



12. výroční shromáždění členů

Společenství Holandská 2477-2481, Kladno

Termín: 4. června 2013 od 18:00 hodin

Místo: 4. Základní škola – Norská 2633, jídelna

Účast: Členové SVJ Holandská 2477-2481, Kladno nebo jimi
zplnomocněné osoby (průkaz totožnosti sebou)

Program shromáždění:

1. Zahájení, zjištění usnášeníschopnosti
2. Zpráva o činnosti výboru Společenství za rok 2012
3. Rekonstrukce domu s možností čerpat dotace z evropských fondů
4. Roční účetní závěrka a zpráva o hospodaření Společenství za rok 2012
5. Interní směrnice - Pravidla pro rozúčtování nákladů a stanovení záloh
6. Rozpis zálohových plateb platný od 1. července 2013
7. Volba člena výboru Společenství
8. Plán činnosti na další období
9. Diskuse

V případě, že se shromáždění nemůžete zúčastnit, můžete udělit plnou moc např. některému z dalších vlastníků, členům výboru, rodinným příslušníkům a napomoci tak, aby bylo shromáždění usnášeníschopné. Plnou moc na druhé straně tohoto listu vyplňte, list odstříhnete a předejte vybranému zmocněnci.

PLNÁ MOC

Já, níže podepsaný/á

datum narození,

trvale bytem,

(dále jen zmocnitel)

tímto zplnomocňuji

pana/paní,

datum narození,

trvale bytem,

číslo OP,

(dále jen zmocněnec)

k tomu, aby mne zastupoval/a při všech úkonech na výročním shromáždění Společenství Holandská 2477-2481, Kladno, IČO 26709651, konaném dne 4. června 2013, zejména aby podával/a návrhy, přijímal/a písemnosti, hlasoval/a a podepisoval/a veškeré listiny,

V dne

.....
Zmocnitel

[podpis]

Přijímám plnou moc:

.....
Zmocněnec

[podpis]

2. Zpráva o činnosti výboru a SVJ v roce 2012

- **Splnění úkolů uložených usnesením shromáždění v roce 2012 ve formě plánu činnosti:**
 - Zahájit přípravnou fázi rekonstrukce zbývajících částí domu (projektová dokumentace, energetický audit apod.) *splněno, přípravná fáze probíhá. Více v samostatném bodě programu.*
 - revize elektro – *splněno v dubnu 2013.*
 - požární revize – *splněno v lednu 2013.*
 - preventivní požární prohlídka – *naplánováno na podzim 2013.*
 - výměna vodoměrů SV a TUV (v roce 2013) – *splněno v květnu 2013.*
 - připravit ke schválení na příštím shromáždění aktualizované stanovy tak, aby byly v souladu se zákonem o vlastnictví bytu (ZoVB č. 72/1994), případně vzorovými stanovami – *nesplněno, kvůli vyjasnění dopadů nového občanského zákoníku, který by měl vstoupit v platnost 1.1.2014.*
 - oprava poškozených či chybějících PVC hran na schodištích – *splněno v lednu 2013.*
 - zajistit likvidaci vybavení mandloven a prádelen – *splněno v červnu 2012.*
 - vybavení kanceláře SVJ v ceně do 30 tisíc Kč - zakoupen počítač, monitor, skartovačka v celkové ceně 13.546 Kč. Zbytek do schváleného limitu bude využit na zařízení kanceláře a drobné opravy v souvislosti s jejím přestěhováním. Za připojení kanceláře k internetu platit nebudeme, podařilo se nám vyjednat smlouvu s SAT-AN o bezplatném připojení za to, že jim umožníme instalovat rozvody jejich optické sítě v domě.
- **Projekt výměny výtahů s dotací z evropských fondů** - výbor věnoval úsilí dokončení výměny výtahů druhou etapou, která proběhla v lednu až únoru 2013. Popisu celé akce včetně administrativní zátěže z důvodu dotačních pravidel jsme věnovali na minulém shromáždění hodně prostoru. Dnes tedy stručně shrnutí:
 - Vyměnili jsme všech 10 výtahů v celkové ceně 10 644 543,80 Kč. Díky úspěšné žádosti o dotaci jsme dostali z evropských fondů 3 147 711,- Kč.
 - K úplnému zprovoznění výtahů došlo 10.2.2012. Od té doby je také v platnosti servisní smlouva, kterou se nám podařilo díky výběrovému řízení nasmlouvat na jeden rok zdarma.
- **Přípravné práce pro další fázi rekonstrukce domu** - v souladu s usnesením shromáždění SVJ z roku 2012 jsme pokračovali v přípravných pracích na další fázi rekonstrukce domu. V prosinci jsme zahájili jednání s vybranou projektantskou společností (Centrum stavebního inženýrství, a.s.). Proběhla řada jednání o tom, co vše by rekonstrukce měla zahrnovat a dnes již máme kompletní projektovou dokumentaci včetně její výkresové části (i elektronické). Součástí dodávky bylo i zhotovení PENB (Průkaz energetické náročnosti budovy).
- **Dlužníci**
 - Od ledna 2011 jsme řešili tehdejšího největšího dlužníka, bývalého majitele bytu **bytu A**. Celá věc došla až do podání žaloby. V lednu 2012 jsme vymohli celý dluh zpět včetně nákladů řízení,

poté jsme vymohli i dluh z vyúčtování roku 2011. Jen pro ilustraci, původní dluh ve výši 83.929 Kč se zvýšil o 25.530 Kč za náklady řízení a 7.614 Kč za úroky z prodlení.

- Další dlužník, kterého jsme řešili již od roku 2011, byl majitel **bytu B**, který vytrvale platil částku poníženou nejdříve o 1000 Kč, poté až o 1500 Kč. Navíc jsme museli řešit situaci, kdy majitel zapsaný v katastru nemovitostí nepřebíral poštu, nekomunikoval, kvůli dlouhodobému pobytu v zahraničí. S pomocí vysvětlování a nakonec i podání žaloby cestou právního zástupce jsme dosáhli narovnání stavu, splacení dluhu a pravidelného splácení předepsaných částek.
- Další dlužníky jsme vždy včas uvědomili a přes některé prodlevy byly dluhy zaplacený. Udržujeme stav, kdy po dvou nezaplacených platbách Sunny s.r.o. zasílá upomínku. Pokud dlužník nereaguje, následuje další upomínka. Pokud nereaguje ani poté, následuje předání věci advokátní kanceláři. Po celou dobu se však snažíme s dlužníkem navázat kontakt, ať už e-mailem, dopisem do schránky či telefonicky.
- Všem, kteří dluží déle než tři měsíce, budou vyměřeny úroky z prodlení.
- **Pravidelné revize** - v roce 2012 byly v našem SVJ prováděny pouze předepsané prohlídky výtahů. Požární revize byla provedena až v lednu 2013. Jejím závěrem bylo, že je nutné vyměnit všechny ventily v přízemních hydrantech, protože už netěsní, jsou zrezivělé a nejdou otevírat.
- **Generální úklid** - po ukončení výměny výtahů jsme v únoru 2012 nechali provést generální úklid, tentokrát kompletně zabezpečený firmou Hondl.
- **Dohody o provedení práce** – pravidelný úklid je zajišťován v nezměněném rozsahu jako v předchozích letech – tzn. vchod 2478 si platí úklid chodeb a schodiště ve všech patrech, ostatní vchody pouze přízemí. Další dohoda je uzavřena s panem Stehlíkem (2479) na domovníctví (správa klíčů od společných prostor, otevírání společných prostor firmám v případě sjednaných prací nebo havárií, odečtů hlavních vodoměrů apod.). Nově jsou uzavřeny dohody o provedení práce na jednotlivé členy výboru, kteří vykonávají práci tzv. dozorce výtahu. V rámci dodávky výtahů jsme absolvovali potřebné proškolení a obdrželi certifikát. Náplní práce je jedenkrát za 14 dní provést předepsané kontrolní postupy u obou výtahů, vše řádně zdokumentovat v provozní knize a případné závady nahlásit na servis. Dozorce výtahu umí rovněž v případě nouze vyprostit osobu z uvíznuté kabiny.
- **Ostatní**
 - Z úsporných důvodů jsme ve všech vchodech nechali odpojit elektroměr, na který byla připojena mandlovna. I při nulové spotřebě byla úhrada za paušál téměř 1000 Kč ročně za jeden elektroměr.
 - Další malé úspory u elektřiny ve společných prostorách bylo dosaženo získáním lepšího tarifu. Jak zjistil předseda výboru, SVJ má nárok na distribuční sazbu, kterou mají běžně domácnosti. Dosud jsme měli podnikatelskou sazbu. ČEZ přes jednu reklamaci tuto žádost uznal a vyhověl jí.
 - Termovizní snímkování - kvůli přípravě na reklamaci trhlin na fasádě i přípravě projektu na rekonstrukci zbytku domu jsme nechali provést termovizní snímkování. Závěrečná zpráva je k dispozici v kanceláři výboru.
 - V dubnu jsme s naší bankou (KB) vyjednali změnu typu běžného účtu na levnější. Šetříme jak na vedení účtu, tak na poplatcích za jednotlivé transakce. K tomu jsme založili spořicí účet, díky

kterému alespoň minimálně zhodnotíme volné finanční prostředky. Zároveň jsme zrušili dosavadní termínovaný účet.

- V červnu jsme poptali a provedli vyklizení a odvoz zařízení prádelen a mandloven, kde ještě nějaké bylo. Vše bylo zdarma.
- V srpnu a říjnu jsme vyměnili zavírače dveří. Nové zavírače nám nahradily věčně upadávající zarážky pro otevření dveří a u zadního vchodu i doraz, aby nedocházelo k poškozování stěny domu. Navíc jdou mnohem lépe seřizovat a svoje nastavení si bez problémů udrží. Jen při změnách ročních období bude potřeba je donastavit.
- V listopadu 2012 jsme provedli výběrové řízení na opravu schodových hran, vybrána byla firma Pittner a oprava byla realizována v lednu 2013. Nyní by měly být na všech schodech hrany i nášlapy v pořádku.
- V listopadu také proběhla oprava průduchů pod střechem na jižní straně. Průduchy, resp. jejich plastové krytky popraskaly a umožňovali ptákům uvnitř hnízdit.
- V letošním roce proběhlo několik jednání se zástupci dodavatele tepla, TEPO s.r.o. o zálohách na teplo (snížili jsme předpis záloh, abychom zbytečně nepřepláceli) a o odstranění závad ve vytápění - zavzdušňování otopné soustavy. Jednání ještě budou pokračovat, výbor bude členy SVJ informovat o výsledcích a souvisejících akcích. Již nyní jsme se domluvili, že necháme na své náklady provést tlakovou zkoušku teplovodního potrubí.

Výbor dává tuto zprávu shromáždění na vědomí.



SPOLEČENSTVÍ HOLANDESKÁ 2477-2481, KLADNO
Holandská 2480
27201 Kladno
IČO: 267 09 651

e-mail: spolecenstvi.holandska@seznam.cz
web: www.spolecenstviholandska.webnode.cz

3. Rekonstrukce domu s možností čerpat dotace z evropských fondů

Naše SVJ má před sebou druhou a poslední možnost zrekonstruovat dům a ještě na to dostat až 40% dotaci. Určitě ještě máte v paměti výměnu výtahů, kdy jsme při investované částce 10,2 mil. Kč dostali dotaci přes 3 mil Kč. Výbor již zahájil přípravné práce k úspěchu naší žádosti na magistrátu města Kladno.

Pokud uspějeme, je na nás, členech SVJ, abychom vyjádřili svoje přání bydlet v úsporném domě s pěkně opraveným pláštěm i vnitřkem domu tím, že přijdeme na shromáždění a budeme hlasovat pro tuto akci. Aktuální výzva MMK je poslední z balíku dotací a další možnosti již nebudou.

Kde se vzaly prostředky na vyplácení dotací?

Statutární město Kladno zpracovalo v roce 2008 **Integrovaný plán rozvoje města (IPRM) pro zónu sídliště Kročehlavy** s cílem získat dotace ze strukturálních fondů. Integrovaný plán byl schválen Ministerstvem pro místní rozvoj ČR, a město Kladno na regeneraci sídliště Kročehlavy získalo přibližně 56 mil. Kč.

Na co konkrétně lze dotaci získat?

Dotaci lze získat na projekt, kterým se provádí modernizace, rekonstrukce nebo technické zhodnocení hmotného majetku:

- zateplení obvodového pláště domu (zateplení fasády, střechy, výměna oken, vnějších dveří), zateplení vnitřních konstrukcí,
- pořízení, modernizace a rekonstrukce technického vybavení bytového domu (otopné soustavy včetně měření spotřeby tepla, rozvodu tepla, plynu a vody, vzduchotechniky, výtahu, výměna elektrických kabelů ve společných částech domu a přívodů k jednotlivým elektroměrům),
- odstranění statických poruch domů (např. nosných zdí a základových zdí, stropních konstrukcí),
- rekonstrukce, modernizace, popř. technické zhodnocení, společných částí (schodiště, chodby, střechy),
- sanace základů a hydroizolace spodní stavby,
- rekonstrukce či modernizace lodžii, balkonů (např. výměna zábradlí, balkonů),

V jaké výši lze dotaci získat?

Dotace na výše uvedené aktivity bude poskytována **zpětně** po dokončení projektu, a to ve výši 40 % celkových způsobilých výdajů (způsobilými výdaji jsou zjednodušeně veškeré stavební práce a některé související výdaje, nikoli však například zpracování projektové dokumentace).

Znamená to tedy, že SVJ nebo bytové družstvo musí nejprve zafinancovat z vlastních zdrojů (příp. s využitím úvěru apod.) veškeré výdaje na projekt a po jeho ukončení požádat o zpětné proplacení 40 % těch výdajů, které jsou způsobilé.

Právě v současné době je vypsána výzva MMK, do které mohly podávat své projekty SVJ jako je naše, a to do 30.4.2013. Výbor SVJ na své schůzi dne 10. dubna 2013 rozhodl, že zkusí podruhé využít tuto příležitost a zahájí práce na zhotovení projektové žádosti. Touto aktivitou byl pověřen Ing. Vladimír Čapek.

Jaký je záměr výboru Společenství Holandská 2477-2481?

Z rozboru situace a zkušeností z výsledků předchozích výzvy v roce 2009 a 2010 vyplynulo, že nejefektivnější pro naše SVJ bude podat projektovou žádost na rekonstrukci všech zbývajících částí našeho domu, tj. zateplení střechy, zateplení severní stěny včetně sanace všech lodžii na severní stěně, rekonstrukce interiéru.

Celková předpokládaná investice je odhadnuta na 9-11,3 mil. Kč. (z výsledků předběžného výběrového řízení, kde se rozptýl nabídek pohyboval v rozpětí 7 - 13 mil. Kč; reálně to vypadá, že bychom mohli počítat s celkovou cenou za rekonstrukci kolem 10 mil. Kč). Z toho vychází, že v případě úspěchu projektové žádosti by naše SVJ obdrželo nevratnou dotaci ve výši až 4,5 mil. Kč.

Jaký je systém žádání o dotaci?

Pokud naše shromáždění schválí plán výboru, budeme čekat na posouzení podané projektové žádosti- bude posouzena příslušným odborem MMK. Hodnotící komise sestaví žebříček úspěšnosti podle dosažených bodů. Předkladatelé nejúspěšnějších projektů, které se v součtu vejdou do celkové dotační částky (11 mil. Kč), budou městem vyzváni k doplnění povinných příloh a projekty budou doporučeny ke schválení Řídícímu výboru na CRR. Ten žadatel, jehož projekt bude vybrán, obdrží od CRR závazné potvrzení o přidělení budoucí dotace a může zahájit práce dle projektu (tzn. vypsání VŘ, podepsání smlouvy o dílo, zajištění úvěru...)

Jak by společenství mohlo investici financovat?

Jak již bylo řečeno dříve, celkovou částku musíme nejdříve zafinancovat sami – tj. z části svými prostředky a z části bankovním úvěrem. Vlastních prostředků máme cca 5 mil. Kč. Výbor nelenil, hledal a zvažoval možnosti, jak zafinancovat rekonstrukci. Díky mimořádně nízkým aktuálním úrokovým sazbám jsme našli řešení, o kterém si myslíme, že je pro naše SVJ nejvýhodnější - současný úvěr přefinancovat (a to i za cenu přechodu k jiné bance - máme aktuálně velice výhodnou nabídku od České spořitelny). Zároveň s refinancováním lze úvěr navýšit na požadovanou částku (předpokládáme navýšení o 4-7 mil Kč, podle výsledků výběrového řízení). Soudíme, že výběrovým řízením je reálně dostat se na celkovou částku cca 10 mil. Kč. Úměrně tomu se prodlouží doba splácení úvěru, kterou dnes máme nastavenou na 10 let. Nově by to bylo kolem 14-16 let. Celkovou splátku chceme zatím držet na cca 120 000 Kč, jako dosud. A to vše při stávající výši příspěvku do tzv. fondu oprav 20 Kč/m².

Vlastní realizace projektu by probíhala v roce 2014, předběžně od dubna do listopadu.

Výbor navrhuje hlasovat o tomto usnesení:

„Shromáždění schvaluje realizaci projektu na rekonstrukci zbývajících částí domu (zateplení střechy, severní stěny včetně sanace lodžii, rekonstrukce společných prostor, úprava vstupní části domu) a zavazuje se jej spolufinancovat. Zároveň schvaluje refinancování stávajícího úvěru s navýšením o nejvýše 7 milionů Kč, včetně odpovídajícího prodloužení splatnosti úvěru při zachování stávající výše měsíční splátky cca 120 000 Kč. Schvaluje refinancování úvěru s přechodem k jiné bance, pokud to pro SVJ na základě vyhodnocení výborem SVJ bude výhodné.

K zajištění hladkého průběhu rekonstrukce shromáždění ukládá členům SVJ, aby na výzvu výboru SVJ včas vyklidili lodžie na severní straně, chodby a další společné prostory.“

4a. Roční účetní závěrka za rok 2012

ROZVAHA:

Účet.jednotka: 2477-81/2012 Období: 01.01.12-31.12.12 Datum: 28.03.2013

AKTIVA				PASIVA			
221.001	KB Kladno	(1986982	1.164.888,61	321	Dodavatelé		14.400,00
221.003	KB Kladno	(2738803	---	324.001	Zálohy k vyúčtování		433.008,55
221.006	KB Kladno, a.s.	(107-24966	4.513.256,28	331.001	Závazky ke členům výboru společens		5.421,00
261	Peníze na cestě		---	331.002	Závazky k domovníkům - DPP		4.975,00
314.001	Poskytnuté provozní zálohy-společe		3.736,00	336.002	Zdravotní pojištění - METAL ALIANC		359,00
314.002	Poskytnuté provozní zálohy-TEPO		2.476.694,00	336.004	Zdravotní pojištění - VZP		120,00
314.005	Poskytnuté provozní zálohy-pokladn		8.804,80	336.005	Zdravotní pojišťovna - VOZP		458,00
358.001	Pohledávky za účastníky společenst		10.873.721,86	342.002	15% daň domovník		-3.810,00
378.003	Pohledávky za členy společenství		5.146,04	346.001	Dotace - Evropské fondy		2.050.407,00
381	Náklady příštích období		42.284,00	379.003	Závazky ke členům společenství		---
				389	Dohadné účty pasivní		2.190.792,90
				951.002	KB Kladno - úvěr (27-73893		10.873.721,86
				955.001	Fond oprav		3.493.801,50
	AKTIVA = PASIVA				ZISK Z VÝSLEDOKVY:		24.876,78
	AKTIVA CELKEM:		19.088.531,59		PASIVA CELKEM:		19.088.531,59

VÝSLEDOVKA:

Účet.jednotka: 2477-81/2012 Období: 01.01.12-31.12.12 Datum: 28.03.2013

NÁKLADY			VÝNOSY		
501.001	Prima spotřeba-materiál	22.251,00	602	Tržby z prodeje služeb	8.679.455,05
501.002	Kancelářské potřeby	207,00	641.001	Smluvní pokuty a úroky z prodlení	9.328,34
502.001	Elektřina	115.118,00	644.001	Přijaté úroky - bank. účty	534,46
502.003	Teplo, TUV	2.121.894,90	644.002	Přijaté úroky - term. vklad	13.259,44
503.001	Vodné,stočné	450.995,00	649.004	Výnosy z pohledávek za členy spole	5.146,04
511.001	Opravy a udržování	111.010,00	649.005	Odpis závazku	2.289,00
511.003	Rekonstrukce výtahů	4.936.352,80			
518.001	Správa nemovitosti	172.800,00			
518.002	Právní služby, náklady řízení	7.020,00			
518.003	Výkony spojů SIPO	4.188,80			
518.005	Rozúčtování nákladů na vytápění	27.516,00			
518.006	Ostatní služby	6.764,00			
518.007	Ostatní náklady RV	6.912,00			
521.001	Odměna členů výboru společenství	90.336,00			
521.002	Odměna domovníků - DPP	48.240,00			
521.003	Kooperativa - pojištění odpovědnos	496,00			
521.004	Odměna DPP - klíčník	4.260,00			
521.005	DPP - výměna výtahů	21.800,00			
521.006	DPP - dozorce výtahů	15.600,00			
549.001	Pojištění nemovitosti	43.389,00			
549.002	Bankovní poplatky	5.680,50			
549.006	Bankovní poplatky - úvěr	10.883,00			
549.007	Úroky z úvěru	461.421,55			
	NÁKLADY CELKEM:	8.685.135,55		VÝNOSY CELKEM:	8.710.012,33
	ZISK:	24.876,78		ZISKOVOST:	0,29%

Příloha za období 01.01.2012 - 31.12.2012

**Společenství Holandská 2477-2481, Kladno
Holandská 2480
272 01 Kladno**

**IČO: 26709651
DIČ: CZ26709651**

Společenství vzniklo 1.7.2000 a bylo zapsáno 07. 08. 2002 do rejstříku společenství vlastníků jednotek, vedeného Městským soudem v Praze, oddíl S, vložka 2484.

Právní forma: společenství vlastníků jednotek - vzniklo podle zákona č. 72/1994 Sb., který upravuje spoluvlastnické vztahy k bytům a nebytovým prostorům.

Účel zřízení: společenství není založeno za účelem podnikání. Jeho předmětem činnosti je správa domu, provoz a opravy společných částí domu.

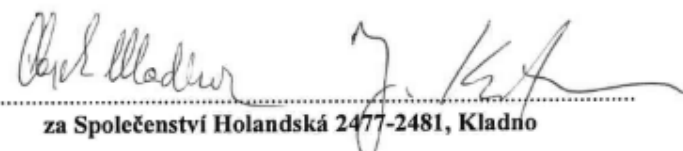
Účetní závěrka se sestavuje k 31.12.2012.

Statutární orgán:
předseda výboru: Ing. Vladimír Čapek,
místopředseda výboru: Jiří Špáta,
člen výboru: Roman Bříza,
člen výboru: Josef Kaftan,
člen výboru: David Košťálek.

Členové společenství poukazují na společný běžný účet zálohy na úhrady nákladů souvisejících se službami poskytovanými s užíváním bytů a nebytů. Dále zálohy na opravy, údržbu společných částí domu, z kterých si tvoří fond.

Společenství účtuje dle vyhlášky č. 504/2002 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů, pro účetní jednotky, u kterých hlavním předmětem činnosti není podnikání. Účtuje v soustavě podvojného účetnictví, používá obecné účetní metody a zásady, neodepisuje, nevede zásoby, materiál účtuje rovnou do spotřeby, nemá žádný majetek. Závazky oceňuje v pořizovací ceně.

Výše pohledávek po lhůtě splatnosti je nulová, výše závazků po lhůtě splatnosti činí 14 400,-Kč.


za Společenství Holandská 2477-2481, Kladno

Příloha za období 01.01.2012 - 31.12.2012

Společenství Holandská 2477-2481, Kladno
Holandská 2480
272 01 Kladno

IČO: 26709651
DIČ: CZ26709651

Společenství Holandská 2477-2481, Kladno má veden u KB, a.s. úvěrový účet, sjednaný za účelem rekonstrukce výtahů. K 31.12.2012 činí zůstatek 10 873 721,86,- Kč.

Zároveň byly společenství poskytnuty dotace z CRR v celkové výši 3 147 711,- Kč na rekonstrukci výtahů.



Výše stanovené odměny a funkčních požitků za účetní období členům statutárního orgánu: hrubá celková částka 82 836,- Kč, prům. ev. přepočtený počet zaměstnanců: 5.

Výše hrubé odměny domovníků a dozorců výtahů činí 89 900,- Kč, práce domovníků jsou uzavřeny dohodami o provedení práce.

Rozdíl bankovních poplatků a úroků z běžného účtu je účtován jako pohledávka ke členům společenství po dohodě členů společenství.

Zisk z roku 2011 ve výši 9,48,- Kč a daňová úspora ve výši 17 480,- Kč byla proinvestována na jednorázový úklid v celkové výši 47 062,- Kč.

Hospodářský výsledek k 31.12.2012 24 876,78,- Kč činí součet úroků z prodlení ve výši 9328,34,- Kč, úroků ze spořicího účtu ve výši 13 259,44,- Kč a odpisu závazků ve výši 2 289,- Kč.



za Společenství Holandská 2477-2481, Kladno

- 2/2 -

Výbor navrhuje hlasovat o tomto usnesení: „Schvaluji roční účetní závěrku za rok 2012“

4b. Zpráva o hospodaření za rok 2012

Výdaje za rok 2012	
Zálohové platby podléhající vyúčtování	3 137 118 Kč
Výdaje z fondu údržby a oprav	5 548 017 Kč
Celkem výdaje	8 685 136 Kč

Bankovní účty Společenství	zůstatek k 31.12.2012
Běžný účet č. 19-8698220297/0100	1 644 889 Kč
Spořicí účet č. 107-2496600227/0100	4 513 256 Kč
Termínovaný účet č. 27-3880310667/0100	zrušen
Podnikatelský úvěr (11.612.866,80 Kč) č. 27-7389361577/0100 - celkem vyčerpáno	10 873 722 Kč

Přehled zůstatků k 31.12.2012	
Zůstatek na fondu údržby a oprav	5 549 714 Kč
Nedoplatky	198 443 Kč
Přeplatky	538 029 Kč

Výbor dává hlasovat o tomto usnesení:
"Schvaluji zprávu o hospodaření za rok 2012".

Výbor dává hlasovat o tomto usnesení:
"Pro vyplacení přeplatků a úhradu nedoplatků se stanovuje
 lhůta do 30.června 2013."

4b. Zpráva o hospodaření za rok 2012- podrobnosti

Fond krátkodobých záloh	Předepsané zálohy v Kč	Skutečné náklady v Kč	Rozdíl
Teplo	1 900 000,00	1 257 739,20	642 260,80
Teplo pro ohřev TUV	0,00	255 610,57	-255 610,57
Teplá voda (TUV)	550 000,00	608 545,11	-58 545,11
Vodné stočné (SV)	473 000,00	450 995,00	22 005,00
Jiné služby	180 000,00	179 712,00	288,00
Výtahy	65 000,00	0,00	65 000,00
Elektrina osvětlení	30 000,00	23 325,00	6 675,00
Elektrina výtah	70 000,00	91 793,00	-21 793,00
Úklid domu	51 120,00	48 240,00	2 880,00
Odměny výboru	92 160,00	112 136,00	-19 976,00
Stálé poplatky	44 500,00	57 245,30	-12 745,30
Pojištění	43 932,00	43 885,00	47,00
Provoz a revize	0,00	7 892,00	-7 892,00
Celkem	3 499 712,00	3 137 118,18	362 593,82

Fond dlouhodobých záloh - "Fond oprav"	
Prima spotřeba-materiál	22 251,00
Opravy a udržování	110 310,00
Rekonstrukce výtahů	4 936 131,80
Právní služby, náklady řízení	7 020,00
Bankovní poplatky - úvěr	10 883,00
Úroky z úvěru	461 421,55
Celkem čerpáno	5 548 017,35

4b. Zpráva o hospodaření za rok 2012 - podrobnosti

Náklady	Vchod 2477	Vchod 2478	Vchod 2479	Vchod 2480	Vchod 2481	Cellkem rok 2012
Teplo			2 117,600 GJ			1 257 739,20
Teplo pro ohřev (TUV)			1 085,568 GJ			608 545,11
Studená voda pro ohřev TUV			3 025,908 m ³			255 610,57
Studená voda - spotřeba 5 339 m ³	93 765 Kč	78 305 Kč	101 028 Kč	79 910 Kč	97 987 Kč	450 995,00
Jiné služby			na byt 125,- za měsíc			179 712,00
Výtahy			rok servisu zdarma			0,00
elektrina společné prostory	25 157,00 Kč	22 741,00 Kč	21 206,00 Kč	23 140,00 Kč	22 874,00 Kč	115 118,00
elektrina chodby a schodiště	5 641,00 Kč	4 635,00 Kč	3 643,00 Kč	4 515,00 Kč	4 891,00 Kč	23 325,00
elektrina výtahy	19 516,00 Kč	18 106,00 Kč	17 563,00 Kč	18 625,00 Kč	17 983,00 Kč	91 793,00
Úklid domu	7 200,00 Kč	18 000,00 Kč	7 200,00 Kč	7 200,00 Kč	8 640,00 Kč	48 240,00
Odměny výboru			na byt 64,- za měsíc plus mimoř. odměna za projekt s dotací			112 136,00
Stálé poplatky			na byt 12,- Kč za měsíc / za rok 17 280,- Kč /			57 245,30
Pojištění			20-49 Kč za rok 43 956 Kč			43 885,00
Provoz a revize						7 892,00
Cellkem						3 137 118,18
2. Pohledávky za členy SVJ k 31.12.2012 (26 654 Kč)						
dluhy uživatelů bytů za rok 2012, kromě drobnějších částek	byt A		6 030 Kč	byt B		3 487 Kč
				byt C		10 398 Kč
				byt D		4 314 Kč

4b. Zpráva o hospodaření za rok 2012 - podrobnosti

Položky z vyúčtování	2009 (v Kč)	2010 (v Kč)	2011 (v Kč)	2012 (v Kč)
Tepelná energie pro otop	1 012 720,80	1 131 856,80	1 052 091,37	1 257 739,20
Tepelná energie pro ohřev TUV	472 652,00	571 124,90	560 655,20	608 545,11
Studená voda pro ohřev TUV	194 049,20	224 700,60	225 568,20	255 610,57
Celkem náklady za rok	1 830 569,98	1 927 682,30	1 838 314,77	2 121 894,88
Celkem zálohy za teplo a TUV	2 418 623,00	2 491 283,00	2 256 274,00	2 476 694,00
Přeplatek za teplo a TUV	588 053,00	563 600,70	417 959,23	354 799,12

Porovnání spotřeby (GJ/GJ/m3)					rozdíl 2012/2011
Rok	2009	2010	2011	2012	
Tepelná energie pro otop	2 393,966	2 433,370	2 010,500	2 117,600	107,100
Tepelná energie pro ohřev TUV	1 112,511	1 239,860	1 113,910	1 085,568	-28,342
Studená voda pro ohřev TUV	3 085	3 044	2 925	3 025	100

Vodné, stočné 2012

Vchod	2477	2478	2479	2480	2481	celkem
Spotřeba [m ³]	1110	927	1 196	946	1 160	5339
Náklady	93 765 Kč	78 305 Kč	101 028 Kč	79 910 Kč	97 987 Kč	450 995 Kč

Elektrická energie - společné prostory 2012

Vchod	2477	2478	2479	2480	2481
Výtah	19 516,28	18 105,88	17 563,10	18 624,71	17 983,34
Schodiště	5 641,46	4 635,20	3 642,14	4 515,07	4 890,79
Celkem	25 157,75	22 741,08	21 205,25	23 139,78	22 874,14
Zaokrouhлено	25 157,00	22 741,00	21 206,00	23 140,00	22 874,00
Celkem SVJ	115 118,00				

4c. Schválení účetní operace

- Z hospodaření SVJ vznikl za rok 2012 zisk 24 876,78 Kč, který tvoří:
 - Přijaté úroky ze spořicího účtu ve výši 13 259,44 Kč,
 - Smluvní úroky z prodlení ve výši 9 328,34 Kč,
 - Odpisu závazků ve výši 2 289 Kč.

- Dále na základě sdělení paní účetní vznikla díky snížení daňového základu daňová úspora ve výši 19% z daňového základu 4 560,- Kč.
 - *snížení základu daně dle §20 odst. 7 zák.- je to částka, která vznikne po odečtu základu daně, který mohou odečíst poplatníci za určitých podmínek, kteří nejsou založeni za účelem podnikání, ale musí ji použít na účel, ke kterému byli zřízení, nejpozději do 3 let od vzniku daňové úspory.*

- Výbor navrhuje převést zisk do fondu oprav a daňovou úsporu spolu se ziskem proinvestovat na opravu schodišťových hran v lednu 2013 (za kterou jsme celkem zaplatili 39 198,- Kč).

Výbor dává hlasovat o tomto usnesení: „Schvaluji provedení výše uvedené účetní operace“.

5. Interní směrnice - Pravidla pro rozúčtování nákladů a stanovení záloh

Pravidla pro rozúčtování nákladů a stanovení záloh		
Kategorie nákladů	Způsob rozdělení nákladů	Způsob stanovení záloh
1. Náklady na služby		
1.1. Teplo (teplo a jeho vyúčtování do EGÚ)	Dle vyhlášky č.372/2001Sb. /odečtu poměrových měřidel	podle započitatelné plochy
1.2. Teplá užitková voda (TUV)	Dle vyhlášky č.372/2001Sb. /odečtu poměrových měřidel	podle počtu osob užívajících bytovou jednotku ¹⁾
1.3. Studená voda a stočné (SV)	Podle odečtu měřidel	podle počtu osob užívajících bytovou jednotku ¹⁾
1.4. Jiné služby - SUNNY s.r.o. (účetnictví, evidence plateb a roční vyúčtování záloh), havarijní služba TEPO,	každý byt stejným dílem	každý byt stejným dílem
2. Náklady spojené se správou, provozem a opravami společných částí domu		
2.1. Servis výtahů (předepsané prohlídky a revize)	dle velikosti spoluvlastnického podílu	dle velikosti spoluvlastnického podílu
2.2. Elektřina – osvětlení společných prostor	dle velikosti spoluvlastnického podílu	dle velikosti spoluvlastnického podílu
2.3. Elektřina – výtahy	dle velikosti spoluvlastnického podílu	dle velikosti spoluvlastnického podílu
2.4. Úklid	dle velikosti spoluvlastnického podílu	dle velikosti spoluvlastnického podílu
2.5. Odměny výboru	dle velikosti spoluvlastnického podílu	dle velikosti spoluvlastnického podílu
2.6. Stálé poplatky – bankovní poplatky, domovník, inkaso, roční rozúčtování tepla od EGÚ	dle velikosti spoluvlastnického podílu	dle velikosti spoluvlastnického podílu
2.7. Pojištění	dle velikosti spoluvlastnického podílu	dle velikosti spoluvlastnického podílu
2.8. Provoz a revize – např. pravidelné předepsané revize (plyn, elektro, požární...), provoz kanceláře výboru, náklady na shromáždění	dle velikosti spoluvlastnického podílu	dle velikosti spoluvlastnického podílu
2.9. Tvorba dlouhodobých záloh (DZ, takzvaný fond oprav)	dle velikosti spoluvlastnického podílu	nevýúčtovává se, nejedná se o zálohy

¹⁾ nezaměňovat s počtem osob hlášených k trvalému pobytu

Na minulém shromáždění jsme schválili výše pospaný způsob rozdělení nákladů a vyúčtování. Na radu právní zástupkyně, abychom snížili rizika v případě vymáhání dluhů, budeme hlasovat o tomtéž, ale ve formě interní směrnice.

Výbor dává hlasovat o tomto usnesení:

"Schvaluji interní směrnici SVJ <Pravidla pro rozúčtování nákladů a stanovení záloh>, kterou se řídí způsob rozdělení nákladů na služby a správu domu do jednotlivých kategorií, jejich konečného rozúčtování a stanovení záloh mezi jednotlivé vlastníky bytových jednotek."

6a. Rozpočet - podklady pro stanovení záloh od 1. července 2013

Fond krátkodobých záloh	2012			2013	
	Předepsané zálohy v Kč	Skutečné náklady v Kč	Rozdíl	Návrh záloh 2013	Změna
Teplo	1 900 000,00	1 257 739,20	642 260,80	1 700 000,00	-200 000,00
Teplo pro ohřev TUV	0,00	255 610,57	-255 610,57	0,00	0,00
Teplá voda (TUV)	550 000,00	608 545,11	-58 545,11	700 000,00	150 000,00
Vodné stočné (SV)	473 000,00	450 995,00	22 005,00	473 000,00	0,00
Jiné služby	180 000,00	179 712,00	288,00	190 000,00	10 000,00
SUNNY s.r.o.		172 800,00		183 000,00	
Pohotovost TEPO		6 912,00		7 000,00	
Výtahy	65 000,00	0,00	65 000,00	135 000,00	70 000,00
Elektřina osvětlení	30 000,00	23 325,00	6 675,00	25 000,00	-5 000,00
Elektřina výtah	70 000,00	91 793,00	-21 793,00	90 000,00	20 000,00
Úklid domu	51 120,00	48 240,00	2 880,00	55 080,00	3 960,00
Odměny výboru	92 160,00	112 136,00	-19 976,00	92 160,00	0,00
Stálé poplatky	44 500,00	57 245,30	-12 745,30	57 000,00	12 500,00
Bank. popl.		5 680,50		4 840,00	
DPP domovník		4 260,00		4 260,00	
DPP dozorce výtahů		15 600,00		15 600,00	
EGU rozúčtování tepla		27 516,00		28 000,00	
SIPO		4 188,00		4 300,00	
Pojištění	43 932,00	43 885,00	47,00	43 932,00	0,00
Provoz a revize	0,00	7 892,00	-7 892,00	15 000,00	15 000,00
Celkem	3 499 712,00	3 137 118,18	362 593,82	3 576 172,00	76 460,00

6b. Předpis zálohových plateb za služby spojené s užíváním bytu platný od 1. července 2013

	Platby podle velikosti bytu v Kč (započitatelná plocha)		1+kk	2+kk	4+kk	Rozdíl
	SLUŽBY	Teplo		689	1069	1785
Platby podle počtu osob bydlících v bytě						
Teplá voda (TUV)				259		+56
Studená voda (SV)				175		0
Platby shodné za každý byt						
Jiné služby				132		+7
SPRÁVA, PROVOZ A OPRAVY	Platby podle velikosti vlastnického podílu	Kč/podíl				
	Výtahy	1,46		63-152		+33/79
	Elektrina osvětlení	0,29		12-29		-2/5
	Elektrina výtah (byty v 1.patře neplatí)	1,16		48-116		+11/25
	Úklid	0,47		20-47		+2/3
	<i>úklid (pouze pro vchod 2478)</i>	1,15		48-115		+4/9
	Odměny výboru	1,04		43-104		0
	Stálé poplatky	0,64		27-64		+6/14
	Pojištění	0,50		21-50		+1/1
	Provoz a revize	0,17		7-17		+7/17
Tvorba dlouhodobých záloh (DZ)	20,00	820-840	960-1180	1780-2000	0	

Výbor dává hlasovat o tomto usnesení:

"Schvaluji rozpis zálohových plateb za služby spojené s užíváním bytu platný od 1.7.2013."

Každý vlastník si může zálohu na teplo, TUV a SV individuálně zvýšit nad předepsanou sazbu přímo na SUNNY Kladno s.r.o. u paní Kaiserové. Doporučujeme zejména těm, kteří mají opakovaně nedoplatky způsobené zvýšenou spotřebou vody či tepla.

7. Volby do výboru SVJ

Pan Jiří Špáta byl jako nečlen společenství zvolen do výboru SVJ v souladu se Stanovami SVJ (Čl. II, odst. 2, písm. b) na základě plné moci a takovýto člen výboru smí v souladu se Stanovami SVJ být volen pouze na období do dalšího shromáždění SVJ (Čl. II, odst. 4).

Výbor navrhuje přijetí tohoto usnesení: "Schvaluji volbu pana Jiřího Špáty jako člena výboru na období do dalšího shromáždění SVJ".

8. Plán činnosti

Výbor dává hlasovat o tomto usnesení:

1. Shromáždění ukládá výboru zaměřit se v období do dalšího shromáždění mimo jiné na tyto činnosti:
 - Pokračovat v přípravě a realizaci rekonstrukce zbývajících částí domu (projektová dokumentace, energetický audit apod.) - s tím spojené výběrové řízení, jeho vyhlášení a vyhodnocení ve spolupráci se společností CSI (Centrum stavebního inženýrství), podpis smlouvy s dodavatelem, sjednání stavebního dozoru, administrativní zajištění činností souvisejících s dotací,
 - požární revize,
 - preventivní požární prohlídka,
 - revize plynu,
 - připravit ke schválení na příštím shromáždění aktualizované stanovy tak, aby byly v souladu s Novým občanským zákonem, který vstoupí v platnost 1. ledna 2014,
 - zrevidovat pojistnou smlouvu SVJ, pokusit se vyjednat výhodnější podmínky,
 - pokračovat v řešení problému se zavzdušňování otopné soustavy, zajistit provedení tlakové zkoušky, vyregulování otopné soustavy po dokončení zateplení,
 - zahájit jednání s příslušným odborem MMK kvůli opravě schodů a opěrné zdi před domem na straně do ulice Holandská, opravě chodníku na obou stranách domu, možnosti vybudovat přístřešek pro kontejnery na domovní odpad.

2. Shromáždění dále ukládá vlastníkům/členům SVJ:
 - Udržovat chodby ve společných prostorách průchozí, zdržet se umístování nábytku a jiných předmětů, které brání v úniku v případě požáru,
 - Neodkládat žádné předměty, včetně odpadu, na společných lodžích,
 - Dodržovat pokyny výboru v průběhu rekonstrukce domu.

Informativní příloha - Vyhodnocení a plán údržby domu

(schváleno na Shromáždění SVJ v roce 2011)

Rok	Popis investice	Celkový objem investice (s DPH)
2001	Výměna stoupaček pro teplou a studenou vodu včetně vodoměrů	1 061 123,00
2003	Generální oprava střechy domu	1 025 000,00
2005	Zateplení štítu a oprava čelní stěny domu	2 114 202,00
2008	Oprava střechy domu	225 000,00
2009	Zateplení štítu a jižní stěny domu, rekonstrukce domovních vchodů	5 956 932,85
2011 2012	Výměna výtahů	10 644 543,80
2011	Výměna oken ve společných prostorech (chodby, přízemí na severní straně)	968 323,00
Celkem investováno		21 995 124,65
?	Zateplení severní stěny (včetně zateplení balkonů i se stropy, atiky nad 8.patrem, zateplení zbytku východního štítu)	
?	Oddělení přízemí od 1. patra (dveře) k zamezení tepelných ztrát přes chodby	
?	Sanace balkonů (především společných) na severní straně	
?	Interiéry – <ul style="list-style-type: none"> • rekonstrukce el. rozvodů • osvětlení (nezávislé po patrech, čidla, LED) • stěny – opravy a vymalování, sokl • schodiště (zábradlí) • podlahy – krytina, sokl 	

- **Přípravné práce pro další fázi rekonstrukce domu** – na shromáždění SVJ v roce 2012 byl schválen záměr zahájit přípravné práce pro uskutečnění rekonstrukce zbývajících částí domu. Tento záměr se podařilo naplnit. Máme hotovou novou projektovou dokumentaci popisující dokončení rekonstrukce domu, rovněž máme k dispozici PENB (Průkaz energetické náročnosti budovy).
- **Vyzýváme členy SVJ**, pokud mohou doporučit některou stavební společnost, například proto, že s ní mají konkrétní zkušenost, viděli výsledky její práce nebo mají o ní reference, aby poskytli tyto informace výboru kdykoli v průběhu přípravných prací.
 - Rovněž vyzýváme všechny členy SVJ, aby přispěli svými návrhy k tomu, co vše by se mohlo realizovat v rámci dokončení rekonstrukce domu. Jde o to, zda a v jakém rozsahu má výbor věnovat čas průzkumu trhu.
 - Uvítáme typy na jakékoliv výrobky či technologie, které by se dali využít. Samozřejmě vždy budeme omezeni rozpočtem (vyšší příspěvků do fondu oprav).
 - Do oblasti úvah patří třeba ovládání výtahů a vchodových dveří na čip, instalace kamerového systému. To zejména v zájmu ochrany zdraví a majetku osob. Čím více investujeme do oprav domu, tím aktuálnější je zabývat se i těmito návrhy.

Výbor dává tuto zprávu shromáždění pro informaci.



SPOLEČENSTVÍ HOLANDEKÁ 2477-2481, Kladno
Holandská 2480
27201 Kladno
IČO: 267 09 651

e-mail: spolecenstvi.holandska@seznam.cz
web: www.spolecenstviholandska.webnode.cz
