Zápis ze shromáždění
Společenství vlastníků bytových jednotek RYNOLTICE 235

Datum konání: 21. 09. 2022
Čas konání: 18:00 hod.
Místo konání: Společné části bytového domu

Shromáždění je usnášeníschopné.

Program shromáždění

1. Zahájení, kontrola usnášeníschopnosti
2. Organizační záležitosti - záznam z jednání
3. Zpráva o hospodaření za rok 2021 - zpráva o činnosti správce (materiál na webu správce)
4. Schválení účetní závěrky za rok 2021 (materiál na webu správce)
5. Infomace o nákladech v roce 2022
6. Různé, diskuze, závěr

1. Zahájení, kontrola usnášeníschopnosti

Pan Hnyk seznámil přítomné s programem, provedl kontrolu usnášeníschopnosti a přivítal paní Magdu Francovou.

2. Organizační záležitosti - záznam z jednání

Pan Hnyk znovu přivítal všechny přítomné a konstatoval, že zápis ve smyslu stanov společenství pořídí od sám. Uvedl také formy prezentace záznamu, a to jeho umístěním ve společných částech (nástěnka - písemná) a dále na webových stránkách správce (elektronická).

3. Zpráva o hospodaření za rok 2021 - zpráva o činnosti správce (materiál na webu správce)

Pan Hnyk stručně okomentoval Zprávu o hospodaření, která je součástí materiálů pro jednání; v další části vysvětlil a opsal činnost správce v roce 2021.

4. Schválení účetní závěrky za rok 2021 (materiál na webu správce)

Pan Hnyk připomněl význam účetní závěrky a jejího schválení. Uvedl místo, kde lze dokumenty spojené s účetní závěrkou nalézt. Konstatoval, že struktura předpisu jednotlivých vlastníků, umožňuje taxativně vyúčtovat všechny položky, a to zálohy (dlouhodobé i krátkodobé) a zálohy na služby spojené s užíváním bytu. Pan Hnyk navrhl zúčastněným, aby účetní závěrku schválili.

Návrh usnesení:
Shromáždění vlastníků schvaluje účetní závěrku Společenství vlastníků bytových jednotek RYNOLTICE

235.
Začátek: 18:15 **Konec:** 18:16
Pro: **100 %** Proti: **0 %** Zdrželo se: **0 %**
Návrh přijat: **Ano**
Zastoupené jednotky: 9 (76,91 %) **Nezastoupené jednotky:** 3 (23,09 %)

5. Infomace o nákladech v roce 2022

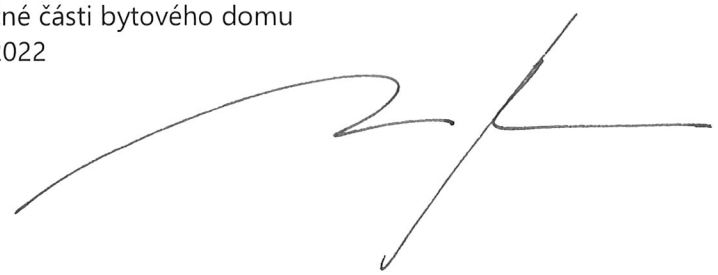
V tomto bodě byli přítomní, panem Hnykem seznámeni s aktuálním stavem dlouhodobých a krátkodobých záloh a správu domu a pozemku. Proběhla rekapitulace nákladů spojených s údržbou bytového domu za období od 1.1.2022 do termínu jednání.

6. Různé, diskuze, závěr

Přítomní byli seznámeni s rozsahem pojištění bytového domu.
Výše odpisů (rezervy na opravy a údržbu technologie) činila ke dni 31.12.2021 cca 745 763,- Kč. V průběhu roku 2021 bylo z této rezervy použito 53 947,- Kč.
Přítomnými byla diskutována otázka zajištění dodávek plynu.
Pan Vacek navrh přítomným úpravu prostoru sušárny, a to snížení počtu šňůr na sušení (úbytek zájemců), montáž držáků na jízdní kola atp. Byly diskutovány i pravidla pro užívání sušárny.
Pan Vacek dale připomněl stav vodoměru ve společných částech a důvody pro čerpání vody.
Přítomní diskutovali nutnost rekonstrukce svislých rozvodů studené vody a především pak odpadu.
Lokálně bylo provedeno místní šetření v suterénním bytové jednotce, kde již byla ze strany paní Francové poskytnuta součinnost.

Shromáždění SVJ bylo ukončeno v 18:45 hod.

Místo konání: Společné části bytového domu
Den konání: 21. 09. 2022



POZVÁNKA NA SHROMÁŽDĚNÍ VLASTNÍKŮ JEDNOTEK BYTOVÉHO DOMU

Společenství vlastníků bytových jednotek RYNOLTICE 235

Výbor SVJ bytového domu svolává shromáždění společenství vlastníků jednotek.

Místo konání: Společné části bytového domu

Datum konání: 21.09.2022 v 18:00 hod.

Program:

Bod	Název bodu programu / Obsah
1	**Zahájení, kontrola usnášeníschopnosti**
2	**Organizační záležitosti - záznam z jednání**
3	**Zpráva o hospodaření za rok 2021 - zpráva o činnosti správce (materiál na webu správce)**
4	**Schválení účetní závěrky za rok 2021 (materiál na webu správce)**
5	**Infomace o nákladech v roce 2022**
6	**Různé, diskuze, závěr**

Těšíme se na Vaši účast.

Ing. Michal Hnyk

Digitálně podepsal Ing. Michal Hnyk
Datum: 2022.09.02 14:54:58 +02'00'

Prezenční listina celku 21.09.2022 Rynoltice 235, Rynoltice

Klíč	Subjekt	Typ	Vl. podíl	Procento (%)	Podpis
44-00-11151-001-05	SJM Ing. Stebelská Helena	vlastník	317/7155	4.4305	
44-00-11151-001-05	Stebelský Michal DiS.	vlastník			
44-00-11151-002-02	Sládková Irena	vlastník	362/7155	5.0594	Sládková
44-00-11151-003-02	Vyšohlídová Naděžda	vlastník	392/7155	5.4787	Vyšohlídová N.
44-00-11151-004-02	Pittner Josef	vlastník	693/7155	9.6855	
44-00-11151-004-02	Pittnerová Jiřina	vlastník			Pittnerová
44-00-11151-005-02	Mgr.Švandová Karolina	vlastník	447/7155	6.2474	
44-00-11151-006-02	Lancová Hana	vlastník	888/7155	12.4109	Lancová
44-00-11151-007-02	Doležalová Eva	vlastník	693/7155	9.6855	Doležalová
44-00-11151-008-02	Jenčíková Alicja	vlastník	447/7155	6.2474	
44-00-11151-009-02	Vacek Jaroslav	vlastník	888/7155	12.4109	
44-00-11151-010-01	Ing.Kratochvílová Hana	vlastník	693/7155	9.6855	Kratochvílová
44-00-11151-010-01	Kratochvíl Jaroslav	vlastník			
44-00-11151-011-02	Kratochvílová Jana	vlastník	447/7155	6.2474	Kratochvílová J.
44-00-11151-012-04	1/2 Vacek Jan	vlastník	888/7155	12.4109	
44-00-11151-012-04	1/2 Gebrová Lucie	vlastník			

Zpráva o hospodaření

za účetní období od 1. 1. 2021 – 31. 12. 2021

1. Popis účetní jednotky

Organizace:	**Společenství vlastníků bytových jednotek Rynoltice 235**
IČ:	287 282 89
Založení/vznik:	01. 10. 2009
Sídlo:	Rynoltice 235, 463 53 Rynoltice
Právní forma:	Společenství vlastníků jednotek
Kalendářní rok:	1. leden až 31. prosinec

2. Informace o použitých účetních metodách, obecných účetních metodách a způsobech oceňování

Organizace používá pouze účetní metody a postupy stanovené Českými účetními standardy. Organizace nepoužívá metody, které by nebyly popsány níže a měly vliv na posouzení situace organizace.

Pokud není uvedeno jinak, jsou částky v textové i tabulkové části uvedené v korunách českých.

3. Ekonomické ukazatele

A) obecné

a. Aktiva – účty v bankách, pokladna (Kč)

Běžný účet	549 769,36

b. Aktiva – Pohledávky (Kč)

Pohledávky za členy společenství	-3,00
Pohledávky za správcem	934 074,97
Investiční úvěr	861 194,75
Celkem aktiva	**2 345 036,08**

a. Pasiva – závazky ke členům společenství (Kč)

Služby spojené s užíváním bytu	163 881,68
Zálohy na správu domu a pozemku	1 319 959,65

b. Pasiva – ostatní závazky (Kč)

Investiční úvěr	861 194,75
Celkem pasiva	**2 345 036,08**

B) Zálohy na správu domu a pozemku (Kč)

Stav záloh k prvnímu dni kalendářního roku	1 367 159,11
Tvorba záloh celkem	246 708,00
Čerpání záloh celkem	-293 907,46
Stav záloh k poslednímu dni kalendářního roku	1 319 959,65

Poznámka: Podrobné informace o tvorbě a čerpání záloh naleznete v samostatné sestavě, která je k dispozici v elektronické formě, a to po přihlášení v aplikaci na stránkách správce

C) Náklady spojené se správou nemovitosti (Kč)

Položka	Částka
Náklady na opravy a údržbu	207 883,94
Odpis technologie (745 763,00)	53 947,00
Služby	30 219,52
Pojištění bytového domu	1 857,00
Celkem	**293 907,46**

4. Správní ukazatele

- V průběhu kalendářního roku došlo ke změně osob zastupujících společenství. Stejná situace byla i v otázce základních dokumentů upravujících práva a povinnosti členů (stanovy).
- Aktuální stav členů společenství je možné získat ve veřejnoprávní evidenci (list vlastnictví).
- Správce společných částí: Okresní stavební bytové družstvo, Kamenická 1213, Liberec 6, 460 06 na základě smlouvy.

5. Technické ukazatele

- Údržba společných částí byla financována z dlouhodobé zálohy a její vyúčtování bylo provedeno individuálně s každým členem, formou samostatné přílohy, a to s ohledem na velikost jeho spoluvlastnického podílu.
- Údržba společných částí byla řešena výhradně dodavatelským způsobem.
- Otázka pravidelných revizí a zajištění provozuschopnosti vyhrazených zařízení byla prováděna v souladu s legislativními požadavky.

Datum vyhotovení: 02. 09. 2021
Sestavil: Michal Hnyk, Romana Nováková
Okresní stavební bytové družstvo

Výkaz fondů dle středisek včetně čerpání

Účetní období: 2021/01 až 2021/12

Fond					1 Počáteční stav	2 Předepsáno	3 Uhrazeno	4 Vyčerpáno	5 Rozpuštěno	1+3-4 Stav fondu
Středisko: 1115 - Rynoltice 235 (SVJ) 120 Společné prostory - DZO/FO domu										**Čerpáno**
Doklad	**Doklad 2**	**Datum přijetí**	**Úč. období**	**Popis**						
F44/21	20210223	22.01.2021	2021/01	dodávka a montáž VIPA EC Radia						17443.20
21CHv0013		24.02.2021	2021/02	žárovky do společných prostor						178.00
N1115 3/21		31.03.2021	2021/03	splátka jistiny I.Q/2021						24708.64
N1115 3/21		31.03.2021	2021/03	spravování úvěru za I.Q/2021 (3*100,-)						300.00
N1115 3/21		31.03.2021	2021/03	úhrada úroků I.Q/2021						5309.36
F869/21	20210222	19.05.2021	2021/05	dodávka a montáž VIPA EC Radio (30 ks), montáž						17443.20
F997/21	21130389	14.06.2021	2021/06	kontrola hasicích přístrojů						199.65
N1115 4/21		30.06.2021	2021/06	spravování úvěru za II.Q/2021 (3*100,-)						300.00
N1115 4/21		30.06.2021	2021/06	úhrada úroků II.Q/2021						5228.94
N1115 4/21		30.06.2021	2021/06	splátka jistiny II.Q/2021						24789.06
F1339/21	20212513	29.07.2021	2021/07	dodávka a montáž bytových vodoměrů - 11 ks (chyběl byt č. 1 - p. Urban)						10752.50
B178/21		09.08.2021	2021/08	materiál: palubky, hranoly, lazura (Vacek Jaroslav)						10212.00
N1115 5/21		31.08.2021	2021/08	DPP 08/2021 - Milan Dlouhý - stavba přístavku před vchod						10000.00
N1115 7/21		30.09.2021	2021/09	DPP 09/2021 - Milan Dlouhý - stavba přístavku před vchod						10000.00
N1115 8/21		30.09.2021	2021/09	úhrada úroků III.Q/2021						5145.58
N1115 8/21		30.09.2021	2021/09	splátka jistiny III.Q/2021						24872.42
N1115 8/21		30.09.2021	2021/09	spravování úvěru za III.Q/2021 (3*100,-)						300.00
F1944/21	21100	25.10.2021	2021/10	deratizace (myš domácí,potkan)-stupeň zamoření:represe,umístění						605.00
B245/21		05.11.2021	2021/11	materiál na stavbu přístřešku - p. Vacek						5224.14
F2288/21	161	02.12.2021	2021/12	revizní práce - pravidelná roční kontrola hydrantů						340.00
F2393/21	20212943	10.12.2021	2021/12	dodávka a montáž bytových vodoměrů (výměna vodoměrů - byt č.1 p. Urban -						977.50
F2415/21	20210568	14.12.2021	2021/12	periodická revize el. instalace společných prostor						3236.75
N1115 10/21		31.12.2021	2021/12	spravování úvěru za IV.Q/2021 (3*100,-)						300.00
N1115 10/21		31.12.2021	2021/12	úhrada úroků IV.Q/2021						5002.95
N1115 10/21		31.12.2021	2021/12	splátka jistiny IV.Q/2021						25015.05
Celkem za fond					565672.70	214608.00	216888.00	207883.94	207883.94	**574676.76**

Výkaz fondů dle středisek včetně čerpání

Účetní období: 2021/01 až 2021/12

Fond	1 Počáteční stav	2 Předepsáno	3 Uhrazeno	4 Vyčerpáno	5 Rozpuštěno	1+3-4 Stav fondu

200 KZ vlastní správní činnost (fond

Doklad	Doklad 2	Datum přijetí	Úč. období	Popis	Čerpáno
N1115 2/21		21.05.2021	2021/05	pojistné majetku a odpovědnosti pro rok 2021	1857.00
N1115 6/21		01.10.2021	2021/10	pojištění odpovědnosti zaměstnavatele III.Q/2021 KOOPERATIVA	100.00
Celkem za fond				5361.00 3300.00 3300.00 1957.00 1957.00	**6704.00**

201 KZ vlastní správní činnost (fond

Doklad	Doklad 2	Datum přijetí	Úč. období	Popis	Čerpáno
F741/21	20212139	06.05.2021	2021/05	výměna, vyhodnocení snímačů, rozpočet vytápění DF VIPA CZ	2468.40
N1115 1/21		13.05.2021	2021/05	vyúčtování TS 2020 - zaokrouhlení	-7.28
N1115 11/21		31.12.2021	2021/12	náklady spojené s vedením běžného účtu u KB a.s. za rok 2021	1188.00
N1115 12/21		31.12.2021	2021/12	výnosy z bankovního účtu za rok 2021 (bonusy)	-300.00
N1115 9/21		31.12.2021	2021/12	poplatek za výkon funkce předsedy za rok 2021, schůze 15.9.2021	4162.40
N1115 9/21		31.12.2021	2021/12	poplatek správci za rok 2021	22608.00
Celkem za fond				-2230.59 28800.00 28800.00 30119.52 30119.52	**-3550.11**

Výkaz fondů dle středisek včetně čerpání

Účetní období: 2022/01 až 2022/07

Fond					1 Počáteční stav	2 Předepsáno	3 Uhrazeno	4 Vyčerpáno	5 Rozpuštěno	1+3-4 Stav fondu
Středisko: 1115 - Rynoltice 235 (SVJ)										Čerpáno
120 Společné prostory - DZO/FO domu										
Doklad	**Doklad 2**	**Datum přijetí**	**Úč. období**	**Popis**						
F230/22	2022000069	25.02.2022	2022/02	odstranění revizních závad el. instalace společných prostor						3827.00
22CHv0018		08.03.2022	2022/03	oprava zámku						2580.00
F1155/22	22130457	20.06.2022	2022/06	kontrola hasicích přístrojů						274.67
Celkem za fond					574676.76	125188.00	122020.00	6681.67	6681.67	**690015.09**
200 KZ vlastní správní činnost (fond										Čerpáno
Doklad	**Doklad 2**	**Datum přijetí**	**Úč. období**	**Popis**						
Za zvolené účetní období nebylo evidováno žádné čerpání.										
Celkem za fond					6704.00	0.00	0.00	0.00	0.00	**6704.00**
201 KZ vlastní správní činnost (fond										Čerpáno
Doklad	**Doklad 2**	**Datum přijetí**	**Úč. období**	**Popis**						
Za zvolené účetní období nebylo evidováno žádné čerpání.										
Celkem za fond					-3550.11	0.00	0.00	0.00	0.00	**-3550.11**

21 7.9.2022 1800

OKRESNÍ STAVEBNÍ BYTOVÉ DRUŽSTVO, KAMENICKÁ 1213, LIBEREC 6, 460 06,
IČ 00224138

zapsané v obchodním rejstříku Krajského soudu v Ústí nad Labem oddíl Dr. XXVI, vložka č. 313

Obecné podmínky pojištění majetku a odpovědnosti pro rok 2022

Vzhledem ke skutečnosti, že Okresní stavební bytové družstvo má uzavřenu rámcovou pojistnou smlouvu na veškerý majetek, tj. vlastní i ve správě, není tedy možné, především z obchodně-právního hlediska, tuto smlouvu postoupit třetím osobám. Jsme si však vědomi povinností řádného správce, a tak připojujeme stručnou informaci o rozsahu pojistných rizik a jejich případných plnění vztahující se k subjektu: **Společenství vlastníků bytových jednotek RYNOLTICE 235**.

Pojistitel: **Allianz pojišťovna, a.s.**
Pojistná smlouva číslo: **C555 004 059**
Pojistná doba od **3. ledna 2022** do **2. ledna 2023** *(každoročně se obnovuje)*
Výše pojistného: **2034,- Kč**
Poznámka: **včetně pojištění odpovědnosti za újmu způsobenou členy orgánů společenství vlastníků**

Komentář:

Obecný předmět pojištění zahrnuje pojištění budov a staveb včetně k nim příslušejících pozemků, popřípadě dalších stavebních součástí a příslušenství budov a staveb.
Pojistná částka je aktuální hodnota věci nebo souboru pojištěných věcí, a to v čase vzniku pojistné události. Pokud by byla skutečná hodnota věci o max. 20 % vyšší, než je sjednaná pojistná částka, pojišťovna neuplatní podpojištění (krácení pojistného plnění v případě pojistné události).
Pravidla pro stanovení výše pojistného plnění jsou podrobně upravena v pojistných podmínkách vztahující se ke sjednanému pojištění a v dalších ustanoveních pojistné smlouvy. Na stanovení výše pojistného plnění tedy může mít vliv např. stupeň opotřebení, provedení opravy či znovupořízení nebo způsob zabezpečení pojištěných věcí.
***Likvidace pojistných událostí probíhá vždy přes správce!** Postup likvidace pojistné události je uveden na webových stránkách správce: Dokumenty/Ostatní/Řešení pojistných událostí.*
Celé znění pojistné smlouvy je dispozici na ekonomickém úseku správy družstva, kde je možné, a to po předchozí dohodě, do smlouvy nahlédnout!

V Liberci dne 14. 06. 2022

Ing. Michal Hnyk
místopředseda představenstva

☎ *485 130 366*
Info@osbdkamenicka.cz
www.osbdkamenicka.cz

IČO *00224138*
DIČ *CZ 00224138*
Bankovní spojení *ČSOB, a.s.*
Číslo účtu *1437132/0300*

Obecné podmínky pojištění majetku a odpovědnosti pro rok 2022 – tabulková část

Rozsah pojištění: pojistné nebezpečí	Předmět pojištění	Pojistná částka (roční limit)	Spoluúčast	Pojistné bezpečí	Pojistná částka se sjednává pro	Maximální roční limit pojistného plnění, je-li odlišný od ročního limitu a informace k plnění
		(Kč)	(Kč)			(Kč)
„živelní pojištění“	budovy a ostatní stavby	**15738262**	20000	„povodeň a záplava“	objekt	100000000/smlouva
		15738262	5000	„ostatní nebezpečí“ „voda z vodovodního zařízení „vichřice a krupobití“		
			5000	„požár a související nebezpečí“		500000000/smlouva
	zařízení a vybavení budov a ostatních staveb	**1950000**	1000/20000	„vodovodní škody/vichřice, krupobití/povodeň a záplava/ ostatní nebezpečí“	smlouva	„první riziko“
		4000000	1000	„požár a související nebezpečí“		
„krádež vloupáním“	nemovité/movité věci	**650000/550000**	1000		smlouva	„první riziko“
„voda z vodovodního zařízení“	náklady na úhradu vodného a stočného	**200000**	1000	„v přímé souvislosti s únikem vody z vodovodního zařízení“	smlouva	„první riziko“
„vandalismus“	nemovité a movité věci	**200000**	1000		smlouva	„první riziko“
„přepětí“	nemovité a movité věci	**500000**	1000		smlouva	„první riziko“
„skla v budovách“	nemovité věci	**100000**	1000		smlouva	„první riziko“
„atmosférické srážky“	nemovité a movité věci	**700000**	1000		smlouva	„první riziko“
„poškození zateplené fasády zvířaty a hmyzem“	nemovité věci	**500000**	1000		smlouva	
„pojištění strojů“	tepelná čerpadla, výtahy, technologie budov	**2000000**	1000		smlouva	2000000/smlouva
„porosty a okrasné zahradní prvky“	budovy a ostatní stavby	**100000**	1000		smlouva	
„odpovědnost“		**50000000**	1000	„obecná odpovědnost“	smlouva	
		1000000	1000	„cizí věci“	smlouva	„sublimit“
		1000000	1000	„náklady zdr.pojišťovny“	smlouva	„sublimit“