



Zápis ze shromáždění
„Společenství vlastníků domu čp. 1305, Hurbanova ul., Praha 4“
IČO 27238181

Datum a čas konání: 16. 11. 2021, 18:00 hod.

Místo konání: zasedací místnosti v 1. patře Modrého Pavilonu, Štúrova 1282, 142 00 Praha 4

Hosté: Jakub Schlenker, Jan Šrepl, Lucie Kořánková (společnost JS-hlasování s.r.o. – moderátor, skrutátor a zapisovatel)

Dle prezenční listiny byli přítomni vlastníci se spoluvlastnických podílem v celkové výši 51,59 %.

Shromáždění vlastníků bylo usnášeníschopné.

Program jednání:

1. Prezence, hlasování shromáždění o hlasovací firmě JS-hlasování s.r.o.
2. Volba předsedajícího, zapisovatele a moderátora
3. Úvodní zpráva o činnosti výboru, informace o hospodaření a údržbě domu, schválení zprávy o hospodaření společenství a účetní závěrky za rok 2020
4. Rozpočet na rok 2022 (plán hospodaření, plán oprav)
5. Schválení zvýšení záloh na služby poskytované společenstvím pro rok 2022 v návaznosti na předpokládaný růst cen dodavatelů energií (teplo, voda, elektřina)
6. Různé
7. Diskuze
8. Závěr

3. Úvodní zpráva o činnosti výboru, informace o hospodaření a údržbě domu, schválení zprávy o hospodaření společenství a účetní závěrky za rok 2020

V rámci tohoto bodu předal pan Schlenker slovo předsedovi SVJ panu Rodovi. Pan Rod přednesl zprávu o činnosti výboru. Vyjmenoval některé z mnoha činností, kterým se výbor v loňském roce věnoval (elektroinstalace, výmalba, pojištění, kamery, výtahy, úklid) a stručně okomentoval některé z nich:

- elektroinstalace – zdlouhavé vybírání firmy, díky průzkumu firem a delšímu vybírání bylo ušetřeno spoustu peněz
- výmalba – za 50 let nebyla takováto komplexní výmalba vnitřních částí provedena
- pojištění – pojištění bylo sjednáno nedostatečně – v případě neštěstí by pojistka pokryla jen velmi málo, loni sjednána nová smlouva
- bankovní poplatky – poplatky byly nastaveny velmi nevýhodně, SVJ tím vznikaly ročně nepřiměřené náklady, nově se výbor dohodl s ČSOB o nastavení nových, výhodnějších bankovních poplatků, než bylo v posledních letech.
- odborná zkouška výtahů – společnost KONE nabízela zkoušku za přibližně 20 tisíc, nakonec to bylo sjednáno s jinou firmou za 14 tisíc

Následně předal slovo paní Ladě Rabenseifnerové, která okomentovala ekonomickou část. Uvedla, že veškeré podklady obdrželi vlastníci s dostatečným předstihem do svých schránek a měli možnost se s případnými dotazy na výbor obrátit. Okomentovala nejdůležitější údaje ze zaslaných podkladů:

- stav BÚ ke konci roku 2020: 12.875.706 Kč, k dnešnímu dni (16. 11. 2021) : 11.480.419 Kč
- výrazné snížení bankovních poplatků - dříve se měsíčně platilo 1.400-1.600 Kč, nyní 500-600 Kč
- fond oprav (dlouhodobá záloha) ke konci roku 2020: 10.002.163 Kč, k 31. 10. 2021: 10.558.884 Kč
- měsíční/roční přírůstek do FO (DZ) je dostatečný - je tam tak stále dostatek peněz pro budoucí opravy a investice
- čerpání FO za rok 2020 – celkem 5,6 milionu (např. pravidelné servisy a opravy výtahu, kamerový systém, elektro práce, výmalba, zednické práce, revize PO a hydrantů, ostatní revize a odstranění závad z nich vzniklých)
- letošní čerpání FO zatím cca 965 tisíc
- SVJ nemá žádné zdanitelné příjmy
- hospodářský výsledek je 0
- SVJ má příjem z pronájmu nebytových prostor – počet pronajatých prostor v roce 2020 stoupl, tento příjem jde poměrnou částkou dle vlastn. podílů každému do ročního vyúčtování
- od firmy CETIN, které má na střeše zařízení, se v roce 2020 (s platností od 1. 1. 2021) podařilo vyjednat vyšší ceny za pronájem – také půjde vlastníkům poměrnou částkou dle vlast. podílů do ročního vyúčtování

Dále si vzal slovo pan Kotěšovec, který okomentoval technické záležitosti, kterými se výbor v roce 2020 zabýval:

- na shromáždění v roce 2019 byl schvalován plán oprav na rok 2020 – 2 stěžejní věci – kamerový systém a elektroinstalace společných prostor
- kamerový systém se podařilo nainstalovat a zprovoznit na začátku roku 2020
- provedeny elektroinstalace – silnoproud, slaboproud a osvětlení v domě – vše se vešlo do částky, která byla schválena na shromáždění
- v celém domě byly vyměněny původní elektrorozvody společných prostor
- instalovány domácí telefony v bytech
- kompletní výměna osvětlení v domě – společné prostory
- ve spolupráci s firmou CETIN provedeny nové rozvody v domě, jako příprava pro připojení k internetu a TV optickými kabely. Tyto jsou nyní ukončeny u každého bytu. Vše provedeno na náklady provozovatele
- oprava omítek a výmalba hal u výtahů

V loňském roce proběhlo hlasování per rollam, kde byl odhlasován plán oprav na rok 2021, který zahrnoval následující:

- povinné položky – pravidelné kontroly a revize stanovené zákonem
- odhaleny závady u připojení plynových spotřebičů cca u 15 bytů – průběžně byly v průběhu roku 2021 odstraňovány
- dokončení výměny elektroinstalace ve společných částech domu – chodby ve sklepech, sušárny a ostatní nebytové prostory v suterénu, shozy odpadků a úklidové komory
- opravy balkonu/lodžii – prohlídka a pasportizace všech lodžii
- oprava vstupní pergoly – zatím nebylo provedeno a je ve fázi rozhodování, proběhla již odborná prohlídka konstrukce, následně byl vyhotoven návrh, jak by se mělo postupovat při opravě, složité vybírání dodavatelské firmy, která by zajistila vše, co je potřeba, vlastní realizace bude v průběhu příštího roku

Nikdo z přítomných neměl žádné dotazy, a proto se přešlo k hlasování o zprávě o hospodaření a účetní závěrce roku 2020.

Usnesení: Shromáždění vlastníků schvaluje zprávu o hospodaření a účetní závěrku 2020.

Hlasování: PRO: 98,69 %
PROTI: 0,75 %
ZDRŽELO SE: 0,56 %

Aktuální prezence: 52,18 %

Usnesení bylo přijato.

4. Rozpočet na rok 2022 (plán hospodaření, plán oprav)

Paní Rabenseifnerová okomentovala tabulku rozpočtu na rok 2022. Uvedla, že z důvodu deklarovaného navýšování cen energií ze strany dodavatelů pro rok 2022, je v rozpočtu zohledněn jejich nárůst o 20 %. V položkách dalších služeb je také počítáno s rezervou pro případné zvyšování cen. Naopak poklesla cena pojistného, kdy se výboru podařilo uzavřít novou, cenově výhodnější smlouvu. Pan Kotěšovec uvedl, že plán oprav pro rok 2022 obsahuje povinné opravy jako každý rok, pouze je tam navíc úprava výtahu po odborné zkoušce, která proběhla v roce 2020.

Z přítomných vlastníků se ozval pan Bronislav Sedláček, který požadoval diskusi k jednotlivým investičním akcím před samotným hlasováním. Předsedající pan Rod uvedl, že vlastníci měli možnost ohledně oprav diskutovat na veřejné schůzi výboru SVJ, nebo v rámci 14 dnů od zveřejnění termínu shromáždění. Vlastníci měli pro případné podněty nebo námítky dostatek prostoru před samotným shromážděním, z tohoto důvodu nebylo k diskusi přistoupeno. Nikdo z dalších vlastníků již neměl další požadavek. Přešlo se k prvnímu kolu hlasování tohoto bodu – o rozpočtu na rok 2022 a plánu oprav na rok 2022 dle skupin A – povinné položky (dle legislativních a normových předpisů).

Usnesení: Shromáždění vlastníků schvaluje rozpočet na rok 2022 a plán oprav na rok 2022 - skupiny A1-A4.

Hlasování: PRO: 99,44 %
PROTI: 0,00 %
ZDRŽELO SE: 0,56 %

Aktuální prezence: 52,18 %

Usnesení bylo přijato.

V rámci druhého kola hlasování se hlasovalo jednotlivě o opravách a investicích dle skupin B (opravy konstrukcí, technických rozvodů a zařízení) a C (bezpečnost v domě a ochrana majetku).

B1 – opravy a sanace balkonů

Konstrukce balkonů u některých bytů vyžadují dle provedené odborné prohlídky a vypracovaného pasportu nezbytnou opravu.

Usnesení: Shromáždění schvaluje plán oprav na rok 2022 – skupina B1 – opravy a sanace balkonů.

Hlasování: PRO: 95,26 %
PROTI: 1,92 %
ZDRŽELO SE: 2,82 %

Aktuální prezence: 52,18 %

Usnesení bylo přijato.



B2 – výměna krytiny na schodištích

Krytina je v převážné míře původní a ve špatném stavu (odlepené a potřhané části schodišťových stupňů i podest). Jedná se o kompletní výměnu krytiny na obou schodištích v domě.

Usnesení: Shromáždění schvaluje plán oprav na rok 2022 – skupina B2 – výměna krytiny na schodištích.

Hlasování: PRO: 96,4 %
PROTI: 2,46 %
ZDRŽELO SE: 1,14 %

Aktuální prezenze: 52,18 %

Usnesení bylo přijato.

B3 – oprava omítek + výmalba

Oprava omítek v souvislosti se zednickými pracemi u schodišť a výmalba u schodišť a na chodbách v mezipatrech.

Usnesení: Shromáždění schvaluje plán oprav na rok 2022 – skupina B3 – oprava omítek + výmalba.

Hlasování: PRO: 98,66 %
PROTI: 1,34 %
ZDRŽELO SE: 0,00 %

Aktuální prezenze: 52,18 %

Usnesení bylo přijato.

B4 – chemické čištění topné soustavy

Tvoří se usazení, které omezují průtok topné vody trubkovým systémem. Tímto čištěním by se měla zvýšit účinnost topné soustavy.

Usnesení: Shromáždění schvaluje plán oprav na rok 2022 – skupina B4 – chemické čištění topné soustavy.

Hlasování: PRO: 93,02 %
PROTI: 4,16 %
ZDRŽELO SE: 2,82 %

Aktuální prezenze: 52,18 %

Usnesení bylo přijato.

B5 – čištění odpadních kanalizačních potrubí

V září 2021 byla provedena kamerová prohlídka stavu odpadních potrubí, při které bylo zjištěno ucpání horních částí a nefunkčnost odvětrání. Ucpání má vliv na zhoršení odtoku odpadních vod a neúčinné odvětrání potrubí. V rámci čištění by se provedla také kamerová prohlídka všech kanalizačních stoupaček.

Usnesení: Shromáždění schvaluje plán oprav na rok 2022 – skupina B5 – čištění odpadních kanalizačních potrubí.

Hlasování: PRO: 98,10 %
PROTI: 1,34 %
ZDRŽELO SE: 0,56 %

Aktuální prezence: 52,18 %

Usnesení bylo přijato.

Před hlasováním o rozšíření kamerového systému si vzala slovo paní Trnková (zastupující vlastníka bytu 120), která vznesla pochybnosti nad smyslem rozšíření, jelikož dle jejího názoru výbor SVJ se záznamy dostatečně nepracuje. Své tvrzení zdůvodnila incidentem, který se stal před jejím bytem (obtěžování neznámým mužem), kdy žádala po výboru dodání kamerových záznamů, ale výbor jí záznamy nedodal. Na její tvrzení reagoval předseda SVJ. Pan Rod uvedl, že před bytem nejsou žádné kamery (a ani ze zákona být nemohou) a tudíž dohledání útočnicka nebylo reálné. Naopak zmínil jiné události, které na kamerách zaznamenány byly a které výbor dohledal.

C1 – rozšíření kamerového systému

Jedná se o umístění kamer do hal u výtahů v 3., 6., 9. a 12. patře v souladu s legislativními předpisy a při zachování soukromí vlastníků a zároveň dvou kamer u zadní fasády.

Usnesení: Shromáždění schvaluje plán oprav na rok 2022 – skupina C1 – rozšíření kamerového systému.

Hlasování: PRO: 92,40 %
PROTI: 6,98 %
ZDRŽELO SE: 0,62 %

Aktuální prezence: 52,18 %

Usnesení bylo přijato.

5. Schválení zvýšení záloh na služby poskytované společenstvím pro rok 2022 v návaznosti na předpokládaný růst cen dodavatelů energií (teplo, voda, elektřina)

Jak již bylo zmíněno, navržené zálohy jsou navýšeny především kvůli předpokládanému růstu cen dodavatelů energií (teplo, voda, elektřina) v příštím roce. Nové zálohy budou platné od 1. 1. 2022. Podklady k platbám nových záloh obdrží vlastníci od správcovské společnosti.

Usnesení: Shromáždění vlastníků schvaluje zvýšení záloh na služby poskytované společenstvím pro rok 2022 od 1. 1. 2022.

Hlasování: PRO: 90,72 %
PROTI: 4,16 %
ZDRŽELO SE: 5,12 %

Aktuální prezence: 52,18 %

Usnesení bylo přijato.

6. Různé

- vykradení sklepních kójí – odcizeno drahé sportovní vybavení – dle záznamů kamer se pachatelé dostali do domu přes čip, který byl vydán jednomu z vlastníků – pravděpodobně tedy nějaký bývalý nájemník. Výbor apeloval na vlastníky, že pokud se jim stane to, že jim nájemníci nevrátí klíče, aby kontaktovali výbor, a oni čip zablokují
- pojištění domu – původní pojistka byla na 120 milionu, avšak dle odhadu, který byl proveden, je hodnota nemovitosti cca 350 milionu. Z tohoto důvodu byla sjednaná nová pojistka, která také navíc obsahuje dodatek o vandalismu, díky nové pojistné smlouvě došlo k lepšímu pokrytí pojistných událostí

V návaznosti na diskutované si vzala slovo paní Trnková (zastupující vlastníka bytu 120). Uvedla, že se v souvislosti s posledním případem vykradení sklepů obrátila na výbor se žádostí o uplatnění jim způsobené škody spočívající ve zničeném řetězu sklepní kóje v rámci pojistky placené SVJ a její žádost nebyla vyslyšena. Na to reagovala paní Sojková, která přítomným vysvětlila, že se pojistka vztahuje pouze na majetek SVJ. Sklepní kóje jsou prohlášením vlastníka vymezeny jako součástí jednotlivých bytových jednotek. Jejich pojištění tedy musí být předmětem pojištění domácnosti každého jednotlivého vlastníka. To platí bez ohledu na to, že se do sklepních kójí vstupuje ze společné chodby, obdobně, jako je tomu v případě samotných bytů.

7. Diskuze

- vstup od jednoho z vlastníků – na podzim roku 2019 bylo na shromáždění schváleno zvýšení odměny výboru - navýšení odměny z 2500 na 5000 Kč, to však proběhlo jen do prosince – od roku 2020 si výbor začal opět vyplácet nižší částku, reakce pana předsedy – nejde o peníze, avšak o to, aby dům fungoval a vypadal lépe, zároveň výbor konstatoval, že schválení zvýšení

- odměny výboru bylo jen do konce roku 2019 a také nechtěl navyšovat rozpočet domu
- vlastník pan Bronislav Sedláček žádal o založení diskuzního fóra na web stránkách. Výbor konstatoval, že diskuzní fórum může iniciovat kdokoliv, ale prioritou výboru pro komunikaci s vlastníky či uživateli bytů je, a nadále zůstane emailová korespondence a informace zveřejňované na webových stránkách. Každý z vlastníků se může zúčastnit veřejného jednání výboru. Doposud takto učinilo pouze několik vlastníků. K iniciativě pana Sedláčka se nikdo z dalších přítomných vlastníků nepřidal.
 - podnět jedné z vlastnic ke stávajícím možnostem připojení k internetu v domě a žádost o vysvětlení, proč není již v provozu nové připojení k internetu od společnosti CETIN, když jsou kabely v domě již provedeny.

Pan předseda vysvětlil přítomným, že situaci komplikovaly práce na venkovních rozvodech a nejasná smluvní kompetentnost subdodavatelů CETINu.

Výbor nemá pravomoc ovlivňovat firmy, které mají na starost rozvody mimo dům. CETIN realizuje rozvody po celé Praze, není stanoveno datum ukončení. Přesto po mnoha telefonních intervencích na subdodavatele CETINu (Temo, Telfiber, Solution) dosáhl výbor zkrácení provedení přístupu do domu. Firma Telfiber ještě do konce roku namontuje rozvodnou skříň uvnitř domu. Poté musí fy Solution natáhnout do rozvodnice linii. Teprve poté umožní CETIN přístup cca 20 poskytovatelům internetu a TV. Z nich si pak vlastník bude moci vybrat.

Také se rýsuje ještě jedna možnost - v domě je udělána příprava pro dalšího dodavatele (nový dodavatel by si dal na střechu antény a udělal rozvody v domě). V příštím roce chce výbor dělat poptávky na dalšího dodavatele, vlastníci mohou zasílat své doporučení na výbor.

Po skončení diskuze poděkoval pan Rod přítomným za účast a shromáždění ukončil.

Nedílnou součástí zápisu je prezenční listina.

Zapsal

2.12.2021

datum

Jakub Schlenker

JS-hlasování s.r.o., Jakub Schlenker

Předsedající

.....

datum

Marek Rod

Marek Rod, předseda výboru

