

Shromáždění „Společenství Za Sídlištěm 2144, Praha“

Shromáždění vlastníků jednotek „Společenství Za Sídlištěm 2144, Praha“ se sídlem Praha 4, Za Sídlištěm 9/2144, PSČ 143 00, zapsané ve rejstříku společenství vlastníků jednotek, oddíl S, vložka 2502 (dále jen „SVJ“) se uskutečnilo dne 27. června 2017 v prostorách sušárny v domě č. 2144/9 na adrese Za Sídlištěm 2144, Praha.

Shromáždění se zúčastnili vlastníci jednotek o velikosti 721424/110588, což představuje 65,23% všech podílů. Předseda Výboru SVJ pan Josef Švec (dále také jako „pan Švec“) konstatoval, že Shromáždění vlastníků jednotek (dále jen „Shromáždění“) je usnášeníschopné.

Shromáždění začalo v 19:00 hod.

1. Zahájení

Pan Švec přivítal přítomné vlastníky jednotek. V úvodu uvedl, že je potřeba z jednání Shromáždění sepsat zápis. Navrhl, aby zápis sepsala paní Kamila Navrátilová Štichová a ověřila paní Lenka Kratinová. O návrhu nechal hlasovat a bylo přijato následující usnesení:

Shromáždění SVJ všemi hlasy přítomných schválilo, že zapisovatelem jednání Shromáždění je paní Kamila Navrátilová Štichová, ověřovatelem zápisu paní Lenka Kratinová.

Poté pan Švec seznámil všechny přítomné s programem dnešního zasedání. Program dnešního zasedání je následující:

- 1) Zahájení
- 2) Informace o vyúčtování a závěrce za rok 2016
- 3) Zpráva o činnosti výboru SVJ od posledního shromáždění
- 4) Informace o proběhlých a odsouhlasení připravovaných projektů
- 5) Informace o dění v domě, plány Výboru SVJ
- 6) Diskuse, různé

2. Účetní uzávěrka za rok 2016

Pan Švec seznámil přítomné s účetní uzávěrkou za rok 2016:

2.1 vyúčtování záloh na služby za rok 2016

Vyúčtování záloh na služby v roce 2016 je následující:

příjmy	1.937.432,00 CZK
výdaje	1.657.415,24 CZK
rozdíl příjmy - výdaje	280.016,76 CZK

Vyúčtování záloh na služby za rok 2016 bylo dne 30. 5. 2016 rozesláno jednotlivým vlastníkům během měsíce dubna. Připomínkové období skončilo dne 21. 6. 2016 a nedoplatky musí být uhrazeny do 30. 6. 2016. Žádnou reklamaci Výbor SVJ ani správce neobdržel. Přeplatky z vyúčtování budou rozeslány jednotlivým vlastníkům do 31. 7. 2017 následovně:

- bankovním převodem těm co hradí zálohy bankovním převodem na účet, ze kterého jsou zálohy hrazeny nebo pokud nahlásili e-mailem číslo účtu, kam chtějí přeplatek poslat,
- složenkou těm, co hradí zálohy prostřednictvím složenky,
- u vlastníků, kteří hradí prostřednictvím SIPO, budou přeplatky zohledněny v SIPO

2.2 účetní závěrka za rok 2016

Účetnictví je vedeno společností VKS INVEST, s.r.o.

SVJ vede na zásobách pouze klíče od vstupních dveří a prostoru popelnic, pro potřeby členů SVJ. Klíče jsou prodávány za pořizovací cenu.

Fond tvořený výsledkem hospodaření předcházejícího zdaňovacího období byl v celé výši použit ke krytí nákladů spojených se správou domu.

Při zjišťování základu daně se vycházelo z výsledku hospodaření (rozdíl mezi výnosy zaúčtovanými na účtech účtové třídy 6 a náklady zaúčtovanými na účtech účtovaných tříd 5).

SVJ vykazuje výsledek hospodaření - zisk **892,25 CZK** (úroky z běžného účtu 345,21 CZK a spořitelního účtu 547,04 CZK).

Dle účetní rozvahy aktiva ve výši 4.631.134,06 CZK, pasiva ve výši 4.630.241,81 CZK.

Po krátké diskusi bylo přistoupeno k hlasování a bylo přijato následující usnesení:

*Přítomní vlastníci všemi hlasy přítomných schválili účetní závěrku za rok 2016 a odsouhlasili použití zisku z hospodaření ve výši **892,25 CZK** v účetním období 2017 na krytí nákladů spojených se správou domu.*

2.3 projednání příjmů SVJ za rok 2016

V roce 2016 mělo SVJ výnos z pronájmu společných částí domu Za Sídlištěm 2144/9, Praha, ve výši **14.000,00 CZK**. Výnos z pronájmu společných prostor je výnos vlastníků – ve výši jejich spoluvlastnických podílů (§ 9 zákona o dani z příjmu). V případě, že vlastníci budou příjem přiznávat ve svém daňovém přiznání (za rok 2017), mohou si prostřednictvím Výboru SVJ požádat o potvrzení o příjmu z pronájmu.

Po krátké diskusi bylo přistoupeno k hlasování a bylo přijato následující usnesení:

*Přítomní vlastníci všemi hlasy přítomných schválili převedení výnosu z pronájmu společných částí domu za rok 2016 ve výši **14.400,00 CZK** do záloh na opravy, údržbu a správu domu.*

2.4 čerpání fondu oprav za rok 2016

K 1.1.2016 je stav fondu oprav následující:

stav na účtu fondu údržby a oprav	2.449.437,70 CZK
příjem do fondu údržby a oprav za rok 2015	832.210,00 CZK
(předpis 810.00,00 CZK, nájem roku 2015 22.210,00 CZK)	
Čerpáno celkem	-824.642,54 CZK
Stav na účtu fondu údržby a oprav k 31. 12. 2016	2.457.005,16 CZK

Jednotlivé náklady jsou v průběhu účetního období rozpočítávány podle velikosti spoluvlastnických podílů jednotlivých vlastníků.

Nevyčerpaný zůstatek na zálohách na správu, opravu a údržbu společných částí domu se převádí do následujícího roku.

Podrobná informace o vyúčtování a závěrce a rok 2016 je přílohou zápisu.

Po krátké diskusi bylo přistoupeno k hlasování a bylo přijato následující usnesení:

Přítomní vlastníci všemi hlasy přítomných vyjádřili jednomyslný souhlas s výsledky hospodaření v oblasti fondu údržby a oprav za rok 2016.

3. Zpráva o činnosti výboru SVJ od posledního shromáždění

Výbor SVJ se sešel se zástupcem UPC, který nabídl možnost zřízení přípojky UPC por TV a Internet do domu. S ohledem na skutečnost, že veškeré náklady na její zřízení jdou za UPC a vlastníkům tak vznikne možnost využití poskytovatele TV služeb a Internetu, výbor s nabídkou souhlasil.

Výbor SVJ nechal provést pravidelnou revizi plynu. v jednotkách. Na zjištěné závady byli vlastníci jednotek upozorněni s tím, že p. Jílek v průběhu srpna bude jednotlivé jednotky obcházet a pomůže s odstraněním závad. Odstranění závad jde na náklady vlastníků jednotek. Vlastníci jednotek jsou povinni nalezené závady odstranit, pokud tak neučiní a dojde k jakémukoliv problému v domě v souvislosti s identifikovanou závadou, budou povinni k náhradě vzniklé škody.

4. Informace o proběhlých a odsouhlasení připravovaných projektů

Pan Švec seznámil přítomné s realizovanými projekty:

- dokončena oprava spár na domě za celkovou částku 634 507 ,- CZK,
- drobná oprava střechy a fabionů, kterými zatékalo za částku 4 025 ,- CZK,
- provedena oprava stroje, atiky a s nimi souvisejícími poškozenými místy na střeše domu za částku 14 720 ,- CZK.

Dále sdělil, že zatím nejsou připraveny žádné další projekty k odsouhlasení Shromáždění SVJ. Jsou zjišťovány možnosti renovace fasády domu, zda dům celý zateplit, případně zda neprovést jen částečné zateplení (boční stěny 2+kk a boční stěny 3+1, tj. severní a jižní strana domu) nebo zda provést pouze obnovu fasády (bylo již diskutováno na Shromáždění v minulém roce). Dále jsou zjišťovány možnosti financování tak, aby nebyl podstatně zatížen rozpočet SVJ - kombinace bankovního úvěru, který je v současné době nezávazně předjednan tak, že nebudou jednotlivé bytové jednotky zatíženy zástavou banky (úvěr na 10 mil. CZK na 15 let, splátka 62 tisíc za měsíc) a dotace z projektu Nová zelená úsporám).

K tomuto pan Švec dále uvedl pro porovnání náklady na dům obdobné velikosti. Před zateplením náklady na celý dům činily 836 tisíc CZK, po zateplení 628 tisíc CZK. Při rozpočtu na jednu bytovou jednotku to je úspora ve výši cca 300,00 CZK na bytovou jednotku za měsíc.

Dále pan Švec uvedl, že díky novým měřidlům vody činí rozdíl mezi patním měřidlem a spotřebou v domě 9,5 %, což je oproti předchozímu období úspora (pro porovnání v roce 2015 byl rozdíl 30 % v roce 2014 byl rozdíl 18 %, v roce 2013 byl rozdíl 15 %)

Další úspora je na spotřebě tepla, která se snížila o cca 130.000,00 CZ (za rok 2015 činila 921.499,00 CZK, za rok 2016 činila 790.221,00 CZK). Úsporu lze přičítat nově namontovaným měřidlům tepla v bytech.

5. Informace o dění v domě, plány Výboru SVJ

Pravidelnými kontrolami domu bylo zjištěno, že je potřeba obnovit protiskluzový nátěr u předního vchodu a nově doplnit protiskluzový nátěr u zadního vchodu – bude provedeno do konce srpna 2017 svépomocí členů SVJ. Schody budou rovněž doplněny o bezpečnostní označení, aby byly dobře viditelné.

Byt č. 35 - stále problém se zatýkáním i přes provedené úpravy spár. V současné době je řešeno za součinnosti členů Výboru SVJ, jsou hledány možnosti řešení vzniklého problému. Dosud se nepodařilo najít příčinu.

Výbor SVJ požádal všechny vlastníky bytových jednotek, aby si označili:

- své byty číslem jednotky,
- zvonky u vstupních dveří i dveří do jednotek,
- poštovní schránky jménem,
- sklepní kóje.

Výbor SVJ dále požádal všechny vlastníky, aby prostřednictvím Výboru SVJ řádně a včas hlásili všechny změny týkající se vlastnictvím bytové jednotky, změny počtu uživatelů jednotky nebo změny zasílací adresy.

Dále požádal všechny vlastníky a nájemníky, aby věnovali pozornost svícení ve sklepech, kde se dost často stává, že se svítí i v nočních hodinách, kdy tam nikdo není. Náklady na svícení jsou hrazeny všemi vlastníky jednotek.

Výbor SVJ dále informoval, že byly nefunkční výtahy z důvodu přetížení jističů. Vše je ale již v pořádku. Současně požádal vlastníky jednotek, aby dbali na ekonomické využívání výtahů.

6. Diskuse, různé

Výbor SVJ upozornil všechny vlastníky, aby dbali toho, že dveře při vstupu do domu jsou zavřeny, aby se zabránilo vstupu neoprávněných osob do domu.

V rámci diskuse byla diskutována otázka, zda zamykat či nezamykat vstupní dveře do domu po 22 hodině s ohledem na možnost vstupu neoprávněných osob do domu. Zatímně bylo doporučeno zamykat s tím, že při dalším shromáždění bude toto doporučení vyhodnoceno z hlediska účelnosti.

Zapsal:

Kamila Navrátilová Štichová

Kontroloval:

Lenka Kratinová

Přílohy zápisu:

- Program
- Informace o vyúčtování a účetní závěrce za rok 2016