

Zápis ze shromáždění společenství vlastníků

konaného dne 25.11.2021

SVJ: Společenství vlastníků jednotek Suchý vršek 2134-2138
Sídlo: Suchý vršek 2134/9, Stodůlky, 158 00 Praha 5
IČ: 750 82 993
(dále jen „SVJ“)

Jednání se konalo dne 25.11.2021 od 17,45 hod v kinosálu Základní školy prof. Otokara Chlupa, Fingerova 2186, Praha 5. Na toto datum a hodinu byla všem vlastníkům bytových jednotek doručena pozvánka s programem jednání (příloha č. 1 tohoto zápisu) do poštovních schránek a současně byla vyvěšena na nástěnkách domu. Následně byla pozvánky s podklady zveřejněna na webových stránkách SVJ a zaslána na emailové adresy vlastníků.

V rámci plnění vládních opatření spojených s Covid-19, byla před vstupem od jednací místnosti provedena kontrola bezinfekčnost všech příchozích účastníků shromáždění. Následně bylo přistoupeno k jednání o jednotlivých bodech programu dle pozvánky.

Program jednání:

1. Zahájení, volba skrutátorů, zapisovatele a ověřovatele zápisu
2. Zpráva o činnosti statutárního orgánu
3. Zpráva o hospodaření SVJ, schválení roční účetní závěrky za rok 2020
4. Schválení podkladu pro stanovení příspěvku vlastníka a záloh na služby pro rok 2022
5. Schválení plánu oprav společných částí domu a povinných revizí na rok 2022
6. Schválení provedení dveřního otvoru mezi bytovými jednotkami č. 2137/38 a č. 2137/39
7. Schválení pronájmu společného prostoru v suterénu čp. 2136
8. Závěr

Bod programu č. 1 – Zahájení, volba skrutátorů, zapisovatele a ověřovatele zápisu

Shromáždění zahájil v 17,55 hod. domovník objektu p. Amcha, který přivítal přítomné vlastníky bytových jednotek. Shromáždění bylo zahájeno prezentací účastníků shromáždění a součtem spoluvlastnických podílů (viz příloha č. 2). K hlasování za vyšší spoluvlastnického podílu SBD Pokrok, byl představenstvem družstva zmocněn domovník objektu p. Amcha.

V době zahájení bylo přítomno celkem 4067/7197 spoluvlastnických podílů, tj. **56,51 %** vlastníků jednotek dle podílu podlahové plochy.

	Spoluvlastnický podíl přítomných	Spoluvlastnický podíl celkem
Vlastníci	4067	7197
podíl v %	56,51 %	100 %

Shromáždění bylo prohlášeno za usnášeníschopné.

Následně proběhla volba skrutátora, zapisovatele a ověřovatele zápisu. Skrutátorem byl navržen p. Šírek, zapisovatelem p. Amcha a ověřovatelem zápisu p. Vaculík.

Návrh usnesení č. 1

Shromáždění SVJ schvaluje skrutátorem pana Šírka, zapisovatelem pana Amchu a ověřovatelem zápisu pana Vaculíka.

PRO	hlasovalo	100 %	4067 / 4067	podílů přítomných vlastníků
PROTI	hlasovalo	0 %	0 / 4067	podílů přítomných vlastníků
ZDRŽEL SE		0 %	0 / 4067	podílů přítomných vlastníků

Usnesení bylo přijato 100 % hlasů přítomných členů společenství.

Bod programu č. 2 – Zpráva o činnosti statutárního orgánu

Zprávu o činnosti přednesl domovník objektu. Seznámil přítomné s činnostmi a opravami, které byly provedeny v průběhu roku 2020 a části roku 2021. Zároveň informoval o rozpracovaných činnostech, které budou průběžně realizovány. Následně bylo přistoupeno k hlasování.

Návrh usnesení č. 2

Shromáždění SVJ bere na vědomí zprávu o činnosti statutárního orgánu v období od minulého shromáždění.

PRO	hlasovalo	100 %	4067 / 4067	podílů přítomných vlastníků
PROTI	hlasovalo	0 %	0 / 4067	podílů přítomných vlastníků
ZDRŽEL SE		0 %	0 / 4067	podílů přítomných vlastníků

Usnesení bylo přijato 100 % hlasů přítomných členů společenství.

Bod programu č. 3 – Zpráva o hospodaření SVJ, schválení roční účetní závěrky za rok 2020

Informace o roční účetní závěrce byla zpracována do podkladu, který byl vlastníkům bytů předán do poštovních schránek v dostatečném předstihu před konáním shromáždění. Podklad o hospodaření byl zároveň vyvěšen na internetových stránkách společenství. Při jednání bylo shromáždění SVJ seznámeno s obsahem účetní závěrky za rok 2020 včetně bližší specifikace finančních položek uvedených v hlavní účetní knize. Ve zprávě o hospodaření bylo shromáždění informováno o pohybu finančních prostředků na účtech společenství, o stavu dlouhodobé zálohy a nákladech na spotřebované energie. Byla předána informace o aktuálních stavech finančních prostředků na účtech, stav dlouhodobé zálohy a informace o dlužných částkách vlastníků.

Návrh usnesení č. 3

Shromáždění Společenství vlastníků jednotek Suchý vršek 2134-2138 bere na vědomí Zprávu o hospodaření SVJ v roce 2020 a schvaluje Roční účetní závěrku za rok 2020.

PRO	hlasovalo	100 %	4067 / 4067	podílů přítomných vlastníků
PROTI	hlasovalo	0 %	0 / 4067	podílů přítomných vlastníků
ZDRŽEL SE		0 %	0 / 4067	podílů přítomných vlastníků

Usnesení bylo přijato 100 % hlasů přítomných členů společenství.

Bod programu č. 4 – Schválení podkladu pro stanovení příspěvku vlastníka a záloh na služby pro rok 2022

Výše zálohových plateb pro rok 2022 byla přednesena dle návrhu SBD Pokrok. Domovník přítomné seznámil s položkami předpisu zálohových plateb, které vycházejí ze skutečných nákladů minulého roku a předpokládaných nákladů roku příštího. Vzhledem k růstu cen energií, domovník navrhl navýšit náklady v položkách předpisu zálohy na elektřinu, zálohy na vytápění a ohřev teplé vody o 10 % nad rámec původně navržených částek. K hlasování byl předložen takto upravený předpis záloh.

Návrh usnesení č. 4

Shromáždění SVJ schvaluje Podklad pro stanovení příspěvku vlastníka (nájemného) a záloh na služby pro rok 2022 v předloženém znění a příspěvek do dlouhodobé zálohy na údržbu a opravy pro rok 2022 ve výši 2.600.148,- Kč.

PRO	hlasovalo	100 %	4067 / 4067	podílů přítomných vlastníků
PROTI	hlasovalo	0 %	0 / 4067	podílů přítomných vlastníků
ZDRŽEL SE		0 %	0 / 4067	podílů přítomných vlastníků

Usnesení bylo přijato 100% hlasů přítomných členů společenství.

Schválený podklad příspěvku vlastníka a záloh na služby pro rok 2022 tvoří přílohu č. 3 tohoto zápisu.

Bod programu č. 5 – Schválení plánu oprav společných částí domu a povinných revizí na rok 2022

Plán oprav byl prezentován dle návrhu zpracovaného obvodní bytovou správou SBD Pokrok. V plánu oprav jsou uvedeny povinné revize a kontroly, které je nutné zajistit v souladu s platnou legislativou, náklady na provoz výtahů a na běžné činnosti údržby domu. Pro rok 2022 byl plán oprav rozšířen o předpokládané náklady na opravu výtahů, vyplývající z odborných prohlídek výtahů servisní firmou.

Proběhla diskuse o položce na opravu výtahů od firmy Thyssenkrupp, konkrétně o výši částek za zkrácení nosných lan, výměně motoru a opravě podlahové krytiny. Bylo navrženo, aby výtahová firma objasnila výši nákladů a nutnosti navržených opatření. Poté bylo přistoupeno k hlasování o následujících bodech plánu oprav.

Rezerva na drobné opravy (500 Kč na byt)	49.500,- Kč
Preventivní požární prohlídka	3.000,- Kč
Kontrola hasicích přístrojů	1.500,- Kč
Kontrola a tlaková zkouška hydrantů	3.000,- Kč
Pravidelný servis výtahů (revize, prohlídky)	75.000,- Kč
Dotahování Al spojů	15.000,- Kč
Revize el. přenosného nářadí	500,- Kč
Kontrola plynoinstalace	28.000,- Kč
Oprava výtahů vyplývající z odborných prohlídek	300.000,- Kč
Protočení a promazání uzávěrů vody v suterénu	2.500,- Kč
Celkem :	478.000,- Kč

Návrh usnesení č. 5

Shromáždění SVJ schvaluje plán oprav společných částí domu a povinných revizí na rok 2022 a pověřuje předsedu SVJ k jejich realizaci.

Shromáždění SVJ požaduje, aby servisní firma Thyssenkrupp, před realizací oprav výtahů doložila nutnost navržených prací a blíže specifikovala náklady jednotlivých položek.

PRO	hlasovalo	100 %	4067 / 4067	podílů přítomných vlastníků
PROTI	hlasovalo	0 %	0 / 4067	podílů přítomných vlastníků
ZDRŽEL SE		0 %	0 / 4067	podílů přítomných vlastníků

Usnesení bylo přijato 100% hlasů přítomných členů společenství.

Bod programu č. 6 – Schválení provedení dveřního otvoru mezi bytovými jednotkami 2137/38 a 2137/39

K záměru propojení bytů se vyjádřil vlastník bytu č. 38, p. Mašín. Seznámil přítomné, že zvažuje koupi sousedního bytu č. 39 a v rámci stavebních úprav plánuje zřídit prostup mezi oběma byty. Předložil projekt na provedení dveřního prostupu včetně statického posouzení (oba podklady byly předem umístěny na webových stránkách SVJ v části Shromáždění 2021). K záměru prodeje bytu se kladně vyjádřila i pí Nyklová, jako současný vlastník bytu č. 39.

Domovník uvedl, že podmínkou statutárního orgánu SBD Pokrok k odsouhlasení stavební úpravy - zbudování dveřního otvoru mezi byty, je zapotřebí kladné stanovisko nadpoloviční většiny členů přítomných na shromáždění. Zároveň dodal, že realizaci je možné provést za předpokladu dodržení pracovního postupu dle projektové dokumentace a dle podmínek uvedených ve statickém posouzení. Následně Ing. Vančura navrhl doplnit text usnesení o konstatování, že realizace musí být provedena na vlastní náklady žadatele.

Návrh usnesení č. 6

Shromáždění schvaluje stavební úpravu společné části domu – provedení dveřního otvoru o rozměrech šířky 900 mm, výšky 2020 mm v nosné zdi o tloušťce 190 mm mezi bytovými jednotkami č. 2137/38 a č. 2137/39. Jednotky jsou vymezeny podle byt. zák v budově č.p. 2134, 2135, 2136, 2137, 2138, postavené na pozemcích p. č. 3035, 3036, 3037, 3038, 3039.

Zřízení dveřního prostupu mezi byty, bude provedeno plně na náklady vlastníka bytové jednotky č. 38.

PRO	hlasovalo	100 %	4067 / 4067	podílů přítomných vlastníků
PROTI	hlasovalo	0 %	0 / 4067	podílů přítomných vlastníků
ZDRŽEL SE		0 %	0 / 4067	podílů přítomných vlastníků

Usnesení bylo přijato 100% hlasů přítomných členů společenství.

Bod programu č. 7 – Schválení pronájmu společného prostoru v suterénu čp. 2136

Předmětem pronájmu je společná část domu: sušárna umístěná v suterénu domu v čp. 2136 o velikosti 9,91m². O pronájmu se přihlásil pouze jediný zájemce, p. Mašín, vlastník bytu č. 38. Následně bylo přistoupeno k hlasování.

Návrh usnesení č. 7

Shromáždění SVJ schvaluje pronájem společného prostoru v suterénu čp. 2136, evidovaného jako sušárna, vlastníku bytu č. 38, Mgr. Jaroslavu Mašínovi za roční částku pronájmu 4.400,- Kč + náklady na služby (tj. zúčtovatelný poplatek za teplo).

PRO	hlasovalo	100 %	4067 / 4067	podílů přítomných vlastníků
PROTI	hlasovalo	0 %	0 / 4067	podílů přítomných vlastníků
ZDRŽEL SE		0 %	0 / 4067	podílů přítomných vlastníků

Usnesení bylo přijato 100% hlasů přítomných členů společenství.

Bod programu č. 8 – Závěr

V závěru shromáždění domovník informoval o růstu ceny tepla. Zároveň upozornil, že 31.12.2023 skončí zvýhodněná smlouva, uzavřená s dodavatelem tepla. V rámci diskuse byl proveden orientační průzkum, do jaké míry jsou uživatelé nakloněni úsporám energií, účinnějším a moderním technologiím, možnému odpojení od centrálního zdroje tepla.

V dalším příspěvku byla konzultována možnost přistavení velkoobjemového kontejneru.

Shromáždění bylo ukončeno v 19:15 hodin.

V Praze dne 25.11.2021

p. Amcha

p. Vaculík

Přílohy: č. 1 – pozvánka

č. 2 – hlasovací a prezenční listina

č. 3 – Podklad pro stanovení příspěvku vlastníka (nájemného) a záloh na služby pro rok 2022