

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 v rejstříku společenství vlastníků jednotek, oddíl S, vložka 2502 (dále jen „SVJ“) se uskutečnilo dne 18. 12. 2022 v prostorách sušárny v domě č. 2144/9 na adrese Za Sídlištěm 2144, Praha („Shromáždění“).

Shromáždění se zúčastnili vlastníci jednotek o velikosti 919124/1105888, což představuje 83.1118521947973% všech podílů. Předseda Výboru 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:

Program shromáždění:

1. Zahájení
2. Úvod, informace k projednávaným bodům
3. Informace o vyúčtování a závěrce za rok 2021
4. Konec mandátu stávajícího výboru SVJ , volba nového výboru
5. Zpráva o činnosti výboru Společenství od posledního shromáždění
6. Informace o proběhlých a odsouhlasení připravovaných projektů
7. Diskuse, různé

2. Informace o vyúčtování a závěrce za rok 2021

Pan Švec seznámil přítomné s účetní uzávěrkou za rok 2021:

- vyúčtování záloh na služby za rok 2021

Vyúčtování záloh na služby za rok 2021 bylo dne 06. 05. 2022 rozesláno jednotlivým vlastníkům během měsíce dubna. Připomínkové období bylo stanoveno do 06. 06. 2022. Termín pro úhradu nedoplatků byl stanoven do 20. 06. 2022. Žádnou reklamaci Výbor SVJ ani správce neobdržel. Přeplatky z vyúčtování byly rozeslány jednotlivým vlastníkům v termínu do 05. 07. 2022 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.

rok 2021	příjem	výdej	výsledek
315201 voda	215 591,00 Kč	195 293,76 Kč	20 297,24 Kč
315202 vodné pro TV	112 664,00 Kč	106 878,24 Kč	5 785,76 Kč
315204 teplo	1 030 325,00 Kč	832 786,76 Kč	197 538,24 Kč
315205 TV	258 749,00 Kč	233 513,20 Kč	25 235,80 Kč
315206 úklid	64 287,00 Kč	92 700,00 Kč	-28 413,00 Kč
315209 odpad	47 520,00 Kč	64 360,00 Kč	-16 840,00 Kč
315210 výtah	69 651,00 Kč	76 853,12 Kč	-7 202,12 Kč
315211 PRE	10 247,00 Kč	14 857,00 Kč	-4 610,00 Kč
315215 správa	109 872,00 Kč	109 771,20 Kč	100,80 Kč
315225 vlast. správ. čin.	759,00 Kč	21 410,35 Kč	-20 651,35 Kč
	1 919 665,00 Kč	1 748 423,63 Kč	171 241,37 Kč

příjmy - výdaje **171 241,37 Kč**

- účetní závěrka za rok 2021

Účetnictví je vedeno společností VKS INVEST, s.r.o., se sídlem: Praha 10, Révová 3242/3, PSČ 100 00, IČ: 45271020, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 9040 (dále jen „společnost „VSK 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 účtové třídy 5). Společenství vykazuje výsledek hospodaření - zisk 1.063,63 Kč (úroky z běžného účtu po zdanění 603,12 Kč a spořicího účtu 460,51 Kč). Společenství vykazuje výsledek hospodaření pouze za hlavní činnost – zisk – úroky z běžného a spořicího účtu ve výši 1.063,63 CZK.

ROZVAHA

AKTIVA

Zboží na skladě - klíče od vchodu a prost. pro popelnice	207,60 Kč
Pokladna + běžný účet + spořicí účet	5 540 624,48 Kč
Odběratelé - stav neuhrazených záloh - dlužníci	25 310,31 Kč
Poskytnuté zálohy - voda, elektřina	274 562,00 Kč
Ostatní pohledávky - faktury do vyúčtování	1 748 424,07 Kč
	7 589 128,46 Kč

PASIVA

Dodavatelé - neuhrazené faktury k 31.12.2021	97 166,41 Kč
Přijaté zálohy - celkem do vyúčtování	1 919 665,00 Kč
Přijaté zálohy - krátkodobý provozní fond	5 399 902,42 Kč
Zaměstnanci - nevyplacená DoPP Vacek k 31.12.20	- Kč
Ostatní přímé daně - DoPP	- Kč
Výnos z nájmu vlastníkům	12 960,00 Kč
Dohadné účty pasivní - dopočet spotřeby elektřiny a vody k 31.12.2021 dle provedených odečtů	158 371,00 Kč
	7 588 064,83 Kč

Společenství vykazuje výsledek hospodaření pouze

za hlavní činnost - zisk (úroky z běžného a spořicího účtu) **1 063,63 Kč**

Po seznámení s přednesenými výsledky bylo přistoupeno k hlasování a bylo přijato následující usnesení:

Přítomní vlastníci všemi hlasy přítomných schválili následující usnesení: Přítomní vlastníci schválili účetní závěrku za rok 2021 s tím, že zisk ve výši 1.063,63 CZK bude v účetním období roku 2022 použit na krytí nákladů spojených se správou domu.

- projednání a rozhodnutí o příjmu SVJ za rok 2021

V roce 2021 byl výnos z pronájmu společných částí domu Za Sídlištěm 2144 ve výši 12.960,- Kč.

Výnos z pronájmu společných prostor je výnos vlastníků - ve výši jejich spoluvlastnických podílů (§9 daně z příjmů). V případě, že vlastníci budou příjem přiznávat ve svém daňovém přiznání (za rok 2021), mohou si požádat u správy domu o potvrzení o příjmu z pronájmu SČD.

Po seznámení s přednesenými výsledky bylo přistoupeno k hlasování a bylo přijato následující usnesení:

Přítomní vlastníci všemi hlasy přítomných schválili následující usnesení: Přítomní vlastníci všemi hlasy přítomných schválili převedení výnosu z pronájmu společných částí domu za rok 2021 ve výši 12.960,00 CZK do záloh na opravy, údržbu a správu domu (FÚO).

- čerpání fondu oprav za rok 2021

K 1.1.2021 stav na účtu fondu údržby a oprav	4 805 333,85 Kč	
Příjem do fondu údržby a oprav za rok 2021	824 400,00 Kč	
	810 000,00 Kč	předpis
	14 400,00 Kč	nájem roku 2020
Čerpáno celkem	-229 831,43 Kč	
z toho - spotřeba materiálu		1 510,88 Kč
- oprava výtahu		109 646,75 Kč
- opravy a udržování		87 383,10 Kč
- servis výtah		0,00 Kč
- revize, kontroly		5 669,20 Kč
- ostatní služby		2 359,50 Kč
- mzdové náklady - DPP		14 000,00 Kč
- ostatní daně a poplatky		0,00 Kč
- pojištění		15 908,00 Kč
- vrácený rozdíl z pojistné smlouvy z roku 2020		-6 646,00 Kč
stav na účtu fondu údržby a oprav k 31.12.2021	5 399 902,42 Kč	
z toho na	běžném účtu	2 857 475,78 Kč
	spořicí účtu	2 542 426,64 Kč

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 závěre za rok 2021 je přílohou zápisu.

Po seznámení s přednesenými výsledky čerpání fondu oprav bylo přistoupeno k hlasování a bylo přijato následující usnesení:

Přítomní vlastníci všemi hlasy přítomných schválili následující usnesení: Přítomní vlastníci všemi hlasy přítomných vyjádřili jednomyslný souhlas s výsledky hospodaření v oblasti fondu údržby a oprav za rok 2021.

3. Volba členů výboru

3.1 Volba členů výboru

Pan Švec oznámil přítomným vlastníkům, že dosavadní členové Výboru se vzdali svého mandátu k 28. 11. 2021. Je potřeba zvolit nové členy Výboru SVJ. Kandidáty na členy Výboru SVJ jsou pan Josef Švec, pan Milan Vacek, pan Antonín Krupička, pan Jaroslav Jílek a paní Kamila Navrátilová Štichová.

Po krátkém vyjádření každého z kandidátů, kteří vyjádřili svůj souhlas s kandidaturou, bylo přistoupeno k volbě nových členů výboru. O každém členu Výboru SVJ bylo hlasováno samostatně.

V souladu s pravidly pro volbu členů Výboru SVJ se platně zúčastnili vlastníci jednotek o velikosti 919124/1105888, což představuje 83,1 % všech podílů. Pan Švec konstatoval, že Shromáždění je v souladu s novými stanovami. Volby členů Výboru se platně účastnilo 83,1 % vlastníků

a) Josef Švec

Shromáždění SVJ všemi hlasy přítomných schválilo pana Josefa Švece za člena Výboru SVJ.

b) Milan Vacek

Shromáždění SVJ všemi hlasy přítomných schválilo pana Milana Vacka za člena Výboru SVJ.

c) Antonín Krupička

Shromáždění SVJ všemi hlasy přítomných schválilo pana Antonína Krupičku za člena Výboru SVJ.

d) Jaroslav Jílek

Shromáždění SVJ všemi hlasy přítomných schválilo pana Jaroslava Jílka za člena Výboru SVJ.

e) Kamila Navrátilová Štichová

Shromáždění SVJ všemi hlasy přítomných schválilo paní Kamilu Navrátilovou Štichovou za člena Výboru SVJ.

3.2 Navýšení odměny členům výboru

J. Švec požádal přítomné, zda by bylo možné odsouhlasit navýšení odměny členům výboru následovně:

Předseda: 1.200,00 CZK

Místopředsedové: 1.000,00 CZK

Členové: 800,00

Shromáždění SVJ všemi hlasy přítomných schválilo navýšení odměny členům výboru dle předloženého návrhu.

4. Zpráva o výboru SVJ za období od 2020 – do data konání shromáždění

- a) Výbor řešil běžnou agendu kolem chodu SVJ
- b) Byla uzavřena nová pojistka domu, která reflektuje zvýšené ceny spojené s případnými uplatňovanými škodními událostmi.
- c) Informace o zdražování energií a služeb / odpady, teplo, elektřina/ -

Zvýšení cen			
POLOŽKA	2021	2022	2023
SV	101,35 Kč	108,35 Kč	128,- Kč
SV pro TV	101,35 Kč	108,35 Kč	128,- Kč
TEPLO	620,- Kč/GJ	742,- Kč/GJ	Zatím není k dispozici
OHŘEV TV	620,- Kč/GJ	742,- Kč/GJ	Zatím není k dispozici
ODPAD	62414,- Kč	114400,- Kč	
ELEKTRINA SČD	5,62 Kč/kWh	6,60 Kč/kWh	Zatím není k dispozici

Pozn. Veolia zatím nezaslala navýšení tepla na příští rok

Informace o nově nastavených platbách bude zasílat VKS, bude to od ledna 2022

5. Informace o proběhlých a odsouhlasení připravovaných projektů**Proběhlo:**

- a) oprava nouzového osvětlení – dle revizí
- b) oprava atiky na střeše
- c) oprava hlavního přívodu vody
- d) odstranění drobných závad výtahů

Proběhne:

- a) Výměna vodoměrů – dálkový odečet (požadavek legislativy)
- b) Sauna / kolárna – přítomní byli informováni, že prostor bývalé sauny bude přebudován na kolárnu vzhledem ke zvýšenému počtu jízdnic kol nájemníků a potřebě jejich uskladnění. Nová kolárna by měla být vybudována tak, aby ji bylo možné od jara 2023 plně využívat. J. Švec přítomným sdělil, že nabídku na přestavbu podají p. Valenta a p. Vacek. Vzhledem k tomu, že zatím není známa výše nabídek, požádal přítomné o odsouhlasení částky 500.000,00 CZK jako rámce určeného na přestavbu s tím, že tato částka by dle předběžného odhadu neměla být překročena. Na příštím Shromáždění budou vlastníci informováni o vynaložených nákladech.

Přítomní vlastníci všemi hlasy přítomných schválili následující usnesení: Přítomní vlastníci všemi hlasy přítomných jednomyslně odsouhlasili vybudování nové kolárny z prostor bývalé sauny a celkového finančního rámce pro přestavbu kolárny, který činí 500.000,00 Kč.

- c) Projekt na celkovou revitalizaci domu – přítomní byli informováni, že bude zadáno vypracování projektu na revitalizaci domu, které bude obsahovat konkrétní body a

kteří bude v podobě, ve které bude možné jej předložit jako podklad pro související řízení, tj. zateplení, úspory energií (fotovoltaika, tepelné čerpadlo), rekonstrukce balkonů, návratnost investice do revitalizace, ne/výhody jednotlivých návrhů v rámci revitalizace, financování (fond oprav, úvěr) atd. Byl dán podnět ze strany přítomných vlastníků, že úředníci na MMR, mající v gesci dotace, mohou mít kontakty na projektanty. Přítomní byli požádáni, zda mají kontakt na subjekty, které se zabývají revitalizací panelových domů, aby předali kontakty členům Výboru, kteří je osloví s poptávkou.

V rámci související diskuse bylo odsouhlaseno, že je potřeba stanovit konkrétní termíny pro výběr projektanta a následné kroky související s renovací. Bylo stanoveno, že projektant bude vybrán a bude mu předáno zadání nejpozději do 30. 6. 2022. Na příštím shromáždění budou vlastníci informováni o vývoji.

6. Diskuse, různé

a) Hlasování per rollam za roky 2019, 2020

Výbor informoval přítomné, že z důvodu nepříznivé epidemiologické situace v letech 2020 a 2021 byla o dokumentech Účetní závěrka za roky 2019 a za rok 2020 a Plány oprav společných částí domu, Plány prohlídek a revizí vyhrazených zařízení za roky 2019 a 2020 („dokumenty shromáždění SVJ“) uvede, hlasováno prostřednictvím per rollam.

Hlasování per rollam za rok za rok 2019 se účastnilo 66,98% vlastníků. Dokumenty shromáždění SVJ byly přijaty všemi vlastníky, kteří se hlasování per rollam účastnili.

Hlasování per rollam za rok za rok 2020 se účastnilo 68,61% vlastníků. Dokumenty shromáždění SVJ byly přijaty všemi vlastníky, kteří se hlasování per rollam účastnili.

b) Diskuse, různé

1. Volná kóje – J. Švec sdělil, že je k dispozici prostor, který měl k užívání p. Dvořák. Kdo má zájem o pronájem, ať svou nabídku vhodí do schránky výboru do 15.12.2022. Podmínky jsou následující – měsíční cena za pronájem min. 700,00 CZK, platba vždy na rok dopředu, každý rok se cena bude zvyšovat o inflaci. Kdo má zájem o pronájem, ať svou nabídku vhodí do schránky výboru do 15.12.2022.
2. Balkony – kdo má jakýkoliv problém s balkonem, ať to nahlásí výboru, který zajistí opravu individuálně.
3. Nepořádek – přítomní byli upozorněni, že je potřeba udržovat pořádek v přístřešku u popelnic, ve společných prostorách i sklepních prostorách domu. Přítomní byli rovněž vyzváni, aby poklidili do konce věci, které mají volně uložené ve sklepních prostorách, pokud tak neučiní, budou vyvezeny na náklady SVJ do sběrného dvora. Upozornění bude rovněž vyvěšeno na popelnicovém přístřešku a na nástěnce.
4. Slušné chování – Přítomní byli vyzváni, aby byli ohleduplní k ostatním nájemníkům a
 - a. dodržovali noční klid 22-6 hod,
 - b. nemlátili vstupními dveřmi do domu,
 - c. nekouřili ve společných prostorách domu a pod okny nájemníků,
 - d. nehlukli a netelefonovali pod okny nájemníků, zejména v době nočního klidu, které tímto chováním obtěžují.

5. Kontrola plynu - přítomní byli upozorněni, že v příštím roce bude provedena kontrola plynu v domě a bytových jednotkách.
6. Fond oprav – přítomná Lenka Kratinová navrhla, zda by nebylo vhodné navyšovat fond oprav o roční inflaci stanovenou Českým statistickým ústavem. A to z důvodu, že pokud k tomu nedochází, tak SVJ trátí, neboť ceny za opravy a výdaje, které jsou hrazeny z fondu oprav SVJ doplácí ze „svého“. K podanému návrhu byla vedena diskuse, kdy jejím závěrem bylo, že jde o návrh logický. Dále se přítomní shodli, že vzhledem k tomu, že nelze vývoj inflace v současné době předvídat, bude vhodné si toto navýšení o inflaci stanovit na příští rok, tzn. že fond oprav bude od 1.1.2023 navýšen o inflaci za rok 2022.

Po diskusi a souhlasných závěrech přítomných bylo přistoupeno k hlasování:

Přítomní vlastníci všemi hlasy přítomných schválili následující usnesení: Přítomní vlastníci všemi hlasy přítomných vyjádřili jednomyslný souhlas s navýšením příspěvku do fondu oprav pro každou bytovou jednotku v roce 2023 o inflaci za rok 2022, která bude stanovena ČSÚ a která reflektuje vývoj cen a oprav na trhu.

Pozn. Přestože se všichni přítomní vyslovili pro navýšení o inflaci, nebylo možné toto hlasování akceptovat, neboť dle platných stanov SVJ je navýšení fondu oprav možné pouze v případě, že se pro navýšení vysloví 100% vlastníků. Tento bod bude opětovně zařazen k projednání na Shromáždění, které je plánováno na červen 2023.

7. Správcovská firma VKS Invest, s.r.o. („správce“) – došlo k převodu obchodních podílů správce. Novými společníky jsou jimi Ing. Petr Sádlo, Kamil Stibůrek, Ing. Roman Pleskač a Lubomír Janko. Jednateli jsou Ing. Renata Vyjčáková, tel. 602963340, e-mail vyjckova@sps-sn.cz a pan Ing. Roman Pleskač, tel. 724034868, e-mail pleskac@sps-sn.cz.

Nové sídlo správce je na adrese Moravská 1687/34, 120 00.

Adresa provozovny je Pod Višňovkou 1661/35, 140 00 Praha 4 (budova A3).

Kontaktní osoby společnosti zůstávají z větší části totožné.

Technici:

David Mangl, tel. 603 926 035, e-mail mangl@vksinvest.cz

Pavel Bokštefl, tel. 724 034 858, e-mail bokstefl@sps-sn.cz

Stanislav Kovárník, tel. 602 239 631, e-mail skovarnik@vksinvest.cz

Účetní:

Zdeňka Silovská, tel. 607595428, e-mail vks@vksinvests.cz

Hana Oberthorova, tel. 724 084 696, e-mail oberthorova@vksinvest.cz

Lenka Bláhová, tel. 606 487 793, e-mail blahova@sps-sn.cz

Shromáždění skončeno ve 20:30 hod.

Zapsal:

.....
Kamila Navrátilová Štichová

Kontroloval:

.....
Lenka Kratinová

Přílohy zápisu:

1. Program
2. Informace o vyúčtování a účetní závěrce za rok 2021