

POZVÁNKA

První předseda SVJ – SBD Nový Domov s.r.o.

se sídlem Maroldova 1449/8, 140 00 Praha 4 -Nusle, IČ: 21194181

(dále jen **Předseda společenství**)

ve smyslu ustanovení zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění,
organizuje

SHROMÁŽDĚNÍ VLASTNÍKŮ JEDNOTEK

Společenství vlastníků bytových jednotek Kukučínova 1148

IČ: 26766426

(dále jen „SVJ“)

Místo konání: Kukučínova 1148, Praha 4 - Krč

14.NP - hala

Datum konání: 6.5.2024

Čas začátku: 18:30

Prezence od: 18:00

PROGRAM

1. Úvod
2. Určení orgánů shromáždění, tj. zapisovatele a ověřovatele; hlasování
3. Zpráva o činnosti statutárního orgánu
4. Zpráva kontrolní komise
5. Hospodaření SVJ v r. 2023; schválení HV; hlasování; převod HV do ZOBF; hlasování
 - a) hospodářský výsledek (HV)
 - b) provozní výsledek včetně specifikace provozních nákladů
 - c) stav ZOBF
6. Hospodaření v r. 2024 - průběžný stav k 31.3.2023; informace
 - a) průběžný provozní výsledek hospodaření
 - b) ZOBF
 - c) stav na BÚ
7. Dlužníci - stav dlužníků k 29.2.2024
8. Návrh na pronájem společných prostor v 1.NP; stanovení ceny nájmu; hlasování o výši nájemného, účelu pronájmu a výběru zájemce; hlasování o způsobu vypořádání příjmů
Účel pronájmu:
 - a) kadeřnictví - 2 zájemci (Diana Popov, Milada Poláčková)
 - b) masáže - 1 zájemce (Olexandra Kostiv)Návrh výše nájemného: návrh: **Kč 7 500,- /měs.**
9. Návrhy na investice a opravy v letech 2024 – 2026, projednání a schválení investičním záměru opravy lodžii a opravy fasády bytového domu, schválení varianty opravy lodžii; informace o možném způsobu financování, schválení dodavatele projektové dokumentace.

a) modernizace lodžii – nové podlahové souvrství, nové povrchové úpravy včetně zateplení obvodové stěny, nové hliníkové průběžné předsazené zábradlí s odvodněním lodžie, variantně možné prodloužení podesty lodžie

údržba a oprava fasády – revize stavu zateplení, kontrola všech detailů, prostupů, klempířských prvků, s tím související opravy, mechanické očištění fasády tlakovou vodou, aplikace prostředků na odstranění biotického napadení, penetrace, 2x nátěr silikonovou barvou odolnou proti biotickému napadení. Mimo řešení detailů a spojů domu s fasádou je to až 6 činností navazujících na sebe na celé fasádě domu. Prohlídku fasády a kroky při údržbě fasády lze udělat kvalitně jen z lešení.

Varianty:

aa) **oprava lodžii s předsazeným hliníkovým zábradlím** (hloubka lodžie se nebude zmenšovat)

výše investice Kč 22 mio, vlastní zdroje 10 mio, **úvěr Kč 12 mio**,

ab) **oprava lodžii s předsazeným hliníkovým zábradlím včetně údržby a opravy stávající fasády**

výše investice Kč 26 mio, vlastní zdroje 10 mio, **úvěr Kč 16 mio**

ac) **oprava lodžii s předsazeným hliníkovým zábradlím, prodloužení podesty o cca 40 cm**

výše investice Kč 34 mio., vlastní zdroje Kč 10 mio, **úvěr Kč 24 mio**

ad) **oprava lodžii s předsazeným hliníkovým zábradlím, prodloužení podesty o cca 40 cm včetně údržby stávající fasády**

výše investice Kč 38 mio., vlastní zdroje Kč 10 mio, **úvěr Kč 28 mio**

K investici je nezbytné zpracovat projektovou dokumentaci.

Cena za projekt je stanovena na Kč 230 000,- bez DPH, tj. **Kč 278 300,- vč. DPH.**

b) výmalba vstupní chodby a prostoru před výtahy

ostup prací :

- oblepování a zakrývání
- lokální opravy omítky stropů a stěn
- provedení bílé výmalby stěn a stropů (přemalování barevných stěn 3vr)
- vyměření omyvatelného soklu
- provedení omyvatelného soklu (základování, emailování)_ Dulux
- každodenní hrubý úklid
- doprava

Realizace: Pavel Žák - cenová nabídka: **Kč 38 800,-** (není plátcem DPH)

c) **vjezd ke kontejnerovému stání opatřit žlutou čarou** - jednáno s dotčeným útvarem Hl.Města Praha

Ve zvažování:

d) Likvidace mříže za domem, zamřížování oken od sklepů

e) Oprava schránek

f) Oprava netěsnícího ostění uvnitř chodeb vedle oken - zatím bez CN

Zatím bez konkrétních CN.

10. Návrh na zvýšení příspěvků do ZOBF ze stávajících Kč 25,-/m² na Kč 30,-/m²; hlasování
Stávající výběr na měsíční bázi - Kč 99 351,- (při Kč 25,-/m² plochy bytu)
Výběr na měsíční bázi po navýšení - Kč

11. Návrh na vyplacení odměny panu Švecovi ve výši Kč 10 000,- za údržbu zeleně kolem domu;
hlasování

12. Ostatní

a) zřízení e-mailové schránky, stránky SVJ na facebooku; povinnost sdělení informace předsedovi společenství o nájmu jednotek a o počtu osob v nich žijících, včetně nastavení záloh dle daného počtu osob

b) seznámení vlastníků s umístěním hasicích přístrojů a hydrantů v domě - Bc. Lucie Hoffmannová

c) informace o výměně vodoměrů a měřičů tepla na základě výběrového řízení v 7/2024; bude řešeno a hlasováno formou per rollam

13. Závěr

ad bod 5. **Hospodářský výsledek r. 2023**

a) zisk Kč 2 525,-

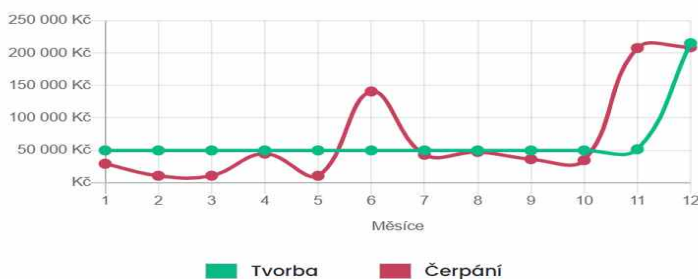
HV je tvořen výnosy -úroky ze spořicíků a TÚ

Předseda společenství předkládá shromáždění návrh na schválení výše hospodářského výsledku za r. 2023 ve výši Kč 2 525,- a jeho převod do ZOBF.

b) **Provozní hospodářský výsledek r. 2023**

Počáteční stav: 0,00 Kč Tvorba: 762 788,45 Kč Čerpání: 823 557,76 Kč Konečný stav: -60 769,31 Kč

Období	Tvorba	Čerpání
Leden	49 617,00	29 038,40
Únor	49 617,00	10 450,60
Březen	49 617,00	10 554,00
Duben	49 617,00	44 659,37
Květen	49 617,00	10 454,00
Červen	49 617,00	140 759,80
Červenec	49 617,00	42 906,28
Srpen	49 617,38	47 220,40
Září	49 617,00	36 097,20
Říjen	49 617,00	34 500,60
Listopad	51 351,00	207 856,42
Prosinec	215 267,07	209 060,69



Provozní výsledek hospodaření v r. 2023 skončil schodkem ve výši **Kč 60 769,31.**

Společenství vlastníků bytových jednotek Kukučínova 1148/4 Praha 142 00 Praha **Rekapitulace účtů** Podm: Účet=3242200 Zálohy na provoz domu 2022,3248300 Záloha na odměny,<3152211 Materiál=3152339> 07.03.2024 13:24:56 Strana 1 / 1 UCT - A22A*

Účet	Popis	Roční počát. stav	Kum. Má dátí	Kum. Dal	Výsledný stav
Středisko: 325 - KUKUČINOVA 1148					
315-2221	El.energie společné prostory	0,00	15 979,56	0,00	15 979,56
315-2222	El.energie výtahy	0,00	65 472,44	0,00	65 472,44
315-2231	Poštovné, telef.p poplatky	0,00	2 750,00	0,00	2 750,00
315-2233	Poplatky za odvoz odpadu	0,00	175 029,10	0,00	175 029,10
315-2234	Pojištění domu	0,00	24 219,00	0,00	24 219,00
315-2236	Úklid domu	0,00	139 215,00	0,00	139 215,00
315-2237	Bankovní poplatky	0,00	600,00	0,00	600,00
315-2238	Poplatky SIPO	0,00	4 912,60	0,00	4 912,60
315-2244	Zákonné pojištění z mezd	0,00	400,00	400,00	0,00
315-2249	Hrubé mzdy DPP	0,00	165 250,00	165 250,00	0,00
315-2253	Ostatní provozní náklady	0,00	0,11	0,45	-0,34
315-2311	Materiál pro správní činnost	0,00	1 523,00	0,00	1 523,00
315-2339	Služby pro správní činnost	0,00	228 206,95	1 734,00	226 472,95
324-2200	Zálohy na provoz domu	0,00	0,00	595 404,00	-595 404,00
<i>Celkem za středisko: 325</i>		<i>0,00</i>	<i>823 557,76</i>	<i>762 788,45</i>	<i>60 769,31</i>
Celkem:		0,00	823 557,76	762 788,45	60 769,31

Od poloviny r. 2023 jsou vypláceny odměny statutárnímu orgánu a nově byly zřízeny placené funkce správce objektu a revizora vykonávajících svou činnost na základě uzavřených DPP. Do provozního výsledku se promítly dále zvýšené odměny vyplácené správnímu družstvu, také došlo ke zvýšení cen za úklid domu. Zálohy na provoz domu se od účinnosti funkce nového statutárního orgánu nezvyšovaly, nicméně výsledný záporný provozní výsledek za r. 2023 je vzhledem k počtu jednotek v domě poměrně nevýrazný. Zápor bude srovnán v závěrečném vyúčtování. Předseda společenství přesto doporučuje všem vlastníkům, aby si upravili zálohy na teplo a další média vztahující se k jejich vlastní jednotce z důvodu kontinuálního navyšování cen ze strany dodavatelů energií, aby se vyhnuli případnému doplácení záloh. V případě, že bude evidován u jednotlivců vysoký nedoplatek, dá v těchto případech statutární orgán pokyn správnímu družstvu k navýšení záloh pro další období u těchto vlastníků.

c) ZOBF - tvorba a čerpání

Počáteční stav: 12 842 088,07 Kč
 Tvorba: 1 197 882,02 Kč
 Čerpání: 347 955,26 Kč
 Konečný stav: 13 692 014,83 Kč



Společenství vlastníků bytových jednotek Kukučínov
 Kukučínova 1148/4
 14200 Praha
 S 3609 - Městský soud v Praze

Dlouhodobá záloha objektu
 Období od: 1.1.2023 do: 31.12.2023

07.03.2024
 Strana 1 / 2
 UCT - G03

Objekt: 325 KUKUČINOVA 1148

Období	Čerpání	Tvorba
Leden	17 359,15	99 341,00
Únor	3 082,45	99 341,00
Březen	12 448,20	99 341,00
Duben	3 535,50	99 341,00
Květen	12 913,40	99 341,00
Červen	11 268,63	99 341,00
Červenec	25 709,91	99 341,00
Srpen	33 952,70	99 341,00
Září	18 236,75	99 341,00
Říjen	86 525,92	99 341,00
Listopad	95 783,05	99 341,00
Prosinec	27 139,60	105 131,02

Počáteční stav +	12 842 088,07
Čerpání za rok -	347 955,26
Tvorba za rok +	1 197 882,02
Konečný účetní stav +	13 692 014,83

Objekt: 325 KUKUČINOVA 1148

Datum	Druh	Doklad	Var.symbol	Text	Částka
31.01.2023	NAJ	NAJ2300010	...	Zálohy dlouhodobé FO	99 341,00
28.02.2023	NAJ	NAJ2300050	...	Zálohy dlouhodobé FO	99 341,00
31.03.2023	NAJ	NAJ2300040	...	Zálohy dlouhodobé FO	99 341,00
30.04.2023	NAJ	NAJ2300030	...	Zálohy dlouhodobé FO	99 341,00
31.05.2023	NAJ	NAJ2300020	...	Zálohy dlouhodobé FO	99 341,00
30.06.2023	NAJ	NAJ2300060	...	Zálohy dlouhodobé FO	99 341,00
31.07.2023	NAJ	NAJ2300070	...	Zálohy dlouhodobé FO	98 004,00
31.07.2023	NAJ	NAJ2300072	32501042	Zálohy odečitatelné - zobf_odec	1 337,00
31.08.2023	NAJ	NAJ2300082	...	Zálohy dlouhodobé FO	98 004,00
31.08.2023	NAJ	NAJ2300084	32501042	Zálohy odečitatelné - zobf_odec	1 337,00
30.09.2023	NAJ	NAJ2300094	...	Zálohy dlouhodobé FO	98 004,00
30.09.2023	NAJ	NAJ2300096	32501042	Zálohy odečitatelné - zobf_odec	1 337,00
31.10.2023	NAJ	NAJ2300106	...	Zálohy dlouhodobé FO	98 004,00
31.10.2023	NAJ	NAJ2300108	32501042	Zálohy odečitatelné - zobf_odec	1 337,00
30.11.2023	NAJ	NAJ2300129	...	Zálohy dlouhodobé FO	98 004,00
30.11.2023	NAJ	NAJ2300131	32501042	Zálohy odečitatelné - zobf_odec	1 337,00
31.12.2023	ID	ID2300012	...	Převod HV do fondu	5 790,02
31.12.2023	NAJ	NAJ2300141	...	Zálohy dlouhodobé FO	98 004,00
31.12.2023	NAJ	NAJ2300143	32501042	Zálohy odečitatelné - zobf_odec	1 337,00
Celkem tvorba:					1 197 882,02
01.01.2023	DN	DN230020	2022050892	Zeus - výtah 5/2022 - servis. a reviz. práce - opis	2 913,40
16.01.2023	DN	DN230006	2303	Výměna plomby	2 450,00
27.01.2023	DN	DN230005	2023010011	Zeus - výtah 1/2023 - servis. a reviz. práce	2 913,40
30.01.2023	B	BO1230016	2	Proplacení výjezd Bytoservis, placeno hotově	999,00
31.01.2023	DN	DN230036	92350052	Oprava a údržba protékajícího vodoměru	8 083,35
06.02.2023	DN	DN230009	2023020213	Zeus - výtah 2/2023 - servis. a reviz. práce	3 082,45
02.03.2023	DN	DN230013	2023030344	Zeus - výtah 3/2023 - servis. a reviz. práce	2 913,40
14.03.2023	DN	DN230018	2023030479	Inspekční prohlídka	4 767,40
14.03.2023	DN	DN230019	2023030478	Inspekční prohlídka	4 767,40
20.04.2023	DN	DN230023	2023040681	Zeus - výtah 4/2023 - servis. a reviz. práce	2 913,40
28.04.2023	DN	DN230025	2023040756	Zeus - výtah 4/2023 - práce nad rámec smlouvy	622,10
04.05.2023	DN	DN230029	2023050842	Zeus - výtah 5/2023 - servis. a reviz. práce	2 913,40
31.05.2023	MZ	MZ52023	2023061040	Hrubé mzdy	10 000,00
06.06.2023	DN	DN230035	202306047	Zeus - výtah 6/2023 - servis. a reviz. práce	3 082,45
27.06.2023	DN	DN230037	230141	Servis zvonkového syst.	6 967,18
28.06.2023	DN	DN230038	20230646	Vytažení zalomeného klíče - prostř. vchod. dveře	1 219,00
10.07.2023	DN	DN230041	912023	Elektro-instal. práce	9 890,00
25.07.2023	DN	DN230053	20230732	výměna zámku	10 706,51
31.07.2023	DN	DN230047	2023071384	Zeus - výtah 7/2023 - servis. a reviz. práce	2 913,40
31.07.2023	DN	DN230058	20230647	Dezinfekce mravenčů	2 200,00
08.08.2023	DN	DN230052	20230023	čištění žlabu nad vchodem	3 000,00
17.08.2023	DN	DN230050	2023081507	servisní a revizní práce u osobního výtahu	2 913,40
21.08.2023	DN	DN230049	20230181	Kohouty, přechody, potrubí mat, práce	28 039,30
07.09.2023	DN	DN230055	230113	Závěska a montáž sotačního dvojeřka	7 045,00
07.09.2023	ID	ID2300002	...	Zaplombování vodoměru - havarijní výjezd - proplacení faktury	4 800,00
20.09.2023	DN	DN230059	100233808	Zkouška požár. hydrantů, PHP, prevent. požár. prohl.	1 978,35
26.09.2023	DN	DN230062	2223	Techn. posudek závad lodžii	1 500,00
29.09.2023	DN	DN230064	2023091818	Zeus - výtah 9/2023 - servis. a reviz. práce	2 913,40
10.10.2023	DN	DN230065	20230975	Výměna vložky mřížové dveře	1 587,87
17.10.2023	DN	DN230066	2823	Oprava řasady	25 700,00
21.10.2023	DN	DN230067	20230251	Údržba topného syst., kohouty	53 148,40
31.10.2023	DN	DN230073	2023102081	Zeus - výtah 10/2023 - servis. a reviz. práce, práce nad rámec	6 089,55
12.11.2023	DN	DN230072	20230046	Čištění střechy	86 810,00
30.11.2023	DN	DN230075	2023053065	Pospový materiál	1 355,90
30.11.2023	DN	DN230081	2023112269	Zeus - výtah 11/2023 - servis. a reviz. práce, práce nad rámec	7 618,05
06.12.2023	DN	DN230077	20230295	Výměna odvězdušňovacího ventilu	3 985,90
08.12.2023	DN	DN230083	20230057	Přísady, kabely, montáž,....	19 004,00
29.12.2023	DN	DN230087	2023122355	Zeus - výtah 12/2023 - servis. a reviz. práce	3 076,70

Příspěvek na správu domu a pozemku připadající na 1 spoluvlastnický podíl činí měsíčně **Kč 25,-**. Výše příspěvku byla doposud dostatečná, v ZOBF a na účtech byly vytvořeny finanční rezervy z minulých období, kdy se do revitalizace domu prostředky dlouho neinvestovaly. Výše příspěvků do ZOBF průměrně měsíčně převyšovala jeho čerpání o cca **Kč 70 800,-** (rozdíl mezi tvorbou a čerpáním celkem v r. 2023 činil **Kč 849 926,-**).

d) Stav na účtech SVJ

BÚ (ČSOB,a.s.) Kč 724 112,46

TÚ (ČSOB,a.s.) Kč 8 500 000,- (převedeno dne 14.12.2023 z BÚ)

BÚ (RB,a.s.) Kč 62 151,35

TÚ (RB,a.s.) Kč 4 000 000,-

SÚ (RB,a.s.) Kč 10,79

Celkem na účtech k **31.12.2023 = Kč 13 286 263,81**

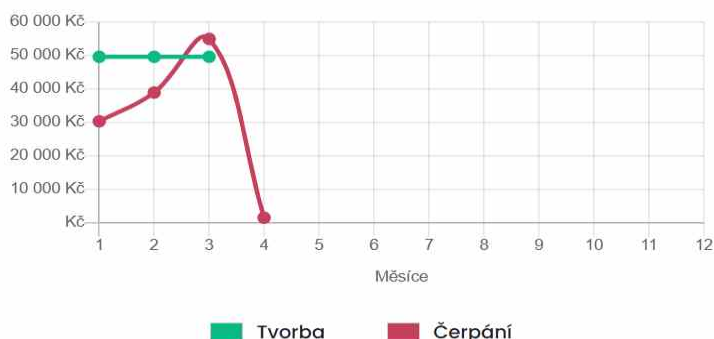
Prostředky SVJ jsou v současné době rozloženy na jednotlivé účty tak, aby generovaly co nejvyšší výnosy. Vzhledem ke snižujícím se výnosovým úrokovým sazbám na SÚ byly prostředky převedeny na termínovaný účet, kde banka nabídla úrok 5% p.a.

ad bod 6: Hospodaření v r. 2024 - stav k 31.3.2024

a) provozní výsledek

Počáteční stav:	Tvorba:	Čerpání:	Konečný stav:
1 251 577,31 Kč	148 851,00 Kč	125 630,80 Kč	1 274 797,51 Kč

Období	Tvorba	Čerpání
Leden	49 617,00	30 300,00
Únor	49 617,00	38 918,00
Březen	49 617,00	54 962,01
Duben		1 450,79
Květen		
Červen		
Červenec		
Srpen		
Září		
Říjen		
Listopad		
Prosinec		

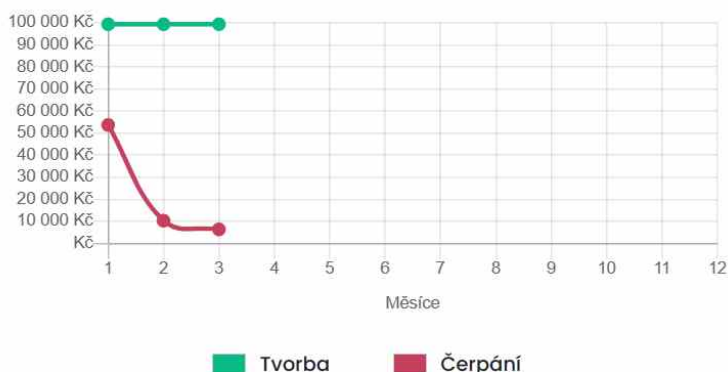


Vývoj provozního výsledku za první čtvrtletí r.2024 vychází s kladným saldem (+ Kč 23 220,20). Zatím se však nedá předvídat provozní výsledek na konci roku.

b) ZOBF k 31.3.2024

Počáteční stav: 13 692 014,83 Kč Tvorba: 298 023,00 Kč Čerpání: 70 373,66 Kč Konečný stav: 13 919 664,17 Kč

Období	Tvorba	Čerpání
Leden	99 341,00	53 677,66
Únor	99 341,00	10 316,80
Březen	99 341,00	6 379,20
Duben		
Květen		
Červen		
Červenec		
Srpen		
Září		
Říjen		
Listopad		



Za první čtvrtletí r. 2024 tvorba ZOBF převyšuje jeho čerpání o **Kč 227 649,34** (měsíční rezerva **Kč 75 883,-**).

e) stavy na účtech k 31.3.2024

BÚ (ČSOB) Kč 260 743,67
TÚ (ČSOB) Kč 8 500 000,-
BÚ (RF,a.s.) Kč 62 151,35 (k 31.12.2023)
TÚ (RB,a.s.) Kč 4 000 000,-
SÚ (RB.a.s.) Kč 10,79 (k 31.12.2023)
Celkem na účtech: **Kč 12 822 905,81**

ad bod 7. Dlužníci - stav dlužníků k 29.2.2024

Výše pohledávek po splatnosti: **Kč 28 621,-**

Na pohledávkách po splatnosti se podílí celkem 5 dlužníků, z toho 2 dluží déle než 6 měsíců. Vymáhání pohledávek u těchto dlužníků bude řešeno právní cestou, byl dán popud k zaslání předžalobních výzev a případně k soudnímu vymáhání.

ad bod 8. Návrh na pronájem společných prostor v 1.NP; stanovení ceny nájmu; hlasování o výši nájemného, účelu pronájmu a výběru zájemce

Předseda společenství předkládá shromáždění návrh na pronájem společných prostor v 1.NP domu, se samostatným vchodem, o ploše 15 m². O pronájem se ucházejí 3 podnikatelské subjekty - viz program výše. Smlouva o pronájmu za účelem podnikání by byla uzavřena na dobu určitou 1 roku s možností prodloužení na další období. Počátek pronájmu možný od následujícího kalendářního měsíce po konání shromáždění. Příjmy z pronájmu jsou výnosy vlastníků, rozpočítávají a vyplácejí se v příslušném poměru dle výše jejich podílu na nemovitosti, pokud se shromáždění nedohodne, že budou převedeny do ZOBF. Předseda společenství dává hlasovat o způsobu vypořádání příjmu z pronájmu:

a) převod do ZOBF

b) výplata ve prospěch vlastníka (buď převodem na BÚ, nebo zápočet za vyúčtování z předchozího roku)

ad bod 9. Návrhy na investice a opravy v letech 2024 - 2026; hlasování o investičním záměru; výběr varianty; způsob financování, projekt; schválení zpracování projektové dokumentace za navrženou cenu (hlasování)

Představení investičního záměru (revitalizace balkónů) - viz program - panem Petrem Kožouškem, včetně propočtů a návrhu technického řešení a způsobu financování.

ad bod 10. Návrh na zvýšení příspěvků do ZOBF ze stávajících Kč 25,-/m2 na Kč 30,-/m2; hlasování

Stávající měsíční výběr příspěvků do ZOBF - Kč 99 351,-

V případě schválení investičního záměru bude potřeba navýšit tento příspěvek, aby SVJ mělo generovalo dostatek prostředků na běžnou údržbu, opravy a zajišťování provozu domu a zároveň na splátku úvěru (hradí se ze ZOBF). Pokud by doba realizace díla proběhla v r. 2025, SVJ by z příspěvků vygenerovalo další vlastní zdroje a výše úvěru by mohla být nižší.

Nárůst zdrojů:

při Kč 25,-/m2 činí roční tvorba Kč 1 197 882,-

při Kč 30,-/m2 roční tvorba Kč 1 437 458,-

nárůst Kč 239 576,-

ad bod 12. Ostatní

a) Pro účely komunikace byla zřízena e-mailová schránka: info.kukucinova1148@seznam.cz

b) dále byly vytvořeny facebookové stránky SVJ: [/www.facebook.com/profile.php?id=100093400650979](https://www.facebook.com/profile.php?id=100093400650979)

Příloha: Plná moc k zastupování

Souhlas s GDPR

Program zpracovala:

Ing. Monika Zajacová, pověřený zástupce První předseda SVJ – SBD Nový Domov s.r.o.

Počet stran: 7

V Praze dne 19.4.2024