



Výroční shromáždění Společenství Petržálkova 2486-2491

22. května 2014



PREZENCE

Nezapomněli jste se podepsat na prezenční listinu?





ZAHÁJENÍ

Nový občanský zákoník

§ 1185

Spoluvlastnictví jednotky

(2) Spoluvlastníci jednotky zmocní společného zástupce, který bude vykonávat jejich práva vůči osobě odpovědné za správu domu. To platí i v případě manželů, kteří mají jednotku ve společném jmění.



ZAHAJENÍ

Všichni přítomní členové SVJ, kteří mají jednotku ve spoluvlastnictví (včetně manželů), prohlašují, že jsou řádně zmocnění ostatními spoluvlastníky své jednotky a vystupují tedy na tomto shromáždění jako společný zástupce.

Pokud tomu tak není, tak jsou tímto vyzváni, aby tuto skutečnost nyní oznámili. Mohou se shromáždění i nadále účastnit, ale nebudou moci hlasovat.



PROGRAM

- 1. Zahájení, zjištění usnášeníschopnosti**
- 2. Zpráva o činnosti výboru Společenství Petržilkova 2486-2491**
- 3. Zpráva o vyúčtování za rok 2013**
- 4. Finanční plán (rozpočet) na období červenec 2014 až červen 2015**
- 5. Plán oprav a údržby na období červenec 2014 až červen 2015**
- 6. Různé**



2. ZPRÁVA O ČINNOSTI VÝBORU

Viz samostatná příloha č. 1



Zpráva o kontrole účetnictví za rok 2013

ing. Šlechta

Viz samostatná příloha č. 2



Zpráva o účetnictví za rok 2013 - závěrka

Viz samostatná příloha č. 3



Zpráva o vyúčtování za rok 2013

	Náklady 2013	Náklady 2012	Náklady 2011	Náklady 2010	Náklady 2009
Teplo	1 612 030	1 499 062	1 345 083	1 378 614	1 468 751
Voda	730 855	660 526	604 662	571 543	576 446
Elektřina	81 623	81 493	78 621	89 380	85 764
Odpad	106 272	106 272	106 272	106 272	106 272
Správa	341 982	350 210	236 558	236 284	236 284
Úklid	174 581	156 900	157 900	160 400	155 400
Výtah	113 907	105 200	136 260	131 652	148 315
Pojištění	66 540	66 540	66 540	66 540	66 540
Ostatní	130 303	100 044	133 407	89 982	135 596
Výbor	26 000	20 500	131 652	131 652	131 652
	3 384 092	3 146 747	2 996 955	2 962 319	3 111 020
FO předpis	2 412 228	2 412 228	2 171 362	1 884 532	1 838 568
FO čerpání	3 017 782	2 602 390	3 464 919	1 530 687	1 559 230
Ø FO / měsíc	1 952				
Ø služby / měsíc	2 738				
	4 690				



Zpráva o vyúčtování za rok 2013 – opravy a údržba

AKCE 2013	Kč
Výměna vodoměrů (155094,75 plus pozdější výměny)	~ 180 000
Běžné opravy a údržba	~ 55 000
Úpravy odvětrání chodeb 2486-2490	0
Nouzové osvětlení	82 450
Rekonstrukce podlah -1. patro	394 290
Stavební dozor	14 520
Posudek - vlhkostní poruchy	28 798
Údržba střechy (včetně materiálu)	25 000
Čistící zóny	18 022
Malování (včetně materiálu) 1. p. - 7. p.	~ 160 000
CELKEM	957 862



Zpráva o vyúčtování za rok 2013 – čerpání příspěvku na správu

dotace / splátky úvěru I + II 2013	+ 318 418	- 2 059 920
opravy + údržba (účet 315 77)	928188.98 17585.00 6118.00 1528.40 1265.00 1294.00 1883.00 957862,38	



Zpráva o vyúčtování za rok 2013 - zůstatek příspěvku na správu

Rok	Předpis	Výdaje	Zůstatek celkem
2011	2 171 362	3 464 919	-66 079
2012	2 412 228	2 602 390	1 790 758
2013	2 412 228	3 017 782	1 503 622
splátka dotace 2013	318 418		



Zpráva o vyúčtování - odměny a správa – účet 315 07 a účet 315 08

Alazani	2 000
Hrdý	9 500
Kotačková	4 500
Martinková	2 000
Nátrová	2 000
Mucha	2 000
Šlechta	2 000
Hůzl	2 000
správa celkem	284 000
Hejrová - mzdová evidence a zdrav. pojištění, daňová přiznání	25 000
účetní firma - vedení účetnictví	32 982
CELKEM	367 982



Účet 315 55 - Ostatní

Viz samostatná příloha č. 4



Náklady hrazené z dlouhodobé zálohy na údržbu a opravy (ú. 315 77 / 911)

Viz samostatná příloha č. 5



Účet 315 55 – Ostatní a položka "ostatní" na vyúčtování

V položce "ostatní" se jednotlivým vlastníkům rozúčtovávají zůstatky následujících účtů:

ú. 315 55	ostatní	129 537,68
	přeúčtování	-7 574,00
ú. 315 88	haléřové zaokrouhlení	-0,37
ú. 315 99	vyúčtování nákladů 2012	-6 950,22
ú. 568	bank. poplatky	23 174,00
ú. 644	úrok kredit	-2 323,00
	zápočet výnosu 2488	-1 200,00
	zápočet výnosu 2490	-3 000,00
	zápočet výnosu 2491	-1 361,00
		130 303,09



Zpráva o vyúčtování za rok 2013

Průměrné náklady na byt celkem:

- **2 738** (2 546 v r. 2012) Kč /měsíc na služby
 - **1 952** (1 952 v r. 2012) Kč / měsíc - příspěvek na správu (tzv. FO)
 - CELKEM **4 690** (4 498 v r. 2012) Kč, tj. 56 275 Kč ročně
-



Zpráva o vyúčtování za rok 2013

Průměrná spotřeba vody a tepla:

- Vytápění: **8 295 Kč** (7 185 v r. 2012)
průměr 1094 dílků
 - Ohřev TV: **7 356 Kč** (7 369 v r. 2012)
průměr 35 m³
 - SV: **4 305 Kč** (3 950 v r. 2012)
průměr 55 m³
-



Zpráva o vyúčtování za rok 2013

	spořeba	náklady v Kč	součet odečtených hodnot v bytech	Přesnost odečtů
	[m ³]		[m ³]	
	(fakturační vodoměr na patě domu)			
SV	6023	443 383	5665	94%
TV	3906	287 472	3578	92%



Zpráva o vyúčtování za rok 2013

Odečty

V lednu 2013 byly provedeny odečty a vyměněny vodoměry TV i SV.

V některých bytech muselo být z důvodu špatného technického stavu bytové části potrubí vyměněno i šroubení za vodoměrem.

Tyto výměny probíhaly v pozdějším termínu (od poloviny února do prosince 2013). U pozdějších výměn byla spotřeba za neměřené období stanovena náhradní metodou, procentem stanoveným podle spotřeby naměřené novým vodoměrem a časovým obdobím, po které vodoměr měřil (koeficientem 0,1 u únorových výměn až po 12 u prosincové výměny).



Zpráva o vyúčtování za rok 2013

Náklady na vícepráce provedené na bytové části rozvodů, tj. části, k níž má povinnost údržby vlastník na své náklady, nikoli SVJ, hradilo SVJ (26 bytů, 36 vodoměrů; náklady na vícepráce cca 500-1000 Kč / 1 výměnu).



Zpráva o vyúčtování za rok 2013

Návrh usnesení č. 1

Varianta 1:

Společenství Petržílkova 2486-2491 schvaluje úhradu víceprací na bytové části rozvodů při výměně vodoměrů z prostředků SVJ (z příspěvku na správu).



Zpráva o vyúčtování za rok 2013

Návrh usnesení č. 1

Varianta 2:

Společenství Petržílkova 2486-2491 rozhodlo, aby byly náklady na vícepráce na bytové části rozvodů při výměně vodoměrů vyúčtovány pouze příslušným vlastníkům, v jejichž jednotkách byly tyto práce provedeny, a to ve vyúčtování roku 2014.



Zpráva o vyúčtování za rok 2013

POUŽÍVANÉ MĚŘIČE

- RTN = rozdělovače topných nákladů
 - Poměrové (podružné) vodoměry
-



Zpráva o vyúčtování za rok 2013

Poměrové (podružné) vodoměry

- Nejsou fakturační, ukazují poměr spotřeby v porovnání s ostatními byty (např. 1%, 0,5%, 3% z celkové spotřeby všech bytů změřené fakturačním vodoměrem na patě domu).
 - Proto musí být ve všech bytech stejného typu (aby měly stejnou přesnost) a musí být odečítány za stejnou dobu, tj. za období vyúčtování (12 měsíců).
-



Zpráva o vyúčtování za rok 2013

Poměrové (podružné) vodoměry

- Cena za kubík SV pro ZJ - byty : **73.6150 Kč**
 - Cena za kubík SV - byty : **78.2712 Kč**
 - Celková částka k placení - byty : **443382.87 Kč**

 - Cena za kubík SV – byty = cena 1 dílu (poměrového kubíku) na bytovém vodoměru
-



Připravovaná změna vyhlášky o rozúčtování tepla (372/2001 Sb.)

Novelizovaná právní úpravy, která měla vstoupit v platnost od 1.1.2014, byla odložena. Nový zákon o službách (67/2013 Sb.) sice umožňuje, aby si SVJ dohodlo způsob rozúčtování odchýlně od vyhlášky, ale je k tomu nutný souhlas všech vlastníků.

Stále tedy platí 140% limit. Nový předpis by měl platit od roku 2015.



Připravovaná změna vyhlášky o rozúčtování tepla (372/2001 Sb.)

Příklad vyúčtování bytu po uplatnění limitu 140%

Náklady byt - Spotřeba bytu - Cena za jednotku - Náklady - Spotřeba v GJ/m³ - Cena za GJ/m³

ÚT celkem		11454.90 Kč		18.727364 GJ	
- základní složka ÚT	- 58.62 m ² x 55.827589 Kč =	3272.60 Kč		5.350302 GJ	- 611.6664 Kč
- spotřební složka ÚT	- 3519.17 x <u>0.5113</u> x 4.547358 Kč =	8182.30 Kč		13.377062 GJ	- 611.6664 Kč
Kč					

Cena za vytápění po korekci = **11454,90 Kč**

Cena bez korekce = 3272.60 + 3519.17 x 4.547358 = **19275,50 Kč**



Příklad bytu s vyměněnými okny

Spotřeba tepla tedy klesla z

2742.35 dílků před výměnou oken na

1227.00 dílků po výměně oken.

Průměr domu = 1094 dílků/byt



Připravovaná změna vyhlášky o rozúčtování tepla (372/2001 Sb.)

- Pokud tedy ještě nemáte vyměněná okna, doporučujeme provést jejich výměnu do konce roku. Pokud okna máte vyměněná, bude příčina nadměrné spotřeby tepla ve Vašem bytě pravděpodobně v nevhodném způsobu větrání **(v topné sezóně nepoužívejte k větrání ventilaci ani mikroventilaci, ale větrejte krátkodobě a intenzivně, tzn. otevřením celého křídla okna) nebo v přetápění bytu (projektová teplota je 21°C).**
-



NÁVRH USNESENÍ č. 2

- **Společenství Petržilkova 2486-2491 schvaluje roční účetní závěrku za rok 2013.**



Finanční plán na červenec 2014 až červen 2015

- Výhradní pravomoc schvalovat finanční plán má shromáždění vlastníků.
 - Největší pozornost byla věnována přípravě prognózy nákladů na dodávky tepla a vody, které představují největší položku. Prognóza vychází ze skutečných nákladů za leden až duben 2014 a odhadů vývoje cen tepla v následujícím období. Prognózy ostatních nákladů vycházejí z údajů od jednotlivých dodavatelů se zohledněním inflace.
-



Finanční plán na červenec 2014 až červen 2015

	Náklady 2013	Předpokládané náklady 2014	Nárůst (%)	Průměr na byt/měsíc	Aktuálně platné zálohy	Nárůst (%)
Teplo	1 612 030	1 708 751	6,0	1 382	1 627 050	5
Voda	730 855	745 472	2,0	603	786 338	-5
Elektřina	81 623	85 704	5,0	69	100 562	-15
Odpad	106 272	109 460	3,0	89	106 274	3
Správa	341 982	341 982	0,0	277	350 210	0
Úklid	174 581	176 000	0,8	142	180 433	-2
Výtah	113 907	120 000	5,3	97	120 980	-1
Pojištění	66 540	66 540	0,0	54	66 540	0
Ostatní	130 303	150 000	15,1	121	140 062	7
Výbor	26 000	26 000	0,0	21	20 500	0
CELKEM služby	3 384 092	3 529 910	4,3	2 856	3 498 949	
FO předpis	2 412 228	2 412 228	0,0	1 952	2 412 228	0
včetně FO	5 796 320	5 942 138			5 911 176,68	
Ø/měsíc	4 690	4 808		4 808	4 783	
Ø FO	1 952	1 952				
Ø služby	2 738	2 856				



Plán oprav a údržby na rok 2014 až červen 2015 – varianta 1

AKCE 2014	Kč	
Běžná údržba	50 000	PRŮBĚŽNĚ
Úklidové vozíky a pomůcky	15 000	JIŽ PROVEDENO
Instalace v úklidových komorách	10 000	
Nátěr vrat PST	14 000	
Systémové vložky, klíče	12 000	
Montáže lišt, opravy povrchů	12 000	
Úpravy odvětrání chodeb 2486-2490, ev. 2491	380 000	NÁVRH
Úprava odvodňovacího žlabu u 2486	50 000	
CELKEM	543 000	



Plán oprav a údržby na rok 2014 až červen 2015 – varianta 2

AKCE 2014	Kč	
Běžná údržba	50 000	PRŮBĚŽNĚ
Úklidové vozíky a pomůcky	15 000	JIŽ PROVEDENO
Instalace v úklidových komorách	10 000	
Nátěr vrat PST	14 000	
Systémové vložky, klíče	12 000	
Montáže lišt, opravy povrchů	12 000	
CELKEM		



Plán oprav a údržby na rok 2014 až červen 2015

Požární okna – odvětrání chodeb

- 2486-2490
 - Elektrický pohon
 - Tlačítko na každém podlaží
 - Detektor kouře
 - Možnost automatického denního větrání
 - Možnost manuálního ovládání
-



NÁVRH USNESENÍ č. 3

- **Společenství Petržílkova 2486-2491 schvaluje plán oprav na období červenec 2014 až červen 2015 podle předloženého návrhu – variantu**



NÁVRH USNESENÍ č. 4

- **Společenství Petržilkova 2486-2491 schvaluje finanční plán (rozpočet) na období červenec 2014 až červen 2015 podle předloženého návrhu.**



Revize (1/2)

Druh zařízení		Právní předpis, ČSN	Název úkonu	Interval	Poslední	Příští
Plyn	Domovní plynovody	ČÚBP 85/1978 Sb., ČÚBP 21/1979 Sb., ČSN-EN 1775	Technická prohlídka	1 rok	2013	2014
			Revize	3 roky	2012	2015
	Spotřebiče	ČSN-EN 1775	Technická prohlídka	1 rok	2013	vlastník (2014)
			Revize	3 roky	2012	2015
Elektrina	Elektrická zařízení - byt	ČSN 33 1500, 458/2000 Sb., ČÚBP 20/1979	Revize	-	výchozí	vlastník
	Elektrická zařízení - dům		Revize	5 let	2011	2016
	Hromosvody	ČSN 34 1390	Revize	5 let	2011	2016
Výtahy		ČSN 27 4002	Provozní prohlídka	14 dní	SVJ	SVJ
			Odborná prohlídka	4 měsíce	KONE	KONE
			Odborná zkouška	3 roky	2012	2015
			Inspekční prohlídka	6 let od poslední odborné zkoušky a poté každých 9 let	KONE	KONE



Revize (2/2)

Druh zařízení		Právní předpis, ČSN	Název úkonu	Interval	Poslední	Příští
Požární technika	Hasicí přístroje	Vyhláška MV č. 246/2001 Sb., ČSN 73 0873	Kontrola provozuschopnosti	1 rok	2014	2015
			Periodická zkouška	3 roky	v rámci revize	v rámci revize
	Požárně bezpečnostní zařízení	Vyhláška MV č. 246/2001 Sb., ČSN 73 0873	Provozní kontrola	1 rok	2014	2015
	Dodržování předpisů o požární ochraně	Zákon č. 133/1985 Sb.	Preventivní požární prohlídka	1 rok	2014	2015



Topení

- mimo topnou sezónu otevřete ventily naplno
- ventily - typ HERZ TS-90-V DN10
- možnost výměny vložky za provozu (pod tlakem) – obraťte se na zástupce vchodu





Měřiče na radiátorech (indikátor topných nákladů)

- Na displeji přístroje WHE30.Z se střídají tyto údaje
 - aktuální hodnota spotřeby - zobrazena po dobu 3 s
 - test displeje - po dobu 0,5 s se objeví na displeji všechny symboly a následně po dobu opět 0,5 s zůstane displej prázdný
 - datum odečtu - je zobrazeno bez dalších symbolů po dobu 1 s
 - hodnota posledního odečtu (s písmenem M) po dobu 3 s - **tuto hodnotu zaznamenávají technici pro rozdělení nákladů**
 - kontrolní číslo (s písmenem C) po dobu 3 s
 - <http://www.petrzilkova.cz/view.php?cisloclanku=2011012801>
-



RŮZNÉ

Kročejový hluk

- Vaše podlaha je současně stropem bytu pod vámi
- Jestliže jste si ve svém bytě vyměnili původní podlahovou krytinu (PVC) za dlažbu nebo položili jiný druh podlahy bez zvukové izolace, slyší váš soused pod vámi každý váš krok (**zejména v noci**)
- Změna typu podlahy bez zvukové izolace může být považována za narušení práv vašeho souseda
- Zvažte taková opatření, která vyloučí nebo alespoň minimalizují hluk přenášený podlahou (koberce, v bytě používat pouze obuv s měkkou podrážkou)



RŮZNÉ

Dohody o provedení práce

- úklid domu a pozemku
- zimní úklid
- drobná údržba a opravy
- údržba pozemku (p. Sýkora z vedlejšího SVJ – seč trávy, p. Nezhyba – údržba keřů)
- správa



NÁVRH USNESENÍ č. 5

- Společenství Petržilkova 2486-2491 bere na vědomí zajišťování drobné údržby a provádění dalších prací formou dohod o provedení práce.



Kontaktní informace

- Prosíme o aktualizaci kontaktních informací
 - slouží zejména pro případ havarijních situací
 - požadavek na zasílání listin poštou (vyúčtování, předpisy apod.)
 - registrace e-mailových adres pro zasílání aktualit
 - případně RZ automobilu
-



WEBOVÁ ADRESA

- www.petrzilkova.cz
- Zde najdete všechny dokumenty, údaje a řadu dalších důležitých informací o našem společenství.



Děkujeme za pozornost.