

V Praze 7. 11. 2023

Vážený spolumajitelé,

protože se blíží závěr roku 2023, je nutné svolat 15. schůzi shromáždění našeho Společenství vlastníků jednotek domu Sámova 1178, 1179, 1180, 1182, 1183, 1184. Tato schůze se uskuteční **dne 12. 12. 2023** v aule ZŠ U Vršovického nádraží 950/1, Praha 10 – Vršovice (viz Pozvánka na druhé straně tohoto dopisu).

V případě, že se 15. schůze Společenství nezúčastníte, prosíme o předání plné moci i s vyplněným formulářem Vašemu zmocněnci, který Vás bude na schůzi zastupovat.

Svolavatel shromáždění (tj. výbor SVJ) prokázání podmínek kontroluje a účastníku, který podmínky nesplní, neumožní vstup do vnitřních prostor.

Děkujeme za spolupráci a s pozdravem

Jan Jeřáb v. r.
předseda SVJ Sámova 1178 - 1184

**POZVÁNKA NA 15. SCHŮZI SHROMÁŽDĚNÍ
SPOLEČENSTVÍ VLASTNÍKŮ JEDNOTEK DOMU SÁMOVA 1178, 1179, 1180, 1181, 1182,
1183, 1184**

Jan Jeřáb, jako předseda výboru Společenství vlastníků jednotek domu Sámova 1178, 1179, 1180, 1181, 1182, 1183, 1184, Praha 10 se sídlem Sámova 1178/13, Praha 10, Vršovice.

svolává

Podle zákona č. 89/2012 Sb., v platném znění a v souladu se stanovami Společenství shromáždění Společenství vlastníků domu Sámova 1178, 1179, 1180, 1181, 1182, 1183, 1184, Praha 10 se sídlem Sámova 1178/13, Praha 10, Vršovice, IČ: 72027045, které se bude konat **dne 12. prosince 2023 v 18,00 hod.** v ZŠ Vršovice, U Vršovického nádraží 950/1, Praha 10 – Vršovice v zasedacím sále.

Účast všech členů společenství na shromáždění je žádoucí.

Program schůze shromáždění:

1. Zahájení, volba ověřovatelů zápisu.
2. Zhodnocení činnosti společenství za rok 2022 – zpráva o činnosti výboru SVJ a výsledku hospodaření společenství. Odsouhlasení účetní závěrky.
3. Informace ohledně možné rekonstrukce střechy.
4. Návrh Výboru SVJ, aby došlo ke zvýšení příspěvku do fondu oprav (FO1) na 20 Kč/m²/měsíc s účinností od 1. 1. 2024.
5. Návrh Výboru SVJ, aby došlo ke zvýšení příspěvku do fondu oprav – správa (FO 2) na 425 Kč/byt/měsíc s účinností od 1. 1. 2024.
6. Konec funkčního období většiny členů stávajícího Výboru SVJ. Volba nového Výboru SVJ.
7. Diskuse
8. Usnesení
9. Závěr

Registrace vlastníků jednotek začne **30 minut před zahájením** schůze. Pokud se některý z vlastníků jednotek nechá zastupovat jinou osobou, musí být tato osoba vybavena plnou mocí (vzor na další straně této pozvánky). V případě zmocnění se můžete obrátit na jakéhokoli člena výboru.

V Praze dne 7. listopadu 2023

Jan Jeřáb v. r.
předseda výboru SVJ

Příloha: 1. Plná moc (2 stránky A4)
 2. Podrobný rozpis programu 15. schůze shromáždění (2 stránky A4)

Plná moc k zastupování na 15. schůzi shromáždění společenství vlastníků jednotek domu Sámova 1178, 1179, 1180, 1181, 1182, 1183, 1184, Praha 10 se sídlem Sámova 1178/13, Praha 10, Vršovice konané dne 12. 12. 2023

Já, níže podepsaný/á, trvale bytem,
datum narození:

(Zmocnitel)

zmocňuji tímto

....., trvale bytem,
datum narození:

(Zmocněnec)

k tomu, aby mě zastupoval na 15. schůzi shromáždění Společenství vlastníků domu Sámova 1178, 1179, 1180, 1181, 1182, 1183, 1184, Praha 10 se sídlem Sámova 1178/13, Praha 10, Vršovice, která se koná dne 12. 12. 2023.

- zmocněnec je oprávněn k zastupování ve všech věcech projednávaných na této 15. schůzi shromáždění Společenství „Sámova“, která se koná dne 12. 12. 2023.

- zmocněnec na 15. schůzi shromáždění Společenství „Sámova“ jedná a hlasuje jménem zmocnitele.

V Praze dne

.....

Výše uvedené zmocnění přijímám:

.....

1. Souhlasím s návrhem Výboru SVJ, aby došlo ke zvýšení příspěvku do fondu oprav (FO1) na 20 Kč/m²/měsíc s účinností od 1. 1. 2024.

ANO

NE

Zdržel se

2. Souhlasím s návrhem Výboru SVJ, aby došlo ke zvýšení příspěvku do fondu oprav – správa (FO 2) na 425 Kč/byt/měsíc s účinností od 1. 1. 2024.

ANO

NE

Zdržel se

3. Souhlasím, aby v dalším volebním období pokračoval Výbor SVJ v současném složení.

ANO

NE

Zdržel se

Příloha 2

Podrobný rozpis programu 15. schůze shromáždění:

V případě Vaší osobní neúčasti na VH, kdy budete udělovat plnou moc svému zmocněnci, prosíme o zaškrtnutí Vašeho souhlasu či nesouhlasu u každého bodu, u kterého je to potřeba, zvláště. Souhlasy, či nesouhlasy jsou uvedeny na zadní straně plné moci.

1. Zahájení, volba ověřovatelů zápisu

– stávající Výbor navrhuje jako předsedajícího schůzi Jana Jeřába (předseda výboru SVJ), Romana Kouteckého (člen výboru SVJ) jako zapisovatele a Ing. Václava Blažka (člen výboru SVJ) jako ověřovatele.

2. Zhodnocení činnosti společenství za rok 2022 – zpráva o činnosti výboru SVJ a výsledku hospodaření společenství. Odsouhlasení účetní závěrky.

Zprávu přednese předseda výboru SVJ J. Jeřáb. Zpráva o hospodaření za rok 2022 bude před termínem VH vyvěšena na nástěnkách v jednotlivých domech a zaslána emailem.

3. Informace ohledně možné rekonstrukce střechy

Výbor SVJ nechal vypracovat projekt celkové rekonstrukce střechy. Následně bylo na jeho základě poptáno pět pokrývačských firem. Do 6. 11. 2023 jsme zatím obdržely pouze jednu rámcovou nabídku, která je na cca 9,5 mil. bez DPH. Vzhledem k tomu, že zatím nemáme více nabídek, nejsme schopni v současné době přednést konečný návrh na rekonstrukci střechy na této 15. VH našeho SVJ. Výbor proto navrhuje, že by během jara 2024, až budeme mít k dispozici více nabídek, proběhlo hlasování korespondenční metodou (per-rollam).

4. Návrh Výboru SVJ, aby došlo ke zvýšení příspěvku do fondu oprav (FO1) na 20 Kč/m²/měsíc a ke zvýšení příspěvku do fondu oprav – správa (FO 2) na 425 Kč/byt/měsíc s účinností od 1. 1. 2024

Vzhledem k navýšení cen všech služeb, prací a materiálů o cca 20% a díky do budoucna plánovaným nutným opravám a rekonstrukcím (střecha, společné rozvody elektřiny, zateplení) je potřeba navýšit naše prostředky k tomu určené. Proto byly znovu do programu schůze zařazeny návrhy na úpravu příspěvků do fondu oprav. V současné době je výše příspěvku do fondu oprav (FO1) 15 Kč/m²/byt a příspěvek na správu domu (FO2) 350 Kč/byt/měsíc.

5. Konec funkčního období většiny členů stávajícího Výboru SVJ.

Vzhledem k tomu, že členům stávajícího Výboru SVJ končí funkční období, je nutné na tomto 15. shromáždění našeho SVJ zvolit Výbor nový. Všichni členové současného Výboru se rozhodli znovu kandidovat.

Návrh Výboru SVJ na jeho nové složení:

Patrik Pollák (člen Výboru, Sámova 13) – znovu kandiduje

Ing. Václav Blažek (člen Výboru, Sámova 15) – znovu kandiduje

Roman Koutecký (člen Výboru, Sámova 17) - znovu kandiduje

Jan Pernt (člen Výboru, Sámova 19) - znovu kandiduje

Mgr. Eva Krahulíková (člen Výboru, Sámova 21) – znovu kandiduje

Jan Jeřáb (předseda Výboru, Sámova 23) – znovu kandiduje

Michael Soukup (místopředseda Výboru, Sámova 25) – znovu kandiduje

6. Diskuse

7. Usnesení

8. Závěr

Zpráva o hospodaření roku 2022



Společenství domu Sámova 1178, 1179, 1180, 1181, 1182, 1183, 1184, Praha 10

Název společenství

Společenství domu Sámova 1178, 1179, 1180, 1181, 1182,
1183, 1184, Praha 10, IČ: 720 27 045

Sídlo společenství

Praha 10 - Vršovice, Sámova 1178/13, PSČ 101 00

Statutární orgán

předseda výboru – Jan Jeřáb
místopředseda výboru – Michael Soukup
člen výboru – Roman Koučeký, Ing. Václav Blažek, Patrik Pollák,
Jan Pernt, Mgr. Eva Krahulíková

Vážení spoluvlastníci,

dovolte mi Vám na úvod této výroční zprávy poděkovat za dosavadní spolupráci. Rok 2022 byl pro nás všechny místy složitý a plný nových, avšak ne vždy příjemných událostí, se kterými jsme se museli vypořádat. Primárně byla nejvyšší nesnáze zvýšené ceny energií a výrazné navýšení inflace. I přes tyto skutečnosti jsme zajistili bezproblémový provoz a prováděli veškeré povinnosti a činnosti, které pro Vás dlouhodobě zajišťujeme dle Vašich zvyklostí. Rádi bych Vás tímto informovali o některých novinkách, které jsme v souvislosti úpravy legislativy a zlepšování poskytování služeb pro Vás, naše klienty připravili.

Velmi využívanou službou je profesionální předseda. Pokud se ve Vašem SVJ nenajde nikdo, kdo by chtěl pracovat jako člen statutárního orgánu ve Vašem Společenství, nabízíme možnost zajistit tuto službu externího předsedy společenství vlastníků, jakožto statutárního orgánu. Profesionální předseda se bude starat o Vaši nemovitost i chod celého Společenství. Bližší informace můžete najít na www.svjpredseda.cz.

Od roku 2022 je spuštěn dotační program Nová zelená úsporám. Mezi hlavní oblasti podpory patří především fotovoltaické systémy, kde vláda od ledna 2023 zvýšila kapacitu pro mikrozdvoj na pětinásobek původní velikosti a tím se celý proces okolo administrativy, projektové dokumentace a stavebního povolení značně zjednodušuje. Stát na fotovoltaiku nabízí dotaci až 3.000.000 Kč čímž se krok k vlastní energetické soběstačnosti umožňuje pro každého. Elektrárny v průměru pokryjí okolo 60%-70% vlastní spotřeby a její návratnost se pohybuje okolo 5ti let. Termín pro podávání žádostí je aktuálně do 30.6.2025, ale z trendu, kterým se vydává Evropská Unie a Státní fond životního prostředí České republiky se očekává prodloužení termínu. Veškeré potřebné informace naleznete na stránce: www.novazelenausporam.cz.

Na základě novely zákona č. 300/2008 Sb. o elektronických úkonech a autorizované konverzi dokumentů vzniká Společenstvím vlastníků povinnost od 1.1.2023 veškeré úkony vůči státním orgánům činit přes automaticky zřízenou datovou schránku (pokud již nemají datovou schránku zřízenou). Prostřednictvím této datové schránky tak bude vedena veškerá korespondence se státními, městskými i obecními úřady, finančními úřady, zdravotními pojišťovnami a správou sociálního zabezpečení. Obsluhu datové schránky zajišťuje uživatel oprávněný k přístupu do datové schránky (člen statutárního orgánu). Zpráva doručená do datové schránky se považuje za doručenu po uplynutí deseti dnů ode dne dodání dokumentu do datové schránky (tj. i přes nepřihlášení do datové schránky). Je třeba pravidelně datovou schránku kontrolovat, což usnadňuje služba notifikace přes SMS zprávu či e-mail.

Stále zlepšujeme naši novou klientskou zónu iPartner, ke kterému se můžete bezpečně přihlásit on-line z pohodlí Vašeho domova. Pod přihlášením do klientské zóny jsou přístupné všechny jednotky, které máte ve vlastnictví a které spravujeme. Klientská zóna zobrazuje vše na jednom místě, např. základní údaje, oznámení, vyúčtování služeb, předpis záloh, dokumenty, kontaktní údaje a mnoho dalšího. Spuštění klientské zóny Vám můžeme zajistit na základě úpravy smluvních dokumentů.

Se všemi novinkami se můžete také seznámit na našich webových stránkách www.contextconsult.cz a naleznete zde i kontakty na naše pracovníky, kteří Vám v případě dotazů budou nápomocni.

Přeji Vám za celou společnost hodně osobních i pracovních úspěchů a těším se na další spolupráci

Ing. Miroslav Douša
Jednatel společnosti

Přehled činností

Za období roku 2022 zajišťoval správce běžný provoz a opravy domu, vedení účetnictví a zajišťování mzdové agendy v souladu s příkazní smlouvou a v součinnosti s výborem SVJ.

Činnosti prováděné v průběhu správy:

- Vedení evidence obyvatel domu, vlastníků a jejich plateb.
- Vedení dlužníků.
- Vedení předpisů zálohových plateb a jejich změn.
- Shromažďování podkladů pro účetnictví.
- Zúčtování dokladů, vedení knihy faktur, vedení evidence majetku, vedení pokladní knihy, zpracování účetní závěrky včetně příloh.
- Příprava podkladů pro vyúčtování za dodávku služeb za rok 2022.
- Zpracování vyúčtování.
- Pravidelné platby faktur z účtu SVJ.
- Zajištění pravidelných kontrol a revizí.
- Zajištění porevizačních oprav.
- Vedení archivace a evidence dokumentů po dobu dvou let.

Správce konstatuje velmi dobrou a aktivní spolupráci s výborem společenství na zabezpečení bezproblémového chodu domu.

Účty SVJ, Příspěvek na SDP – fond oprav a náklady na služby (FO)**Bankovní účet č. 5011042786/5500 vedený u Raiffeisenbank a.s.:**

Počáteční stav k 1.1.2022: 503 104 Kč Konečný stav k 31.12.2022: 908 521 Kč

Spořicí účet č. 5301041204/5500 vedený u Raiffeisenbank a.s.:

Počáteční stav k 1.1.2022: 12 761 916,11 Kč Konečný stav k 31.12.2022: 4 249 734,81 Kč

Bankovní účet termínovaný č. 94-6270460637/0100 vedený u KB:

Počáteční stav k 1.1.2022: 2 500 040,32 Kč Konečný stav k 31.12.2022: 2 500 245,20 Kč

Bankovní účet 2002060372/2010 vedení u FIO a.s.

Počáteční stav k 1.1.2022: 2 500 000 Kč Konečný stav k 31.12.2022 : 2 500 000 Kč

Pokladna:

Počáteční stav k 1.1.2022: 29 938 Kč Konečný stav k 31.12.2022: 29 603 Kč

Příspěvek na SDP – fond oprav

Počáteční stav 1. 1. 2022: 17 282 408,55 Kč

Konečný stav k 31. 12. 2022 převáděný do dalšího roku: 12 354 615,97 Kč

Celkový roční předepsaný příspěvek na SDP – fondu oprav rok 2022 je ve výši: 1 613 700 Kč

Čerpání příspěvku na SDP: 6 541 492,58 Kč

Čerpání příloha č.1

Vlastní správní činnost – FO 2

Počáteční stav 1. 1. 2022: 28 511,38 Kč

Konečný stav k 31. 12. 2022 převáděný do dalšího roku: 53 757,28 Kč

Celkový roční předepsaný příspěvek na SDP – fondu oprav rok 2022 je ve výši: 588 000 Kč

Čerpání příspěvku na SDP: 562 754,10 Kč

Čerpání příloha č.2

Náklady na služby

| Platba složky | Cena |
|--------------------|----------------|
| Vodné stočné | 754 775,13 Kč |
| Společná elektřina | 25 823,89 Kč |
| Teplo | 2505 595,46 Kč |
| Úklid | 180 000,00 Kč |
| Teplá voda | 1410 045,74 Kč |
| Domovní odpad | 369 709,80 Kč |
| Provoz výtahu | 131 618,20 Kč |
| Celkem | 5377 568,22 Kč |

Pravidelné informace**Funkční období statutárního orgánu**

Funkční období statutárního orgánu je stanoveno dle stanov 5 let. Volba nového statutárního orgánu musí být provedena nejpozději v 11/2023

Účetnictví

SVJ je povinno vložit účetní závěrku SVJ za rok 2022 do sbírky listin, na základě povinnosti dle zákona o účetnictví, a to datovou schránkou.

Shromáždění společenství vlastníků jednotek

Na shromáždění vlastníků, které se konalo dne 13.12.2022 bylo projednáno a schváleno :

- Schválení účetní závěrky 2021 a rozpočtu 2023
- Informace o rekonstrukci kotelny a střechy
- Schválení procentuální změny na rozúčtování tepla a teplé vody
- Plán oprav na rok 2023

Technicko – provozní část

Revize, kontroly, plánované investice a opravy průběžně zajišťuje správce v součinnosti s výborem společenství vlastníků jednotek.

Revize v roce 2022

- Kontrola hasicích přístrojů
- Revize plynu

Příloha č. 1 – Čerpání dlouhodobé zálohy FO -I

Příloha č. 2 – Čerpání dlouhodobé zálohy FO -II



Tel: 281 91 66 26
contextconsult.cz

CONTEXT CONSULT s.r.o. IČ: 28388852
Bobkova 747/32, Praha 198 00 DIČ: CZ28388852

V Praze dne 29. 3. 2023

CONTEXT CONSULT s.r.o.
Správce domu

Čerpání dlouhodobé záloha – FO 1

| Text | Částka |
|-------------------------------------|-----------------------|
| Klíče | 480,00 Kč |
| Klíče | 490,00 Kč |
| Klíče | 163,35 Kč |
| Demontáž a montáž nového kanálu | 89 875,00 Kč |
| Výměna doplňovacího zař. v kotelně | 166 498,15 Kč |
| Dílčí plnění rekonstrukce kotelny | 1725 000,00 Kč |
| Zámečnické práce | 12 639,00 Kč |
| Čištění stoupačky | 3 070,50 Kč |
| Havarijní oprava úniku vody | 4 769,05 Kč |
| Čištění odpadu | 2 403,50 Kč |
| Čištění odpadu | 4 892,10 Kč |
| Instalatérské práce | 1 127,00 Kč |
| Instalatérské práce | 3 220,00 Kč |
| Úprava vodoměrné sestavy | 26 823,00 Kč |
| Instalatérské práce | 4 416,00 Kč |
| Instalatérské práce | 3 174,00 Kč |
| Výměna ventilu radiátoru | 2 461,00 Kč |
| Instalatérská oprava | 3 352,25 Kč |
| Instalatérská oprava | 1 214,40 Kč |
| Zednické práce | 2 978,50 Kč |
| Rekonstrukce kotelny vícepráce | 71 249,40 Kč |
| Rekonstrukce kotelny | 2948 708,10 Kč |
| Oprava usazení okna | 25 244,80 Kč |
| Zednické práce stání pro kontejnery | 347 286,00 Kč |
| Čištění žlabů | 21 700,50 Kč |
| Výmalba | 6 231,50 Kč |
| Oprava tabla a dom. tel. | 10 799,00 Kč |
| Topenářské práce | 236 795,00 Kč |
| Kontrola a oprava radiátorů | 20 759,80 Kč |
| Topenářské práce | 6 204,00 Kč |
| Oprava zatékání | 15 870,00 Kč |
| Oprava radiátorů | 1 667,50 Kč |
| Oprava radiátorů | 3 446,55 Kč |
| Instalatérské práce | 2 109,00 Kč |
| Kontrola střechy | 13 395,20 Kč |
| Změna projektové dokumentace | 8 470,00 Kč |
| Zahradnické práce | 25 244,84 Kč |
| Kontrola hasicích přístrojů | 10 500,00 Kč |
| Kontrola radiátorů | 1 667,50 Kč |
| Údržba zeleně | 87 016,36 Kč |
| Revize plynu | 59 012,00 Kč |
| Kreditní úroky | 931,27 Kč |
| Celkem | 5981 492,58 Kč |

Příloha č.2 – Čerpání dlouhodobé zálohy – FO 2

| Text | Částka |
|------------------------------------|---------------|
| Pojištění domu 1.1.-28.7.2022 | 29 105,00 Kč |
| Pojištění odp. 1.1.-14.12.2022 | 5 005,61 Kč |
| Pojištění domu 29.7.-31.12.2022 | 21 724,00 Kč |
| Pojištění odpovědnosti 14.12.-31.1 | 349,39 Kč |
| Správa nemovitosti 1 - 12 /2022 | 286 665,48 Kč |
| Podklad pro mzdy | 907,50 Kč |
| Údržba domény a hosting webu 20-23 | 1 685,53 Kč |
| Zúčtování srážkové daně | 726,00 Kč |
| Rozúčtování nákladů 2021 | 39 037,00 Kč |
| Poštovné | 38,00 Kč |
| Poštovné | 181,00 Kč |
| Služba katastr SVJ | 16 928,00 Kč |
| Kompletace a poštovné | 74,20 Kč |
| Kompletace a poštovné | 371,00 Kč |
| Poštovné | 57,00 Kč |
| Administrativa, poštovné | 300,80 Kč |
| Právní služby | 605,00 Kč |
| Administrativa, poštovné | 427,40 Kč |
| Kopírování | 3 630,00 Kč |
| Podnájem přednáškového sálu | 2 800,00 Kč |
| Odměny výboru | 108 000,00 Kč |
| Sociální pojištění | 26 784,00 Kč |
| Zdravotní pojištění | 9 720,00 Kč |
| Bankovní poplatky | 200,00 Kč |
| Bankovní poplatky | 200,00 Kč |
| SIPO poplatky | 6 828,60 Kč |
| Zaokrouhlení | - 0,40 Kč |
| Zaokrouhlení | 3,09 Kč |
| Zaokrouhlení | 1,00 Kč |
| Zaokrouhlení | - 0,10 Kč |
| Bankovní poplatky | 200,00 Kč |
| Bankovní poplatky | 200,00 Kč |
| Celkem | 562 754,10 Kč |