníků** (12 PŘ, 9 PLM) tj. **70, 16 %** všech hlasů, předložené plné moci (zmocnění) jsou přiloženy k prez. listu – **shromáždění je usnášení schopné;**

ad 2) p. Nedvědová(NN) přednesla zprávu činnosti ...

... výbor pracoval během rok na plnění úkolů H a SD, reagoval na požadavky členů SVJ a na vzniklé záležitosti týkající se správy domu (finance, kontroly, přítomnost při činnostech ext. firem, úklid. firma, opravy ...)

Úkoly usnesení shrom. byly splněny (prac. podklady jsou k dispozici u výboru). - *Ke zprávě nebyly připomínky.*

ad 3 a) (JP) Měsíční platby záloh na služby a příspěvků na spr. domu i spl. rekonstr. od vlastníků proběhly dle pravidel. Výdaje (za služby, na údržby a oprav) byly vynaloženy účelně. Mimořádné výdaje nebyly, ale zvýšily se náklady na opravy díky častějším poruchám výtahu. Všechny závazky SVJ byly uhrazeny dle splatnosti, rovněž přeplatky od dodavatelů i čl. SVJ vypořádány ve stan. lhůtách. Administrativní úkony vůči zdr. poj. a FÚ (vyúčt. záloh na daně FO, měsíční hlášení ZP) byly splněny ve lhůtách. (proběhla kontrola ze VZP)

Úvěr SVJ na rekonstrukci je splácen dle SPLK – potvrzeno SFPI (102 spl., zbývá **splatit 2 940 796,66 Kč** /jistina 2 692 846,26 Kč, úrok 247 950,40 Kč.). Výsledky hospodaření jsou uvedeny v příloze pozvánky a jsou obsahem ročního vyúčtování služeb BJ. Lhůta reklamace vyúčtování za r. 2024 je **do 31.5. 2025.**

Dle výsl. hospodaření i předp. výdajům rozhodl výbor **ponechat stávající předpisy záloh na služby** (ti co mají nedoplatky jsou však povinni zvýšit min. zálohové platby!!).

Nespotřebované fin. prostř. na spr. domu (za r.2024 to je **97 267,59 Kč**) výbor v souladu se stan. navrhuje převést do r.2025 (v dl.rez. SVJ je tak **1 167 431,32 Kč** a výnos z vkladu **44 180,33 Kč**) - *Ke zprávě nebyly připomínky.*

ad 3 b) Úč. závěrka 2024 je zpracována v souladu se Zákonem o účetnictví, a výbor ji předkládá shromáždění ke schválení. Uvedená čísla jsou výsledkem hospodaření dle účetnictví. SVJ není podnikatel. subjekt, hospodáří s cizími fin. prostř. (přísp. na SD, zálohy na služby, úvěr ...), nemá hm. majetek. Úrok z term. vkladu byl zdaněn srážkou a zisk (výši **44 180,33 Kč**) výbor navrhuje nevyplatit vlastníkům, ale využít na správu domu v dalším období (bude hlas. s ÚZ).. Stejně tak přebytky z příspěvků na SD jsou převedeny do dlouhodobé zálohy, přebytky ze záloh na služby jsou vráceny vlastníkům. Z vyplacených odměn stat. orgánů je měsíčně odváděna záloha na daň z příjmů a zdrav. pojištění.

Hlasování č.1 (ÚZ spojit s úrokem a s převodem zůstatku přísp. do DZ):

Souhlasíte s předloženou Účetní závěrkou r.2024 a s tím, že bude zůstatek nespotebovaných fin. příspěvků na SD předveden do DZ (1 167 431,32 Kč) a že úrok z termín. vkladu (44 180,33 Kč) nebude vyplacen vlastníkům, ale využit na správu domu v dalším období?

Pro - hlasovalo 100% přítomných – schváleno.

ad 3 c) p. Rončák(JR) stručně popsal a vyhodnotil technickou správu domu v r.2024 - ta probíhala dle plánu a aktuálního stavu v domě. Hlavní úkoly plánu údržby a oprav byly splněny (pouze některé akce nebyly realizovány anebo odsunuty). Proběhla revize hromosvodu, čtvrtletně odborná prohlídka výtahu Provozuschopnost TZ (osvětlení, odsávače, DT) byla po celou dobu zajištěna, závady byly odstraňovány neprodleně. Problémem byly opakované poruchy výtahu (cca 7x -nejčastěji podjetí kabiny v přízemí). (JP) vyzval jednatele firmy, aby řešil příčinu opakovaných poruch (příčinu se nakonec podařilo odstranit).

Ostatní technické závady jako aut. spínání osvětlení, vypínače, prasklé žárovky, seřízení samozavíračů apod. byly odstraňovány dle zjištění průběžně (JR, JP). P Šindelář vyřešil těsnost vstupních dveří nalepením lišty.

Důležitou akcí byla výměna vodoměrů (s DO) v bytech a montáž odečtového modulu v 5.p. (JR,JP). Připojení internet. rozhraní je řešeno přes přípojku (JP). Byla připomenuta možnost přihlášení do aplikace CRS na stránkách CoopTherm, která informuje zaregistrované vlastníky o spotřebách vody a tepla (dílký ERTN)

- (JR) informoval shromáždění o plánované výměně „měřidel na radiátorech“ (ERTN), kterým končí životnost v r. 2026 (120 ks, předpokládaná cena cca 70-80tis.)

- (JR) informoval o kontrolách dodržování protipožárních opatření a bezpečnosti v domě – nebyly zjištěny podstatné nedostatky a opět připomněl, že při rekonstrukcích musí dveře do BJ splňovat certifikát na požární odolnost (ČSN 730834 EI1 30 DP3).

K Plánu ÚO 2024, 2025 nikdo neměl zásadní připomínky či doplnění, plán 2026 byl doplněn o výměnu ERTN

Hlasování č.2:

Souhlasíte s předlož. plánem údržby a oprav 2026?

Pro - hlasovalo 100% přítomných – schváleno.

ad 3 d) (JR) vysvětlil novinky a změny pro vyúčtování služ za r. 2025 (změna legislativy, ...). Byla předložena nová Pravidla pro stanovení výše záloh na služby spojené s užíváním jednotek, příspěvku na správu domu a jejich rozúčtování od 1. 1. 2025

Na dotazy k dopadu na vyúčtování výbor předpokládá, že změna poměru ZS a SS by nebude mít v našich podmínkách pro ty kteří se snaží šetřit na rozúčtování tepla zásadní vliv(většina je pod min limitem 70%) Výbor stav vyhodnotí na příštím shromáždění

Hlasování č.3:

Souhlasíte s Pravidly pro stanovení výše záloh na služby spojené s užíváním jednotek, příspěvku na správu domu a jejich rozúčtování od 1. 1. 2025 (změna poměru ZS a SS u tepla z 40/60 na 50/50)

Pro - hlasovalo 100% přítomných – schváleno.

ad 4) V diskusi přítomní poukazovali na zhoršenou kvalitu úklidu ve sklepech a sušárně, řešilo se zavírání a zamykání dveří, poškození dveří opilým příchozím. Konstatovali, že naprostá většina členů společenství (ale i bydlících) svým jednáním přispívá k dobrým sousedským vztahům v našem domě a (občas) vzniklé problémy jsou schopni společně vyřešit. Po schválení usnesení bylo shromáždění ukončeno.

(Vzhledem k tomu, že nikdo nežádal o zapsání svého diskusního příspěvku je uvedený text bodu 4 pouze informativní... Podklady k jednotlivým částem programu jsou k dispozici u členů výboru, hlavní dokumenty jsou zveřejněny na webu <http://svjtabor.cz>)

U S N E S E N Í

shromáždění Společenství pro dům 2776, Tábor

Shromáždění bere na vědomí zprávu o činnosti SVJ od posledního shromáždění. Na základě

výsledků dílčích hlasování **rozhodlo** že:

- schvaluje účetní závěrku za rok 2024 bez připomínek, že bude zůstatek nespotřebovaných fin. příspěvků na SD předveden do DZ (**1 167 431,32 Kč**) a že úrok z termín. vkladu (**44 180,33 Kč**) nebude vyplacen vlastníkům, ale využit na správu domu,
- schvaluje plán ÚO na rok 2026,
- schvaluje Pravidla pro stanovení výše záloh na SL, SD jejich rozúčtování od 1.1.2025.

Shromáždění ukládá:

výboru SVJ

- vložit do sbírky Úč. závěrku r. 2024,
- zajistit plnění plánu H a SD, připravit výměnu ERTN;

členům SVJ

- dbát na pořádek a bezpečnost v domě,
- nepouštět do domu osoby, které ničí vybavení domu – v krajním případě oznámit (městské) policii a zadokumentovat,,
- odložené věci označit jménem a termínem odvezení.

Pro usnesení - hlasovalo 100% přítomných – schváleno.

Za výbor SVJ