

POZVÁNKA NA ČLENSKOU SCHŮZI

Bytového družstva Poznaňská - Odra, Praha 8, IČ: 247 00 029, se sídlem Poznaňská 430/43, Bohnice, 181 00 Praha 8, S 19370 vedená u Městského soudu v Praze (dále jen „Družstvo“), které svolává představenstvo – Ing. Slavomil Kriegerbeck, místopředseda představenstva Družstva a Petr Skoutajan, předseda představenstva Družstva

Doba konání: dne 8. 11. 2023 od 18:00

Místo konání: KD Krakov, Těšínská 600, 181 00 Praha 8, Divadelní sál, přízemí

Program:

1. Zahájení svolavatelem a volba pracovních orgánů shromáždění (předsedajícího, sčítatele, zapisovatele, ověřovatele zápisu)
2. Zpráva o hospodaření Družstva za rok 2022, účetní závěrka, návrh na vypořádání hospodářského výsledku za rok 2022
3. Návrh výše záloh na rok 2024
4. Hlasování o schválení rozpočtu pro implementaci změn zákoníku práce, BOZP a PO na SVJ
5. Zpráva o plnění plánu oprav, údržby a schválení plánu oprav na rok 2023 a dalších let
6. Diskuse a závěr

Důležitá upozornění:

V případě, že se na zasedání nebudete moci dostavit z vážných důvodů, může člena Družstva zastoupit zástupce s plnou mocí. U společných členů hlasuje za oba jeden, nejlépe dle písemné plné moci.

Registrace účasti bude zahájena v 17:30 hod.

V případě připomínek či dotazů, týkajících se shromáždění vlastníků, se prosím obračejte na Veroniku Švarcovou, e-mail: svarcova@sbd8.cz. Informace k účetní závěrce Vám zodpoví Ing. Iva Šourková, e-mail: sourkova@sbd8.cz.

Pozvánka vč. příloh je zveřejněna na www.sbd8.cz v sekci spravované domy, stř.436.

V Praze dne 18. 10. 2023

Za Družstvo:

Ing Slavomil Kriegerbeck v.r.
místopředseda představenstva

Petr Skoutajan v.r.
předseda představenstva

Přílohy:

Vzor plné moci

Zpráva o hospodaření domu za rok 2022

Návrh výše záloh na rok 2024

Přehled o opravách a návrh plánu oprav na rok 2024 případně do dalších let

ZPRÁVA O HOSPODAŘENÍ Bytového družstva Poznaňská-Odra v roce 2022

a) hospodaření domu v roce 2022 - zálohy a náklady na služby

služba	n á k l a d y	z á l o h y
vedení účetnictví BD	26 136,00 Kč	0,00 Kč
anuitní splátka úvěru	1 321 190,00 Kč	1 323 252,00 Kč
daň z nemovitosti	88 900,00 Kč	27 332,00 Kč
odměny funkcionářů BD	78 760,00 Kč	78 760,00 Kč
CELKEM	1 514 986,00 Kč	1 350 584,00 Kč

Rozdíl mezi zálohami a náklady k 31.12.2022

-164 402,00 Kč

Všechny ostatní náklady a zálohy na služby byly zúčtovány v rámci Společenství vlastníků
Poznaňská Odra

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

Počáteční zůstatek fondu oprav k 1.1.2022	5 389 402,78 Kč
Tvorba fondu oprav z nájemného	0,00 Kč
Tvorba fondu oprav - ostatní tvorba	14 155,96 Kč
Tvorba fondu oprav - mimořádné akce (příjem za klíče, čipy)	4 650,00 Kč
Čerpání fondu oprav na opravy	-247 764,00 Kč
Čerpání fondu oprav - ostatní čerpání	-1 010 787,00 Kč
Zůstatek fondu oprav k 31.12.2022	4 149 657,74 Kč

Přehled čerpání dlouhodobé zálohy (FO)

mzdy-drobná údržba	60 000,00 Kč
mzdy-odměny funkcionářů včetně povin.odvodů	121 484,00 Kč
údržba webových stránek družstva	39 000,00 Kč
servisní a poradenská činnost	27 000,00 Kč
zhotovení klíčů	280,00 Kč
	247 764,00 Kč

převod části fondu oprav do SVJ dle schválení na čl.schůzi	1 003 792,00 Kč
zákonné pojištění zaměstnavatele	400,00 Kč
pojištění odpovědnosti statutárního orgánu	6 595,00 Kč
	1 010 787,00 Kč

c) splátky úvěrů České spořitelny, a.s. v roce 2022

Úvěrová smlouva č. 12459/13/LCD na koupi domu/bytů

úvěr na koupi domu čerpán ve výši	33 000 000,00 Kč
zůstatek úvěru k 1.1.2022	13 787 060,51 Kč
anuitní splátky úvěru za 1 - 12 /2022 celkem	1 321 190,00 Kč
z toho: úroky z úvěru	343 765,65 Kč
finanční poplatky	1 200,00 Kč
splátka jistiny	976 224,35 Kč
mimořádná splátka	1 728 720,76 Kč
zůstatek úvěru k 31.12.2022	11 082 115,40 Kč

d) náklady a výnosy Bytového družstva Poznaňská-Odra v roce 2022

NÁKLADY:

Spotřeba materiálu - kancelářské potřeby	8 121,00 Kč
Ostatní služby - právní služby, poplatek za doměnu, servis tiskárny	17 475,90 Kč
Ostatní služby - poštovné	7 708,30 Kč
Ostatní služby - telefon, internet	21 254,61 Kč
Dary	5 000,00 Kč
Ostatní provozní náklady - náklady na nebytové jednotky BD	75 219,62 Kč
Finanční poplatky - bankovní poplatky z běžného účtu	6 213,00 Kč
	140 992,43 Kč

VÝNOSY:

Tržby za služby-zápisné,správní popl.	8 752,00 Kč
Nájemné za nebytové prostory	103 878,00 Kč
Smluvní pokuty a poplatky z prodlení	10 649,00 Kč
Podíl BD na výnosech z pronájmu společných částí domu	24 271,00 Kč
Přijaté úroky z bankovních účtů	6 083,33 Kč
	153 633,33 Kč

HOSPODÁŘSKÝ VÝSLEDEK ZA rok 2022	ZISK	12 640,90 Kč
---	-------------	---------------------

Návrh na vypořádání hospodářských výsledků za rok 2022:

Postupem podle stanov BD Poznaňská-Odra:

10% ze zisku 2022 převést do nedělitelného fondu	1 264,00 Kč
Zbývající část zisku 2022 převést do fondu oprav	11 376,90 Kč
	12 640,90 Kč

e) stav finančních prostředků BD Poznaňská-Odra k 31.12.2022

Běžný účet	4 673 573,44 Kč
Spořicí účet	2 000 000,00 Kč
Pokladna	13 935,00 Kč

Informace o hospodaření Společenství vlastníků Poznaňská - Odra, Praha 8 v roce 2022 (SVJ 536)

a) hospodaření domu v roce 2022 - služby

služba	náklady	zálohy
výkon funkce předsedy SVJ (SBD Praha 8)	151 476,00	151 872,00
odměna správci	317 790,60	263 064,00
odměny funkcionářů SVJ	0,00	70 512,00
pojištění majetku	65 805,00	63 708,00
teplo	1 122 778,91	1 196 208,00
teplá užitková voda (voda + ohřev)	1 169 346,62	1 176 312,00
vodné, stočné	569 520,00	557 064,00
úklid společných prostor	232 210,32	136 750,00
odvoz odpadu	343 200,00	218 248,00
el. energie společných prostor	164 418,95	111 698,00
drobná údržba	32 125,15	299 016,00
odečty měřidel a rozúčtování nákladů na teplo	24 953,00	0,00
ostatní služby	36 525,50	101 640,00
výtahy	78 863,96	69 582,00
ostatní zálohy nebytových prostor		5 228,00
CELKEM	4 309 014,01	4 420 902,00

od 2023 zál.zrušena

Rozdíl mezi zálohami a náklady k 31.12.2022:

111 887,99

b) tvorba a čerpání dlouhodobé zálohy (DZ, fond oprav) v roce 2022

Počáteční zůstatek DZ k 1.1.2022	4 023 334,12
Tvorba DZ za rok 1-12/2022 z předpisu záloh	2 155 668,00
Ostatní tvorba DZ	5 093,29
Ostatní tvorba DZ - převod z BD dle usnesení 2022	1 003 792,00
Náklady na opravy hrazené z DZ	-609 958,50
Ostatní čerpání DZ	-400,00
Konečný zůstatek DZ na opravy k 31.12.2022	6 577 528,91

25,70 Kč / m2 měsíčně

Přehled čerpání dlouhodobé zálohy:

APsystem - roční servisní smlouva	150 000,00
Elektropráce v objektu + revize	16 700,00
Pravidelná revize elektroinstalace	25 156,00
APsystem - roční servis 1.8.2022 až 31.7.2023	53 240,00
Vyčištění výtahů a šachet (3x)	57 212,50
Havárie kanalizace ve společ. částech domu	7 500,00
Výměna osvětlení ve společných prostorech	300 150,00
	609 958,50

c) finanční prostředky SVJ k 31.12.2022

ČSOB běžný účet	2 703 929,73 Kč
ČSOB spořicí účet	4 564 043,02 Kč

Spořicí účet SVJ byl založen v březnu 2020.

Výpovědní doba je jeden den, neplatí se žádná sankce. Úroková sazba je 4,7 % p.a.

d) účetní závěrka 2022 a výsledek hospodaření

K 31.12.2022 byla sestavena účetní závěrka s hospodářským výsledkem (ziskem) ve výši 60.880,34 Kč.

Hospodářský výsledek je tvořen již zdaněnými úroky z vkladů na bankovních účtech SVJ.

Účetní závěrka je pro vlastníky připravena k nahlédnutí na ekonomickém úseku SBD Praha 8 a byla uložena ve sbírce listin veřejného rejstříku (k vidění na portálu justice.cz).

Návrh na vypořádání hospodářského výsledku:

Převést hospodářský výsledek za rok 2022 ve výši 60.880,34 Kč do dlouhodobé zálohy na opravy a údržbu domu (fondeu oprav).

Přehled celého předpisu za měsíce 202401 až 202412

Datum tisku: 07.08.2023 21:19:59

Strana 1 z 1

Účet evid. plateb:

Vlastníci

Typ prostor:

Všechny prostory

Typ uživ.: Všichni

PRE - A13

Objekt	Adresa objektu	Položka	Částka CZK
		Dlouhodobá záloha (fond oprav)	2 155 668,00
		Odměna smluvního správce	336 288,00
		Pojištění domu	63 708,00
		Výtahy	68 904,00
		SV - vodné, stočné	675 888,00
		Teplo pro vytápění	1 235 664,00
		TUV - teplá voda	1 280 568,00
		Odečty a rozúčtování	24 960,00
		Úklid společných prostor	229 896,00
		Odvoz odpadků	335 472,00
		Elektr. energie společných prostor	121 860,00
		Drobná údržba	298 488,00
		Ostatní služby	101 640,00
		Výkon funkce statutárního orgánu	151 872,00
536	Poznaňská - Odra 428-430, Praha 8		7 080 876,00
Celkem za výběr:			7 080 876,00

Technický úsek

Hlavní provedené práce:

Na základě rozhodnutí z minulého shromáždění byla vypovězena smlouva o technické správě objektu, uzavřená se společností AP Systém. Smlouva na servis kamerového systému s AP Systém je dále v platnosti.

12/2022 byla provedena kompletní výměna osvětlení ve všech vchodech firmou Onemix za celkovou částku 300.150 Kč.

Na základě odborných zkoušek na výtahy, provedených v 02/2023, byly odstraněny uvedené závady firmou Schindler za celkovou částku 34.776 Kč.

Bylo pozastaveno výběrového řízení na dodavatele nových vstupních portálů a úpravy vstupních dveří na jižní stranu domu. Všechny vstupní dveře doporučujeme připojit na nový čipový systém, který je předložen ke schválení.

03/2023 byla provedena výměna nevyhovujících 39 ks hydrantových ventilů za mosazné, provedla f. Sirovátka v celkové ceně 144.047 Kč.

03/2023 výměna vadného nouzového osvětlení p. Veselým za celkovou částku 9.287 Kč.

06/2023 v č.p. 429 byla provedena firmou T-Mobile přípojka a kompletní rozvody optické sítě v domě.

Návrh plánu oprav a údržby na rok 2023-2024, případně do dalších let

Instalace nového čipového systému

V rámci požadavku připojení zadních dveří na stávající čipový systém jsme oslovili firmu AP Systém s žádostí o optimální návrh. Vzhledem k situaci, že jsou všechny 3 přední vstupy osazeny zastaralým přístupovým systémem Urmet, ke kterému není přístup, se jeví jako ideální instalace nového přístupového systému, který bude poskytovat nejen komfortní vstup do domu, ale také zabezpečí přehled v „klíčovém“ hospodářství.

Návrh řešení:

1x řídicí jednotka umístěná v kanceláři SVJ (přízemí domu č.p. 428)

1x SW modul správy, vzdálený přístup administrátora (panel)

1x záložní zdroj

6x dodání a montáž nových čteček a 500 ks čipů (úroveň zabezpečení minimálně Mifare classic), počítá se s výdejem 4 ks čteček na byt

3x napojení nového přístupového systému na zadní vstupy

3x napojení nového přístupového systému na nově dodané přední vstupy

Je počítáno s výstavbou kabelového vedení, a to povrchově v ochranných lištách, průtahy SDK podhledy (pokud jsou instalovány), případně prostorem elektrických stoupaček.

Náklady na instalaci jsou od odhadnuty na 300.000 Kč. Cena servisu činí 2.000 – 5.000 Kč/měsíčně v závislosti na úrovni servisních prací (četnost kontrol, požadavků na změny v evidenci čipů, reakční doba, nadstandardní záruka). Na dodavatele bude provedeno výběrové řízení.

Z důvodu bezpečnostního opatření navrhujeme **instalaci mříží na všechna okna v přízemí severní strany domu**, a to kompletně pro 3 vchody. Ocelové mříže v povrchové úpravě žárovým zinkováním se namontují z venkovní strany do konstrukce domu na chemickou kotvu. Toto opatření zaručí ochranu před vloupáním do BD. Cena mříží včetně montáže je 180.000 Kč.

Protipožární dveře budovy (úniková cesta + průchozí a spojovací křídla mezi vchody) jsou ve velmi špatném stavu. Doporučujeme výměnu všech 17 ks dveří. Odhadované náklady činí 200.000 Kč. Na dodavatele bude provedeno výběrové řízení.

Revize, inspekce:

Platnost do:

elektroinstalace - revize	27.12.2026
hromosvod - revize	22.10.2026
hromosvod - kontrola	objednáno
výtahy - inspekční prohlídky (IP) - 428	15.6.2027
výtahy - inspekční prohlídky (IP) - 429	15.6.2027
výtahy - inspekční prohlídky (IP) - 430	15.6.2027
výtahy - odborné zkoušky (OZ) - 428	14.2.2026
výtahy - odborné zkoušky (OZ) - 429	14.2.2026
výtahy - odborné zkoušky (OZ) - 430	14.2.2026
preventivní prohlídka požární ochrany v objektu	říjen 2024
hydranty - kontrola provozuschopnosti	říjen 2024
tlaková zkouška hydrantových hadic (1x za 5 let)	říjen 2028
suchovody - kontrola provozuschopnosti	říjen 2024
hasicí přístroje (HP) - kontrola provozuschopnosti	říjen 2024
požární dveře - kontrola provozuschopnosti	říjen 2024
nouzové osvětlení -kontrola provozuschopnosti	říjen 2024
zařízení pro odvod kouře a tepla - kontrola provozuschopnosti	říjen 2024

Pozn.: V plánu oprav není zahrnuta běžná údržba a drobné práce. Všechny ceny jsou uvedeny včetně DPH.

Ing. Jan Polák v.r.
vedoucí TPÚ

P l n á m o c

Já (my)....., vlastník (spoluvlastníci)
bytové jednotky č....., v domě čp....., ulice Poznaňská v Praze 8, tímto zmocňuji
(zmocňujeme) pana (paní).....,
bytem....., aby mě (nás) zastupoval (a) na členské schůzi
Bytové družstvo Poznaňská - Odra, IČ: 247 00 029, se sídlem Poznaňská 430/43, Bohnice,
181 00 Praha 8, konaném dne 8.11.2023

V Praze dne 2023

.....

vlastnoruční podpis zmocnítele