

Zápis ze schůze shromáždění Společenství vlastníků jednotek Vašátkova 1019

Účastníci: viz prezenční listina (příloha č. 1), pan Hajný – technik SBD Praha

Datum a místo konání: **9.12.2019** Vašátkova 1019, Praha 9 – kočárkárna

Předsedající: Ing. Jaroslav Štorek (předseda výboru)

Zapsala: Eva Chaloupková (místopředseda)

PROGRAM:

- 1) Zahájení** (schválení programu, zapisovatele a ověřovatele zápisu)
- 2) Zpráva o činnosti správce a výboru společenství vlastníků jednotek za rok 2019**
- 3) Hospodaření**
 - a) *Schválení účetní uzávěrky 2018 a vypořádání výsledku hospodaření za rok 2018*
 - b) *Schválení úpravy výše záloh od 1. 1. 2020*
 - c) *Informace o stavu hospodaření k 31. 10. 2019*
 - d) *Informace o stavu pohledávek*
- 4) Technický stav domu a plán oprav na rok 2020**
 - a) *Rozhodnutí o realizaci opravy vzduchotechniky na základě výběrového řízení*
 - b) *Rozhodnutí o malování společných prostor*
 - c) *Informace o běžné údržbě společných částí prostor domu*
- 5) Schválení platby za podání sousedské žaloby na Code bar 2**
- 6) Diskuse a závěr**

1) Zahájení

Usnášeníschopnost

Předseda výboru, Ing Jaroslav Štorek (dále jen předsedající) přivítal členy společenství vlastníků jednotek (dále jen SVJ) a konstatoval, že shromáždění je usnášeníschopné, je přítomno **54,21%** ze všech spoluvlastnických podílů. Přítomnost spoluvlastnických podílů byla sledována po celou dobu trvání schůze, přičemž byla ověřena před každým hlasováním.

Volba zapisovatele a ověřovatele zápisu

S návrhem, aby zapisovatelkou byla pověřena místopředsedkyně výboru, Eva Chaloupková a ověřovateli paní Irena Matoušková a paní Irina Charnová, **souhlasili jednomyslně všichni přítomní.**

Schválení programu

Program byl jednomyslně schválen všemi přítomnými v navrženém znění.

2) Zpráva o činnosti správce a výboru SVJ za rok 2019

Zástupce SBD pan Daniel Hajný představil přehled činností správce včetně zmínky o spolupráci výboru a SBD Praha. V případě dotazů a připomínek v jakýchkoli položkách v péči o dům, tj. s ekonomickou, technickou a administrativně správní činností jsou vlastníků k dispozici příslušní pracovníci SBD Praha. Kontakty lze najít na www.sbdpraha.cz.

Za výbor zrekapituloval hlavní činnosti provedené v roce 2019 předseda J. Štorek. V souladu s usnesením loňského shromáždění bylo provedeno čištění topné soustavy, byl zpracován projekt na rekonstrukci vzduchotechniky a byla provedena oprava osvětlení společných prostor domu.

Závěr. Tento bod vzalo shromáždění na vědomí.

3) Hospodaření

a) Schválení účetní závěrky 2018 rozdělení zisku za rok 2018

Eva Chaloupková představila závěrku a rozdělení zisku za rok 2018. Tyto materiály byly vyvěšeny na nástěnce v domě a na internetových stránkách SVJ.

Účetní závěrka byla zpracována SBD Praha (viz příloha 2)

Bylo hlasováno o textu:

Shromáždění vlastníků schvaluje účetní závěrku za rok 2018. Shromáždění vlastníků schvaluje vypořádání ztráty ve výši 1.174,99 Kč z rezervního fondu.

Hlasování:

Pro	94,85 % z přítomných spoluvlastnických podílů
Zdrželo se	1,94 % z přítomných spoluvlastnických podílů
Proti	3,21 % z přítomných spoluvlastnických podílů

Výsledek: Schváleno

b) Schválení úpravy záloh

V tomto bodě byl projednán návrh úpravy záloh, který připravila účetní správce na základě výsledků hospodaření za období 2018/2019 včetně očekávaných změn v cenách dodavatelů energií a služeb. Návrh záloh byl zveřejněn na www stránkách SVJ a na nástěnce v domě. Individuální rozpisy budou rozeslány vlastníků v tištěné podobě.

Bylo hlasováno o textu:

1. Návrh na úpravu výše krátkodobých záloh

- a) *Shromáždění schvaluje s účinností s účinností od 1. 1. 2020 stanovit měsíční výši záloh u níže uvedených krátkodobých záloh na správu domu a pozemku takto:*

Záloha	Nová měsíční výše zálohy	Stávající měsíční výše zálohy	+ Navýšení - Snížení	Průměrné měsíční náklady 1-9/19
Pojistné	1 900 Kč	1 900 Kč	0 Kč	1 870 Kč
Provozní náklady	*4 300 Kč	4 300 Kč	0 Kč	3 500 Kč
Odvoz odpadu	**11 600 Kč	9 000 Kč	2 600 Kč	8 860 Kč
Úklid	*7 500 Kč	7 500 Kč	0 Kč	7 100 Kč
Provoz výtahu	*3 500 Kč	4 000 Kč	-500 Kč	2 720 Kč
Elektrická energie	**6 600 Kč	6 600 Kč	0 Kč	5 900 Kč
Drobná údržba a opravy	*3 500 Kč	3 500 Kč	0 Kč	1 300 Kč

* ponechána rezerva

**navýšení ceny pro rok 2020

Na výše uvedených zálohách jsou povinni se podílet všichni členové společenství podle výše svých spoluvlastnických podílů na jednotkách. Podle stejného pravidla bude provedeno i rozúčtování nákladů hrazených z výše uvedených záloh.

- y) Shromáždění schvaluje s účinností od 1. 1. 2020 stanovit měsíční výši záloh u níže uvedených krátkodobých záloh na správu domu a pozemku takto:

Záloha	Nová měsíční výše zálohy	Stávající měsíční výše zálohy	+ Navýšení - Snížení	Průměrné měsíční náklady 1-9/19 (jednotka)
Poplatek za správu / jednotka člen SBD Praha	182 Kč	169 Kč	13 Kč	169 Kč
Poplatek za správu / jednotka nečlen SBD Praha	182 Kč	169 Kč	13 Kč	169 Kč
Odměna volených orgánů	165 Kč	165 Kč	0 Kč	188 Kč

Na výše uvedených zálohách jsou povinni se podílet všichni členové společenství, a to rovným dílem podle počtu jednotek. Podle stejného pravidla bude provedeno i rozúčtování nákladů hrazených z této zálohy.

- y) Shromáždění schvaluje s účinností od 1. 1. 2020 stanovit měsíční výši krátkodobých záloh na služby související s užíváním jednotky takto:

Každý člen společenství je povinen hradit zálohy na služby související s užíváním jednotky, tj. zálohy na studenou vodu, teplou vodu a teplo ve výši odpovídající skutečné spotřebě, resp. skutečným nákladům jeho jednotky v předchozím kalendářním roce

navýšené o **10 %**. Předchozím kalendářním rokem se rozumí první předchozí kalendářní rok, za který jsou známe údaje nutné pro stanovení výše záloh. Platnost předpisu těchto záloh se mění vždy k 1. 1. běžného roku.

Pokud během běžného roku dojde ke změně počtu osob, které v bytě bydlí, může vlastník bytové jednotky požádat o změnu výše záloh. Zálohy pro nový počet osob pak budou stanoveny tak, aby výše záloh na jednu osobu byla rovna nebo vyšší než výše záloh na jednu osobu před změnou počtu osob. Žádost musí být adresována výboru společenství.

2. Návrh na úpravu výše dlouhodobých záloh

Shromáždění schvaluje s účinností od 1. 1. 2020 stanovit měsíční výši dlouhodobé zálohy na 26 Kč/m²/jednotka **(stejná výše na m² jako v roce 2019)**. Na této záloze jsou povinni se podílet všichni členové společenství, a to podle velikosti svého spoluvlastnického podílu. Tato záloha není předmětem ročního vyúčtování záloh a její zůstatek přechází vždy do dalšího kalendářního roku.

3. Ostatní

- a) Shromáždění bere na vědomí, že v předpisu záloh pro jednotlivé jednotky může dojít ke korunovým rozdílům z důvodu zaokrouhlení.
- b) Shromáždění ukládá všem členům společenství hradit měsíční zálohy na správu domu a pozemku a zálohy na služby související s užíváním jednotky řádně a včas, tj. tak, aby byla platba zálohy připsána na účet společenství nejpozději do 15. dne příslušného kalendářního měsíce.
- c) Shromáždění ukládá statutárnímu orgánu společenství, aby zajistil předání/zaslání nových předpisů záloh všem členům společenství vždy nejpozději 14 dnů před požadovaným připsáním první platby nově stanovených předpisů záloh na účet společenství.

Hlasování:

Pro	94,85 % z přítomných spoluvlastnických podílů
Zdrželo se	1,95 % z přítomných spoluvlastnických podílů
Proti	3,2 % z přítomných spoluvlastnických podílů

Výsledek: Schváleno

c) Informace o hospodaření SVJ k 31.09. 2019

Eva Chaloupková informovala o stavu hospodaření SVJ k 31. 09. 2019

Základní ekonomické údaje:

Stav běžného účtu	830 487 Kč
Stav spořicího účtu	4 984 900 Kč
Úvěr od ČSOB na zateplení domu a rekonstrukce průčelí	2 500 000 Kč

- pravidelné měsíční splátky 45 000 Kč
 - zbývá doplatit 420 000 Kč
- (číslo není úplně přesné s ohledem na úrokovou sazbu)

Tento bod vzalo na vědomí 100% přítomných spoluvlastnických podílů

d) Informace o stavu pohledávek

K datu jednání shromáždění společenství neeviduje žádné výrazné pohledávky. Drobné rozdíly v platbách u několika vlastníků (ať již do plusu či do mínusu) budou vyřešeny v ročním zúčtování.

Tento bod vzalo na vědomí 100% přítomných.

4) Technický stav domu a plán oprav na rok 2020

a) Rozhodnutí o realizaci opravy vzduchotechniky na základě výběrového řízení

Důvodová zpráva:

Provedení rekonstrukce vzduchotechniky bylo schváleno v usnesení na shromáždění vlastníků dne 11. 12. 2018:

„Shromáždění schvaluje provedení rekonstrukce vzduchotechniky takto:

- v kuchyních budou ponechány nové (uživateli vyměněné) digestoře s odsáváním vlastním ventilátorem. Do všech bytů budou namontovány těsné regulační klapky mezi digestoř a stoupačku. Uživatelům, kteří nemají digestoř s vlastním ventilátorem, bude tato digestoř jednotného provedení dodána a namontována v rámci rekonstrukce (o cenu těchto digestořů se zvýší i celková cena rekonstrukce vůči předběžné nabídce). Uživatelům, kteří si digestoř pořídili na vlastní náklady, bude tento náklad kompenzován do výše ceny nově montovaných digestořů jednotného provedení.

- v koupelnách a WC budou osazeny talířové ventily s elektrickým ovládáním a na střeše domu bude pro každou stoupačku osazen ventilátor CRHB-355 Ecowatt Plus s integrovaným řízením

Shromáždění ukládá výboru zajistit:

- zpracování projektu na rekonstrukci VZT

- realizaci rekonstrukce vzduchotechniky dle zpracovaného projektu

Shromáždění schvaluje limit pro realizaci rekonstrukce na max. 2 600 000,- Kč bez DPH.“

Byl zpracován kompletní projekt a proběhlo výběrové řízení v kterém z pěti zúčastněných zvítězila firma PRO URBAN s.r.o. s cenou 3 127 626,36 Kč s DPH resp. 2 719 675,10 Kč bez DPH.

Protože cena bez DPH (2 719 675,10) je vyšší než vloni schválený limit (2 600 000), předkládá výbor ke schválení provedení rekonstrukce za nyní vysoutěženou cenu.

Bylo hlasováno o textu:

Shromáždění schvaluje provedení rekonstrukce vzduchotechniky dle zpracovaného projektu č. zak. MC-18109 (část VZT) a č. zak. 058/2019 (část elektro).

Shromáždění schvaluje provedení rekonstrukce vzduchotechniky firmou PRO URBAN s.r.o., která zvítězila ve výběrovém řízení, a to za celkovou cenu 3 127 626,36 Kč s DPH.

Vlastníkům, resp. nájemcům, kteří již mají digestoř s elektrickým odtahem, bude náklad na její pořízení kompenzován ve výši 3565,- Kč (cena za digestoře, které se budou měnit v rámci rekonstrukce). Toto vyrovnání proběhne v rámci vyúčtování za rok 2020.

Hlasování:

Pro	98,06 % z přítomných spoluvlastnických podílů
Zdrželo se	1,94 % z přítomných spoluvlastnických podílů
Proti	0 % z přítomných spoluvlastnických podílů

Výsledek: Schváleno

b) Rozhodnutí o malování společných prostor

Důvodová zpráva:

Poslední malování všech společných proběhlo již před mnoha lety a malba je někde již značně špinavá a poškozená. Po proběhlé opravě osvětlení zůstaly též nevzhledné stopy po zdemontovaných elektrolištech a světlech. Výbor tedy navrhuje provedení vymalování všech společných prostor v domě, a to i v chodbičkách k jednotlivým bytům.

Malování bude provedeno až po skončení rekonstrukce vzduchotechniky, bude však vyžadovat vyklizení chodbiček jednotlivým bytům.

Předpokládaná cena je cca 450 000,- Kč.

V rámci zlepšení kvality a estetiky bydlení výbor doporučuje schválit provedení tohoto malování.

Bylo hlasováno o textu:

Shromáždění schvaluje provedení vymalování společných prostor domu (ve stejném provedení jako stávající). Předpokládaná částka bude cca 450 000,- Kč s tím, že na realizaci bude vypsáno výběrové řízení.

Vymalování bude obsahovat i nátěr elektrozařízení, zábradlí a zárubní dveří do chodbiček.

Vymalování bude provedeno až po skončení rekonstrukce vzduchotechniky.

Hlasování:

Pro	94,86 % z přítomných spoluvlastnických podílů
Zdrželo se	2,02 % z přítomných spoluvlastnických podílů
Proti	0 % z přítomných spoluvlastnických podílů
Nehlasovalo	3,12 % z přítomných spoluvlastnických podílů

Výsledek: Schváleno

c) Informace o běžné údržbě společných prostor domu přednesl pan Jaroslav Fiala a za úklid pan Stanislav Kunc.

Shromáždění vlastníků tyto informace vzalo na vědomí.

5) Schválení platby za podání sousedské žaloby na Code bar 2

Důvodová zpráva:

Před cca rokem začal fungovat v sousedním objektu Vašátkova 1 noční bar Code 2 (otevírací doba až do 06.00 hod). Toto s sebou přineslo i koncentraci problémových návštěvníků, kteří v nočních hodinách soustavně ruší noční klid a znemožňují tak bydlícím v našem domě nerušený výkon jejich práv spojených s vlastnictvím bytových jednotek (nemožnost klidného spánku). Dochází k výtržnostem, které musí řešit městská i státní policie; často i se zásahy záchranné služby.

Do zjednání nápravy se angažovalo několik vlastníků z našeho domu a po několika měsících jednání s různými úřady se jako jedinou možností ukázalo být podání sousedské žaloby v které se budou zainteresovaní vlastníci domáhat zkrácení otevírací doby baru do cca 22.00 hod.

Žalobu musí připravit a případné zastupování u soudu provádět nezávislý právník. Předpokládaná cena všech právních úkonů činí 60 000,- Kč.

Protože zajištění nočního klidu je v zájmu všech vlastníků v domě a všichni vlastníci v domě z něho budou také profitovat, doporučuje výbor shromáždění, aby tuto platbu (za právní zastupování několika vlastníků jakožto fyzických osob) schválilo.

V diskusi bylo p. Dubou doplněno, že předžalobní výzvu zajišťuje úřad MČ Praha 14.

Bylo hlasováno o textu:

Shromáždění schvaluje platbu za právní služby spojené se sousedskou žalobou, podanou několika vlastníky jednotek v domě vůči majiteli baru Code 2 a to do výše max. 60 000,- Kč bez DPH.

Hlasování:

Pro	98,06 % z přítomných spoluvlastnických podílů
Zdrželo se	0 % z přítomných spoluvlastnických podílů
Proti	1,94 % z přítomných spoluvlastnických podílů

Výsledek: Schváleno

6) Diskuze a závěr shromáždění SVJ

a) Zvonky: je plánovaná oprava nefunkčních zvonků na jednotlivých patrech. V případě nutnosti bude oslovena i jiná firma než Horáček EMH.

b) Odvoz odpadů: bylo poukázáno na to, že ne vždy jsou kontejnery vyvezeny dle rozpisu. V případě, že někdo z domu zjistí, že kontejnery nebyly vyvezeny, může zaslat fotodokumentaci stavu přímo na SBD Praha – Bc. Tereze Loskotové.

c) Oprava dveří od výtahů do chodbiček před byty: bude posouzeno, zda postačí oprava nebo bude třeba kompletní výměny dveří. Následně dojde k realizaci oprav.

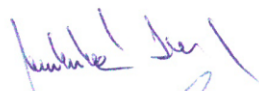
d) Kamerový systém: na příští shromáždění připraví výbor indikativní nabídku na instalaci kamerového systému k monitorování situace v domě, aby se zabránilo/omezilo poškozování společného majetku a znečišťování společných prostor.

Po ukončení diskuze k provozním problémům, poděkoval předsedající všem přítomným za aktivní účast a ukončil schůzi.

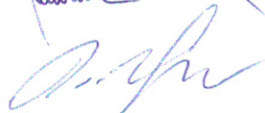
Zapsala: p.Eva Chaloupková



Ověřili: p.Irena Matoušková



p. Irina Charnová



Přílohy: příloha č. 1 - Presenční listina

příloha č. 2. JEDNACÍ UZNEŠENÍ 2018

