



Společenství vlastníků Pavlišovská 2297 a 2298
Pavlišovská 2297/4, 193 00 Praha 9–Horní Počernice
IČO: 034 80 224, web: „www.svpavlisovska9798.cz“
IDS: a7qv3cv, email: svpavlisovska9798@seznam.cz
č. j. SV9798-30-2021

Výroční zpráva o hospodaření Společenství vlastníků Pavlišovská 2297 a 2298 a správě domu a pozemku za rok 2020

1. Obecný úvod

1.1. Výroční zpráva o hospodaření Společenství vlastníků Pavlišovská 2297 a 2298 a správě domu a pozemku za rok 2020 (dále jen „zpráva“ a „SVJ“) obsahuje přehled činnosti, příjmů a výdajů SVJ za rok 2020 a předpoklad jeho činnosti v roce 2021, jakož i další skutečnosti určené stanovami. Zprávu předkládá výbor spolu s řádnou účetní závěrkou k projednání kontrolní komisi a následně shromáždění vlastníků. Účelem zprávy je uceleně, vyváženě a komplexně informovat o činnosti a stávajícím hospodářském postavení SVJ.

1.2. Zpráva vychází zejména z účetní závěrky SVJ v příloze, z výpisů z účtů SVJ ve Fio bance, z evidenčních listů, z výpisů úvěru SVJ na rekonstrukci domu v Stavební spořitelně České Spořitelny (SSČS) a z dalších informací získaných výborem v průběhu roku 2020.

2. Vznik SVJ, vlastníci

2.1. Prohlášení vlastníka a jeho vklad na katastr nemovitostí zajistila firma Systemservis s.r.o. v roce 2013. V roce 2020 byly převedeny do vlastnictví člena družstva dvě jednotky.

2.2. SVJ bylo založeno ustavujícím shromážděním vlastníků dne 28.08.2014, do OR u MS v Praze bylo zapsáno dne 13.10.2014 a jeho faktické fungování započalo dne 01.01.2015.

2.3. SVJ ke dni 31.12.2020 mělo 30 vlastníků, většina jednotlivých vlastníků nadále zůstává i členy družstva. Jejich seznam podle výpisu z katastru nemovitostí v Praze:

2297/01 - Jaroslav a Klára Peckovi /2015/
2297/03 - René Zikmund /2015, změna ze SJM v 2018/
2297/04 - Jaroslav a Lenka Němcovi /2015/
2297/05 - Hana Vlašicová /2014/
2297/08 - Jiřina Dvořáková /2015/
2297/10 - Monika Zimová Skalická /2020/
2297/11 - Martin Kulda a Eva Davidková /2014, změna vlastníka v 2017/
2297/12 - Vlastimil Málek /2017/
2297/15 - Petr a Jiřina Váchovi /2013/
2297/17 - Petra Gajdošová /2014, změna vlastníka v 2020/
2297/19 - Petr a Martina Brejchovi /2013/

2297/20 - Rastislav Bednárík /2014/
 2297/21 - Miloš a Alice Riegertovi /2014/
 2297/23 - Roman Bartoš /2014/
 2297/26 - Hana Poláková /2014/
 2297/27 - Robert Leidel a Iva Leidel Pospíšilová /2014, změna vlastníka v 2020/
 2298/06 - Petr a Soňa Pecharovi /2013/
 2298/07 - Tomáš Kvidera /2016/
 2298/08 - Tibor a Ludmila Kobrovi /2014/
 2298/10 - Vladimír Minčíč /2014/
 2298/11 - Martin a Martina Mestekovi /2020/
 2298/12 - Ctibor Bílek /2014/
 2298/16 - Jan a Helena Svobodovi /2014/
 2298/18 - Jakub Volavka /2019/
 2298/21 - Michaela Hýbnerová /2014/
 2298/22 - Jana Mojžíšová /2014/
 2298/23 - Jana Mojžíšová a Miroslav Reinhard /2016, změna vlastníka v 2018/
 2298/25 - Luděk Prudil /2017/
 2298/27 - Josef a Lucie Gregorovi /2017/
 Všechny ostatní jednotky - BD Pavlišovská 9798

3. Spravovaný majetek a přehled činnosti SVJ za rok 2020

3.1. Majetkem vlastníků byl bytový dům (dále jen „dům“), pozemky pod domem a přilehlé pozemky (dále jen „pozemky“) a kryt civilní ochrany – garáže (dále jen „kryt“). V domě je celkem 54 bytových jednotek velikosti 1+1, 2+kk, 3+1 a 3+1 s přistavěnou chodbou.

Hodnota majetku stanovená znaleckým posudkem při jeho koupi družstvem v roce 2011 činila:

Dům	č.p. 2297 a 2298	48.670.321,-Kč
Zastavěné pozemky	585 m ²	1.205.100,-Kč
Pozemky – ostatní plochy	3.114 m ²	6.414.840,-Kč
Cena nemovitosti	po zaokrouhlení	56.290.260,-Kč
Kryt – vedený jako věcné břemeno	734,8 m ²	-1.837.000,-Kč
Kupní cena nemovitosti	minus věcné břemeno	54.453.260,-Kč

3.2. Správcem domu byla firma FPS s.r.o., tuto činnost již tradičně prováděla velmi pečlivě a svědomitě včetně vedení účetnictví a vyhotovení daňových přiznání.

3.3. Nájemci střechy jako společného prostoru domu byly společnosti Miracle Network a POPE servis, tj. provozovatelé telekomunikací. Společnost UPC je dlouhodobě ve výpovědi. Předmětem pronájmu byla instalace antén a dalších zařízení sloužících k obchodní činnosti nájemců. Nájemci komor jako části společného prostoru domu byli jednotliví vlastníci.

Příjem jednotlivých vlastníků z tohoto pronájmu za rok 2020 činí 138.963,-Kč

3.4. Kryt umístěn pod domem i přilehlým pozemkem, při stavbě zkolaudovaný jednak jako kryt CO a jednak jako garáže, byl využíván k pronájmu parkovacích míst pro 14 automobilů a pro 4 motocykly. Vlastníci jsou povinni udržovat kryt na vlastní náklady v provozuschopném stavu k účelům CO.

Příjem jednotlivých vlastníků z tohoto pronájmu za rok 2020 činí 146.400,-Kč

3.5. Pozemky tvořené přístupovými chodníky nebo zatravněnou plochou v různých rovinách či ve svahu o celkové výměře 3.114 m², nebyly k obchodnímu využití vhodné. Travnaté plochy byly pravidelně udržovány sekáním, chodníky byly v zimě pravidelně uklízeny od sněhu.

3.6. Platby za pronájem společných prostor jsou příjmy jednotlivých vlastníků a to podle poměru zapsaného v katastru nemovitostí v Praze. Vyčíslenou výši jejich podílu na příjmech z pronájmu společných prostor za rok 2020 řeší článek 14, část B, bod č.3 stanov SVJ v platném znění.

Celková výše příjmu jednotlivých vlastníků z pronájmu společných částí domu za rok 2020 činí 285.363,-Kč

3.7. Větší investice realizované v roce 2020:

Velká investice byla pouze jedna a to kompletní rekonstrukce domu, která probíhala od března 2020, celkové náklady na ní v roce 2020 činily celkem cca 21,7 mil. Kč. Dokončení rekonstrukce samotného domu se předpokládá v dubnu 2021, bude však záležet na počasí. (Následně ještě zhruba v době letních prázdnin je plánováno zasklení všech lodžii.)

Ostatní větší investice byly buď opravy poruch a havárií, či pravidelná běžná údržba + revize domu, krytu a pozemků v celkové částce cca 213 tis. Kč.

3.8. Provedení povinných revizí zajišťovala pro SVJ správní firma FPS s.r.o. (Prodomia s.r.o.)

3.9. Běžnou údržbu domu, pozemků a krytu naprosto spolehlivě zajišťoval na dohodu o provedení práce p. Petr Brejcha.

3.10. Pravidelný úklid domu (oba vchody) naprosto spolehlivě zajišťovala na dohodu o provedení práce p. Hana Domlátilová.

4. Předpoklad činnosti SVJ v roce 2021

4.1. SVJ bude pokračovat v údržbě a v další rekonstrukci domu s 54 bytovými jednotkami.

- předpokládaný příjem z příspěvků do tzv. fondu oprav pro rok 2021 při částce 35,-Kč/m² je cca 1.409.000,-Kč.

4.2. Správcem domu pro naprostou spokojenost zůstává firma FPS s.r.o., nyní jako Prodomia s.r.o.

4.3. Nájemci střechy jako společného prostoru domu zůstávají i nadále společnosti Miracle Network, a POPE servis, od dubna 2021 nově i společnost Pranet s.r.o. Nájemci komor a nově i čtyřech sklepních kójí, jakožto společných prostor domu budou i nadále vlastníci.

- předpokládaný příjem jednotlivých vlastníků z pronájmů domu pro rok 2021 je cca 160.000,-Kč.

4.4. Kryt pod domem bude nadále pronajímán k parkování automobilů a motocyklů vlastníků. Vlastníci jsou povinni udržovat kryt na vlastní náklady v provozuschopném stavu k účelům CO. Kapacita parkovacích míst je aktuálně plně obsazena.

- předpokládaný příjem jednotlivých vlastníků z pronájmů krytu pro rok 2021 je cca 146.000,-Kč.

4.5. Pozemky v celkové výměře 3.114 m², nejsou vhodné k obchodnímu využití. Travnaté plochy budou pravidelně udržovány sekáním, chodníky budou v zimě pravidelně uklízeny od sněhu.

4.6. Platby za pronájem společných prostor jsou příjmy jednotlivých vlastníků podle poměru zapsaného v katastru nemovitostí v Praze. Předpokladem ne pro běžnou údržbu, ale zejména pro pokračování v další rekonstrukci domu jsou velice důležitá jednotlivá prohlášení vlastníků ve smyslu článku 14, část B, bod č.3, platných stanov Společenství vlastníků Pavlišovská 2297 a 2298, že jednotliví vlastníci u vyčíslené částky podílu na nájemném ze společných prostor za rok 2020 souhlasí s jejím převodem na účet záloh vlastníka na správu domu a pozemku.

- předpokladem je převod těchto příjmů prohlášením jednotlivých vlastníků na účet záloh vlastníka na správu domu a pozemku (tzv. fondu oprav)

4.7. Plánované investice na rok 2021 a další roky, včetně splátek úvěru na rekonstrukci u SSČS:

- 1) Dokončení rekonstrukce v přízemí domu
- 2) Oprava přístupových chodníků k domu
- 3) Nové vnitřní dveře u zadních vchodů
- 4) Nátěr zábradlí na schodištích
- 5) Výměna podlahové krytiny a schodnic ve společných prostorech domu
- 6) Nátěr podlahy v krytu
- 7) Úprava systému odvětrání krytu
- 8) Běžná údržba domu, pozemků a krytu

– předpokládané náklady z tzv. fondu oprav, maximálně do celkové výše 1.409.000,-Kč, ponížené však o výši splátek úvěru na rekonstrukci ve výši cca 1.092.000,-Kč a případně povýšené o příjmy jednotlivých vlastníků z pronájmu společných částí domu za rok 2020 ve výši cca 285.000,-Kč

4.8. Plánované povinné revize bude nadále zajišťovat správce, tj. firma FPS s.r.o. (Prodomia s.r.o.)

– předpokládané náklady z tzv. fondu oprav, maximálně do celkové výše 50.000,-Kč včetně odstranění případně zjištěných nedostatků.

4.9. Údržbu domu, pozemků a krytu bude nadále zajišťovat na DPP p. Petr Brejcha.

– předpokládané náklady z tzv. fondu oprav, maximálně do celkové výše 53.000,-Kč.

4.10. Pravidelný úklid domu (oba vchody) bude nadále zajišťovat na DPP p. Hana Domlátilová.

– předpokládané náklady jsou v samostatné položce v evidenčním listu – úklid.

5. Hospodaření SVJ

5.1. Přehled o hospodaření SVJ za uplynulý rok byl sestaven zejména podle předané účetní závěrky SVJ za rok 2020. Vlastníci platili nájemné (zálohy na služby + příspěvek do fondu oprav) pravidelně. Nájemci společných prostor platili nájemné také pravidelně.

5.2. Účetní závěrku SVJ za rok 2020 od správní firmy FPS s.r.o., vypracovala Ing. Jana Jánská, obdržel výbor dne 29.03.2021, je obsažena v příloze v celkovém počtu 80 listů a to následovně:

- rozvaha analyticky (3 listy)
- výsledovka analyticky (1 list)
- obrátová předvaha analyticky (3 listy)
- přijaté faktury (2 listy)
- inventarizace zůstatků rozvahových účtů (23 listů)
- pohyb na účtech (43 listů)
- rozvaha ve zkráceném rozsahu (1 list)
- výkaz zisku a ztráty ve zkráceném rozsahu (1 list)
- příloha tvořící součást účetní závěrky k 31.12.2020 (3 listy)

V případě nesrovnalostí mezi touto zprávou a účetní závěrkou má přednost účetní závěrka SVJ.

5.3. Příjmy:

Výběr příspěvků do FO + čerpání úvěru na rekonstrukci v roce 2020		
	měsíčně	za celý rok
Příspěvek do FO (35,-Kč/m2)	117.464,- Kč	1.409.724,- Kč
Mimořádný vklad do FO		280.142,- Kč
Čerpání úvěru na rekonstrukci		20.363.513,- Kč
Příjmy celkem		22.053.379,- Kč

Příjem jednotlivých vlastníků z pronájmu společných prostor v roce 2020		
		za celý rok
Pronájem střecha		123.000,- Kč
Pronájem komory		15.963,- Kč
Pronájem kryt CO - garáže		146.400,- Kč
Celkem		285.363,- Kč

5.4. Výdaje:

Hlavní výdaje hrazené z FO v roce 2020		
		za celý rok
Rekonstrukce domu		21.714.435,- Kč
Splátky úvěru na rekonstrukci		728.336,- Kč
Ostatní investice, údržba a revize		213.199,- Kč
Výdaje celkem		22.655.970,- Kč

5.5. Stavy na bankovních účtech SVJ:

Stavy na účtech a v pokladně SVJ		
Bankovní ústav:	ke dni 31.12.2019	ke dni 31.12.2020
Fio banka – běžný účet pro SVJ	1.593.550,- Kč	1.813.590,- Kč
Fio banka – spořicí Fio účet pro SVJ	3.414.684,- Kč	3.422.435,- Kč
Bankovní účty celkem	5.008.234,- Kč	5.236.025,- Kč
Pokladna SVJ	3.344,- Kč	14.321,- Kč

5.6. Stav úvěru SVJ na rekonstrukci domu u SSČS:

Stav úvěru SVJ na rekonstrukci domu u SSČS		
	ke dni 11.02.2020	ke dni 31.12.2020
Čerpaná výše úvěru z 21,6 mil Kč	0,- Kč	20.363.513,- Kč
Splátky úvěru	0,- Kč	728.336,- Kč
Zůstatek výše úvěru	0,- Kč	19.797.999,- Kč

5.7. Stav tzv. fondu oprav SVJ:

Stav tzv. fondu oprav SVJ		
	ke dni 31.12.2019	ke dni 31.12.2020
Fond oprav	4.675.066,- Kč	4.072.474,- Kč

5.8. Hospodářský výsledek:

Hospodářský výsledek za rok 2020		
	počáteční stav	koncový stav
Aktiva celkem	7.072.845,- Kč	27.124.230,-Kč
Pasiva celkem	7.072.845,- Kč	27.124.230,-Kč
Hospodářský zisk celkem	0,- Kč	0,- Kč

Příjmy a výdaje zde nejsou podrobně rozepisovány, odkazujeme tímto na příloženou účetní závěrku SVJ za rok 2020.

6. Shrnutí a závěr

6.1. Výbor navrhuje kontrolní komisi a následně všem jednotlivým vlastníkům učinit jednotlivá prohlášení vlastníků ve smyslu článku 14, část B, bod č.3, stanov SVJ v platném znění, že „jednotliví vlastníci u vyčíslené částky podílu na nájemném ze společných prostor za rok 2020 souhlasí s jejím převodem na účet záloh vlastníka na správu domu a pozemku.“ V případě, že některý z vlastníků nebude s tímto převodem souhlasit, budou tyto podíly na nájemném jednotlivým vlastníkům vyplaceny, ale následně bude výborem navrženo odhlasovat na shromáždění vlastníků mimořádný vklad v této výši na správu domu a pozemku, neboť dům nutně vyžaduje nejen údržbu, ale i pokračování v nezbytné rekonstrukci. V případě, že by se vlastníci rozhodli vyplatit si jednotlivé vyčíslené podíly na nájemném, jednalo by se o citelné snížení finančních prostředků na správu domu a pozemku, resp. investic nad rámec nezbytné údržby domu.

6.2. Příspěvek do tzv. fondu oprav byl na ustavujícím shromáždění vlastníků odhlasován ve výši 35,-Kč/m², a tento příspěvek je v jeho části (cca 27,-Kč/m²) schopen pokrýt splátky schváleného úvěru u SSČS na kompletní rekonstrukci domu. (*Shodně jako v minulosti úvěr bytového družstva na rekonstrukci domu u RSTS*) Kompletní rekonstrukce domu, schválená shromážděním vlastníků v květnu 2017, spočívala zejména v zateplení vnějšího pláště domu, zhotovení nových lodžii pro byty 2+kk a rozšíření lodžii stávajících, včetně zasklení celé západní strany domu. V současné době firmou Kasten s.r.o. probíhá dokončení realizace této rekonstrukce. Ještě zbývá nechat provést zasklení všech lodžii.

6.3. Předpokládaná a schválená částka na rekonstrukci domu byla cca 25 mil Kč. Získaný úvěr u SSČS bez zajištění ve výši 400 tis. Kč/byt, tj. 21,6 mil. Kč/dům, při splátce cca 91 tis Kč/měs, po dobu max 25 let, při schválené úrokové sazbě 1,91 % ročně, fixace na 10 let a naspořené vlastní prostředky SVJ, umožnili financovat celou tuto rozsáhlou investiční akci z tzv. fondu oprav a to bez jakéhokoliv navyšování měsíčních vkladů jednotlivých vlastníků.

Přílohy:

a) Účetní závěrka SVJ za rok 2020 (80 listů)

V Praze dne 06.04.2021

Zpracoval: Petr Vácha

Za výbor SVJ:	Vácha	Pechar	Brejcha
---------------	-------	--------	---------

Za kontrolní komisi:	Pecková	Poláková	Kulda
----------------------	---------	----------	-------