



Zápis ze shromáždění vlastníků

Společenství vlastníků domu čp. 1305, Hurbanova ul., Praha 4

IČO: 272 38 181

Datum a čas konání:	21. 11. 2023 od 18:00 hodin
Místo konání:	zasedací místnost v 1. patře Modrého Pavilonu, Štúrova 1282, Praha 4
Shromáždění vlastníků svolali:	Ing. Lada Rabenseifnerová, předsedkyně výboru a členové výboru JUDr. Alžběta Sojková, Ing. Tomáš Javorek a Ing. Richard Widzisz

Dle prezenční listiny byli přítomni vlastníci se spoluvlastnickými podíly v celkové výši 70.331 z 131.002 tj. 53,69 %.

Shromáždění vlastníků bylo usnášeníschopné.

Program jednání:

1. Zahájení
2. Volba předsedajícího shromáždění, zapisovatele a skrutátora
3. Úvodní zpráva o činnosti výboru, informace o hospodaření, schválení zprávy o hospodaření společenství a účetní závěrky za rok 2022
4. Odvolání a volba členů výboru, schválení výše odměny výboru
5. Rozhodnutí o výši příspěvku dlouhodobé zálohy (fondu oprav)
6. Schválení rozpočtu na rok 2024 (DZ, plán hospodaření, plán oprav) - hlasování o rozpočtu bude probíhat níže uvedeným způsobem
7. Schválení změny stanov
8. Různé
9. Prezentace možného využití Dotace zelená úsporám na energetické úspory pro dům
10. Diskuse
11. Závěr



1. Zahájení

Předsedkyně výboru, paní Lada Rabenseifnerová, uvítala přítomné vlastníky a konstatovala, že shromáždění je usnášeníschopné. Následně představila ostatní členy výboru a zástupce skrutátorské společnosti. Též přivítala Mgr. Opočenského, advokáta, který byl přítomen.

Paní Sojková se následně ujala slova a informovala shromáždění o dopisech, které byly doručeny vlastníkům do jejich schránek. Věcným bodům těchto dopisů se výbor vyjádří v rámci programu jednání. Paní Sojková zdůraznila, že výbor jako orgán společenství vlastníků je povinen svolat shromáždění formou pozvánky, a vysvětlila, proč není možné měnit program jednání na místě. V případě, že by vlastníci měli zájem o přidání vlastního bodu, vyzvala je k tomu, aby se předem obrátili na výbor. Tato opatření jsou v souladu s požadavky zákona a mají za cíl zajištění řádného průběhu shromáždění. Jedná se o plnění litery zákona, nikoli o nevěli výboru. Advokát je přítomen, aby byl výbor schopen reagovat na dotazy.

Následně zástupce firmy JS-hlasování, pan Schlenker seznámil vlastníky s postupem hlasování, vysvětlil použití hlasovacích zařízení a přešlo se k prvnímu hlasování.

Usnesení: Hlasování aklamací – Shromáždění vlastníků schvaluje použití elektronických hlasovacích zařízení pro hlasování.

Hlasování: PRO: 70331/70331 => 100,00 %
 PROTI: 0/70331 => 0,00 %
 ZDRŽELO SE: 0/70331 => 0,00 %

Aktuální prezence: 70331/131002 => 53,69 %

Usnesení bylo přijato.

2. Volba předsedajícího shromáždění, zapisovatele a skrutátora

Předsedkyně navrhla, aby předsedajícím shromáždění byla zvolena ona a funkci zapisovatele a skrutátora zastávala firma JS hlasování s.r.o. Jelikož nebylo námitek, ani jiných návrhů přešlo se k hlasování.

Usnesení: Shromáždění vlastníků volí předsedajícím předsedkyni výboru a zapisovatelem a skrutátorem společnost JS Hlasování s.r.o.

Hlasování: PRO: 70331/70331 => 100,00 %
 PROTI: 0/70331 => 0,00 %
 ZDRŽELO SE: 0/70331 => 0,00 %

Aktuální prezence: 70331/131002 => 53,69 %

Usnesení bylo přijato.

3. Úvodní zpráva o činnosti výboru, informace o hospodaření, schválení zprávy o hospodaření společenství a účetní závěrky za rok 2022



Předsedkyně přednesla informace o přílohách k bodu 3 programu, který se týká plnění a čerpání celkového rozpočtu a položky dlouhodobá záloha. Podklady byly přílohou Pozvánky na shromáždění. Celé účetnictví za rok 2022 je i nyní k nahlédnutí přímo na shromáždění. Vlastníci byli vyzváni, aby v případě dotazů k účetnictví kontaktovali výbor, nebo správcovskou firmu. Podrobné informace jsou dostupné i na webových stránkách správcovské firmy.

Přehled čerpání rozpočtu za rok 2022 ukázal, že původní plán ve výši 8.260.000,- Kč byl překročen, a to o částku 162.231,- Kč. Což dokládá dobrou tvorbu plánu na rok 2022. Náklady na energie odpovídají plánu. Položkou, kde byl plán překročen, je odpad, kdy se cena řídí vyhláškou, a zde došlo k 100 % nárůstu. Další zvýšenou položkou jsou náklady na elektrickou energii na provoz výtahů, což bylo ovlivněno růstem cen za energii i přes srovnatelný objem spotřeby. Položka ostatní služby je taktéž vyšší oproti plánu. Jednou ze zvýšených položek jsou náklady na právní služby vynaložené v rámci soudního řízení vedeného proti bývalému předsedovi, který byl v roce 2019 shromážděním odvolán. Trestní řízení bylo v 2022 pravomocně ukončeno, bývalý předseda byl odsouzen k trestu odnětí svobody v trvání jednoho roku s podmíněným odkladem na zkušební dobu v trvání třiceti měsíců za neoprávněně vyplacené peníze z účtu SVJ, které také v roce 2022 vrátil. Bývalý předseda neakceptoval nový výbor a choval se dle svého uvážení. Náklady na řízení dosáhly částky 30 tis. Kč. Soud uznal našemu SVJ náhradu nákladů jen ve výši 20.500,- Kč. Tyto byly zaplacené na účet SVJ v roce 2023.

Koncem roku 2022 byla uzavřena nová pojistná smlouva, kdy roční pojistné činí 93 tis. Kč. Dům byl dlouhá léta podpojištěn. Nákladové položky na domovníka, úklid, správu a odměny výboru jsou v souladu s plánem.

Příjmy domu zahrnují pronájmy nebytových prostor, které se oproti roku 2018 zvýšily. Například firma CETIN a.s. platí pronájem s inflační doložkou. Dalším příjmem domu je připsaný úrok z bankovního účtu, který je součástí dlouhodobé zálohy. Účetnictví je vyrovnané, netvoří zisk.

Stav bankovního účtu k 31. 12. 2022 byl 11 412 318,80 Kč, stav pokladny k 31. 12. 2022 byl 10 141 Kč, stav fondu oprav k 31. 12. 2022 byl 10 624 214,14 Kč.

Vyúčtování za rok 2022 bylo koncem dubna 2023 předáno vlastníkům do schránek a e-mailem. Předsedkyně apelovala na vlastníky, aby aktualizovali své e-mailové a telefonické kontakty. Následně měli vlastníci měsíční lhůtu na reklamace. Některé se týkaly nákladů na energii. Vlastníkům bylo doloženo, jak narostly ceny energií. Další reklamace byly od pana Szántó a pana Langra na celkovou správnost vyúčtování. Paní Sojková v této souvislosti informovala, že je v současnosti veden soudní spor zahájen vlastníky bytu 85, který je v SJM manželů Kateřiny a Ing. Igora Szántó, CSc., kteří reklamují, každé jednotlivé vyúčtování roku 2020, 2021 a 2022 a uplatňují vůči SVJ pokutu ve výši 50,- Kč denně dle ustanovení § 13 zákona č. 67/2013 Sb. Tento svůj domnělý nárok odůvodňují nesprávným vyúčtováním ze strany SVJ. Stejně odůvodněný nárok vůči SVJ uplatňuje taktéž pan Langr, avšak v této věci nebylo žádné soudní řízení zahájeno. Paní Sojková informovala o nemalých nákladech, které společenství v souvislosti s vedením soudních řízení vznikají, a upozornila na problematiku účelového a šikanózního uplatňování pokut. Pan Szántó se v předmětném sporu opírá o argumenty soudního znalce Ing. Milana Fialy, který je známý tím, že se v případě svých vlastních



bytů dlouhodobě vyhýbá placení záloh, a to právě prostřednictvím opakovaných reklamací vyúčtování. Dále informovala, že výbor musel řešit řadu udání orgánům státní správy, jejichž předmětem byl například kamerový systém umístěný v domě. S řešením těchto událostí jsou taktéž spojeny nemalé náklady, které, stejně tak, jako uplatněné pokuty za domněle nesprávné vyúčtování, hradí všichni vlastníci z nastřádaných prostředků, které by mohly být využity na opravy a modernizace domu.

Shromáždění bylo informováno o problémech s neplacením záloh některými jednotkami. Probíhá vymáhání jednotlivých plateb. Vlastníci, kteří takto neplní povinnost platit zálohy, poškozují ostatní vlastníky. Na otázku jednoho vlastníka týkající se potencionálního úvěru, předsedkyně uvedla, že banky u společenství vlastníků nepožadují zástavu domu, a závazek se mimo jiné řídí finančními prostředky na fondu oprav a výší jeho tvorby. Současně banka vyžaduje průběžné dokladování neplatičů v domě.

Předsedkyně krátce shrnula průběh roku 2023. Nepředpokládá, že plán rozpočtu r. 2023 bude nějak výrazně překročen, kromě položky služby, které zahrnují právní náklady, jejichž nutnost byla již zmíněna. Aktuálně jsou finanční prostředky SVJ uloženy na běžném účtu, tyto jsou používány na běžné provozní financování. Ostatní finanční prostředky jsou uloženy na spořicí účtu, čímž dochází k jejich průběžnému zhodnocení.

Předsedkyně pozvala vlastníky k diskusi a dalším otázkám. Jelikož žádné nebyly, přešlo se k hlasování.

Usnesení: Shromáždění vlastníků schvaluje zprávu o hospodaření SVJ a účetní závěrku za rok 2022 v předloženém znění.

Hlasování:

PRO:	69141/70717 => 97,77 %
PROTI:	803/70717 => 1,14 %
ZDRŽELO SE:	773/70717 => 1,09 %

Aktuální prezence: 70717/131002 => 53,98 %

Usnesení bylo přijato.

4. Odvolání a volba členů výboru, schválení výše odměny výboru

V bodu 4 bylo projednáváno odvolání a volba členů výboru. Aktuální výbor byl zvolen v roce 2019 a jeho mandát vyprší v červnu 2024. V průběhu tohoto období někteří členové odešli a noví přišli formou kooptace. Každá kooptace člena byla v souladu se stanovami schválena na předchozích shromážděních. V současné době je výbor čtyřčlenný.

Výbor se rozhodl předložit volbu nových členů nyní, aby bylo možné vyřešit celou situaci najednou a minimalizovat nutnost svolávat další shromáždění na jaře roku 2024. Plánem je odvolat dva členy, kteří mají delší volební období, a zvolit nové členy tak, aby byl výbor kompletně obnoven. Ve stanovách je uvedeno, že výbor má mít pět členů.

Předsedkyně informovala přítomné, že se nepodařilo přesvědčit další žádnou osobu, aby se



ucházela o funkci člena výboru, ačkoliv o potřebě doplnění výboru byli vlastníci opakovaně informováni na veřejném zasedání výboru a v zápisech z dalších zasedání výboru.

Předsedkyně v této souvislosti vyzvala vlastníky, aby se hlásili pro možnou účast ve výboru. Upřesnila, že by bylo vhodné, kdyby noví členové byli technicky způsobilí, zejména s ohledem na stav domu, který s ohledem na své stáří a na dosavadní průběhy oprav vyžaduje větší technickou péči. Předsedkyně zdůraznila, že se dům potýká s řadou technických problémů a s nedostatkem dodavatelských firem ve vztahu k některým specifickým zakázkám (např. oprava vstupní pergoly). Předsedkyně apelovala na odpovědnost vlastníků a zdůraznila důležitost technické způsobilosti nových členů pro řešení technických problémů domu.

Následně bylo přistoupeno k odvolání dvou členů výboru, kterým nekončí funkce ke dni 18.6.2024.

Usnesení: Shromáždění vlastníků odvolává členy výboru Ing. Tomáše Javorka a Ing. Richarda Widziszze k datu 18. 6. 2024

Hlasování: PRO: 68787/70717 => 97,27 %
PROTI: 772/70717 => 1,09 %
ZDRŽELO SE: 1158/70717 => 1,64 %

Aktuální prezence: 70717/131002 => 53,98 %

Usnesení bylo přijato.

Shromáždění vlastníků bylo vyzváno k předstoupení ke kandidatuře do výboru s účinností ke dni 18.6.2024. Žádný z přítomných vlastníků neměl zájem o kandidaturu do funkce člena výboru. Bylo tak přistoupeno k dalšímu hlasování.

Usnesení: Shromáždění vlastníků volí Ing. Ladu Rabenseifnerovou, JUDr. Alžbětu Sojkovou, Ing. Tomáše Javorka a Ing. Richarda Widziszze do výboru SVJ k datu 18. 6. 2024.

Hlasování: PRO: 67874/70717 => 95,98 %
PROTI: 773/70717 => 1,09 %
ZDRŽELO SE: 2070/70717 => 2,93 %

Aktuální prezence: 70717/131002 => 53,98 %

Usnesení bylo přijato.

V souvislosti s odměnami výboru a předkládaným navýšením informovala předsedkyně výboru o stávající výši odměny a o nákladech na správcovskou firmu, která zajišťuje mimo jiné účetní služby a roční vyúčtování. Tuto porovnala s výší odměn bývalého výboru v roce 2018 a s výší odměny tehdejší účetní, paní Součkové, a upozornila na fakt, že současné náklady jsou nižší než v roce 2018 a na skutečnost, že stávající výbor vykonává své funkce vedle svých zaměstnání, tedy ve volném čase.



S ohledem na nárůst agendy výboru od roku 2018 (opravy a modernizace domu, a s tím související výběrová řízení, soudní spory, řízení před orgány státní správy apod.) následně předsedkyně navrhla změny ve struktuře odměn pro členy výboru. Konkrétně představila návrh na rozdělení odměny náležející pátému členovi výboru za rok 2023, kdy tato funkce nebyla obsazena, mezi ostatní členy. Současně představila myšlenku zavedení odměny pro celý výbor jako celek – tj. stanovení konkrétní částky, kterou by si členové následně, dle interního rozhodnutí rozdělili mezi sebou. Podle návrhu by roční částka na byt činila 550,- Kč navíc, což by představovalo celkovou částku 280.000,- Kč na odměny výboru jako celku ročně. Předsedkyně zdůraznila, že navrhovaná částka je v souladu s aktuálními náklady a představuje férový podíl pro všechny členy výboru.

Jeden z vlastníků reagoval konstatováním, že navrhovaná odměna je příliš nízká. Předsedkyně uvedla, že navrhované odměny členů výboru jsou skutečně v porovnání s ostatními společenstvími vlastníků jednotek spíše nižší, avšak výbor si je vědom potřeby zvýšit příspěvek do fondu oprav a celkové ekonomické situace, proto se rozhodl v tuto chvíli navrhnout takové zvýšení, jaké předložil.

Předsedkyně dále informovala shromáždění, že do budoucna bude, s ohledem na složitost a odbornost zásahů, které bude v domě zapotřebí učinit, nezbytné spolupracovat s odbornou společností, a to zejména ve vztahu k technickým znalostem a dovednostem. V této souvislosti je zvažováno několik variant, jednou z nich je doplnění výboru o profesionálního člena.

Následně bylo přistoupeno k hlasování o návrzích týkajících se odměn výboru:

Usnesení: Shromáždění vlastníků schvaluje rozdělení nevyčerpané odměny pro pátého člena výboru zbylým členům výboru.

Hlasování: PRO: 64320/70717 => 90,95 %
 PROTI: 2859/70717 => 4,04 %
 ZDRŽELO SE: 3538/70717 => 5,01 %

Aktuální prezence: 70717/131002 => 53,98 %

Usnesení bylo přijato.

Usnesení: Shromáždění vlastníků schvaluje roční odměnu pro výbor SVJ ve výši 280 000 Kč

Hlasování: PRO: 61942/70717 => 87,59 %
 PROTI: 3661/70717 => 5,18 %
 ZDRŽELO SE: 5114/70717 => 7,23 %

Aktuální prezence: 70717/131002 => 53,98 %

Usnesení bylo přijato.

Výbor poděkoval přítomným za schválení navrženého zvýšení odměn.



5. Rozhodnutí o výši příspěvku dlouhodobé zálohy (fondu oprav)

Předsedkyně dále informovala shromáždění o stávajícím stavu Fondu oprav. Stávající výše příspěvku dlouhodobé zálohy (fond oprav) činí 11,45 na 1 m² podlahové plochy bytu s tím, že se jeho výše nezměnila 13 let. Byť se může aktuální zůstatek FO zdát jako dostačující, je při jeho posuzování zapotřebí vycházet z velikosti a stavu domu. V této souvislosti uvedla předsedkyně konkrétní příklady oprav, jejichž provedení lze v budoucnu očekávat, a to s odkazem na nedávné havárie (zejména odpadní potrubí, jehož celková výměna, pokud by musela být realizována, by činila více jak polovinu prostředků naspořených v rámci FO) a zdůraznila potřebu vytvoření dostatečné rezervy pro nečekané události. Navrhovaná výše FO byla konzultována u několika správcovských firem a porovnávána s jinými SVJ, a je při spodní hranici dnešního standardu domů obdobného stáří a technického stavu. Výbor počítá s tím, že část těchto prostředků bude opět uložena na spořicí účet, či na termínovaný vklad.

Předsedkyně předložila návrh na zvýšení příspěvků do Fondu oprav na 20 Kč na 1 m² měsíčně podlahové plochy bytu. Toto zvýšení by podle ní zajistilo adekvátní finanční krytí potřebných oprav a udržení dostatečného cash flow pro případné čerpání bankovního úvěru v budoucnu.

Během diskuse někteří vlastníci vyjádřili obavy ohledně navrhované částky a ptali se, zda by nebylo možné zvýšit příspěvky ještě více. Předsedkyně vysvětlila, že se obává finanční situace některých vlastníků a preferuje zachování této navrhované částky. Samozřejmě je možné v dalším roce, či letech navrhnout další zvýšení.

Po otevřené diskusi následovalo hlasování. Vlastníci měli možnost schválit nebo odmítnout návrh na zvýšení příspěvků do Fondu oprav na 20 Kč na 1 m² měsíčně.

Usnesení: Shromáždění vlastníků schvaluje zvýšení příspěvků dlouhodobé zálohy (fondu oprav) na 20 Kč na 1 m² podlahové plochy bytu měsíčně.

Hlasování:

PRO:	62266/70717 => 88,05 %
PROTI:	6380/70717 => 9,02 %
ZDRŽELO SE:	2071/70717 => 2,93 %

Aktuální prezence: 70717/131002 => 53,98 %

Usnesení bylo přijato.

6. Schválení rozpočtu na rok 2024 (DZ, plán hospodaření, plán oprav)

V bodu číslo 6. předsedkyně zdůraznila nezměněné položky rozpočtu pro rok 2024, s výjimkou navýšení částky na úklid společných prostor. Upozornila na nedostatečnou péči některých vlastníků o okolí domu, včetně odhazování odpadků kolem popelnic. Zdůraznila, že v takových případech se výbor snaží řešit zajištění nápravy s původci znečištění, avšak ne vždy je to bohužel možné. V takovém případě by náklady na úklid neměly být hrazeny ze zdrojů SVJ. Předsedkyně dále informovala, že v uplynulých dnech bylo zjištěno rozdělení otevřeného ohně v kabině jednoho z výtahů, kdy došlo k zapálení informačního letáku zde umístěného. Pachatelem je návštěvník jedné z obyvatelek domu, k jednání se doznal. Ovšem při osobní konfrontaci měl v rukou manikúrní nůžky, což nebyla moc



bezpečná situace. Proto vyzýváme vlastníky i obyvatele domu k všímavosti a obezřetnosti.

Dále přítomné informovala, že plán hospodaření byl mírně navýšen v položce elektřina společných prostor vlivem navýšení ceny od dodavatele a v položce pojistné. Plán nákladů ostatních služeb také ovlivnily předpokládané právní náklady. Co se týká domovnictví a správy, plán zůstává neměnný. Odměny výboru zahrnují návrh na zvýšení. Tento byl schválen.

Pan Javorek následně přistoupil k vysvětlení předpokládaného rozpočtu na rok 2024 v technických položkách a uvedl, že skupina A jsou povinné položky (kontrola plynového zařízení až ke koncovým spotřebičům – minulý rok se podařilo odstranit všechny zjištěné závady, kontrola hasicích přístrojů a hadicového systému, odborné prohlídky výtahů, úpravy výtahů po odborné zkoušce z roku 2023). Skupina B se týká opravy pergoly a pasportizace a hydraulického vyvážení topné soustavy. Již v loňském roce bylo poptáno několik firem, většina nemá zájem, jelikož pro malou firmu je 200 bytů moc, pro velkou je to zase málo. Odhadovaná cena opravy činí 500 tisíc.

Pan Javorek také informoval o stavu vstupní pergoly, která vyžaduje rozsáhlou opravu. Od začátku roku 2023 se výbor aktivně snaží najít vhodnou firmu pro realizaci této opravy na základě zpracované projektové dokumentace, ale dosud se žádná firma neozvala. Přítomní vlastníci byli vyzváni, aby informovali o vhodných firmách, které by mohly být zainteresovány. Je nezbytné provést kompletní renovaci, včetně výměny krytiny, bourání části konstrukce, instalace nové spárové vrstvy a reprofilace. Oprava vyžaduje větší odbornost a komplexnost poskytovaných služeb. Jeden z vlastníků přinesl do diskuse své zkušenosti s poptávkovými servery, které podle něj fungují efektivně a mohou být užitečným nástrojem při hledání vhodných firem. Pan Javorek reagoval, že výbor v minulosti využil služeb těchto portálů a neobdržel žádné odpovědi.

Diskuse se dále zaměřila na rozpočet této opravy, kde byla zjištěna potřeba upřesnění a rezervy, což vedlo k navýšení původní částky o 800 tisíc Kč. Pan Javorek zdůraznil, že tato rezerva je klíčová pro zajištění dostatečných finančních prostředků pro případné komplikace nebo nepředvídané náklady.

Další diskutovanou záležitostí byla sanace vertikálního odpadního potrubí v důsledku poruchy, která v minulých týdnech způsobila zatopení dvou bytů. Se zástupcem firmy, která opravu prováděla, byl konzultován odhad opravy vertikálního odpadního potrubí v celém domě. Částka se odhaduje v rozmezí 6 až 7 milionů Kč.

Jeden z vlastníků se také dotázal na pasportizaci odpadního potrubí současně s výměnou vodoměrů, jak bylo uvedeno v průvodním dopise ke shromáždění. Bohužel toto nebylo možné časově sladit. Náklady spojené s touto záležitostí jsou zahrnuty v rozpočtu, který by mohl řešit tuto situaci a sloužit i pro budoucí plány. Po zodpovězení dotazů předsedkyně vyzvala k jednotlivým hlasováním.



Usnesení: Shromáždění vlastníků schvaluje rozpočet na rok 2024, položky A plánu oprav a část b).

Hlasování: PRO: 67067/70717 => 94,84 %
PROTI: 0/70717 => 0,00 %
ZDRŽELO SE: 3650/70717 => 5,16 %

Aktuální prezence: 70717/131002 => 53,98 %

Usnesení bylo přijato.

Usnesení: Shromáždění vlastníků schvaluje opravu B1 = pasportizace + hydraulické vyvážení topné soustavy dle předloženého návrhu.

Hlasování: PRO: 65908/70330 => 93,71 %
PROTI: 1300/70330 => 1,85 %
ZDRŽELO SE: 3122/70330 => 4,44 %

Aktuální prezence: 70330/131002 => 53,69 %

Usnesení bylo přijato.

Usnesení: Shromáždění vlastníků schvaluje opravu B2 dle předloženého návrhu.

Hlasování: PRO: 63826/70330 => 90,75 %
PROTI: 2999/70330 => 4,26 %
ZDRŽELO SE: 3505/70330 => 4,99 %

Aktuální prezence: 70330/131002 => 53,69 %

Usnesení bylo přijato.

Usnesení: Shromáždění vlastníků schvaluje opravu B3 dle předloženého návrhu – sanace vertikálního odpadního potrubí.

Hlasování: PRO: 66681/70330 => 94,81 %
PROTI: 914/70330 => 1,30 %
ZDRŽELO SE: 2735/70330 => 3,89 %

Aktuální prezence: 70330/131002 => 53,69 %

Usnesení bylo přijato.

7. Schválení změny stanov

Mgr. Opočenský představil navrhované změny stanov, které odpovídají novému právnímu stavu v OZ (Občanský zákoník) po novele z roku 2021. Stávající stanovy jsou z roku 2016.



Provedené změny zahrnují několik klíčových aspektů:

Zavedení možnosti svolání tzv. náhradního shromáždění, které umožňuje konat shromáždění za přítomnosti 40 procent vlastníků, při zachování standardního způsobu svolávání shromáždění a požadované přítomnosti 50 procent vlastníků. Tato úprava má usnadnit a urychlit proces svolávání náhradních shromáždění v souladu s novým právním rámcem.

Navýšení limitu, který má výbor k dispozici pro investice mimo plán oprav, z původních 50 tisíc Kč ročně na nových 300 tisíc Kč ročně. Tato změna odráží vývoj cen služeb a materiálů na trhu od roku 2016, kdy byl původní limit nastaven.

Možnost provádět hlasování per rollam neomezeně, pokud jsou splněny dané podmínky. Dříve byla tato možnost omezena na konání jednoho per rollam ročně.

Moderování smluvní pokuty ve smyslu ustanovení § 13 zákona č. 67/2013 Sb., v souvislosti s vyúčtováním na 1 Kč namísto původních 50 Kč denně. Tato změna byla navržena s ohledem na nejednoznačnost právní úpravy umožňující různé výklady požadavků na vyúčtování služeb. Zároveň bylo ze strany Mgr. Opočenského zdůrazněno, že snížení pokuty neznamena automaticky, že výbor přestane plnit zákonné povinnosti vůči vlastníků vyúčtovat poskytnuté služby. V případě závažných pochybení ze strany výboru v této souvislosti může být samozřejmě výbor kdykoliv odvolán.

Změna lhůty pro vyhotovení zápisu ze shromáždění z původních 5 dnů na 30 dní.

Změna termínu splatnosti měsíčních záloh na 20. den kalendářního měsíce, namísto původního termínu do 5. dne kalendářního měsíce.

Oprava chyby v psaní návrhu stanov předloženém vlastníků s pozvánkou spočívající ve špatném odkaze na jiné ustanovení stanov.

Mgr. Opočenský dále přítomné, v návaznosti na dotaz JUDr. Sojkové informoval, že povinnost výboru vypsát výběrové řízení (oslovit tři potenciální dodavatele) vždy, když se jedná o částku vyšší než 100 tisíc Kč, byla již obsažena ve stanovách z roku 2016. Do předkládaných stanov byla tato formulace bez jakékoliv změny převzata.

Usnesení: Shromáždění vlastníků schvaluje změnu stanov v předloženém znění.

Hlasování: PRO: 61073/67101 => 91,02 %
 PROTI: 3682/67101 => 5,49 %
 ZDRŽELO SE: 2346/67101 => 3,49 %

Aktuální prezence: 67101/131002 => 51,22 %

Usnesení bylo přijato.

8. Různé

K bodu různé výbor hovořil o odečtech elektřiny a plynu, které byly dodavatelem oznámeny na den 24. listopadu 2023. Vlastníci byli vyzváni, aby v případě své nepřítomnosti zanechali lístek se svými jmény a kontaktními údaji na dveřích svého bytu. Dalším důležitým tématem bylo doplňování



kontaktů v rámci SVJ, s cílem aktualizovat informace o vlastnících jednotlivých bytů, a to z důvodů potřeby mít možnost kontaktovat vlastníky/uživatele bytů v případě havárií.

9. Prezentace možného využití Dotace zelená úsporám na energetické úspory pro dům

Předsedkyně uvedla bod číslo 9. a předala slovo panu Urbanovi, aby představil možnosti využití dotace z dotačního programu Nová zelená úsporám v rámci rekonstrukce pláště domu (balkony, zateplení atd.). Uvedl, že SVJ má v rámci daného dotačního programu možnost vypůjčit si až 1 milion Kč na každou bytovou jednotku bez nutnosti poskytnutí jakéhokoliv zajištění. V oblasti energetické úspory byly prezentovány různé varianty postupu, včetně možnosti získání dotací až 50 procent. Diskutovalo se také o opravách balkónů a možnostech získání dotací na tuto oblast.

Dalším tématem byla otázka dotací na energetickou úsporu. Byly prezentovány tři varianty postupu s důrazem na optimalizaci a získání co nejvyšší dotace. Dále byly diskutovány dotace pro bonifikované domácnosti, jako jsou senioři nebo osoby s postižením 3. stupně. V této souvislosti budou vlastníkům poskytnuty dotazníky k vyplnění.

První varianta, zaměřená pouze na úpravy lodžii, by vyžadovala výrazné finanční prostředky, což by mohlo výrazně zatížit fond oprav. Druhá varianta, orientovaná na základní úpravy a splnění požadavků na energetickou náročnost D do roku 2030, by představovala méně nákladnou alternativu, ale stále by si vyžádala značné investice. Třetí varianta byla prezentována jako optimální s cílem maximalizovat získané dotace a zahrnovala komplexní rekonstrukci domu včetně regulace topné soustavy. Tato varianta by vyžadovala detailní projekt a kompletní pasportizaci, na jejímž základě by byl vypracován návrh na získání dotace.

Důležitým momentem bylo zdůraznění, že tyto dotace nejsou omezeny státním rozpočtem, ale pocházejí z emisních povolenek, z tohoto důvodu je zajištěný dostatečný zdroj jejich financování. Přítomný stavební dozor, jehož přítomnost byla za účelem zodpovězení technických dotazů, specializující se na opravy panelových domů, nabídl výboru svou pomoc při doporučení vhodné firmy nejen za účelem provedení opravy pláště domu, ale také pro realizaci opravy pergoly.

Vzhledem k rostoucím cenám energií a nutnosti snížit emise CO₂ byla zdůrazněna potřeba provedení rekonstrukce.

10. Diskuse

V diskusi se jeden z vlastníků zeptal, zda byly v roce 2021 pronajímány prostory v suterénu naproti malým výtahům. K tomu předložil fotografie.

Podle odpovědi výboru byly tyto prostory pronajímány krátkodobě a veškeré doklady o této činnosti jsou evidovány v účetnictví, což výbor doloží.



11. Závěr

Na závěr paní předsedkyně poděkovala všem přítomným za účast na shromáždění a formálně ho ukončila.

Nedílnou součástí zápisu je prezenční listina.



JS-hlasování s.r.o.
js-hlasovani.cz
IČ: 076 54 332

Zapsal

.....

Jakub Schlenker, JS-hlasování s.r.o.

Předsedající

.....

Ing. Lada Rabenseifnerová