

Zápis

ze Shromáždění Společenství vlastníků jednotek Rezidence Jiřice („SVJ“),

konaného dne **19.ledna 2024** od 19:00 hod.

na adrese Jiřice 420

1 Základní informace

1.1 Účastníci shromáždění

Bytová jednotka č.	Vlastník / zástupce	Přítomnost	Poznámka
1	Tereza Holubová	NE	zastoupena E. Holubovou na základě plné moci, viz příloha č. 3
2	Petra Kopecká Radek Bednář	ANO	
3	Lukáš Roček Lucie Halamíčková	ANO	
4	Michal Doležal	ANO	
5	Jakub Novák Denisa Nováková	ANO	
6	Milan Máčal Světлана Máčalová (SJM)	ANO	

1.2 Vedení shromáždění

Jednání zahájil a zároveň mu předsedal Milan Máčal. Předsedající byl zároveň zapisovatelem.

2 Program a přijatá usnesení

2.1 Zpráva o hospodaření SVJ za rok 2023

Příjmy SVJ za aktivní období roku 2023 dosáhly výše 84.166,- Kč.

Výdaje SVJ za aktivní období roku 2023 dosáhly výše 56.759,- Kč.

Zůstatek na účtu SVJ k 31.12.2023 je 27.407,- Kč.

Položky jsou uvedeny po zaokrouhlení na jednotky Kč.

Celá zpráva o hospodaření SVJ je uvedena v příloze č. 1 tohoto zápisu.

2.1.1 Vypořádání nerealizovaných příjmů

Skutečné příjmy byly nižší než předpokládané, a to o 4.074,- Kč. Tento rozdíl vznikl z důvodu nerealizované úhrady první zvýšené zálohy za byt č. 2, který v době zahájení faktické činnosti SVJ nebyl ještě prodán a ani nebylo zahájeno řízení o provedení vkladu. Úhradu této zvýšené zálohy se nepodařilo od původního vlastníka získat.

Shromáždění projednalo možné varianty řešení rozdílu:

Varianta 1: považovat uvedený rozdíl ve výši 4.074,- Kč za nerealizovanou úhradu a snížit očekávané příjmy na novou hodnotu 84.166,- Kč.

Varianta 2: uhradit vzniklý rozdíl ve výši 4.074, jednotlivými vlastníky dle standardního klíče pro rozúčtování nákladů. Částka odpovídající podílu na jednu bytovou jednotku činí cca 679,- Kč, přesný předpis bude stanoven v případě odsouhlasení této varianty. O částku 4.074,- bude pak navýšen fond dlouhodobých záloh.

Bylo rozhodnuto pro hlasování o variantě 1.

2.1.2 Vypořádání úhrady pojistného

Při úhradě pojistného za bytový dům v roce 2023, kdy byla pojistná částka hrazena jednorázově (nikoliv z fondu dlouhodobých záloh), se na této částce podílely pouze bytové jednotky č. 1, 3, 4, 5 a 6. Úhrada alikvotní části pojistného za bytovou jednotku č. 2 byla realizována až později (po vzniku vlastnického práva k této bytové jednotce), a to ve výši 1.747,- Kč. Navrhuje se, aby tento příjem zůstal jako položka fondu dlouhodobých záloh a nebyl vypořádán vůči bytovým jednotkám č. 1, 3, 4, 5 a 6.

2.1.3 Vypořádání zůstatku na účtu SVJ

Zůstatek ve výši 27.406,89 Kč bude použit na tvorbu dlouhodobých záloh v roce 2024, přičemž z pohledu jednotlivých položek budou dílčí zůstatky primárně použity na financování správy domu.

Kladný zůstatek na účtu tak není předmětem ročního vyúčtování za jednotlivé bytové jednotky a zůstává ve vlastnictví SVJ.

Návrh usnesení

Účastníci schvalují zprávu o hospodaření SVJ za rok 2023 dle přílohy č. 1 tohoto zápisu. Nerealizované úhrady ve výši 4.074,- Kč nebudou nijak kompenzovány. Příjem z jednorázového příspěvku na pojistné, uhrazený za bytovou jednotku č. 2, zůstává jako položka fondu dlouhodobých záloh a nebude provedeno její vypořádání vůči ostatním bytovým jednotkám. Zůstatek na účtu SVJ u ČSOB k 31.12.2023 ve výši 27.406,89 Kč bude použit na tvorbu dlouhodobých záloh v roce 2024 a nebude předmětem ročního vyúčtování za jednotlivé bytové jednotky.

Průběh a výsledek hlasování

Návrh byl přijat všemi vlastníky.

Plné znění přijatého usnesení

Účastníci schvalují zprávu o hospodaření SVJ za rok 2023 dle přílohy č. 1 tohoto zápisu. Nerealizované úhrady ve výši 4.074,- Kč nebudou nijak kompenzovány. Příjem z jednorázového příspěvku na pojistné, uhrazený za bytovou jednotku č. 2, zůstává jako položka fondu dlouhodobých záloh a nebude provedeno její vypořádání vůči ostatním bytovým jednotkám. Zůstatek na účtu SVJ u ČSOB k 31.12.2023 ve výši 27.406,89 Kč bude použit na tvorbu dlouhodobých záloh v roce 2024 a nebude předmětem ročního vyúčtování za jednotlivé bytové jednotky.

Námítky členů proti usnesení

Námítky proti usnesení nejsou.

2.2 Rozpočet na rok 2024

Pro rok 2024 se očekávají příjmy z titulu příspěvků na správu domu. Žádné další příjmy se neočekávají. Příspěvky na správu domu budou hrazeny dle stávajících rozpisů záloh (poslední úprava z října 2023), nebude-li rozhodnuto v průběhu roku 2024 jinak.

Pro rok 2024 činí předpokládané příjmy SVJ 189.404,- Kč.

Pro rok 2024 se očekávají výdaje z titulu správy domu. V předpokládaných výdajích jsou zahrnuty:

- zálohové úhrady za správu domu
- bankovní poplatky
- servis ČOV
 - bude nutné odsátí ČOV fekálním vozem a dle nutnosti kontrola ČOV
- revize zařízení bytového domu, které bude nutno provést v roce 2024
 - bude se jednat zejména o plánované revize hasicích přístrojů, hydrantů, požárních dveří a PBZ
- drobné výdaje na provozní materiál
- poplatek za projektovou dokumentaci k realizaci kanalizační přípojky

Pro rok 2024 činí předpokládané výdaje SVJ 134.737,- Kč.

Celý rozpočet SVJ je uveden v příloze č. 2 tohoto zápisu.

Návrh usnesení

Účastníci schvalují rozpočet SVJ na rok 2024 dle přílohy č. 2 tohoto zápisu.

Průběh a výsledek hlasování

Návrh byl přijat všemi vlastníky.

Plné znění přijatého usnesení

Účastníci schvalují rozpočet SVJ na rok 2024 dle přílohy č. 2 tohoto zápisu.

Námítky členů proti usnesení

Námítky proti usnesení nejsou.

2.3 Realizace kanalizační přípojky

V souvislosti s předpokládanou realizací kanalizace v Jiřicích (je podmíněno přidělením státní dotace) bude nutno zajistit realizaci přípojky domu na kanalizační řad.

Podle informace ze stavebního úřadu je možno využít alternativně:

Varianta 1: stávající nádrž ČOV, ze které bude odstraněno vybavení a tato nádrž bude použita pro připojení kanalizačního řadu; svod dešťové vody bude zároveň zaslepen a nadále bude veden do vsakovací jímky umístěné pod parkovištěm.

Po vyjmutí stávajícího vybavení ČOV bude zřejmě nutné zpevnění nádrže betonovou výplní.

Náklady na realizaci varianty 1 činí orientačně 100.000,- Kč.

Varianta 2: vybudovat novou nádrž, která bude použita jako připojení kanalizačního řadu a současně stávající nádrž ČOV použít jako novou retenční nádrž na dešťovou vodu (za předpokladu vyjmutí stávajícího vybavení ČOV a zpevnění betonovou výplní).

Tato varianta je náročnější na prostor, který by bylo nutno vyčlenit pro vybudování nové nádrže, přičemž nádrž by musela být umístěna buď v prostoru parkoviště nebo na pozemku s výhradním právem užívání bytu č. 6. Dále by pro rozvod dešťové vody bylo potřeba zajistit další dodatečné vybavení.

Náklady na realizaci varianty 2 činí orientačně 200.000,- Kč, v případě dodatečného vybavení pro rozvod dešťové vody budou náklady ještě navýšeny.

V případě realizace kanalizační přípojky bude nutno zajistit úhradu výše uvedených dodatečných výdajů. Tato částka není aktuálně zahrnuta v předpokládaných výdajích roku 2024 a o konkrétním způsobu pokrytí těchto dodatečných výdajů rozhodne shromáždění SVJ v dostatečném časovém předstihu.

Bylo rozhodnuto pro hlasování o variantě 1.

Návrh usnesení

Účastníci schvalují záměr na realizaci připojení bytového domu k obecní kanalizaci. Realizace je podmíněna přidělením finančních prostředků obci Jiřice.

Pro realizaci bude využito stávající nádrže ČOV, která bude upravena pro účely připojení ke kanalizačnímu řadu.

Náklady na realizaci budou uhrazeny dle dodaného rozpočtu a budou kryty částečně z fondu dlouhodobých záloh a dále z jednorázového příspěvku uhrazeného každým vlastníkem (orientačně 15.000,- Kč za jednu bytovou jednotku). Vlastníci zároveň prohlašují, že jsou připraveni tento jednorázový příspěvek uhradit.

O detailním způsobu realizace přípojky a finančním pokrytí rozhodne shromáždění SVJ, které bude za tímto účelem svoláno.

Průběh a výsledek hlasování

Návrh byl přijat všemi vlastníky.

Plné znění přijatého usnesení

Účastníci schvalují záměr na realizaci připojení bytového domu k obecní kanalizaci.

Realizace je podmíněna přidělením finančních prostředků obci Jiřice.

Pro realizaci bude využito stávající nádrže ČOV, která bude upravena pro účely připojení ke kanalizačnímu řadu.

Náklady na realizaci budou uhrazeny dle dodaného rozpočtu a budou kryty částečně z fondu dlouhodobých záloh a dále z jednorázového příspěvku uhrazeného každým vlastníkem (orientačně 15.000,- Kč za jednu bytovou jednotku). Vlastníci zároveň prohlašují, že jsou připraveni tento jednorázový příspěvek uhradit.

O detailním způsobu realizace přípojky a finančním pokrytí rozhodne shromáždění SVJ, které bude za tímto účelem svoláno.

Námítky členů proti usnesení

Námítky proti usnesení nejsou.

2.4 Různé

2.4.1 Revize a obsluha tepelného čerpadla

Ve většině bytů dochází v průběhu topné sezóny k poklesu teploty vody sloužící k vytápění pod nastavené hodnoty, přičemž řídicí jednotka nehlásí žádnou chybu. Po konzultaci se zástupcem společnosti GREE Czech & Slovak s.r.o. budeme tyto výpadky sledovat, abychom se pokusili identifikovat příčinu problému.

Při uvedeném výpadku postačí k obnovení chodu restart jednotky, a to volbou OFF / ON přes řídicí displej. Při vypnutí se doporučuje vyčkat, až doběhnou všechny činnosti jednotky, a pak ji teprve znovu spustit (stav lze zjistit v položce Zobrazení > Status).

Dále je od firmy Gree doporučeno toto nastavení:

- Δ výstupní vody pro topení: 3-4° C (Parametr > obr. č. 2)
- volitelný elektrický ohřívač (Provoz > Funkce, před nastavením je nutno jednotku vypnout a po nastavení opět zapnout):
 - volitelný E-ohřívač: 2 (jednotka má dva ohřívače, při tomto nastavení jsou v provozu oba)
 - teplota E-ohřívače: -6 °C (jedná se o venkovní teplotu, kdy dojde k sepnutí E-ohřívače)
 - Logika: 2 (tato logika zajistí společný chod čerpadla i E-ohřívače)

V případě výpadku chodu čerpadla zašlou vlastníci informaci na WA skupinu JRC420 následující informace:

- datum a čas výpadku
- teplota vody k vytápění před znovuspuštěním jednotky
- venkovní teplota
- aktuální počasí (vlhko, sucho, sníh, déšť, slunce,)

Podklady budou předány firmě Gree a následně vyhodnoceny.

2.4.2 Stavba oplocení

Vlastníci bytové jednotky č. 3 uvažují o stavbě oplocení pozemku na úrovni protihlukového valu. Bude-li k tomu nutné stavební povolení, zřejmě bude potřeba, aby o něj zažádalo SVJ, protože pozemky jsou majetkem SVJ, vlastníci k nim mají pouze výhradní právo užívání v rozsahu daném Stanovami.

2.4.3 Omezení hluku při manipulaci s dveřmi

Všichni vlastníci dbají na omezení hluku při zavírání vchodových dveří do domu. U bytových dveří se doporučuje instalace těsnění do rámu dveří.

3 Závěrečná ustanovení

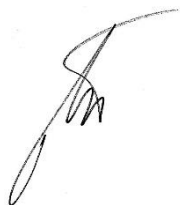
3.1 Čas ukončení shromáždění

Shromáždění bylo ukončeno 19.1.2024 v 19:50 hod.

3.2 Datum vyhotovení zápisu

Tento zápis byl vyhotoven dne 23.1.2024 zapisovatelem, kterým je níže podepsaný M. Máčal.

3.3 Podpisy



4 Přílohy

1. *Zpráva o hospodaření SVJ za rok 2023*
2. *Rozpočet a cash flow SVJ na rok 2024*
3. *Plná moc k zastupování na shromáždění dne 19.1.2024*
4. *Prezenční listina*

Zpráva o hospodaření

Společenství vlastníků jednotek Rezidence Jiřice („SVJ“),
za rok 2023

1 Předpokládané a skutečné příjmy

Příjmy za aktivní období roku 2023 dosáhly výše 84.166,- Kč.

Předpoklad příjmů na začátku účetního období, se započtením úprav z titulu navýšení příspěvků na správu domu v průběhu roku 2023, byl 88.240,- Kč. Rozdíl ve výši 4.074,- Kč vznikl z důvodu nerealizované úhrady první zvýšené zálohy za byt č. 2, který v době zahájení faktické činnosti SVJ nebyl ještě prodán a ani nebylo zahájeno řízení o provedení vkladu. Úhradu této zvýšené zálohy se nepodařilo od původního vlastníka získat.

1.1 Návrh řešení:

Varianta 1: považovat uvedený rozdíl ve výši 4.074,- Kč za nerealizovanou úhradu a snížit očekávané příjmy na novou hodnotu 84.166,- Kč.

Varianta 2: uhradit vzniklý rozdíl ve výši 4.074, jednotlivými vlastníky dle standardního klíče pro rozúčtování nákladů. Částka odpovídající podílu na jednu bytovou jednotku činí cca 679,- Kč, přesný předpis bude stanoven v případě odsouhlasení této varianty. O částku 4.074,- bude pak navýšen fond dlouhodobých záloh.

Shromáždění SVJ dne 19.1.2024 rozhodlo o realizaci Varianty 1.

2 Předpokládané a skutečné výdaje

Výdaje za aktivní období roku 2023 dosáhly výše 56.759,- Kč.

Jednalo se o očekávaný výdaje spojené s provozem bytového domu.

Z pohledu jednotlivých položek týkající se správy domu byly skutečné výdaje vyšší pouze u položky Elektřina společných prostor, u níž bylo dosaženo záporné saldo ve výši 2.027,75 Kč. Toto záporné saldo bylo vyrovnáno z fondu dlouhodobých záloh.

U všech ostatních položek bylo dosaženo kladné saldo.

3 Přehled příjmů a výdajů za rok 2023

Položka	Detail	Příjmy	Výdaje
Pojištění bytového domu			
	Příspěvek na správu domu	17 226,00	
	Úhrada pojistného		10 517,00
	<i>Saldo</i>		6 709,00
Elektřina společných prostor			
	Příspěvek na správu domu	3 448,00	
	Úhrada zálohových faktur		3 070,00
	Vyúčtování		2 405,75
	<i>Saldo</i>		-2 027,75
Vodné			
	Příspěvek na správu domu	11 798,00	
	Vyúčtování		4 397,00
	<i>Saldo</i>		7 401,00
Fond dlouhodobých záloh (fond oprav)			
	Příspěvek na správu domu	23 612,00	
	Bankovní poplatky		515,00
	Soudní poplatek zápis do rejstříku		2 000,00
	Servis ČOV		12 966,36
	Nákup provozního materiálu		3 179,00
	Vyrování záporného salda u jiných položek		2 027,75
	<i>Saldo</i>		2 923,89
Příspěvek členům výboru SVJ			
	Příspěvek na správu domu	11 560,00	
	Úhrada příspěvku		6 093,00
	<i>Saldo</i>		5 467,00
Poplatek správcovské firmě			
	Příspěvek na správu domu	16 522,00	
	Úhrada poplatku		11 616,00
	<i>Saldo</i>		4 906,00
Příjmy celkem		84 166,00	
Výdaje celkem			56 759,11
<i>Saldo</i>			27 406,89

4 Vypořádání zůstatku na účtu SVJ

Zůstatek ve výši 27.406,89 Kč bude použit na tvorbu dlouhodobých záloh v roce 2024, přičemž z pohledu jednotlivých položek budou dílčí zůstatky primárně použity na financování správy domu.

Kladný zůstatek na účtu tak není předmětem ročního vyúčtování za jednotlivé bytové jednotky a zůstává ve vlastnictví SVJ.

Rozpočet

Společenství vlastníků jednotek Rezidence Jiřice („SVJ“),

na rok 2024

1 Předpokládané příjmy

Pro rok 2024 se očekávají příjmy z titulu příspěvků na správu domu. Žádné další příjmy se neočekávají.

Příspěvky na správu domu budou hrazeny dle stávajících rozpisů záloh (poslední úprava z října 2023), nebude-li rozhodnuto v průběhu roku 2024 jinak.

Pro rok 2024 činí předpokládané příjmy SVJ 189.404,- Kč.

2 Předpokládané výdaje

Pro rok 2024 se očekávají výdaje z titulu správy domu. V předpokládaných výdajích jsou zahrnuty:

- zálohové úhrady za správu domu
- bankovní poplatky
- servis ČOV
- revize zařízení bytového domu, které bude nutno provést v roce 2024
- drobné výdaje na provozní materiál
- poplatek za projektovou dokumentaci k realizaci kanalizační přípojky

Pro rok 2024 činí předpokládané výdaje SVJ 134.737,- Kč.

V případě realizace kanalizační přípojky bude nutno zajistit úhradu výdajů v částce cca 70.000,- Kč. Tato částka není aktuálně zahrnuta v předpokládaných výdajích a o konkrétním způsobu pokrytí těchto dodatečných výdajů rozhodne shromáždění SVJ v dostatečném časovém předstihu.

3 Přehled očekávaných příjmů a výdajů v roce 2024

		2024												Saldo polobkové celkem
zůstatek	I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII	IX	X	XI	XII	Celkem	
Cashflow 2024														
Příjmy														
Pojštění bytového domu	6 709	876	876	876	876	876	876	876	876	876	876	876	876	17 226
Elektrina společných prostor	0	1 417	1 417	1 417	1 417	1 417	1 417	1 417	1 417	1 417	1 417	1 417	1 417	17 000
Záloha na vodné	7 401	2 083	2 083	2 083	2 083	2 083	2 083	2 083	2 083	2 083	2 083	2 083	2 083	32 401
Fond dlouhodobých záloh	2 924	4 167	4 167	4 167	4 167	4 167	4 167	4 167	4 167	4 167	4 167	4 167	4 167	52 924
Příspěvek členům výboru SVJ	5 467	2 040	2 040	2 040	2 040	2 040	2 040	2 040	2 040	2 040	2 040	2 040	2 040	29 947
Poplatek správcovské firmě	4 906	2 917	2 917	2 917	2 917	2 917	2 917	2 917	2 917	2 917	2 917	2 917	2 917	39 906
Celkem	27 407	13 500	13 500	13 500	13 500	13 500	13 500	13 500	13 500	13 500	13 500	13 500	13 500	189 404
Výdaje														
Pojštění bytového domu		1 370	1 370	1 370	1 370	1 370	1 370	1 370	1 370	1 370	1 370	1 370	1 370	10 517
Elektrina společných prostor		5 500	5 500			5 500			5 500			5 500		560
Vodné		130	130	17 130	130	130	130	130	130	130	130	130	130	26 364
Fond dlouhodobých záloh *)		2 031	2 031	2 031	2 031	2 031	2 031	2 031	2 031	2 031	2 031	2 031	2 031	24 372
Příspěvek členům výboru SVJ		2 904	2 904	2 904	2 904	2 904	2 904	2 904	2 904	2 904	2 904	2 904	2 904	34 848
Poplatek správcovské firmě		6 435	16 935	23 435	6 435	11 935	7 435	6 435	11 935	17 952	6 435	11 935	7 435	134 737
Celkem														
Saldo měsíčně	27 407	7 065	-3 435	-9 935	7 065	1 565	6 065	7 065	1 565	-4 452	7 065	1 565	6 065	54 667
Saldo kumulativně	27 407	34 472	31 037	21 101	28 166	29 731	35 796	42 860	44 425	39 973	47 038	48 602	54 667	
*) Fond dlouhodobých záloh - detail														
Bankovní poplatky		130	5 130	17 130	130	130	130	130	130	130	130	130	130	26 560
Právní materiál		130	130	130	130	130	130	130	130	130	130	130	130	1 560
Revize - hasicí přístroje				12 000			1 000						1 000	12 000
Revize - Hydranty				1 000										1 000
Revize - požární dveře				1 000										1 000
Kontrola PRZ				1 000										1 000
Projektová dokumentace kanalizace			5 000											5 000

PLNÁ MOC
k zastupování na shromáždění

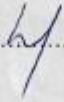
Společenství vlastníků jednotek Rezidence Jiřice,
se sídlem Jiřice 420, 289 22 Jiřice,
IČ: 194 82 141

konaném dne19.01.2024.....

Já Tereza Holubová, narozena 19.01.1982, trvale bytem Jiřice 420, 289 22 Jiřice, jako níže
podepsaná **zmocnitel** a vlastník jednotky č. 1 na adrese Jiřice 420, 289 22 Jiřice,

zmocňuji

paní (zmocněnce) Elišku Holubovou, narozena 13.09.2005, trvale bytem
Jiřice 420, 289 22 Jiřice, aby se mým jménem vyjadřovala ke všem návrhům předložených
shromáždění k rozhodnutí, hlasovala o nich, podávala návrhy a vůbec činila všechny úkony,
kterých je zapotřebí k řádnému průběhu shromáždění.

Vdiřicích..... dne19.1.2024.... podpis zmocnitele:

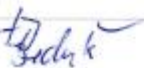
Plnou moc jako zmocněnec přijímám, což stvrzuji svým podpisem

Příloha č. 4: Prezenční listina

Společenství vlastníků jednotek Rezidence Jiřice

Prezenční listina

ze Shromáždění konaného dne 19. ledna 2024 v 19:00 hod.

Byt č.	Vlastník	Podpis	Poznámka
1	Tereza Holubová		
2	Petra Kopecká		
	Radek Bednář		
3	Lukáš Roček		
	Lucie Halamičková		
4	Michal Doležal		
5	Jakub Novák		
	Denisa Nováková		
6	Milan Máčal		SIM
	Světlana Máčalová		