



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. SV9798-14-2023

Výroční zpráva o hospodaření Společenství vlastníků Pavlišovská 2297 a 2298 a správě domu a pozemku za rok 2022

1. Obecný úvod

1.1. Výroční zpráva o hospodaření Společenství vlastníků Pavlišovská 2297 a 2298 a správě domu a pozemku za rok 2022 (dále jen „zpráva“ a „SVJ“) obsahuje přehled činnosti, příjmů a výdajů SVJ za rok 2022 a předpoklad jeho činnosti v roce 2023, 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 ve Stavební spořitelně České Spořitelny (SSČS) a z dalších informací získaných výborem v průběhu roku 2022.

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 2022 byla převedena do vlastnictví člena družstva jedna jednotka.

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 31.12.2022 mělo 33 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 - Marián a Dagmar Jenčíkovi /2014, *změna vlastníka v 2022*/
 2298/05 - Lada Foltová /2022/
 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/
 2298/14 - René a Šárka Šrůtkovi /2021/
 2298/15 - Petr a Štěpánka Čeňkovi /2021/
 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 2022

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 Prodomia 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, POPE servis a Pranet, tj. provozovatelé telekomunikací. Společnost UPC je dlouhodobě ve výpovědi. Předmětem pronájmu byla instalace antén a dalších zařízení sloužících k obchodní činnosti nájemců.

Příjem jednotlivých vlastníků z tohoto pronájmu za rok 2022 činí 132.000,-Kč.

3.4. Nájemci komor a nových sklepních kójí, jako části společného prostoru domu, byli jednotliví vlastníci.

Příjem jednotlivých vlastníků z tohoto pronájmu za rok 2022 činí 31.740,-Kč.

3.5. 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, a pronájmu 3 malých uzavřených prostor. Vlastníci jsou povinni udržovat kryt na vlastní náklady v provozuschopném stavu k účelům CO.

Příjem jednotlivých vlastníků z tohoto pronájmu za rok 2022 činí 158.284,-Kč.

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

3.7. 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 2022 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 2022 činí 322.024,-Kč.

3.8. Větší investice realizované v roce 2022:

1) Výměna podlahové krytiny a schodnic, nátěr zábradlí na schodištích, nová madla na zábradlí, náklady činily cca 1.525 tis Kč.

2) Nové chodníky na východní straně domu, náklady činily cca 241 tis Kč.

3) Přizdění a nové oplechování zdí u vjezdu do krytu CO - garáží, náklady činily cca 68 tis Kč.

4) Poměrové měřiče do bytů na SV, TV a na radiátory, náklady činily cca 227 tis Kč.

3.9. Provedení povinných revizí zajišťovala pro SVJ správní firma Prodomia s.r.o.

3.10. Běžnou údržbu domu, pozemků a krytu naprosto spolehlivě zajišťoval na dohodu o provedení práce p. Petr Brejcha, hrazeno s tzv. FO.

3.11. Pravidelný úklid domu (oba vchody) naprosto spolehlivě zajišťovala na dohodu o provedení práce p. Hana Domlátilová, hrazeno v ev. listu jako samostatná položka - úklid.

4. Předpoklad činnosti SVJ v roce 2023

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 2023 při částce 35,-Kč/m² je cca 1.409.000,-Kč.

4.2. Správcem domu pro naprostou spokojenost i nadále zůstává firma Prodomia s.r.o.

4.3. Nájemci střechy jako společného prostoru domu zůstávají i nadále společnosti Miracle Network, POPE servis a Pranet.

- předpokládaný příjem jednotlivých vlastníků z pronájmů střechy pro rok 2023 je cca 132 tis. Kč.

4.4. Nájemci komor a nových sklepních kójí, jakožto společných prostor domu budou i nadále vlastníci.

- *předpokládaný příjem jednotlivých vlastníků z pronájmů v domě pro rok 2023 je cca 32 tis. Kč.*

4.5. Kryt pod domem bude nadále pronajímán k parkování automobilů a motocyklů vlastníků a k pronájmu 3 malých uzavřených prostor. 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 2023 je cca 158 tis. Kč.*

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

4.7. 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 2022 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)*

4.8. Plánované investice na rok 2023 a další roky, včetně splátek úvěru na rekonstrukci u SSČS:

- 1) Nové dveře k místnostem pro úklid a do spojovací chodby v přízemí
- 2) Výmalba všech pater domu
- 3) Oplocení našich pozemků
- 4) Terénní úpravy našich pozemků
- 5) Nátěr podlahy v krytu
- 6) Běžná údržba domu, pozemků a krytu

– *předpokládané náklady z tzv. fondu oprav, maximálně do celkové výše 1.409 tis. Kč, ponížené však o výši splátek úvěru na rekonstrukci ve výši cca 1.092 tis. Kč a případně povýšené o příjmy jednotlivých vlastníků z pronájmu společných částí domu za rok 2022 ve výši cca 322 tis. Kč*

4.9. Plánované povinné revize bude nadále zajišťovat správce, tj. firma Prodomia s.r.o.

– *předpokládané náklady z tzv. fondu oprav, maximálně do celkové výše 50 tis. Kč.*

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

– *předpokládané náklady z tzv. fondu oprav, maximálně do celkové výše 53 tis. Kč.*

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

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

5. Hospodaření SVJ

5.1. Přehled o hospodaření SVJ za uplynulý rok byl sestaven zejména podle předané účetní závěrky SVJ za rok 2022. Vlastníci platili nájemné (zálohy na služby + příspěvek do fondu oprav) pravidelně. Nájemci společných prostor platili nájemné taktéž pravidelně.

5.2. Účetní závěrku SVJ za rok 2022 od správní firmy Prodomia s.r.o., vypracovala Ing. Jana Jánská, obdržel výbor dne 29.03.2023, je obsažena v příloze v celkovém počtu 128 listů a to:

- rozvaha (2 listy)
- výkaz zisku a ztráty (1 list)
- obrátová předvaha (2 listy)

- kniha dodavatelských faktur (5 listů)
- inventarizace 2022 (26 listů)
- hlavní kniha (88 listů)
- účetní závěrka 2022 (4 listy)

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

5.3. Příjmy:

Výběr příspěvků do FO + další příjmy v roce 2022		
	měsíčně	za celý rok
Příspěvek do FO (35,-Kč/m2)	117.464,- Kč	1.409.724,- Kč
Mimořádný vklad do FO		310.112,- Kč
Příjmy celkem		1.719.836,- Kč

Příjem jednotlivých vlastníků z pronájmu společných prostor v roce 2022		
		za celý rok
Pronájem střecha		132.000,- Kč
Pronájem komory a sklepní koje		31.740,- Kč
Pronájem kryt CO - garáže		158.284,- Kč
Celkem		322.024,- Kč

5.4. Výdaje:

Hlavní výdaje podle faktur hrazené z FO v roce 2022		
		za celý rok
Splátky úvěru na rekonstrukci		1.092.504,- Kč
V rámci pokračování v rekonstrukci		1.835.479,- Kč
Ostatní, opravy, údržba a revize		454.126,- Kč
Výdaje celkem		3.382.109,- Kč

5.5. Stavy na bankovních účtech SVJ:

Stavy na účtech a v pokladně SVJ		
Bankovní ústav:	ke dni 31.12.2021	ke dni 31.12.2022
Fio banka – běžný účet pro SVJ	1.820.178,- Kč	245.582,- Kč
Fio banka – spořicí Fio účet pro SVJ	1.423.938,- Kč	1.442.875,- Kč
Bankovní účty celkem	3.244.116,- Kč	1.688.457,- Kč
Pokladna SVJ	14.321,- Kč	0,- Kč

Poznámka:

Pokladna SVJ byla v roce 2022 zrušena pro nadbytečnost. Veškeré platby jsou vedeny přes běžný účet SVJ ve Fio bance.

5.6. Stav úvěru SVJ na rekonstrukci domu u SSČS:

Stav úvěru SVJ na rekonstrukci domu u SSČS		
	ke dni 31.12.2021	ke dni 31.12.2022
Čerpaná výše úvěru z 21,6 mil Kč	21.600.000,- Kč	0,- Kč
Splátky úvěru za rok	1.092.504,- Kč	1.092.504,- Kč
Zůstatek výše úvěru	20.341.272,- Kč	19.636.717,-Kč

5.7. Stav tzv. fondu oprav SVJ:

Stav tzv. fondu oprav SVJ		
	ke dni 31.12.2021	ke dni 31.12.2022
Fond oprav	2.963.748,- Kč	1.301.474,- Kč

5.8. Hospodářský výsledek:

Hospodářský výsledek za rok 2022		
	počáteční stav	koncový stav
Aktiva celkem	27.211.043,- Kč	25.010.444,-Kč
Pasiva celkem	27.211.043,- Kč	25.010.444,-Kč
Hospodářský zisk celkem	0,- Kč	0,- Kč

Příjmy a výdaje zde nejsou podrobně rozepisovány, odkazujeme tímto na příloženou účetní závěrku SVJ za rok 2022.

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 2022 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. Tento příspěvek je v jeho části (cca 27,-Kč/m²) schopen pokrýt splátky schváleného úvěru u SSČS na kompletní rekonstrukci domu, jenž byla schválena shromážděním vlastníků v květnu 2017 a spočívala zejména v zateplení vnějšího pláště domu, zhotovení nových lodžii pro byty 2+kk a rozšíření stávajících lodžii, včetně kompletního zasklení celé západní strany domu.

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 (do ledna 2030) a naspořené vlastní prostředky SVJ, umožnili financovat celou tuto rozsáhlou investiční akci pouze z tohoto tzv. fondu oprav a to bez jakéhokoliv navyšování měsíčních vkladů jednotlivých vlastníků.

6.4. Následná dotace na rekonstrukci domu, obdržena koncem roku 2021 od MŽP v rámci NZÚ ve výši 1,44 mil Kč, pak umožnila pokračovat i v rekonstrukci vnitřní části domu.

6.5. Výhledově je v plánu z větších investic pouze jediná a to oplocení našich pozemků. Finanční prostředky z tzv. fondu oprav budou do budoucna převážně investovány do údržby současného stavu domu a krytu CO po jeho nedávné kompletní rekonstrukci. Pokud by se však podařilo naspořit větší finanční prostředky, pak by mohly být použity na případnou mimořádnou splátku úvěru u SSČS po skončení doby její fixace v roce 2030.

Přílohy:

a) Účetní závěrka SVJ za rok 2022 (128 listů)

V Praze dne 11.04.2023

Zpracoval: Petr Vácha

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

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