

Z Á P I S

ze 14. členské schůze Bytového družstva Krynická a shromáždění Společenství vlastníků Krynická 491 - 505 konané dne 7.11.2023 v 19:00 hod. v Kulturním domě Krakov, Praha 8

Program členské schůze Bytového družstva Krynická (dále jen BDK):

- 1) Zahájení a volba pracovních orgánů schůzí
- 2) Zpráva o činnosti představenstva BDK
- 3) Zpráva kontrolní komise BDK
- 4) Zpráva o hospodaření BDK za rok 2022
- 5) Odsouhlasení účetní závěrky BDK za rok 2022
- 6) Diskuze a závěr

Program zasedání shromáždění vlastníků:

- 1) Zahájení, konstatování výsledku registrace účasti členů SVJ
- 2) Zpráva o hospodaření SVJ za rok 2022
- 3) Odsouhlasení účetní uzávěrky SVJ za rok 2022
- 4) Návrh výše záloh na správu domu na rok 2024
- 5) Volba předsedy SVJ na další volební období.
- 6) Informace o plnění plánu schválených investic a návrh plánu investic na 2024
- 7) Diskuze a závěr

1D) Zahájení a volba pracovních orgánů schůzí.

Dobrý večer dámy a pánové, členové Bytového družstva Krynická a Společenství vlastníků Krynická, dovoluji mi, abych zahájil čtrnáctou členskou schůzi BD Krynická. Na začátku bych rád přivítal vedoucí ekonomického úseku Ing. Šourkovou. Dále vítám právní zástupkyni BDK Mgr. Petraskovou.

Konstatuji, že podle registrace účasti je na členské schůzi BDK přítomno, resp. zastoupeno 226 členů, tím je splněna podmínka přítomnosti nadpoloviční většiny členů BDK a členská schůze je schopná se usnášet.

Představenstvo BDK pověřilo řízením této schůze místopředsedu představenstva RNDr. Pavla Pokorného a já mu tímto předávám slovo, a žádám, aby se ujal řízení schůze.

Zahájení a volba pracovních orgánů schůzí

Byli navrženi tyto členové BDK
 Sčítatelé: pan Kadlec, Dr. Rezek

Zapisovatel: pan Pavlík
Ověřovatel zápisu: Dr. Jelínek

Hlasování
PRO: 226
PROTI: 0
ZDRŽEL SE: 0

2D) Zpráva o činnosti představenstva BDK

Představenstvo se scházelo na pravidelných schůzích společně s kontrolní komisí. Na schůzích představenstva jsou řešeny veškeré problémy a stanoveny potřebné úkony spojené s provozem našeho objektu. Představenstvo řeší stížnosti a návrhy členů. Představenstvo přijímá opatření, která jsou nutná v návaznosti na nové předpisy, vyhlášky a zákony. Představenstvo připravuje plány na investice, které zlepší bydlení nás všech v našem domě. Představenstvo přijímá opatření, která mají předcházet nenadálým haváriím a případným škodám na majetku.

Do konce roku budou mít všechny vchody nová zvonková tabla. Konečnou podobu vaší jmenovky na domovním zvonkovém tablu je třeba domluvit s prováděcí firmou při instalaci.

Na základě požární kontroly byly ve společných prostorách a přízemí vyměněny nevhodné dveře a samozavírače. Nově instalované protipožární dveře splňují předepsané podmínky.

Žádáme nájemníky, kteří mají ještě stará okna, aby dle finančních možností okna vyměnili za nová plastová. Při dlouho trvajícím dešti do starých oken díky netěsnosti zatéká a tím můžete poškozovat ostatní nájemníky.

V poslední době se vyskytly štěnice v několika bytech. Žádáme nájemníky, aby včas ohlásili výskyt představenstvu BD a tím umožnili rychlý zásah odbornou firmou.

Vzhledem k tomu, že v objektu 505 máme nájemníky na vozíku, konečně odborná firma vypracovala projekt na opravu nájezdu tak, aby vozíčkář mohl sám vyjet z přízemí. Doufáme, že k realizaci dojde v dohledné době.

Dále žádáme všechny nájemníky, aby nepouštěli cizí osoby při svém vstupu do objektu. Tito takzvaní bezdomovci, i když tak někdy nevypadají, nám způsobují škody na majetku a zbytečně vydáváme peníze na opravy, které bychom mohli použít racionálněji. Važte si majetku, který nabývá stále větší hodnoty. Předpokládám, že s nově instalovanými zvonky v celém objektu bude tento nešvar omezen.

V domě je podle platných stanov zakázáno ve společných prostorách kouřit a rozdělávat oheň. Hlavně v létě při velkém suchu nevyhazujte nedopalky cigaret z oken.

Děkuji některým obyvatelkám domu, jak se s nadšením pustily do péče o předzahrádky, které nám Městská část Praha 8 nechala upravit. Zároveň bych chtěl

apelovat na majitele pejsků, aby je tam nenechali volně pobíhat. Jak asi všichni víte, tak předzahrádky nejsou naším majetkem a nemůžeme poskytnout finance na nákup zeleně.

Neplatiče řešíme ve spolupráci s SBD Praha 8 a s naší právní zástupkyní Mgr. Petráskovou a je-li to nutné, paní magistra podává předžalobní upomínky nebo soudní žaloby. Ojedinelé zapomenutí jedné platby řešíme osobním kontaktem s neplatičem nebo formulářem, který jsme si k tomuto účelu vypracovali. Jsme si vědomi, že každý z nás se může dostat do svízelné finanční situace, a s každým, kdo přijde v takovém případě do kanceláře BDK, se snažíme situaci vyřešit.

Budeme dále pokračovat s revitalizací našeho objektu. Podrobněji vás s touto skutečností seznámí pan ing. Piekny ve svém referátu. Děkuji za pozornost.

3D) Zpráva Kontrolní komise BDK

Kontrolní komise ve složení: Blanka Tikalová, Ilona Hampacherová a Tomáš Jelínek, předkládá 14. členské schůzi Bytového družstva Krynická a 7. shromáždění Společenství vlastníků Krynická tuto zprávu

V lednu 2023 provedla kontrolní komise kontrolu hospodaření družstva k 31.12.2022. Zkontrolovali jsme stavy na všech bankovních účtech i stav v příruční pokladně, kde hotovost souhlasila se stavem pokladní knihy. Tuto kontrolu provedla komise také v červnu a v září s výsledkem – bez závad.

Od března 2014 se vždy jeden z členů kontrolní komise zúčastňuje pravidelných jednání představenstva družstva, všech jednání jsme se účastnili i v letošním roce.

Kontrolní komise měla během roku 2023 vždy možnost nahlédnout do aktuálního seznamu neplatičů. Vedení družstva nás pravidelně informuje, v jakém stádiu jsou podané žaloby na neplatiče, včetně právního zajištění pohledávek a případné žaloby na zaplacení ve spolupráci s Mgr. Petráskovou.

Kontrolní komise doporučuje členské schůzi schválit účetní uzávěrky za rok 2022 a dále odsouhlasit návrh na vypořádání hospodářského výsledku za rok 2022 a to konkrétně u Bytového družstva Krynická ztrátu ve výši 7.054,55Kč uhradit z účtu dalších členských vkladů.

Děkuji za pozornost.

4D) Zpráva o hospodaření BDK za rok 2022

Zpráva o hospodaření Bytového družstva Krynická v roce 2022

a) náklady a zálohy - k vyúčtování nájemcům bytů

služba	n á k l a d y	z á l o h y
anuitní splátka úvěru	4 606 920,00	4 643 940,00
daň z nemovitosti	315 420,00	97 481,00
CELKEM	4 922 340,00	4 741 421,00

Rozdíl mezi zálohami a náklady k 31.12.2022

-180 919,00

b) nedělitelný fond družstva

Nedělitelný fond byl vytvořen a naplněn postupem podle stanov Bytového družstva Krynická. Jeho konečný zůstatek k 31.12.2022 je roven polovině zapisovaného základního kapitálu družstva, to je 25.000 Kč.

c) provozní fond družstva

Je tvořen ze zisku z hospodaření BD podle usnesení členských schůzí.

Počáteční zůstatek fondu k 1.1.2022	379 736,00
Konečný zůstatek fondu k 31.12.2022	502 632,39

d) účet dalších členských vkladů v roce 2022

Počáteční zůstatek účtu k 1.1.2022	7 529 256,74
úhrada ztráty 2019, 2021	-186 450,00
zápočet pohledávek za byt 497/012	-42 053,00
splátky úvěru - byt BD 497/012	-56 076,00
Zůstatek účtu dalších členských vkladů k 31.12.2022	7 244 677,74

e) splátky úvěru České spořitelny, a.s. na koupi domu v roce 2022

Úvěrová smlouva č. 663/10/LCD

úvěr na koupi domu čerpán 28.6.2010 ve výši	176 000 000,00
zůstatek úvěru k 1.1.2022	25 363 380,44
řádné splátky úvěru - měsíční anuitní splátka	388 583,00
řádné splátky úvěru za 1 - 12 / 2022 celkem	4 662 996,00
z toho: úroky z úvěru	446 551,01
splátka jistiny	4 216 444,99
mimofádná splátka jistiny k 31.12.2022	2 959 924,00
zůstatek úvěru k 1.1.2023	18 187 011,45

f) hospodaření Bytového družstva Krynická (náklady a výnosy)

NÁKLADY:

Smlouva o právní pomoci,poštovné	68 496,00
Odměna za správní činnosti a vedení účetnictví, zpracování úvěru	66 356,40
Správní a soudní poplatky, kolky, za převody bytů do vlastnictví	123 860,00
Ost. provozní nákl. (náklady na byty nečlenů)	37 609,15
Mzdové náklady - odměny funkcionářů BD	105 840,00
Finanční poplatky - bankovní účty (poplatky, za vedení účtů u ČS)	8 537,00
Finanční poplatky - úvěr (za vedení úvěrového účtu u ČS)	4 800,00
	415 498,55

VÝNOSY:

Nájemné za byty nečlenů BD	186 548,00
----------------------------	------------

Smluvní pokuty a poplatky z prodlení	7 164,00
Ostatní provozní výnosy (podíl na výnosech z pronájmu spol.částí domu, zápisné)	88 762,00
Přijaté poplatky za převody bytů	125 970,00
	<u>408 444,00</u>

HOSPODÁŘSKÝ VÝSLEDEK ZA ROK 2022:	ZTRÁTA	-7 054,55
--	---------------	------------------

K 31.12.2022 byla sestavena účetní závěrka s hospodářským výsledkem (ztrátou) ve výši 7.054,55 Kč.

Návrh na vypořádání hospodářského výsledku:

Hospodářský výsledek za rok 2022 - ztrátu ve výši 7.054,55 Kč uhradit z účtu dalších členských vkladů.

g) stav finančních prostředků BD Krynická k 31.12.2022

K 31.12. 2022 bylo na bank. účtech a pokladně BD Krynická celkem **7 338 846,52 Kč**

5D) Odsouhlasení účetní závěrky BDK za rok 2022

Usnesení:

Členská schůze schvaluje účetní závěrku s hospodářským výsledkem (ztrátou) ve výši 7 054,55 Kč. Hospodářský výsledek bude uhrazen z účtu dalších členských vkladů.

Hlasování

PRO: 226

PROTI: 0

ZDRŽEL SE: 0

6D) Diskuze a závěr

Program shromáždění vlastníků:

1S) Zahájení, konstatování výsledku registrace účasti členů SVJ

Konstatuji, že podle registrace účasti je na zasedání shromáždění vlastníků jednotek přítomno nebo zastoupeno 77,6214 % spoluvlastnických podílů. Tím je zasedání shromáždění vlastníků jednotek usnášeníschopné.

2S) Zpráva o hospodaření SVJ za rok 2022

**Zpráva o hospodaření Společenství vlastníků Krynická 491 - 505
v roce 2022**

a) hospodaření domu v období 1-12 / 2022 - zálohy a náklady na služby

služba	náklady	zálohy
odměna správci - SBD Praha 8	1 042 826,40	919 876,00
odměny členům statut.orgánů	670 689,00	1 101 260,00
pojištění majetku	90 195,00	112 312,00
náklady na teplo	4 724 278,97	5 801 853,00
náklady na teplou vodu - voda + ohřev	5 231 851,92	4 454 438,00
vodné a stočné	2 433 135,00	2 576 769,00
úklid domu	645 010,00	516 168,00
odvoz odpadu + kontejnery	1 181 391,42	884 664,00
elektrická energie společných prostor	184 790,04	359 844,00
výtahy - servis a spotřeba el.energie	634 390,51	1 004 244,00
odečty měřidel, zprac.vyúčtování firmou THERM	226 300,00	211 896,00
ostatní služby (poplatky SIPO, telefony, revize, kontroly, právní služby, bankovní poplatky)	191 644,53	505 594,00
CELKEM	17 256 502,79	18 448 918,00

Rozdíl mezi zálohami a náklady k 31.12.2022

1 192 415,21

b) dlouhodobá záloha na opravy (FOND OPRAV) v roce 2022

Počáteční zůstatek fondu oprav k 1.1.2022	15 005 980,96
Tvorba fondu oprav - investice (z nájemného) za 1-12/2022	5 521 922,00
Tvorba fondu oprav - údržba (z nájemného) z 1-12/2022	1 678 754,00
Tvorba fondu oprav - ostatní tvorba (pojistné plnění,HV)	36 047,52
Tvorba fondu oprav - příjem za čipy	45 138,00
Počáteční zůstatek + tvorba FO za rok 2022	22 287 842,48

Fond oprav - čerpání na opravy, investice	-4 299 569,25
Fond oprav - ostatní čerpání - provoz a údržba objektu	-1 247 483,11

Konečný zůstatek fondu oprav k 31.12.2022 **16 740 790,12**

Přehled čerpání dlouhodobé zálohy (FO) na opravy, investice

Montáž dveří a výměna samozavíračů	732 022,00
Dodání materiálu a provedení stav.prací-výměna ležatých rozvodů	1 356 183,50
V.Sirovátka-rekonstrukce části vodovodních přípojek	276 902,75
Výměna vodoměrů Zenner	1 934 461,00
	4 299 569,25

Ostatní čerpání dlouhodobé zálohy (FO) na provoz a údržbu

Mzdové náklady 1-12/2022 údržba domu	120 000,00
Oprava výtahu-výměna FM	208 870,06
Stavební a malířské práce	397 025,00
Výměna hlavního jističe - osvětlení, 2 vchody	5 107,00
Bytoservis - opravy a údržba za 1-12/2022	107 453,50
Dezinsekce v bytech	20 273,00
Montáž zastřešení vchodů	17 500,00
Servis, revize a opravy přístupového systému ACS	24 566,30
Opravy vchodových dveří	30 717,00
Kontroly hasicích přístrojů, vypracování zprávy	48 720,65
Instalatérské práce	239 797,60
Výměna minerálních podhledů.	4 217,00

Kooperativa-zák.poj.odpověd.	400,00
Materiál na opravy a údržbu objektu a drobné opravy	22 836,00
	<u>1 247 483,11</u>

c) stav finančních prostředků Společenství vlastníků Krynická 491-505 k 31.12.2022

K 31.12. 2022 bylo na bank. účtech a pokladně SVJ Krynická celkem **18 533 376,40**

d) účetní závěrka za rok 2022

K 31.12.2022 byla sestavena účetní závěrka s hospodářským výsledkem 0,00 Kč.

Společenství nemělo v roce 2022 žádné zdanitelné příjmy.

Účetní závěrka je uložena ve sbírce listin veřejného rejstříku, k nahlédnutí na portal.justice.cz.

3S) Odsouhlasení účetní uzávěrky 2022

Usnesení:

Členská schůze schvaluje účetní závěrku s hospodářským výsledkem za rok 2022 ve výši 0,00 Kč Společenství nemělo v roce 2022 žádné zdanitelné příjmy.

Hlasování

PRO: 100 % z přítomných

PROTI: 0 %

ZDRŽEL SE: 0 %

4S) Návrh výše záloh na správu domu na rok 2024

Výsledek vyúčtování záloh a nákladů na služby za rok 2022: **1 202 900,00 Kč** - přeplatek

Celková a výrazná úprava záloh proběhla s účinností od ledna 2023.

Úprava záloh na služby pro rok 2024 není - vzhledem k dostatečné rezervě na zálohách - nutná.

Doporučujeme uživatelům bytů, aby si případně individuálně požádali o úpravu záloh na vodu a teplo podle výsledku ročního vyúčtování.

Současná roční výše jednotlivých záloh na správu domu a služby - navrhovaná i pro rok 2024

příspěvek do fondu oprav - investice	5 513 936,00	15,-/m2
příspěvek do fondu oprav - údržba	1 676 432,00	5,-/m2
odměna správci - SBD Praha 8	1 261 572,00	
odměny členů statutárních orgánů	1 099 400,00	
pojištění majetku	112 132,00	
teplo	6 436 652,00	
teplá voda - voda + ohřev	6 074 120,00	
vodné a stočné	3 054 260,00	
úklid domu	746 188,00	
odvoz odpadu + kontejnery	1 117 180,00	
elektrická energie společných prostor	358 852,00	

výtahy - servis a spotřeba el.energie	1 001 964,00
odečty měřidel, zprac.vyúčtování firmou THERM	211 568,00
ostatní služby-prov.fond (revize, kontroly, práv.sloužby...)	504 084,00
CELKEM	29 168 340,00

Zálohy a náklady na služby budou rozúčtovány podle stejných kritérií jako v minulých letech:

- odměna správci na byt (všechny byty platí stejně)
- odm.členům stat.org. na byt (všechny byty platí stejně)
- vodné a stočné podle naměřené spotřeby
- teplá voda a teplo podle naměřené spotřeby a vyhlášky o rozúčtování nákladů na teplo a ohřev teplé vody (vyhl. č. 269 / 2015)
- všechny ostatní služby podle spoluvlastnického podílu (velikostí bytu)

Návrh usnesení:

Shromáždění vlastníků domu Krynická 491-505, Praha 8 schvaluje výši záloh na správu domu a pozemku a služby spojené s bydlením na rok 2024 a způsob rozúčtování záloh a nákladů na jednotlivé služby.

Hlasování

Pro: 100 % z přítomných

Proti: 0 %

Zdržel se: 0 %.

5S) Volba předsedy SVJ na další volební období

Vzhledem k tomu, že stávajícímu předsedovi SVJ Krynická, což je Bytové družstvo Krynická končí funkční období, je tedy nutné provést volbu statutárního orgánu. Navrhujeme, aby na další funkční období bylo předsedou Společenství BD Krynická.

Hlasování č. 5S:

Pro: 99,7 % z přítomných

Proti: 0 %

Zdržel se: 0,3 % z přítomných

6S) Informace o plnění plánu schválených investic a návrh plánu investic na 2023

Vážené členky, vážení členové Společenství vlastníků Krynická 491-505 a vážení družstevníci

V roce 2023 realizujeme investiční akci „Rekonstrukce domovních zvonků a tabel“, která byla odsouhlasena na minulém shromážděním vlastníků.

Na realizaci investiční akce bylo vypsáno výběrové řízení.

Do výběrového řízení se přihlásilo 5 firem a výběrová komise z těchto nabídek vybrala jako nejvýhodnější nabídku od firmy SAFETY24 s nabídkovou cenou 2 083 432 Kč včetně DPH. Plánovaná výše zakázky byla 2,5 mil. Kč včetně DPH.

Počítáme, že při realizaci se podaří využít části stávajících vodorovných rozvodů od chodbových rozvaděčů k bytům a tím i dále ušetříme na ceně za dílo.

Výběrové řízení se dostalo do skluzu díky tomu, že se nám podařilo výběrovou komisi sestavit až po 3. výzvě.

Tím se oddálil i časový plán. Akce probíhá a bude ukončena do konce roku.

Na rok 2024 neplánujeme žádnou investiční akci.

Během roku 2024 proběhnou všechny pravidelné kontroly a revize včetně následných oprav.

Při protipožární kontrole v letošním roce, byly jako závažné závady vyhodnoceny odložené věci na chodbách u bytů. Chodby musí být z hlediska bezpečnosti volné.

Obyvatelé příslušných bytů, na chodbách, kde byly zjištěny závady, budou vyzváni k jejich odstranění.

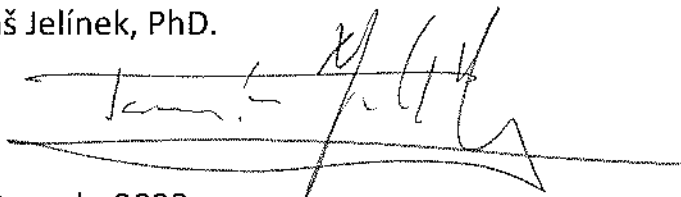
Děkuji za pozornost.

6) Diskuze a závěr

Zapsal: Pavel Pavlík



Ověřil: Mgr. Tomáš Jelínek, PhD.



V Praze dne 20.listopadu.2023