

Zápis

ze Shromáždění vlastníků jednotek Vratimovská 481– 484, konaného dne 21. 11. 2019

1. Zahájení shromáždění:

- Shromáždění oficiálně zahájil pan Kořínek v 18:05 přivítáním všech přítomných vlastníků.
- Výbor SVJ stanovil mandátovou komisi ve složení pí. Hančlová a p. Vacík, dále pak návrhovou komisi ve složení Ing. Doležal a p. Kořínek. Zápis provede p. Mouka.
- Výbor SVJ určil, že za vlastníka nebytových jednotek bude hlasovat Ing. Doležal.
- Pan Kořínek informuje o způsobů a pravidlech hlasování.

- Program Shromáždění byl vyvěšen před samotným Shromážděním s následujícím obsahem:
 - Zpráva o činnosti a hospodaření od posledního Shromáždění.
 - Informace o průběžné realizaci prací v našem objektu.
 - Zpráva mandátové komise.
 - Montáže klimatizací.
 - Problematika kouření ve společných prostorách objektu a vyhazování odpadků/nedopalků z oken.
 - Návrh na provedení čištění radiátorů a stoupaček ústředního topení.
 - Návrh úpravy plateb spojených s užíváním společných částí domu na období od 1.1.2020
 - Diskuze
 - Návrh usnesení

✓ **Bez připomínek k programu Shromáždění.**

2. Zpráva o hospodaření a činnosti od posledního Shromáždění:

- Výbor se schází každých 14 dní, usnesení z jednání Výboru SVJ jsou k dispozici na nástěnkách a na internetových stránkách www.svj-vratimovska.cz.
- Ing. Doležal představil hospodaření a činnosti SVJ za rok 2018 na nejdůležitějších ekonomických ukazatelích. Ke dni 13.3.2019 byla správcem, tedy SBD Praha dokončena a předána účetní závěrka za rok 2018 v rozsahu:
 - rozvaha
 - výkaz zisků a ztráty
 - příloha k účetní závěrce
- Společně s účetní závěrkou byla předána:
 - dokladová inventarizace majetku a závazků
 - návrh na schválení účetní závěrky
 - návrh na vypořádání výsledku hospodaření.
- Po kontrole Výborem SVJ, bylo vyúčtování předáno jednotlivým vlastníkům.
- Z důvodu ochrany osobních údajů nebylo možné celkové vyúčtování jednotlivců zveřejnit na nástěnce.
- Výkaz zisků a ztrát za rok 2018, vykázal ztrátu ve výši 7.555,91 Kč. Jedná se o částku o 1.278,- Kč nižší, než byla v loňském roce. Tato ztráta vznikla jako rozdíl úroků a bankovních poplatků.
- Výbor neobdržel žádné připomínky a vyúčtování schválil. Účetní uzávěrka byla, ve smyslu platných právních norem, zveřejněna ve veřejném rejstříku.
- Přeplatky záloh, byly jednotlivým vlastníkům vráceny v průběhu měsíce května 2018. Bylo vyplaceno cca 600.000 Kč. Nedoplatky byly vyrovnány do konce měsíce července 2018.

- SVJ má stále celkem 3 konta u dvou bank:
 - Běžný účet u Komerční banky.
 - Spořicí účet u Komerční banky.
 - Spořicí účet u Fio banky.

- SVJ mělo k 31.12.2018 na bankovních účtech uloženy následující finanční prostředky:
 - běžný účet u KB = 1.351.802,89,- Kč (účet č. 27-9661960237/0100)
 - spořicí účet u KB = 551.111,22,- Kč (účet č. 43-9094010277/0100)
 - spořicímu účtu u Fio = 2.002.926,55,- Kč (účet č. 2501080028/2010)
 - **Celkem k 31.12.2018 = 3.905.840,66 Kč.**
- Pro srovnání k 31.10.2019 má SVJ na:
 - běžném účtu u KB = 2. 171. 136,79,- Kč
 - spořicímu účtu u KB = 551. 233,97,- Kč (tento stav je ke 30.9.2019)
 - spořicímu účtu u Fio = 2. 009. 015,47,- Kč
 - **Celkem k 31.10.2019 = 4. 731.386,23,- Kč**
- Nárůst finančních prostředků od konce roku 2018 do konce října 2019 je 825 545,57,- Kč.
- Tvorba a čerpání dlouhodobé zálohy (FO) k 31. 12. 2018 byla 3.432.285,04,- Kč
 - Tato dlouhodobá záloha byla v průběhu roku mimo běžných drobných vydání čerpána na:
 - Opravu (rekonstrukci) místností pro úklid.
 - Zřízení společné dílny pro SVJ z nebytových prostor v suterénní části.
 - Rekonstrukci výtahových kabin, resp. zřízení nové stanice výtahu v 1 NP – v každém vchodě. Realizovala firma DOSNA s.r.o.
 - Oprava čtečky vstupních dveří čp 482 – firma Bernard.
 - Výměna rozbitého tepelně izolačního dvojskla – okno úklid čp 481.
 - Odstranění závad z OZ výtahu – Dosna s.r.o.
 - Odstranění kondenzace VZT potrubí čp 481.
 - Dezinfekční zásah v suterénní místnosti v čp 483 – mušky Kotoule odpadní
 - Oprava fasádního pláště – vyklovaná místa strakapoudem
 - Oprava osvětlení chodby čp 483 – HP Elektron
 - Vypracování rozboru vody objevené ve výtahové šachtě
- Přehled provedených revizí v daném období 2018:
 - 14.6.2018 periodická kontrola plynového rozvodu. Druhý/Náhradní termín bude 28.11.
 - 18.7. 2018 periodická roční preventivní požární kontrola – bez závad
 - 18.7. 2018 periodická roční kontrolní prohlídka hydranty – bez závad
 - 18.7. 2018 periodická roční kontrolní prohlídka hasicí přístroje – bez závad
 - doplněn hasicí přístroj do nově zřízené dílny
- Celkově je objekt ve velmi dobrém technickém stavu a po provedené rekonstrukci výtahů a dokončení oprav místností pro úklid a místností zakoupených od MÚ, nejsou plánovány žádné větší rekonstrukce nebo úpravy.
- V hodnoceném období nebyly hlášeny žádné havarijní případy. Rovněž nebyly hlášeny žádné podstatné reklamace nebo poškození vlivem vandalismu. Drobné závady vzniklé běžným užíváním byly odstraněny.
- V roce 2018 začal narůstat rozdíl mezi hodnotami patních vodoměrů a vodoměrů bytových jednotek. Z toho důvodu bylo požádáno o přezkoušení jednotlivých vodoměrů a u třech bylo zjištěno, že nevyhovují. Pouze jeden vyhověl požadavkům. Z toho důvodu nám byl u třech vchodů účtován průměr z minulého roku a finanční prostředky byly vráceny na náš účet. Všechny čtyři patové vodoměry byly následně vyměněny.
- Dům je pojištěn u pojišťovny Kooperativa. Součástí pojištění je i havarijní asistenční služba Global servis. Tato služba obsahuje i slevy pro jednotlivé vlastníky a je potřeba ji vyžít. Telefonní čísla jsou uvedena na nástěnkách.

- I nadále vykonávalo SBD Praha pro SVJ správu nemovitosti v oblasti technicko-provozní, účetní a správně-právní.
 - Kontaktní osoba technického úseku: p. Jiří Procházka
 - Kontaktní osoba pro účetnictví: pí. Zdenka Koutská
 - Telefonní čísla jsou uvedena na nástěnkách.

3. Zpráva mandátové komise:

- Na základě informace mandátové komise, pan Kořínek oznámil, že se **Shromáždění zúčastnilo dle prezenčních listin celkem 56,61 % vlastníků**. Celkem 55 hlasů, platných 54.

❖ **Shromáždění je usnášení schopné.**

4. Projednání problematiky montáže klimatizací:

- Dva vlastníci si již nainstalovali tzv. splitovou klimatizaci, která se skládá z vnitřní a venkovní jednotky. Venkovní část klimatizační jednotky je namontována v lodžii, která je dle prohlášení vlastníka společným prostorem neboli, společnou součástí budovy ve výlučném užívání vlastníka jednotky a vlastník jednotky má tak v tomto prostoru omezená práva.
- Klimatizační jednotka produkuje emise (hluk), které mohou obtěžovat ostatní vlastníky. Dále estetické/funkční negativa (vrtání do fasády).
- Z těchto důvodů je nutné, aby shromáždění zakázalo nebo povolilo tyto montáže.
- Výbor SVJ dostal indikativní nabídku na centrální klimatizaci od firmy, která realizovala subregulaci vytápění v našem domě. Nabídka se však pohybovala okolo 6 milionů korun. Tato investice by byla nevratná.
- Pan Kořínek představil pravidla pro instalaci a provoz klimatizace v domě, které by bylo nutné splnit v případě schválení montáže klimatizací Shromážděním.
- Hlasování:
 - Návrh o povolení instalace/montáži klimatizace za stanovených pravidel:
 - ❖ Návrh nebyl schválen (42 proti, 11 pro (20,53%), 0 zdržel, 1 neplatný hlas)
 - ❖ Klimatizační jednotky tedy není povoleno instalovat a stávající klimatizační jednotky je nutné odstranit do konce března 2020

5. Kouření ve společných prostorách domu a odhazování nedopalků a odpadků z lodžií:

- Ve společných prostorách, jako jsou výtahy, chodby, mezipatra, sklepy, se kouří.
- Vlastník jednotky nemá stěžovat užívání jednotky jinému vlastníkovi.
- Návrh na hlasování zákazu kouření ve společných prostorách domu, které nejsou ve výlučném užívání vlastníků. Hlasování bude součástí usnesení.
- Dále, nedopalky a odpadky vyhazované z oken znečišťují okolí a ohrožují majetek ostatních vlastníků.
- Obecně závazná vyhláška hl. m. Prahy, Vyhláška o čistotě číslo 8/2008 výslovně zakazuje znečišťování veřejných prostranství, vyhazováním nedopalků, žvýkaček, zbytků potravin, atd. Ve správním řízení hrozí pokuta 30 tisíc Kč. Například v případě odhození nedopalku a způsobení požáru to může být i ublížení na zdraví a trestný čin.

6. Návrh na provedení čištění radiátorů a stoupaček ústředního topení:

- Začátkem roku 2018 se začali množit stížnosti na kvalitu topení.
- Radiátory ještě nikdy nebyly čištěny.
- Proběhl test čištění jedné stoupačky ve vchodě 481 a provedly se termo snímky před a po čištění.
- Termo snímky, včetně pozitivní zpětné vazby vlastníků na testovací stoupače, potvrdily úspěšnost čištění.

- Cena čištění všech stoupaček, po několika iteracích jednání o ceně, by byla 171 tisíc korun.
- V případě schválení realizace je bezpodmínečně nutné, aby v den čištění měli všichni naplno otevřené topení v bytech.
- Předpokládaný termín čištění je 4. – 6.12.2019. Přesný/Potvrzený termín bude na nástěnkách.
- Hlasování bude součástí usnesení.

7. Návrh úpravy plateb spojených s užíváním společných částí domu na období od 1.1.2020

- Navýšení poplatku za odvoz odpadu:
 - Ve sdělovacích prostředcích se může každý dozvědět o navýšení např. odvozu odpadu o 30%
 - Z tohoto důvodu je nutné navýšit poplatek o 15,- Kč na osobu za odvoz odpadu.
- Navýšení poplatku za společnou elektřinu:
 - navýšení o 10,- Kč
- Navýšení poplatku za úklid:
 - S přihlédnutím na platy/minimální mzdy je nutné navýšení o 15,- Kč
- Navýšení odměn voleným orgánům:
 - Poslední úprava těchto plateb byla v roce 2007.
 - Odměna voleným orgánům, pokud se nevyčerpá tak se vrací.
 - S přihlédnutím na platy/minimální mzdy je navrhováno navýšení na 52,- Kč za byt a měsíc na jednoho člena výboru.
- Hlasování bude součástí usnesení.

8. Diskuze:

- Možnost využití sklepní místnost jako Knihovny:
 - Možno uskladnit/vypůjčit knihy, časopisy.
 - Místnost bude označena a bude odemčena vždy při jednání výboru SVJ.
- V případě prodeje bytové jednotky či změny vlastníka je vhodné informovat výbor.
- Společná anténa je připravena na příjem signálu DVBT2. Každý musí mít SetTopBox nebo Tv podporující DVBT2.

9. Projednání a schválení návrhu usnesení:

- Návrh usnesení je samostatným dokumentem ze Shromáždění.
 - ✓ **Návrh byl jednomyslně schválen všemi přítomnými.**
(0 proti, 0 zdržel, 54 pro, 1 neplatný hlas)

Děkujeme za účast.

Zapsal: **Lukáš Mouka**

Schválil: **Ing. Aleš Doležal**