

---

**Vlastníci – členové  
Společenství  
Holandská 2477-2481  
Kladno**

6. května 2019

Vážení členové společenství – vlastníci,

**dovolujeme si vás pozvat na shromáždění vlastníků, které se koná**

**v úterý 21. května 2019 od 18.00 hodin**

v jídelně 4. Základní školy v Norské ulici 2633  
(v 17:45 začíná prezence účastníků).

V případě, že se shromáždění nemůžete zúčastnit, můžete udělit plnou moc např. některému z dalších vlastníků, členům výboru, rodinným příslušníkům a napomoci tak tomu, aby bylo shromáždění usnášeníschopné. U bytových jednotek, kde je více vlastníků (včetně společného jmění manželů), se vlastníci domluví na tzv. společném zástupci. Průkaz totožnosti sebou.

**Program shromáždění:**

1. Zahájení, zjištění usnášeníschopnosti, volba zapisovatele a ověřovatele
2. Zpráva o hospodaření a účetní závěrka za rok 2018
3. Informace o stavu instalace tepelného čerpadla
4. Ostatní – údržba domu
5. Diskuse

Za výbor SVJ

Ing. Vladimír Čapek  
předseda výboru

## **2. Zpráva o hospodaření a účetní závěrka za rok 2018**

Obsah následujících stran:

- Zpráva o hospodaření – celkový přehled a nákladů a zůstatků
- Příloha č. 1 zprávy o hospodaření – náklady na služby detailně
- Příloha č. 2 zprávy o hospodaření – vývoj nákladů a spotřeb tepla a teplé vody
- Účetní závěrka – Rozvaha
- Účetní závěrka – Výkaz zisku a ztrát
- Účetní závěrka – Příloha

Návrh usnesení: „Schvaluji účetní závěrku a zprávu o hospodaření za rok 2018.“

## 2a. Zpráva o hospodaření za rok 2018

Výdaje za rok 2018		Bankovní účty	zůstatek k 31.12.2018
Zálohové platby k vyúčtování (krátkodobé zálohy)	3 278 923 Kč	Běžný účet KB a.s. č. 19-8698220297/0100	1 100 056 Kč
Výdaje z fondu dlouhodobých záloh (fond oprav)	1 704 168 Kč	Spořicí účet KB a.s. č. 107-2496600227/0100	2 949 703 Kč
<b>Celkem výdaje</b>	<b>4 983 091 Kč</b>	Podnikatelský úvěr SSČS a.s. - <i>refinancování úvěru od KB a.s. č.</i> 51-7001136489/8060 - zbývá doplatit	11 344 056 Kč
		Podnikatelský úvěr SSČS a.s. - nový č. 51-7001136470/8060	6 800 000 Kč v r.2018 nečerpáno

<b>Přehled zůstatků k 31.12.2018</b>	
<b>Zůstatek na fondu údržby a oprav</b>	<b>3 936 733 Kč</b>
Vyúčtování 2018 - nedoplatky	296 515 Kč
Vyúčtování 2018 - přeplatky	275 603 Kč

Fond krátkodobých záloh	Předepsané zálohy	Skutečné náklady	Rozdíl
Jiné služby	190 000,00	188 182,00	1 818,00
Výtahy	145 000,00	165 161,65	-20 161,65
Odměny výboru	92 160,00	92 088,00	72,00
Stálé poplatky	60 000,00	44 942,00	15 058,00
Pojištění	29 000,00	24 760,00	4 240,00
Provoz a revize	15 000,00	60 230,85	-45 230,85
Teplo	1 350 000,00	919 448,64	430 551,36
Teplo pro ohřev TUV	900 000,00	682 955,46	217 044,54
Studená voda pro ohřev TUV	0,00	247 889,19	-247 889,19
Vodné stočné (SV)	530 000,00	550 540,00	-20 540,00
Úklid domu	133 000,00	208 807,00	-75 807,00
Elektřina osvětlení	22 000,00	21 386,00	614,00
Elektřina výtah	73 000,00	72 532,00	468,00
<b>Celkem</b>	<b>3 539 160,00</b>	<b>3 278 922,79</b>	<b>260 237,21</b>

<b>Fond dlouhodobých záloh - "Fond oprav"</b>	
Spotřeba-materiál	4 284,00
<i>Refinancování úvěru</i>	<i>11 308 297,63</i>
<i>Nový úvěr</i>	<i>-11 800 000,00</i>
Splátka úvěru	1 081 065,18
Úroky z úvěru	311 871,53
Opravy a údržba	708 624,00
<i>z toho výměna hlavice a ventilů na radiátorech, regulačních prvků na patkách stoupaček a vyregulování celé otopné soustavy</i>	<i>664 594,50</i>
Bankovní poplatky - úvěr	26 110,00
Odpis dluhu	63 871,00
Haléřové vyrovnání	44,69
<b>Celkem čerpáno</b>	<b>1 704 168,03</b>

2a. Zpráva o hospodaření za rok 2018 - Příloha č.1

Náklady	Vchod 2477	Vchod 2478	Vchod 2479	Vchod 2480	Vchod 2481	Celkem rok 2018
Teplo (628,18 Kč za GJ)			1 463,680 GJ			919 448,64
Teplo pro ohřev TUV (628,18 Kč za GJ)			1 087,204 GJ			682 955,46
Studená voda pro ohřev TUV			2 667,770 m <sup>3</sup>			247 889,19
Studená voda - spotřeba celkem 5 925 m <sup>3</sup>	1161	1 044	1 185	1 264	1 271	
- náklad Kč	107 879,00	97 007,00	110 107,00	117 448,00	118 099,00	550 540,00
Jiné služby						188 182,00
Správa domu SUNNY Kladno			181 212,00 Kč			
Pohotovostní služba TEPO			6 970,00 Kč			
Výtahy						165 161,65
Elektrina společné prostory	19 832,00 Kč	18 878,00 Kč	18 226,00 Kč	19 322,00 Kč	17 660,00 Kč	93 918,00
elektrina chodby a schodiště	5 367,00	3 611,00	4 498,00	3 785,00	4 125,00	21 386,00
elektrina výtahy	14 465,00	15 267,00	13 728,00	15 537,00	13 535,00	72 532,00
Úklid domu	41 761,40 Kč	41 761,40 Kč	41 761,40 Kč	41 761,40 Kč	41 761,40 Kč	208 807,00
Odměny výboru						92 088,00
Stálé poplatky						44 942,00
Pojištění						24 760,00
Provoz a revize						60 230,85
<b>Celkem</b>						<b>3 278 923</b>
<b>2. Pohledávky za členy SVJ k 31.12.2018</b>						
v roce 2018 byl jediný dlužník, který nereagoval na upomínku a který uhradil dluh až po obdržení předžalobní výzvy: 9117 Kč dluh na pravidelných platbách, 117 Kč poplatek z prodlení, 4356 Kč náklady řízení. Dluh byl uhrazen v únoru 2019.						

2a. Zpráva o hospodaření za rok 2018 - Příloha č.2

Vývoj nákladů na teplo a teplotou vody										
Položky z vyúčtování	2011 (v Kč)	2012 (v Kč)	2013 (v Kč)	2014 (v Kč)	2015 (v Kč)	2016 (v Kč)	2017 (v Kč)	2018 (v Kč)		
Tepelná energie pro otop	1 052 091,37	1 257 739,20	1 326 351,20	995 414,30	912 417,00	1 016 274,30	1 032 197,00	919 448,64		
Tepelná energie pro ohřev TUV	560 655,20	608 545,11	692 741,80	616 749,40	621 297,00	638 920,60	642 040,50	682 955,46		
Studená voda pro ohřev TUV	225 568,20	255 610,57	250 433,80	223 552,20	253 822,00	246 812,80	239 366,80	247 889,19		
<b>Celkem náklady za rok</b>	<b>1 838 314,77</b>	<b>2 121 894,88</b>	<b>2 269 526,80</b>	<b>1 835 715,90</b>	<b>1 787 536,00</b>	<b>1 902 007,70</b>	<b>1 913 604,30</b>	<b>1 850 293,29</b>		
Celkem zálohy za teplo a TUV	2 256 274,00	2 476 694,00	2 484 695,00	2 493 302,00	2 187 659,00	2 380 245,00	2 331 331,00	2 088 817,00		
<b>Přeplatek za teplo a TUV</b>	417 959,23	354 799,12	215 168,20	657 586,10	400 123,00	478 237,30	417 726,70	238 523,71		

Porovnání spotřeby tepla a teplé vody								
Rok	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Tepelná energie pro otop [GJ]	2 010,500	2 117,600	2 300,000	1 629,940	1 490,530	1 706,050	1 680,610	1 463,680
Tepelná energie pro ohřev TUV [GJ]	1 113,910	1 085,568	1 227,000	1 068,883	1 053,926	1 072,575	1 045,146	1 087,204
Studená voda pro ohřev TUV [m3]	2 925	3 025	2 862	2 454	2 732	2 656	2 576	2 667
Cena TEPO [Kč]za 1GJ tepla	523,30	593,95	576,67	610,71	612,14	595,69	614,18	628,18

**ROZVAHA** pro nevýdělečné organizace

ve zkráceném rozsahu

ke dni 31.12.2018

(v celých tisících Kč)

Název a sídlo účetní jednotky

Společenství Holandská 2477-2481, Kladno

Holandská 2480

Kladno

27201

IČO
2 6 7 0 9 6 5 1

Označení a	AKTIVA b	Stav k prvnímu dni účetního období 1	Stav k poslednímu dni účetního období 2
<b>A.</b>	<b>Dlouhodobý majetek celkem (A.I. + A.II. + A.III. + A.IV.)</b>	0	0
A. I.	Dlouhodobý nehmotný majetek celkem	0	0
A. II.	Dlouhodobý hmotný majetek celkem	0	0
A. III.	Dlouhodobý finanční majetek celkem	0	0
A. IV.	Oprávký k dlouhodob. majetku celkem	0	0
<b>B.</b>	<b>Krátkodobý majetek celkem (B.I. + B.II. + B.III. + B.IV.)</b>	21 298	21 611
B. I.	Zásoby celkem	0	0
B. II.	Pohledávky celkem	17 306	17 517
B. III.	Krátkodobý finanční majetek celkem	3 959	4 050
B. IV.	Jiná aktiva celkem	33	44
<b>AKTIVA CELKEM (A. + B.)</b>		<b>21 298</b>	<b>21 611</b>

Označení a	PASIVA b	Stav k prvnímu dni účetního období 3	Stav k poslednímu dni účetního období 4
<b>A.</b>	<b>Vlastní zdroje celkem (A.I. + A.II.)</b>	0	0
A. I.	Jmění celkem	0	0
A. II.	Výsledek hospodaření celkem	0	0
<b>B.</b>	<b>Cizí zdroje celkem (B.I. + B.II. + B.III. + B.IV.)</b>	21 298	21 611
B. I.	Rezervy celkem	0	0
B. II.	Dlouhodobé závazky celkem	15 613	15 281
B. III.	Krátkodobé závazky celkem	5 685	6 330
B. IV.	Jiná pasiva celkem	0	0
<b>PASIVA CELKEM (A. + B.)</b>		<b>21 298</b>	<b>21 611</b>

Sestaveno dne: 13.3.2019	Podpisový záznam statutárního orgánu účetní jednotky nebo podpisový záznam fyzické osoby, která je účetní jednotkou
Právní forma účetní jednotky Společenství vlastníků jednotek	Osoba odpovědná za účetnictví (jméno a podpis) SUNNY Kladno, s.r.o. - Čechová Michaela
Předmět podnikání Správa domu a pozemku	Osoba odpovědná za účetní závěrku (jméno a podpis) SUNNY Kladno, s.r.o. - Čechová Michaela
	tel.: 777725050 linka: 312241186

**VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY** pro nevýdělečné organizace

ve zkráceném rozsahu

ke dni 31.12.2018

(v celých tisících Kč)

IČO
2 6 7 0 9 6 5 1

Název a sídlo účetní jednotky

Společenství Holandská 2477-2481, Kladno

Holandská 2480

Kladno

27201

Označení a	NÁKLADY b	Činnost		
		hlavní 1	hospodářská 2	celkem 3
A.I.	Spotřebované nákupy a nakupované služby	716		716
A.II.	Změny stavu zásob vlastní činnosti a aktivace	-126		-126
A.III.	Osobní náklady	118		118
A.IV.	Daně a poplatky	5		5
A.V.	Ostatní náklady	342		342
A.VI.	Odpisy, prodaný majetek, tvorba a použití rezerv a opravných položek	0		0
A.VII.	Poskytnuté příspěvky	0		0
A.VIII.	Daň z příjmů	0		0
	<b>NÁKLADY CELKEM (A.I. + A.II. + A.III. + A.IV. + A.V. + A.VI. + A.VII. + A.VIII.)</b>	<b>1 055</b>		<b>1 055</b>

Označení a	VÝNOSY b	Činnost		
		hlavní 1	hospodářská 2	celkem 3
B.I.	Provozní dotace	0		0
B.II.	Přijaté příspěvky	0		0
B.III.	Tržby za vlastní výkony a za zboží	0		0
B.IV.	Ostatní výnosy	1 055		1 055
B.V.	Tržby z prodeje majetku	0		0
	<b>VÝNOSY CELKEM (B.I. + B.II. + B.III. + B.IV. + B.V.)</b>	<b>1 055</b>		<b>1 055</b>
C.	Výsledek hospodaření před zdaněním	0		0
D.	Výsledek hospodaření po zdanění	0		0

Sestaveno dne: 13.3.2019	Podpisový záznam statutárního orgánu účetní jednotky nebo podpisový záznam fyzické osoby, která je účetní jednotkou
Právní forma účetní jednotky SPOLEČENSTVÍ VLASTNÍKŮ JEDNOTEK	Osoba odpovědná za účetnictví (jméno a podpis) SUNNY Kladno, s.r.o. - Čechová
Předmět podnikání Správa domu a pozemku	Osoba odpovědná za účetní závěrku (jméno a podpis) SUNNY Kladno, s.r.o. - Čechová tel.: 777725050 linka: 312241186

## **Příloha za období 01.01.2018 - 31.12.2018**

**Společenství Holandská 2477-2481, Kladno**

**Holandská 2480**

**272 01 Kladno**

**IČO: 26709651**

**DIČ: CZ26709651**

Společenství vzniklo 1.7.2000 a bylo zapsáno 07. 08. 2002 do rejstříku společenství vlastníků jednotek, vedeného Městským soudem v Praze, oddíl S, vložka 2484.

Právní forma: společenství vlastníků jednotek - vzniklo podle zákona č. 72/1994 Sb., který upravuje spoluvlastnické vztahy k bytům a nebytovým prostorům.

Účel zřízení: společenství není založeno za účelem podnikání. Jeho předmětem činnosti je správa domu, provoz a opravy společných částí domu. Správa domu a pozemku.

Účetní závěrka se sestavuje k 31.12.2018.

Statutární orgán –

předseda výboru: Ing. Vladimír Čapek

místopředseda výboru: Josef Kaftan

člen výboru: Roman Bříza,

člen výboru: Jiří Špáta,

člen výboru: David Košťálek.

Členové společenství poukazují na společný běžný účet zálohy na úhrady nákladů souvisejících se službami poskytovanými s užíváním bytů a nebytů. Dále zálohy na opravy, údržbu společných částí domu, z kterých si tvoří fond.

Společenství účtuje dle vyhlášky č. 504/2002 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů, pro účetní jednotky, u kterých hlavním předmětem činnosti není podnikání. Účtuje v soustavě podvojného účetnictví, používá obecné účetní metody a zásady, neodepisuje, nevede zásoby, materiál účtuje rovnou do spotřeby, nemá žádný majetek. Závazky oceňuje v pořizovací ceně.

Výše pohledávek z nájemních vztahů po lhůtě splatnosti činí 11 999,- Kč, výše závazků z obchodních vztahů po lhůtě splatnosti činí 603 512,84,-Kč (do 28.02.2019 uhrazeno).

Společenství Holandská 2477-2481, Kladno mělo veden u KB, a.s. úvěrový účet, který byl k 31.07.2018 zcela doplacen. Společenství uzavřelo u Stavební spořitelny České spořitelny, a.s. 2 úvěrové smlouvy, jednu na 11 800 000,- Kč, u které byl úvěr čerpán a k 31.12.2018 činí zůstatek 11 344 056,- Kč a druhou na 6 800 000,- Kč, u které ještě úvěr v roce čerpán nebyl.

Výše stanovené odměny a funkčních požitků za účetní období členům statutárního orgánu: hrubá celková částka 82 848,- Kč, 5 členů výboru.

Výše hrubé odměny domovníků a dozorců výtahů činí 27 345,- Kč, práce domovníků jsou uzavřeny dohodami o provedení práce. Dohody o provedení činnosti uzavřeny nebyly.

Hospodářský výsledek k 31.12.2018 – je nulový.

V. Čapek, J. Kaftan v.r.

.....  
**za Společenství Holandská 2477-2481, Kladno**



### **3. Informace o stavu instalace tepelného čerpadla**

**Změna zdroje tepla pro vytápění a přípravu teplé vody – tepelné čerpadlo (TČ vzduch-voda, teplo pro ohřev vody se získává ze vzduchu)**

26. září 2018 podána na stavební úřad žádost o stavební povolení. Do té doby se získávaly podklady – stanoviska hasičů, životního prostředí a hygieny (všechna stanoviska byla kladná).

Stavební povolení nabylo právní moci 28.2.2019. Od té doby probíhaly práce na instalaci TČ v sušárně vchodu 2477 (příprava rozvodů topné a užitkové vody, instalace kotlů/zásobníků na vodu). Od 27.5. budou práce probíhat i v bývalé strojovně výtahu a čeká nás také instalace svislého potrubí, které povede v jednotlivých poschodích vchodu 2477 v blízkosti požárního rozvodu.

Po dokončení instalace celé technologie se přistoupí k vlastnímu odpojení od centrálního rozvodu tepla a teplé vody. To budeme provádět v prostorech sousedního SVJ.

Veškeré práce by měly být dokončeny do poloviny července.

Po dokončení všech prací budeme již používat teplou užitkovou vodu ohřátou tepelným čerpadlem.

Pokud jde o topení, přesto, že v době ukončení prací již nebude topná sezona, zkušebně krátkou dobu zatopíme a budeme odvětvovat radiátory – k tomu potřebujeme spolupráci všech bydlících v domě. Bude nutné, aby všichni uposlechli výzvy na plné otevření hlavice na radiátorech pro požadovanou dobu. To oznámíme včas na vývěskách. Bez tohoto kroku bude v otopné soustavě stále nějaký vzduch a bude to hůře topit, případně způsobovat hluk v radiátorech. Abychom mohli spolehlivě vypustit vzduch z otopné soustavy, navrhli jsme vám možnost výměny zastaralých (mnohdy nefunkčních) odvětvovacích ventilů. Na to byly vývěsky v domech v době 3.-15. května.

## **4. Ostatní – údržba domu**

### 1. Regulace otopné soustavy

Hotovo – provedeno v září 2018. Nové ventily a hlavice na radiátorech v bytě, nové regulační prvky na patách stoupaček v přízemí domů, nastavení všech regulačních prvků podle výpočtů v projektu.

### 2. Vodoměry a indikátory topných nákladů, systém s dálkovým odečtem

Hotovo – provedeno začátkem prosince 2018. Zároveň s odečty vody a topení.

### 3. Bezpečnost osob a ochrana majetku v domě

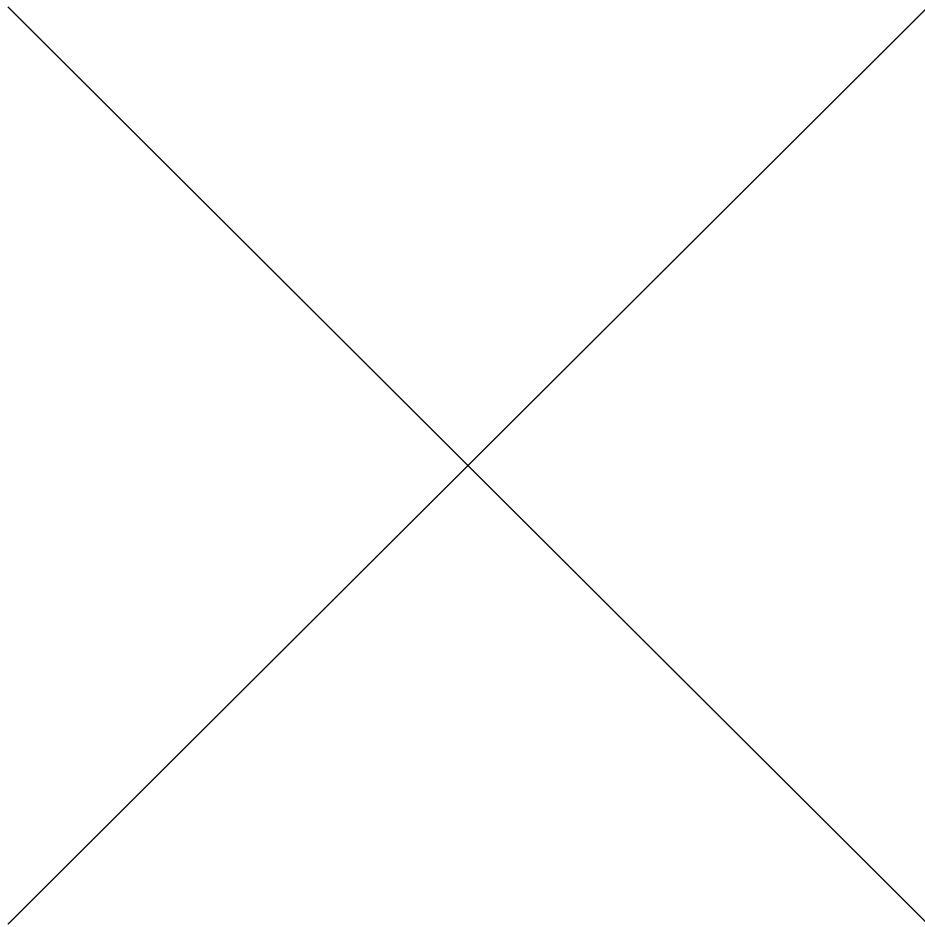
V domech se opět přes noc vyskytují různé cizí osoby, hlášena i drobná krádež z chodby – měli bychom opět začít diskutovat o lepším zabezpečení domu – samozamykací tříbodové zámky do dveří, čipový systém vstupu, kamerový systém?

### 4. Úprava kolárny/kočárkárny

Výbor rozhodl o instalaci stojanů na kola do koláren. Bude realizováno postupně. Pokud schválí shromáždění a budou finanční prostředky, bylo by vhodné kolárnu osadit odolnějšími dveřmi a napojit na případný čipový systém vstupu (nebo v budoucnu i kamerový systém)

### 5. Označení zvonků a schránek

Výbor vyzval bydlicí k poskytnutí údajů pro hromadnou aktualizaci označení zvonků a schránek. Bude provedeno v červnu 2019.



# PLNÁ MOC

Já, níže podepsaný/á .....,

číslo vchodu/bytu: ...../.....

datum narození .....,

trvale bytem .....,

*(dále jen zmocnitel)*

## tímto zplnomocňuji

pana/paní .....,

datum narození .....,

trvale bytem .....,

číslo OP .....,

*(dále jen zmocněnec)*

k tomu, aby mne zastupoval/a při všech úkonech na **shromáždění** členů Společenství Holandská 2477-2481, Kladno, IČO 26709651, konaném dne **21. května 2019**, zejména aby podával/a návrhy, přijímal/a písemnosti, hlasoval/a a podepisoval/a veškeré listiny,

V ..... dne .....

.....  
Zmocnitel

*[podpis]*

**Přijímám plnou moc:**

.....  
Zmocněnec

*[podpis]*