

Zápis ze shromáždění Společenství vlastníků pro dům Vondroušova 1170 – 1174, Praha 6

Datum konání: 8. června 2017, 18:30 hod.

Přítomno: vlastníci 61,32 % podílů, včetně zástupce MČ Praha 17, osobně, na základě plné moci nebo pověření, viz prezenční listina a jednotlivá hlasování.

Shromáždění společenství vlastníků bylo usnášeníschopné při všech hlasování.

Program shromáždění:

1. Registrace
2. Zahájení, schválení programu
3. Zpráva o činnosti společenství a správě domu
4. Zpráva kontrolní komise o výsledcích její činnosti
5. Zpráva o hospodaření společenství
6. Vypořádání výsledků hospodaření společenství
7. Volba člena Výboru SV
8. Volba člena kontrolní komise
9. Plánované opravy a stavební úpravy
10. Informace výboru společenství vlastníkům
11. Různé a diskuse
12. Závěr

Průběh jednání:

1. Prezence vlastníků

viz prezenční listina

2.1. Zahájení

Shromáždění bylo zahájeno v 18:35 hod. Předseda výboru SV M. Blažek přivítal přítomné vlastníky i hosty, následně pověřil místopředsedkyni výboru SV H. Weissovou, aby vedla shromáždění. Předsedající shromáždění H. Weissová seznámila účastníky s programem shromáždění.

2.2. Volba pracovních orgánů shromáždění

Jako ověřovatelky prezence a skrutátorky byly navrženy členky výboru SV H. Weissová a H. Eliášová. Zapisovatelkou byla navržena H. Weissová.

| Hlasování 1 | | | | | | |
|----------------|----------------|--------------------|-------|-------|-----------|--------------------|
| potřebná účast | skutečná účast | ze skutečné účasti | | | | výsledek hlasování |
| | | kvórum | pro | proti | zdržel se | |
| 50,00 % | 61,32% | 50,00 % | 100 % | 0 % | 0 % | schváleno |

Usnesení: Shromáždění schválilo H. Weissovou a H. Eliášovou jako ověřovatelky prezence a skrutátorky, H. Weissovou jako zapisovatelku.

3. Zpráva o činnosti společenství a správě domu

Zprávu předložil výbor SV ve spolupráci se společností TEZA, spol. s.r.o. – viz příloha č. 1.

| Hlasování 2 | | | | | | |
|----------------|----------------|--------------------|-------|-------|-----------|--------------------|
| potřebná účast | skutečná účast | ze skutečné účasti | | | | výsledek hlasování |
| | | kvórum | pro | proti | zdržel se | |
| 50,00 % | 61,32% | 50,00 % | 100 % | 0 % | 0 % | schváleno |

Usnesení: Shromáždění schválilo zprávu o činnosti společenství za období od 10. 6. 2016 do 8. 6. 2017.

4. Zpráva kontrolní komise o výsledcích její činnosti

Zprávu přednesl člen kontrolní komise SV p. J. Černý – viz příloha č. 2.

| Hlasování 3 | | | | | | |
|--------------------|----------------|--------------------|--------------|------------|------------|--------------------|
| potřebná účast | skutečná účast | ze skutečné účasti | | | | výsledek hlasování |
| | | kvórum | pro | proti | zdržel se | |
| 50,00 % | 61,32% | 50,00 % | 100 % | 0 % | 0 % | schváleno |

Usnesení: Shromáždění schválilo zprávu kontrolní komise SV za rok 2016.

5. Zpráva o hospodaření společenství

Zprávu předložil výbor SV ve spolupráci se společností TEZA, spol. s r.o. – viz příloha č. 3.

| Hlasování 4 | | | | | | |
|--------------------|----------------|--------------------|--------------|------------|------------|--------------------|
| potřebná účast | skutečná účast | ze skutečné účasti | | | | výsledek hlasování |
| | | kvórum | pro | proti | zdržel se | |
| 50,00 % | 61,32% | 50,00 % | 100 % | 0 % | 0 % | schváleno |

Usnesení: Shromáždění schválilo zprávu o hospodaření společenství za 2016.

6. Vypořádání výsledků hospodaření společenství

V rámci dodržení zákonných postupů je třeba schválit vyřešení nedoplatku za STA, rozdělení výnosů z hospodaření společenství, vyúčtování nevyčerpaných příspěvků na správu domu, schválení účetní uzávěrky a schválení výše příspěvků na správu domu pro příští období.

6.1 Nedoplatek za STA

V hospodaření společenství vznikl nedoplatek za STA. Tento nedoplatek je způsoben tím, že skutečný účtovaný náklad je vyšší, než je předepisováno jednotlivým vlastníkům v zálohách, protože nedošlo k navýšení záloh o změny DPH od roku 2010. Rozdíl za všechny jednotky v účetním období 2016 činí stejně jako o rok před tím 3532,08 Kč. Zároveň vznikl nedoplatek na účtu správa domu ve výši 504 Kč.

| Hlasování 5 | | | | | | |
|--------------------|----------------|--------------------|--------------|------------|------------|--------------------|
| potřebná účast | skutečná účast | ze skutečné účasti | | | | výsledek hlasování |
| | | kvórum | pro | proti | zdržel se | |
| 50,00 % | 61,32% | 50,00 % | 100 % | 0 % | 0 % | schváleno |

Usnesení: Shromáždění souhlasí s vyrovnáním nedoplatku za STA za rok 2016 ve výši 3532,08 Kč ze záloh na správu domu.

| Hlasování 6 | | | | | | |
|--------------------|----------------|--------------------|--------------|------------|------------|--------------------|
| potřebná účast | skutečná účast | ze skutečné účasti | | | | výsledek hlasování |
| | | kvórum | pro | proti | zdržel se | |
| 50,00 % | 61,32% | 50,00 % | 100 % | 0 % | 0 % | schváleno |

Usnesení: Shromáždění souhlasí s vyrovnáním nedoplatku za správu domu za rok 2016 ve výši 504 Kč ze záloh na správu domu.

6.2 Rozdělení výnosů z hospodaření

V roce 2016 mělo SV výnosy. Tyto výnosy pochází z úroků na účtech a také z pronájmů prostor společnostem zabývajícími se rozvodem televizního a internetového signálu a pronájmů společných prostor vlastníkům. Výnos z úroků na běžném účtu ve výši 1429,37 Kč nepodléhá dani a je převeden do záloh na správu domu. Výnos z pronájmu společných prostor ve výši 62722,- Kč byl rozdělen poměrem podle podílů na společných částech mezi jednotlivé vlastníky, kteří ho měli zahrnout do svých daňových povinností. Výbor SV navrhuje navýšit o tyto částky jednorázově příspěvky na správu domu a převést je do záloh na správu domu. Výnos z úroků na spořicího účtu ve výši 282,02 Kč je již zdaněn. Výbor SV navrhuje převést

tento výnos do příspěvků na správu domu v poměru podle podílů na společných částech domu.

| Hlasování 7 | | | | | | |
|--------------------|----------------|--------------------|--------------|------------|------------|--------------------|
| potřebná účast | skutečná účast | ze skutečné účasti | | | | výsledek hlasování |
| | | kvórum | pro | proti | zdržel se | |
| 50,00 % | 61,32% | 75,00 % | 100 % | 0 % | 0 % | schváleno |

Usnesení: Shromáždění souhlasí s jednorázovým navýšením příspěvků na správu domu o výnos z pronájmu společných prostor v poměru podle podílů na společných částech domu.

| Hlasování 8 | | | | | | |
|--------------------|----------------|--------------------|--------------|------------|------------|--------------------|
| potřebná účast | skutečná účast | ze skutečné účasti | | | | výsledek hlasování |
| | | kvórum | pro | proti | zdržel se | |
| 50,00 % | 61,32% | 75,00 % | 100 % | 0 % | 0 % | schváleno |

Usnesení: Shromáždění souhlasí s převodem úroků ze spořicího účtu za rok 2016 do příspěvků na správu domu v poměru podle podílů na společných částech domu.

6.3 Vyúčtování nevyčerpaných příspěvků na správu domu

V roce 2016 byl předepsán příspěvek na správu domu a pozemku v celkové výši 1 810 884,- Kč, náklady na provoz v tomto období činily 983 726,67 Kč. Celková výše příspěvků na správu domu k 31. 12. 2016 potom činila 4 529 802,87 Kč, podrobný rozpis vývoje příspěvků na správu domu podle jednotlivých vlastníků jednotek je přílohou účetní uzávěrky. Výbor SV navrhuje ponechat nevyčerpané příspěvky v dlouhodobých zálohách a použít je ke správě domu v následujících obdobích.

| Hlasování 9 | | | | | | |
|--------------------|----------------|--------------------|--------------|------------|------------|--------------------|
| potřebná účast | skutečná účast | ze skutečné účasti | | | | výsledek hlasování |
| | | kvórum | pro | proti | zdržel se | |
| 50,00 % | 61,32% | 75,00 % | 100 % | 0 % | 0 % | schváleno |

Usnesení: Shromáždění souhlasí s ponecháním nevyčerpaných prostředků na správu domu v dlouhodobých zálohách a s jejich použitím pro správu domu v následujících obdobích.

6.4 Účetní uzávěrka

Účetní uzávěrka SV za rok 2016 včetně příloh je přílohou č. 4 tohoto zápisu.

| Hlasování 10 | | | | | | |
|---------------------|----------------|--------------------|--------------|------------|------------|--------------------|
| potřebná účast | skutečná účast | ze skutečné účasti | | | | výsledek hlasování |
| | | kvórum | pro | proti | zdržel se | |
| 50,00 % | 61,32% | 75,00 % | 100 % | 0 % | 0 % | schváleno |

Usnesení: Shromáždění schvaluje účetní uzávěrku SV za rok 2016.

6.5 Výše příspěvků na správu domu pro příští období

Výbor SV navrhuje zachovat výši příspěvků na správu domu ve výši 20 Kč/m². Cílem výboru je, aby se částka vybíraná na správu domu a další částky spojené s provozem pokrývaly roční potřeby a vytvářely rezervu pro následující opravy či investice. Je potřeba si uvědomit, že SV musí tvořit rezervu, protože jinak by bylo potřeba v případě nouze jednorázově příspěvky na správu domu zvyšovat nebo by bylo zajistit nutné financování úvěrem.

| Hlasování 11 | | | | | | |
|---------------------|----------------|--------------------|--------------|------------|------------|--------------------|
| potřebná účast | skutečná účast | ze skutečné účasti | | | | výsledek hlasování |
| | | kvórum | pro | proti | zdržel se | |
| 50,00 % | 61,32% | 75,00 % | 100 % | 0 % | 0 % | schváleno |

Usnesení: Shromáždění schvaluje příspěvek na správu domu pro další období ve výši 20 Kč/m².

7. Volba člena Výboru SV

Člen výboru SV Martin Šulc přestal být vlastníkem jednotky. Z toho důvodu je nutné doplnit počet členů výboru o člena za vchod 1170/20. Navržen byl dosavadní člen kontrolní komise SV Jan Černý. J. Černý s kandidaturou souhlasí a účastníkům shromáždění se krátce představil.

| Hlasování 12 | | | | | | |
|----------------|----------------|--------------------|-------|-------|-----------|--------------------|
| potřebná účast | skutečná účast | ze všech vlastníků | | | | výsledek hlasování |
| | | kvórum | Pro | proti | zdržel se | |
| 50,00 % | 61,32% | 50,00 % | 100 % | 0 % | 0 % | schváleno |

Usnesení: Shromáždění volí za člena výboru SV pana Jana Černého za vchod 1170/20.

8. Volba členů kontrolní komise

Kontrolní komise SV pracuje po zvolení Jana Černého do výboru SV pouze v jednočlenném složení. Shromáždění SV se tedy musí pokusit zvolit třetího člena. Členové společenství mají možnost navrhnout vlastníky jako členy kontrolní komise SV.

Žádný z přítomných vlastníků nenavrhl kandidáta na člena Kontrolní komise SV (navržená paní Brandejsová není členem SV).

9. Plánované opravy a stavební úpravy

Výbor SV plánuje na následující období tyto opravy a stavební úpravy.

9.1. Výměna poměrových měřičů tepla

Kvůli uplynutí doby životnosti poměrových měřičů tepla v bytech bude nutné provést do konce roku 2017 jejich výměnu. Výbor SV navrhuje, aby nové měřiče tepla umožňovaly bezdrátový přenos dat a odečty mohly probíhat bez nutnosti návštěv v bytech (*s návrhem souhlasí většina přítomných*). Jeden takový měřič stojí s instalací do 1000 Kč. Dodavatel bude vybrán ve výběrovém řízení tak, aby byla zaručena jednak nízká cena, ale i kvalita měřičů a provedení. Výbor SV navrhuje nepožadovat platbu za poměrové měřiče tepla po jednotlivých vlastnících, ale uhradit jejich cenu ze záloh na správu domu. Vlastníkům se tak navíc zhodnotí každoroční převody příjmů z pronájmu společných prostor do záloh na správu domu.

| Hlasování 13 | | | | | | |
|----------------|----------------|--------------------|-------|-------|-----------|--------------------|
| potřebná účast | skutečná účast | ze skutečné účasti | | | | výsledek hlasování |
| | | kvórum | pro | proti | zdržel se | |
| 50,00 % | 61,32% | 50,00 % | 100 % | 0 % | 0 % | schváleno |

Usnesení: Shromáždění souhlasí s úhradou výměny poměrových měřičů tepla ze záloh na správu domu a pozemku.

9.2. Rekonstrukce podest a schodů

Po letošní zimě se ukázalo, že schody a podesty byly napadeny pravděpodobně síranovou korozi betonu. Jde o situaci, která byla pravděpodobně způsobena použitím nevhodných materiálů při rekonstrukci domu ještě před vznikem Společenství vlastníků. Celá betonová konstrukce zvětrává a není efektivní provádět opravu. Výbor SV navrhuje provést rekonstrukci celých podest a vnějších schodišť a to metodou, která je použita v domě Vondroušova 23 – 37. Výbor SV již oslovil několik možných dodavatelů a výběr zhotovitele provede ve výběrovém řízení. Je předpokladem, že k rekonstrukci podest a schodišť by došlo v průběhu léta a podzimu 2017. To bude znamenat, že jednotlivé vchody budou po určitou dobu muset používat pouze jeden z přístupů do domu.

Na základě připomínky vlastníků z 1170 bude součástí rekonstrukce i nájezd pro kočárky, případně pojezdová plošina (*výbor požádá o povolení instalovat pojezdovou plošinu - plošina bude zasahovat do pozemku, který není ve vlastnictví SV*).

| Hlasování 14 | | | | | | |
|---------------------|----------------|--------------------|--------------|------------|------------|--------------------|
| potřebná účast | skutečná účast | ze skutečné účasti | | | | výsledek hlasování |
| | | kvórum | pro | proti | zdržel se | |
| 50,00 % | 61,32% | 50,00 % | 100 % | 0 % | 0 % | schváleno |

Usnesení: Shromáždění souhlasí s rekonstrukcí podest a schodů.

9.3 Odsávání – ventilační turbíny

Výbor SV navrhuje odstranit stávající systém centrálního odsávání a nahradit ho ventilačními hybridními turbínami. Tím by se odstranil problém, kdy odsávání funguje pouze na vypínač a je hlučné. Nově by docházelo k průběžnému odvětrávání. Výbor SV zadá studii, zda je nutné mít v jednotlivých bytech vlastní zpětné klapky a případně ventilátory. Výhodou by bylo odstranění hluku a snížení odběru elektrické energie. Navíc by se nedocházelo k problémům, kdy už v mnoha bytech mají vlastníci vlastní ventilátory a systém odsávání je tím narušen.

Na základě negativních připomínek některých vlastníků se výbor SV pokusí získat více informací od jiných SVJ, kde tuto výměnu již provedli. Více na příštím shromáždění.

9.4 Instalace čipů k zámkům na vchodových dveřích

Shromáždění SV v roce 2016 schválilo instalaci čipů k zámkům na vchodových dveřích. Realizace byla usnesením shromáždění odložena až po zkušebním provozu nových dveří nejdříve na léto 2017. Výbor SV dává znovu k diskusi, zda vlastníci mají, po zkušenostech se samozamykacími zámky, o čipy k zámkům zájem a navrhuje revokovat usnesení z roku 2016. Cena úpravy dveří pro celý dům je cca 160 tis. Kč. To by ovšem znamenalo, že by nebylo možné hradit ze záloh na správu domu výměnu poměrových měřičů tepla nebo by bylo nutné celou akci posunout do doby, kdy bude možné uvolnit finance. Výbor SV navíc upozorňuje, že cena čipu (v případě ztráty nebo poškození) je cca 150 Kč. Každý majitel bytu by bezplatně obdržel od SV tolik čipů, kolik je v bytě hlášeno osob.

| Hlasování 15 | | | | | | |
|---------------------|----------------|--------------------|--------------|---------------|--------------|--------------------|
| potřebná účast | skutečná účast | ze skutečné účasti | | | | výsledek hlasování |
| | | kvórum | pro | proti | zdržel se | |
| 50,00 % | 61,32% | 50,00 % | 1,78% | 92,36% | 5,86% | neschváleno |

Usnesení: Shromáždění SV nesouhlasí s instalací zařízení k odemykání zámků vchodových dveří pomocí čipu.

10. Informace výboru společenství vlastníků

* Budování lodžii u garsonek v 2.NP

Podle informací vlastníků se v průběhu července a srpna začnou budovat lodžie u garsonek v 1. patře vchodů 1170 a 1172-4. Tato úprava byla schválena shromážděním již v roce 2013 a vlastníci mají za povinnost postupovat podle požadavků stavebního úřadu.

* Nové zvonky a telefony

Výbor vyzývá vlastníky, kteří ještě nemají vyměněný vchodový telefon, aby kontaktovali zhotovitele. V případě nutnosti vyměnit popisky na zvonku, kontaktujte členy výboru.

* Odevzdání kontaktních údajů

Podle § 1177 Občanského zákoníku jsou všichni vlastníci povinni sdělit svou adresu a počet osob v bytu Výboru SV nebo správcovské firmě. Totéž je potřeba učinit u nájemníků. Výbor apeluje na vlastníky, aby poskytli rovněž svou e-mailovou adresu, telefonní číslo a číslo účtu. Telefonní číslo a e-mail usnadňují komunikaci, číslo účtu potom vrácení přeplatků. Údaje je možné předat přes zástupce v každém vchodě, případně zaslat na mail SV.

11. Různé a diskuse

p. Ptáček – jak řešíme neplatiče? (*M. Blažek: nemáme dlouhodobé neplatiče, krátkodobé nedoplatky vznikají jen kvůli placení po doporučeném datu úhrady*)

pí Bílková – vybudování vlastní kotelny (*Výbor SV upozorňuje, že již na minulých shromážděních nabídnul, že najde-li se vlastník, který dokáže zpracovat analýzu výhodnosti lokálního vytápění, výbor SV s ním na tuto činnost uzavře smlouvu a tato analýza bude honorována*)

Odkup zádveří – zájemci o odkup zádveří opět chtěli zjistit postoj ostatních vlastníků jednotek – nadále je postoj některých vlastníků negativní, nesouhlasí s navrhovanou cenou (podle p. Ptáčka by byla optimální cena 28 tis/m²).

12. Závěr

Předseda výboru SV M. Blažek poděkoval všem vlastníkům za účast a ukončil shromáždění. Shromáždění bylo ukončeno ve 20:25 hod.

V Praze dne 8. června 2017

.....
Martin Blažek, předseda výboru SV

Zapsala: Helena Weissová