

## Zápis ze shromáždění společenství vlastníků

**SVJ:** Suchý Vršek 2134-2138  
**sídlo:** Suchý Vršek 2134/9, 158 00 Praha 5  
**IČ:** 75082993  
**datum konání:** 4.11.2013  
**místo konání:** Suchý vršek 2135, Praha 5 (sušárna v suterénu)

V souladu s pozvánkou ze dne 17.10.2013 zahájil v 19:00 hod. shromáždění SVJ J. Němec.

### 1) Zahájení shromáždění, volba zapisovatele

J. Němec seznámil zúčastněné s aktuální strukturou vlastníků:

- SVJ tvoří vlastníci jednotek uvedení v hlasovací listině (91,45%) a Stavební bytové družstvo POKROK (8,55%);
- SBD Pokrok zastupuje na shromáždění a jménem družstva na tomto shromáždění hlasuje na základě písemné plné moci J. Bittnerová;
- protokol o hlasování (viz příloha č. 1 - prezenční a hlasovací listina):
  - spoluvlastnické podíly na společných částech domu jsou uvedeny v přehledu spoluvlastníků bytů v hlasovací listině;
  - výsledky hlasování - údaj o přítomnosti při hlasování a údaj o stanovisku každého vlastníka k jednotlivým bodům usnesení shromáždění je uveden v příložené hlasovací listině;
- účast na shromáždění při zahájení - přítomní vlastníci představují vlastnický podíl 4091/7197, tj. 56,8% - shromáždění je tak usnášení schopné.
- J. Němec navrhl za zapisovatele J. Tomana

**Hlasování č. 1:** návrh na zapisovatele Jiřího Tomana byl schválen - pro byli všichni přítomní s vlastnickým podílem 4091/4091, tj. 100,0%

### 2) Schválení programu jednání

Na pozvánce byl uveden program jednání:

- 1) zahájení shromáždění, volba zapisovatele
- 2) schválení programu jednání
- 3) schválení účetní závěrky roku 2012 a zprávy o hospodaření SVJ, činnosti správce a kontrolní komise
- 4) projednání plánu oprav na r. 2014, podkladu pro stanovení záloh na příspěvek vlastníka (na nájemné) a na služby v r. 2014
- 5) rekonstrukce objektu v r. 2014 - oprava a zateplení střešního pláště, zateplení severního a jižního štítu objektu, výměna vstupních portálů a zadních dveří
- 6) závěr

- J. Němec navrhl, aby v návaznosti na změny v legislativě od 1.1.2014 byl program uvedený na pozvánce doplněn o projednání změny Stanov, které bude vloženo jako nový bod 3) programu

**Hlasování č. 2:** program jednání byl schválen s doplněním o bod Změna Stanov - pro byli přítomní s vlastnickým podílem 4091/4091, tj. 100,0%

**Hlasování č. 3:** návrh na **předsedajícího shromáždění Jiřího Němce** byl schválen - pro byli všichni přítomní s vlastnickým podílem 4091/4091, tj. 100,0%

### 3) projednání změny Stanov

2013

- Na základě doporučení správce SBD Pokrok ve vztahu k ustanovení nového Občanského zákoníku navrhuje výbor SVJ tuto úpravu Stanov:

V písm. h) bodu 3, čl. VII se na závěr doplňuje text:

**"... příp. těmito Stanovami."**

Článek XVII se doplňuje novým odstavcem 4. v tomto znění:

**"4. Náklady na dodávku vody a odvádění odpadních vod se rozúčtovávají v poměru naměřených hodnot na podružných vodoměrech. Náklady na umožnění příjmu rozhlasového a televizního signálu se rozúčtovávají rovnoměrně na jednotky. Všechny ostatní služby, u kterých zvláštní předpisy nestanoví jinak, se rozúčtovávají podle velikosti spoluvlastnických podílů na společných částech domu."**

Navržená změna Stanov zachovává dosavadní způsob rozúčtování nákladů.

**Hlasování č. 4:** doplnění změny Stanov bylo schváleno - pro byli přítomní s vlastnickým podílem 4213/4213, tj. 100,0%

### 4) schválení účetní závěrky roku 2012 a zprávy o hospodaření SVJ, činnosti správce a kontrolní komise

- Předsedající shromáždění J. Němec seznámil shromáždění s účetní závěrkou za rok 2012, se zprávou o činnosti správce za rok 2012, se zprávou o hospodaření společenství za r. 2012 a v 1. pol. 2013, se zprávou o činnosti výboru SVJ a s aktuálním stavem finančních prostředků. Většina údajů byla dlouhodobě vyvěšena ve vitrínách ve všech vchodech, podklady byly k dispozici na www stránkách SVJ a byly též přílohou pozvánky vhozené do schránek vlastníků bytů.
- J. Kohutová přednesla zprávu kontrolní komise do data tohoto shromáždění.
- Na základě diskuze prověří výbor možnost lepšího zhodnocování zůstatků prostředků na bankovních účtech SVJ.
- Výbor zajistí do konce roku 2013 podání návrhu na zápis změn z minulých shromáždění do rejstříku společenství vlastníků jednotek.
- Výbor zařguje ty vlastníky, kteří dosud nepředali M. Trunkátové plnou moc na uzavření smluv na odkup zastavěných pozemků.
- V červnu 2013 proběhla akce na vyklizení společných prostor ve vchodu 2136 a v září 2013 částečně ve vchodu 2138, informace o termínech přistavení velkokapacitních kontejnerů jsou pravidelně vyvěšovány ve vitrínách. Nově bude využíván i systém bezplatného odvozu elektro-odpadu firmou REMA Systém.

- Předsedající J. Němec navrhl usnesení: "Shromáždění schválilo účetní závěrku roku 2012 a vzalo na vědomí zprávy o hospodaření SVJ, činnosti správce, činnosti výboru a zprávu kontrolní komise."

**Hlasování č. 5:** návrh usnesení byl schválen - pro byli přítomní s vlastnickým podílem 4213/4213, tj. 100,0%

**5) projednání plánu oprav na r. 2014, podkladu pro stanovení záloh na příspěvek vlastníka (na nájemné) a na služby v r. 2014 a záměru na zahájení první části rekonstrukce objektu**

- J. Němec informoval o hospodaření za 01-06/2013. Dlouhodobá záloha proti počátku r. 2013 vzrostla k 30.6.13 z 5,6 na 6,8 mil. Kč a koncem roku bude kolem 7,5 mil. Kč. Kromě toho má společenství v pozemkovém fondu 0,3 mil. Kč.
- J. Němec informoval o plánu oprav na rok 2014 a o částkách, které v podkladu pro stanovení záloh příspěvku vlastníka (nájemného) a na služby pro r. 2014 navrhl správce objektu SBD Pokrok. Základní plán oprav bude ovlivněn akcí rekonstrukce objektu - viz bod 6) programu. Pro tvorbu dlouhodobé zálohy na údržbu a opravy v r. 2014 navrhuje výbor SVJ zachovat stejný předpis jako v minulých letech, tj. částku 2,6 mil. Kč.
- Po diskuzi navrhl J. Němec usnesení v tomto znění:

**"Shromáždění schválilo plán oprav na r. 2014, odsouhlasilo tvorbu dlouhodobé zálohy v r. 2014 ve výši 2.600.000 Kč, schválilo jednotlivé částky pro stanovení záloh příspěvku vlastníka (nájemného) a na služby pro r. 2014 ve výši navržené v pozvánce**

**Hlasování č. 6:** návrh usnesení byl schválen - pro byli všichni přítomní s vlastnickým podílem 4213/4213, tj. 100,0%

Pro r. 2014 tak byly schváleny tyto částky:

• dlouhodobá záloha na údržbu a opravy	2 600 000 Kč
• pojištění domovního majetku	24 480 Kč
• výtahová služba	11 604 Kč
• odvoz domovního odpadu	141 348 Kč
• elektřina společných prostor	137 148 Kč
• mzdy pracovníků domu včetně pojištění	190 000 Kč
• úklid	86 500 Kč
• ostatní náklady	93 228 Kč
• výnosy z nebytových prostor	28 152 Kč
• záloha na vytápění	1 613 676 Kč
• záloha na ohřev TUV	894 048 Kč
• záloha SV na TUV	286 920 Kč
• záloha SV	464 016 Kč

Odměny funkcionářů SVJ nebudou v r. 2014 poskytovány. Pracovní činnost členů výboru nad zákonný rámec bude, obdobně jako v minulých letech, honorována na základě konkrétních dohod o provedení práce.

**6) Rekonstrukce objektu v r. 2014 - oprava a zateplení střešního pláště, zateplení severního a jižního štítu objektu, výměna vstupních portálů a zadních dveří**

V r. 2013 nechal výbor, po konzultaci se členy komise SVJ pro rekonstrukci objektu, zpracovat stavebně technický průzkum objektu, spojený s doporučením pro posloupnost oprav. Průzkum byl zaměřený i na otázky, zda a za jakých podmínek by SVJ mělo reálnou možnost získat dotaci ze Zelené úsporám, jaká jsou případná rizika při etapizaci rekonstrukce, ověření aktuálního stavu domů, doporučení nejvhodnějšího postupu rekonstrukce.

Výbor doporučuje zadat firmě Atelier PHA zpracování prováděcí projektové dokumentace (v ceně kolem 200 tis. Kč) na plánované stavební úpravy objektu, zaměřené především na zateplení štítových fasád + novou skladbu střešního pláště při ponechání stávající koncepce vzduchotechniky + opravy vstupních schodišť a ramp + výměnu vstupních portálů a úpravu vstupních zádveří.

Záměrem je zajistit stavební práce první etapy rekonstrukce objektu z vlastních finančních prostředků společenství s případnou možností jejich realizace již v průběhu roku 2014.

- Po diskuzi navrhl J. Němec usnesení v tomto znění:

**"Shromáždění schválilo zpracování prováděcí projektové dokumentace v ceně kolem 200 tis. Kč na plánované stavební úpravy objektu"**

**Hlasování č. 7:** návrh usnesení byl schválen - pro byli přítomní s vlastnickým podílem 4067/4213, tj. 96,5%, dva přítomní s podílem 146/4213, tj. 3,5% se zdrželi hlasování

- Dále bylo navrženo usnesení:

**"Shromáždění schválilo:**

**a) povinnost vlastníků bytů nahlásit výboru v termínu do 31.12.2013 ty byty, kde ocelové zábradlí lodžii je ve stavu ohrožujícím bezpečnost uživatel bytu**

**b) výbor prohlédne nahlášené lodžie a podle míry závažnosti narušení zábradlí objedná odborný posudek a zajistí opravu**

**Hlasování č. 8:** návrh usnesení byl schválen - pro byli přítomní s vlastnickým podílem 4140/4213, tj. 98,3%, proti byl jeden přítomný s podílem 73/4213, tj. 1,7%

Komise SVJ pro rekonstrukci objektu pracující od shromáždění SVJ konaného dne 31.10.2012 ve složení Ing. arch. Miloš Solař, David Mazáček, David Duchek a Jiří Fiedler byla od 4.11.2013 rozšířena o Ing. Jiřího Vančuru a Nikolu Hauserovou.

**7) Závěr**

Předsedající J. Němec poděkoval přítomným za účast, zástupci SBD Pokrok poděkoval za dobrou spolupráci a shromáždění ve 22:00 hod. ukončil.

Příloha: č. 1 - prezenční a hlasovací listina

.....  
**SPOLEČENSTVÍ VLASTNÍKŮ JEDNOTEK**  
**SUCHÝ VRŠEK 2134-2138**  
Suchý vršek 2134/9, 158 00 Praha 5  
IČ: 750 82 993  
MS Praha, oddíl S, vložka 7000 (1)

.....  
Ing. Jiří Toman - zapisovatel

.....  
Ing. Jiří Němec - předsedající shromáždění