

Zápis ze shromáždění společenství vlastníků

konaného dne 24.11.2022

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 24.11.2022 od 18,00 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.

Program jednání dle pozvánky:

1. Zahájení, volba skrutátorů, zapisovatele a ověřovatele zápisu
2. Zpráva o činnosti statutárního orgánu
3. Zpráva o hospodaření SVJ k 31.12.2021, schválení roční účetní závěrky za rok 2021
4. Schválení podkladu pro stanovení příspěvku vlastníka a záloh na služby pro rok 2023
5. Schválení plánu oprav společných částí domu a povinných revizí na rok 2023
6. Projednání a schválení pronájmu nebytového prostoru v suterénu čp. 2136
7. Závěr

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

Shromáždění zahájil v 18,07 hod. domovník objektu Amcha, který přivítal přítomné vlastníky bytových jednotek. Shromáždění bylo zahájeno prezentací účastníků shromáždění (viz prezenční a hlasovací listina a plné moci, tvořící přílohu č. 2). K hlasování za výši spoluvlastnického podílu SBD Pokrok, byl představenstvem družstva zmocněn domovník objektu p. Amcha. Pořad jednání dle programu shromáždění byl zahájen součtem spoluvlastnických podílů.

	Spoluvlastnický podíl přítomných	Spoluvlastnický podíl celkem
Vlastníci	4311	7197
podíl v %	59,90 %	100 %

V době zahájení bylo přítomno celkem 4311/7197 spoluvlastnických podílů, tj. 59,90 % vlastníků jednotek dle podílu podlahové plochy. **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 %	4311 / 4311	podílů přítomných vlastníků
PROTI	hlasovalo	0 %	0 / 4311	podílů přítomných vlastníků
ZDRŽEL SE		0 %	0 / 4311	podílů přítomných vlastníků

Usnesení bylo přijato 100 % hlasů přítomných členů společenství.

Bod programu č. 2 – Zpráva o činnosti statutárního orgánu

Ve zprávě o činnosti domovník seznámil přítomné s činnostmi a opravami, které byly provedeny v průběhu roku 2021 a části roku 2022. Diskutována byla nespokojenost s prováděním úklidu stávající úklidovou firmou a problematika odložených věcí ve společných prostorách domu. Následně bylo přistoupeno k hlasování.

Návrh usnesení č. 2

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

PRO	hlasovalo	100 %	4311 / 4311	podílů přítomných vlastníků
PROTI	hlasovalo	0 %	0 / 4311	podílů přítomných vlastníků
ZDRŽEL SE		0 %	0 / 4311	podílů přítomných vlastníků

Usnesení bylo přijato 100 % hlasů přítomných členů společenství.

Bod programu č. 3 – Zpráva o hospodaření SVJ k 31.12.2021, schválení roční účetní závěrky za rok 2021

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 též zveřejněn na internetových stránkách společenství. Shromáždění SVJ bylo při jednání seznámeno s obsahem účetní závěrky za rok 2021 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. Zároveň 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 2021 a schvaluje Roční účetní závěrku za rok 2021.

PRO	hlasovalo	100 %	4311 / 4311	podílů přítomných vlastníků
PROTI	hlasovalo	0 %	0 / 4311	podílů přítomných vlastníků
ZDRŽEL SE		0 %	0 / 4311	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 2023

Výše zálohových plateb pro rok 2023 byla přednesena dle návrhu SBD Pokrok. Domovník přítomné seznámil s položkami předpisu zálohových plateb, které vycházejí ze skutečných nákladů minulého roku a očekávaného nárůstu cen roku následujícího. Růst cen se projevil zejména u svozu odpadu, nákladů na elektřinu, teplo a vodu. Hlasováno bylo o těchto položkách:

Dlouhodobá záloha na údržbu a opravy:	2.600.148,- Kč
Pojištění:	56.472,- Kč
Výtahová služba:	12.012,- Kč
Odvoz domovního odpadu:	228.816,- Kč
Elektrická energie společných prostor:	163.284,- Kč
Odměny statutárních orgánů:	29.700,- Kč
Mzda domovníka včetně pojištění:	108.036,- Kč
Mzda prac. domu včetně pojištění:	35.028,- Kč
Úklid:	168.108,- Kč
Ostatní náklady:	113.172,- Kč
Záloha na vytápění:	1.451.124,- Kč
Záloha na ohřev TUV:	1.377.360,- Kč
Záloha na SV pro ohřev TUV:	336.132,- Kč
Záloha na studenou vodu:	579.288,- Kč

V průběhu jednání se dostavil vlastník bytu č. 81, proto byl před hlasováním proveden přepoččet spoluvlastnických podílů. Hlasování bylo přítomno 61,65 % všech vlastníků.

Návrh usnesení č. 4

Shromáždění SVJ schvaluje Podklad pro stanovení příspěvku vlastníka (nájemného) a záloh na služby pro rok 2023 v předloženém znění a příspěvek do dlouhodobé zálohy na údržbu a opravy pro rok 2023 ve výši 2.600.148,- Kč.

PRO	hlasovalo	100 %	4311 / 4311	podílů přítomných vlastníků
PROTI	hlasovalo	0 %	0 / 4311	podílů přítomných vlastníků
ZDRŽEL SE		0 %	0 / 4311	podílů přítomných vlastníků

Usnesení bylo přijato 100% hlasů přítomných členů společenství.

Schválený podklad příspěvku vlastníka a záloh na služby pro rok 2023 tvoří přílohu č. 3 tohoto zápisu.

Bod programu č. 5 – Schválení plánu oprav společných částí domu a povinných revizí na rok 2023

Plán oprav byl prezentován dle návrhu zpracovaného obvodní bytovou správou SBD Pokrok. Pro rok 2023 jsou do plánu oprav zařazeny povinné revize a kontroly, které je nutné zajistit v souladu s platnou legislativou, náklady na provoz výtahů a na běžné činnosti údržby domu. Hlasováno bylo o těchto položkách plánu oprav:

Ostatní práce	Rezerva na opravy (500 Kč na byt)	49.500,- Kč
Požární technika	Preventivní požární prohlídka	3.450,- Kč
Požární technika	Kontrola hasících přístrojů	1.700,- Kč
Požární technika	Kontrola a tlaková zkouška hydrantů	3.450,- Kč
Výtahy	Pravidelný servis výtahů (revize, prohlídky)	75.000,- Kč
Elektroinstalace	Dotahování Al spojů	17.000,- Kč
Elektroinstalace	Revize el. Přenosného nářadí	500,- Kč
Plynoinstalace	Revize plynoinstalace	35.000,- Kč
Zdravotechnika	Protočení a promazání uzávěrů vody v suterénu	2.500,- Kč
Ostatní práce	Vykližení odložených věcí ve spol. prostorách	15.000,- Kč
	CELKEM	203.100,- Kč

Návrh usnesení č. 5

Shromáždění SVJ schvaluje plán oprav společných částí domu a povinných revizí na rok 2023 a pověřuje předsedu SVJ k jejich realizaci.

PRO	hlasovalo	100 %	4311 / 4311	podílů přítomných vlastníků
PROTI	hlasovalo	0 %	0 / 4311	podílů přítomných vlastníků
ZDRŽEL SE		0 %	0 / 4311	podílů přítomných vlastníků

Usnesení bylo přijato 100% hlasů přítomných členů společenství.

Bod programu č. 6 – Projednání a schválení pronájmu nebytového prostoru v suterénu čp. 2136

Domovník upřesnil, že v textu pozvánky byl chybně uveden předmět pronájmu: nebytový prostor v suterénu čp. 2136. Správně mělo být uvedeno: pronájem nebytového prostoru v přízemí čp. 2137.

O pronájem nebytového prostoru-kosmetiky umístěné v přízemí domu v čp. 2137 o velikosti 43,33 m² + 6,96 m² lodžie, projeví zájem dva vlastníci bytu v objektu. Dotazem před shromážděním bylo zjištěno, že ze zájmu obou vlastníků nakonec sešlo. Hlasování o pronájem nebytového prostoru s stalo bezpředmětným.

Následně domovník upřesnil, že pronájem nebytového prostoru by měl primárně sloužit pro podnikatelskou činnost, nikoliv k ubytování. Prostor lze pronajmout i jako společnou část domu, ale to pouze vlastníku bytu v domě a výhradně za účelem uskladnění osobních věcí. V takovém případě nesmí nájemce přenechat předmět nájmu do podnájmu třetí osobě. Nebytový prostor s účelem užívání „kosmetika“, není určen k bydlení. Po diskusi vlastníků o možnostech rekolaudace nebytového prostoru na bytový, nebo změně účelu kosmetiky na jiný účel pronájmu, byl bod programu ukončen. Jednání pokračovalo dalším bodem programu.

Bod programu č. 7 – Závěr

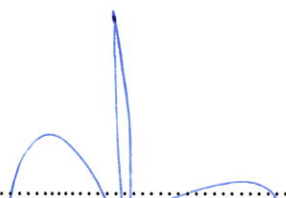
V závěru shromáždění proběhla diskuse vlastníků, ve které byly vzneseny tyto náměty:

- Založení spořicího účtu pro SVJ. Domovník upřesnil, že zřízení spořicího účtu již zajišťuje ekonomický úsek SBD POKROK.
- Stížnost na hlukové projevy ve stoupačkách topení v čp. 2134. Na problematiku upozornil vlastník bytu č. 90. Bouchání se projevuje v ranních hodinách okolo 2:30 hod. Domovník prověří důvody vzniku hluchnost a zjistí možnosti odstranění hluku.
- Dotazy na funkci centrální vzduchotechniky vznesl vlastník bytu č. 81. Upozornil na prostup zápach ze stoupačky VZT do bytu. K tématu nefunkční VZT se připojil i vlastník bytu č. 59 a uživatelé vchodu čp. 2138. Bylo konstatováno, že v rámci rekonstrukcí bytů došlo ke zrušení spínačů centrální VZT a odsávání je řešeno chybně, prostřednictvím lokálních koupelnových ventilátorů. V případě takových stavebních úprav nelze nápravu funkce centrální VZT řešit z prostředků dlouhodobé zálohy. Zprovoznění je nutné řešit individuálně na náklady vlastníka bytu.
- Upozornění na nefunkčnost domovních telefonů. Bylo objasněno, že závady mohou být kombinací špatné funkce tel. přístrojů, kde náklady na výměnu jdou na vrub vlastníka bytu, nebo závady v rozvodu slaboproudu, jehož opravy zajišťuje SVJ. Domovník prověří možnosti oprav.
- Požadavek o zprovoznění otevírání vstupních dveří do domu z bytů. Byl proveden orientační průzkum, kdo z vlastníků preferuje možnost zapojit „domovního vrátného“, pro možnost otevírání vchodových dveří do domu, domovním telefonem. Průzkum ukázal, že většina vlastníků trvá na zachování stávajícího stavu a to neumožnit otevírání domovních dveří z prostoru bytu, z důvodu zajištění větší ochrany před vstupem cizích osob do domu.


Shromáždění bylo ukončeno v 19:25 hodin.

V Praze dne 2.12.2022

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 2023