

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: 7.12.2022 Vašátkova 1019, Praha 9 – kočárkárna

Předsedající: Ing. Jaroslav Štorek (předseda výboru)

PROGRAM:

- 1) **Zahájení** (schválení programu, zapisovatele a ověřovatele zápisu)
- 2) **Zpráva o činnosti správce a výboru společenství vlastníků jednotek za rok 2022**
- 3) **Hospodaření**
 - a) *Schválení účetní uzávěrky 2021 a vypořádání výsledku hospodaření za rok 2021*
 - b) *Stanovení výše odměny pro statutární orgán společenství*
 - c) *Schválení úpravy výše záloh od 1. 1. 2023*
 - d) *Informace o stavu hospodaření k 31. 10. 2022*
 - e) *Informace o stavu pohledávek*
- 4) **Technický stav domu a plán oprav na rok 2023**
 - a) *Rozhodnutí o výměně vnitřních dveří mezi schodištěm a chodbami před výtahy*
 - b) *Rozhodnutí o instalaci kamerového systému*
 - c) *Rozhodnutí o opravě nátěru podlah chodbiček ve sklepních kójkách*
 - d) *Informace o běžné údržbě společných částí domu*
- 5) **Rozhodnutí o uvolnění finanční částky na pokračování soudního sporu s Code Bar 2**
- 6) **Volba výboru SVJ na další období**
- 7) **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 **57,14%** 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 zapisovatelem byl pověřen pan Štorek a ověřovateli paní Formanová a pan Novák, souhlasili jednomyslně všichni přítomní.

Schválení programu

S navrženým programem souhlasili všichni přítomní.

2) Zpráva o činnosti správce a výboru SVJ za rok 2022

Za výbor zrekapituloval hlavní činnosti provedené v roce 2022 předseda J. Štorek. V souladu s usnesením loňského shromáždění byla provedena výměna linolea ve společných prostorách domu. Další prováděné činnosti byly: zajištění opravy jižní fasády (vyklované díry od ptáků), zajištění ořezání bříz u západní strany domu (provedl Magistrát hl. m. Prahy jakožto vlastník pozemku), nahlašování poruch výtahů, doplnění ukradených čísel podlaží na schodišti, opravy světel a pohybových snímačů na schodištích a zajišťování oprav dveří (nejčastěji hlavních vchodových).

Závěr. Tento bod vzalo shromáždění na vědomí.

3) Hospodaření

a) Schválení účetní závěrky 2021 rozdělení zisku za rok 2021

Předsedající představil závěrku a rozdělení zisku za rok 2021. Tyto materiály byly vyvěšeny na nástěnce v domě a na internetových stránkách SVJ.

Účetní závěrka byla zpracována SBD Praha v souladu s účetními standarty (viz příloha 2)

Bylo hlasováno o textu:

Shromáždění vlastníků schvaluje účetní závěrku za rok 2021. Shromáždění vlastníků schvaluje vypořádat výsledek hospodaření za rok 2021 následovně:

- použít zisk ve výši 4.513,03 Kč na tvorbu Rezervního fondu.

- shromáždění vlastníků zmocňuje výbor společenství k použití Rezervního fondu k úhradě nákladů souvisejících se správou domu.

Hlasování:

Pro	100,00 % z přítomných spoluvlastnických podílů
Zdrželo se	0 % z přítomných spoluvlastnických podílů
Proti	0 % z přítomných spoluvlastnických podílů

Výsledek: Schváleno

b) Stanovení výše odměny pro statutární orgán společenství

Poslední úprava výše odměny pro výbor společenství proběhla v roce 2015 a od té doby kumulovaná inflace činí 38,5 % (dle údaje ČSÚ k 10/2022). Je tedy navrhováno stejné procentní zvýšení odměny (38,5 %), tak, aby byla kompenzována inflace.

Bylo hlasováno o textu:

Shromáždění schvaluje s účinností od 1. 1. 2023 odměnu pro statutární orgán společenství ve výši 230 Kč / jednotka / měsíc. Tato odměna nezahrnuje zákonné odvody za společenství.

Hlasování:

Pro	100,00 % z přítomných spoluvlastnických podílů
Zdrželo se	0 % z přítomných spoluvlastnických podílů
Proti	0 % z přítomných spoluvlastnických podílů

Výsledek: Schváleno

c) Schválení úpravy záloh

V tomto bodě byl projednán návrh úpravy záloh, který připravila účetní správce na základě výsledků hospodaření za období 2021 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 vlastníkům v tištěné podobě.

Bylo hlasováno o textu:

Úprava výše krátkodobých záloh

- a) Shromáždění schvaluje s účinností s účinností od 1. 1. 2023 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 1-10/22
Pojistné	**2 200 Kč	1 900 Kč	300 Kč	2 050 Kč
Provozní náklady	*6 000 Kč	5 000 Kč	1 000 Kč	5 900 Kč
Odvoz odpadu	**21 500 Kč	11 600 Kč	9 900 Kč	21 450 Kč
Úklid	11 000 Kč	10 000 Kč	1 000 Kč	10 040 Kč
Provoz výtahu	5 000 Kč	5 000 Kč	0 Kč	4 300 Kč
Elektrická energie	*14 000 Kč	14 000 Kč	0 Kč	8 300 Kč
Drobná údržba a opravy	4 000 Kč	4 000 Kč	0 Kč	3 800 Kč

* ponechána rezerva,

** navýšeno dle platných cen

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.

- b) Shromáždění schvaluje s účinností od 1. 1. 2023 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 1-10/22 (jednotka)
Poplatek za správu	188 Kč	188 Kč	0 Kč	188 Kč
Odměna volených orgánů	*230 Kč	165 Kč	65 Kč	194 Kč

* na pokrytí inflace od roku 2015

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.

- c) Shromáždění schvaluje s účinností od 1. 1. 2023 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 15 % u studené vody a o 85 % u teplé vody a tepla. (zdražení PT a.s. pro r. 2022 60 % a od roku 2023 avizované další zdražení o 25 %)

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.

Hlasování:

Pro	100,00 % z přítomných spoluvlastnických podílů
Zdrželo se	0 % z přítomných spoluvlastnických podílů
Proti	0 % z přítomných spoluvlastnických podílů

Výsledek: Schváleno

Dále bylo hlasováno o výši dlouhodobých záloh, konkrétně o textu:

Úprava výše dlouhodobých záloh

Shromáždění schvaluje s účinností od 1. 1. 2023 stanovit měsíční výši dlouhodobé zálohy na 26 Kč/m²/jednotka **(stejná výše na m² jako v roce 2022)**. 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.

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	100,00 % z přítomných spoluvlastnických podílů
Zdrželo se	0 % z přítomných spoluvlastnických podílů
Proti	0 % z přítomných spoluvlastnických podílů

Výsledek: Schváleno

d) Informace o hospodaření SVJ k 1. 12. 2022

Eva Chaloupková informovala o stavu hospodaření SVJ k 1. 12. 2022

Základní ekonomické údaje:

Stav běžného účtu 295 012 Kč

Stav spořicího účtu 3 531 820 Kč

Tento bod vzalo na vědomí 100% přítomných spoluvlastnických podílů

e) 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.

K 31.10.2022 je celkové saldo služeb za dům + 788 Kč.

Tento bod vzalo na vědomí 100% přítomných.

4) Technický stav domu a plán oprav na rok 2023

a) Rozhodnutí o výměně vnitřních dveří mezi schodištěm a chodbami před výtahy

Dveře mezi schodištěm a chodbami před výtahy jsou původní (od doby výstavby domu) a tedy 30 let staré. Jejich stav odpovídá stáří a kromě toho již nejsou kompletní – na všech chybí odcizené hliníkové lišty ze strany chodeb k výtahu (které fixovaly skleněnou výplň) a chybí odcizené hliníkové plechy v dolních částech dveří (u některých z obou stran). Nevhodně umístěné Brano brání plnému otevření. Vizualně zhoršují dojem z vnitřních částí domu. Výbor navrhuje provést výměnu dveří za nové, z hliníkových profilů v provedení bílá barva. Předpokládaná cena (podložená obdrženou předběžnou nabídkou) je cca 600 000,- Kč vč. DPH s tím, že realizující firma bude vybrána výběrovým řízením. Předpoklad realizace je během jara, resp. léta 2023.

Bylo hlasováno o textu:

Shromáždění schvaluje provedení výměny dveří mezi schodištěm a chodbami před výtahy v orientační ceně 600 000,- Kč vč. DPH. Dveře budou v provedení hliník.

Hlasování:

Pro	90,26 % z přítomných spoluvlastnických podílů
Zdrželo se	9,74 % z přítomných spoluvlastnických podílů
Proti	0 % z přítomných spoluvlastnických podílů

Výsledek: Schváleno

b) Rozhodnutí o instalaci kamerového systému

Shromáždění vlastníků konané dne 9. 12. 2019 uložilo výboru předložit návrh, resp. nabídku na instalaci kamerového systému v domě, aby se zabránilo/omezilo poškozování společného majetku a znečišťování společných prostor.

Na shromáždění dne 9. 12. 2021 pak předložil výbor návrh na realizaci dvou variant kamerového systému:

1. Kamerový systém s osmi kamerami

Kamery budou umístěny takto: 1x v suterénu (sleduje vstupy do výtahů), 5x v přízemí (1x venkovní – sleduje prostor schodiště a kontejnerů, 4x vnitřní: chodba se schránkami, chodba s nástěnkami, vstupy do výtahů, zádveří západního vchodu), 2x ve výtazích

2. Kamerový systém s devatenácti kamerami

Kamery budou umístěny: dtto dle bodu 1. plus v každém patře sledování vstupů do výtahů

Shromáždění v 12/2021 však nebylo usnášení schopné, a proto bylo hlasováno způsobem per rollam. Hlasování o kamerovém systému dopadlo následovně:

- 8 kamer: pro 43,06% - návrh nebyl přijat
- 18 kamer: pro 28,17% - návrh nebyl přijat

Celkový počet všech hlasujících pro jakoukoliv variantu kamerového systému byl však více než 71%, což svědčí o tom, že většinová poptávka po realizaci nějakého kamerového systému existuje.

Z tohoto důvodu nyní předkládá výbor shromáždění návrh na realizaci kamerového systému v rozsahu osmi kamer.

Aktualizovaná cenová nabídka v CÚ 2022 pro 8 kamer je následující:

198 806,- Kč vč. DPH plus cca 30 000,- Kč za systémový kabel do výtahové šachty (musí dodat fa Schindler jakožto dodavatel výtahů) + roční servisní poplatek 9 990,- Kč bez DPH
Systém je navržen na bázi IP kamer (každá kamera obsahuje webserver) a mají rozlišení 5 MP.

Doba uchování záznamů kamer musí být stanovena tak, že nepřesáhne dobu potřebnou k tomu, aby incident zaznamenaný kamerou bylo možné dále prošetřit a zajistit další potřebné informace, nutné například k předání záznamu příslušným orgánům nebo pojišťovně.

Takovou dobou je nejvýše 7 dní; v odůvodněných případech může správce prodloužit dobu na 14 dní.

Bylo hlasováno o textu:

Shromáždění schvaluje instalaci kamerového systému v rozsahu 8-mi kamer v orientační ceně 198 806,- Kč vč. DPH plus cena systémového kabelu do výtahové šachty.

Hlasování:

Pro	87,10 % z přítomných spoluvlastnických podílů
Zdrželo se	3,09 % z přítomných spoluvlastnických podílů
Proti	6,78 % z přítomných spoluvlastnických podílů
Nehlasovalo	3,02 % z přítomných spoluvlastnických podílů

Výsledek: Schváleno

Po tomto hlasování se snížila účast na 56,08%, shromáždění však bylo stále usnášení schopné.

c) Rozhodnutí o opravě nátěru podlah chodbiček ve sklepních kóji

Nátěr betonových podlah chodbiček u sklepních kóji byl proveden už před cca deseti lety. Za tu dobu postupně došlo k degradaci nátěru a k lokálním poškozením, někde i v poměrně velké ploše. Dochází tak k drobení nekvalitního betonového podkladu a vynášení betonového prachu (na botách) do prostor hlavní chodby, kde jednak neguje provedený úklid a jednak poškozuje nově položené lino. O estetickém vzhledu nemluvě. Z těchto důvodů navrhuje výbor provést komplexní opravu nátěru.

Dle obdržené indikativní nabídky se bude cena provedení pohybovat okolo 40 000,- Kč vč. DPH.

Bylo hlasováno o textu:

Shromáždění schvaluje provedení opravy nátěru podlah chodbiček u sklepních kóji v orientační ceně 40 000,- Kč vč. DPH.

Hlasování:

Pro 100 % z přítomných spoluvlastnických podílů

Zdrželo se 0 % z přítomných spoluvlastnických podílů

Proti 0 % z přítomných spoluvlastnických podílů

Výsledek: Schváleno

d) Informace o běžné údržbě společných částí domu

Tyto informace byly předloženy a vzaty na vědomí v bodě č. 2) „Zpráva o činnosti výboru“.

5) Rozhodnutí o uvolnění finanční částky na pokračování soudního sporu s Code bar 2

Důvodová zpráva:

Shromáždění vlastníků dne 9.12.2019 chválilo částku 60 000,- Kč bez DPH na právní spor vedený několika vlastníky (avšak v zájmu všech bydlících v domě) s Code Bar 2, resp. s jeho vlastníkem, společností Select Properties a.s. ohledně rušení nočního klidu provozem baru. Do dnešního dne proběhlo už několik soudních stání, ale další jednání soudu ještě budou probíhat.

Dle vyjádření advokáta budou celkové náklady sporu do 100 000,- Kč (plus DPH).

Pro přehled se níže uvádí podrobná rekapitulace již proběhlých a ještě očekávaných úkonů včetně finančního vyčíslení:

1/ MČ Praha 14 poskytla finanční krytí právních služeb ve výši 40.000 Kč za:

- prostudování všech dostupných dokumentů, nahrávek, rozhovory se svědky, soudní rozhodnutí v obdobných případech, právní výklady sporů tohoto typu a právní analýzu naší situace;
- přípravu několika předžalobních výzev protistraně Select Properties a.s.;
- komunikaci s právními zástupci protistrany.

2/ Další 50.000 Kč - již z fondu SVJ - bylo použito na:

- přípravu a podání žaloby;
- komunikaci se soudem před prvním jednáním (např. ohledně soudního poplatku apod.);
- přípravu obhajoby a důkazů;
- naše zastupování advokáty přímo u soudního řízení;
- report ze soudních jednání do 24 hodin od konání soudního jednání;
- další příprava důkazů a podkladů, které si vyžádal soud.

3/ Dodatečná částka 40.000 bude použita na:

- naše zastupování advokáty přímo u soudního řízení;
- přípravu svědků na výslech před soudem;
- přípravu nových důkazů a jejich předložení soudu;
- po vynesení rozsudku případná komunikace s protistranou nebo i se soudem, pokud bude docházet k porušování soudního rozhodnutí.

4/ Cíl právních zástupců žalující strany u soudu:

- minimální cíl: dosáhnout zkrácení provozní doby;
- maximální cíl: dosáhnout zákazu provozování baru s diskotékou v tomto objektu (čili pokud provozovna, tak max. typu restaurace s běžnou otevírací dobou).

5/ Legislativa ČR neumožňuje, aby účastníkem řízení tohoto typu byla městská část nebo obec. Praha 14 hradila právní úkony, viz bod 1. Účastníkem sporu nemůže být ani SVJ.

Z výše uvedeného vyplývá, že pro dokončení sporu je třeba ještě vyčlenit částku 40 000,- Kč plus DHP.

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 dodatečnou platbu (za právní zastupování několika vlastníků jakožto fyzických osob) schválilo.

Bylo hlasováno o textu:

Shromáždění schvaluje uvolnění částky 40 000,- Kč plus DPH na dokončení soudního sporu s Code Bar 2, který vede několik vlastníků z domu Vašátkova 1019.

Hlasování:

Pro	100 % z přítomných spoluvlastnických podílů
Zdrželo se	0 % z přítomných spoluvlastnických podílů
Proti	0 % z přítomných spoluvlastnických podílů

Výsledek: Schváleno

6) Volba výboru

Stávající výbor byl zvolen v roce 2017 a jelikož volební období je 5 let, končí letos výboru mandát a je třeba zvolit členy výboru nově.

Ke dni konání shromáždění jsou jako kandidáti do výboru následující vlastníci:

Jaroslav Štorek

Eva Chaloupková

Jaroslav Fiala
Pavel Čech

Na jednání shromáždění nebyl nikdo další navržen a bylo tedy hlasováno o výše uvedených kandidátech v uvedeném pořadí.

Hlasování o tom, aby se členem výboru stal Jaroslav Štorek:

Pro	96,98 % z přítomných spoluvlastnických podílů
Zdrželo se	3,02 % z přítomných spoluvlastnických podílů
Proti	0 % z přítomných spoluvlastnických podílů

Výsledek: Jaroslav Štorek byl zvolen za člena výboru.

Hlasování o tom, aby se členem výboru stala Eva Chaloupková:

Pro	100 % z přítomných spoluvlastnických podílů
Zdrželo se	0 % z přítomných spoluvlastnických podílů
Proti	0 % z přítomných spoluvlastnických podílů

Výsledek: Eva Chaloupková byla zvolena za člena výboru.

Hlasování o tom, aby se členem výboru stal Jaroslav Fiala:

Pro	100 % z přítomných spoluvlastnických podílů
Zdrželo se	0 % z přítomných spoluvlastnických podílů
Proti	0 % z přítomných spoluvlastnických podílů

Výsledek: Jaroslav Fiala byl zvolen za člena výboru.

Hlasování o tom, aby se členem výboru stal Pavel Čech:

Pro	100 % z přítomných spoluvlastnických podílů
Zdrželo se	0 % z přítomných spoluvlastnických podílů
Proti	0 % z přítomných spoluvlastnických podílů

Výsledek: Pavel Čech byl zvolen za člena výboru.

7) Diskuze a závěr shromáždění SVJ

- a) Oprava dveří od výtahů do chodbičky před byty v 6. patře - jih: bude posouzeno, zda postačí oprava nebo bude třeba kompletní výměny dveří. Následně dojde k realizaci opravy ev. výměny.
- b) Výbor provede prohlídku všech dveří od výtahů do chodeb s byty a dle stavu dveří případně navrhne na příští shromáždění výměnu všech dveří.

- c) Výsledek požární kontroly: dne 16. 11. 2022 byla provedena pravidelná preventivní požární kontrola autorizovaných technikem PO a jako závady byly zjištěny věci v chodbách před byty, a to ve všech patrech. Jedná se o nábytek, krabice, police, přepravky, knihy, kolo. Jako opatření k nápravě je v protokolu uvedeno, že vše je třeba vyklidit, a to do 16.12.2022. Výbor vyzývá majitele těchto věcí k jejich vyklizení.

Po ukončení diskuze k provozním problémům, poděkoval předsedající bývalému členovi výboru S. Kuncovi za jeho práci, všem přítomným za aktivní účast a ukončil schůzi.

Zapsal: **Jaroslav Štorek**

Ověřili: **Martina Formanová**

Jaromír Novák

Přílohy: příloha č. 1 - Presenční listina
příloha č. 2 - Účetní závěrka 2021