

Shromáždění „Společenství Za Sídlištěm 2144, Praha“

1. Zahájení

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 24. 6. 2024 v prostorách sušárny v domě na adrese Za Sídlištěm 2144/9, Praha („Shromáždění“).

Shromáždění se zúčastnili vlastníci jednotek o velikosti 809004/1105888, což představuje 73,15% 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.

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 Hanka Uhlíková. 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 Hanka Uhlíková.

Poté pan Švec seznámil všechny přítomné s programem zasedání, jež byl následující:

Program shromáždění:

1. Zahájení, úvod, informace k projednávaným bodům
2. Informace o vyúčtování a závěrce za rok 2023 a její schválení
3. Informace o revitalizaci domu
4. Informace o proběhlých a odsouhlasení připravovaných projektů
5. Diskuse, různé

2. Informace o vyúčtování a závěrce za rok 2023 a její schválení

Pan Švec seznámil přítomné s účetní uzávěrkou za rok 2023, viz příloha zápisu.

Vyúčtování záloh na služby za rok 2023 bylo rozesláno 30. 04. 2024, připomínkové období bylo stanoveno do 31. 5. 2024. Nedoplatky měly být uhrazeny do 14. 6. 2024. Přeplatky budou rozeslány jednotlivým vlastníkům na účty (nejpozději do 30. 06 2024), ze kterých hradí zálohy na služby nebo které zaslali e-mailem správci. Těm, co hradí prostřednictvím služby SIPO a účet nenahlásí, bude přeplatek zohledněn v předpise SIPO, Těm, co hradí složenkou, budou přeplatky započteny na zálohy na další období.

Informaci o vyúčtování a závěrce za rok 2023 obdržel každý vlastník spolu s pozvánkou na toto Shromáždění. Rovněž je přílohou zápisu.

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 2023 s tím, že zisk ve výši 13.392,46 CZK bude v účetním období roku 2024 použit na krytí nákladů spojených se správou domu.

projednání a rozhodnutí o příjmu SVJ za rok 2023

V roce 2023 byl výnos z pronájmu společných částí domu Za Sídlištěm 2144 ve výši 17.440,- CZK.

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 2023), 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 2023 ve výši 17.440,- CZK do záloh na opravy, údržbu a správu domu (FÚO).

čerpání fondu oprav za rok 2023

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 za rok 2023 je přílohou zápisu. Rovněž ji obdrželi členové SVJ spolu s pozvánkou na toto Shromáždění.

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 2023.

3. Informace o revitalizaci domu

Byla vybrána firma Profirevit, s.r.o. („firma“). Smlouva s firmou byla podepsána na podzim 2023. Bylo potřeba dorešit ještě nějaká upřesnění ve smlouvě. Na zahájení plnění to vliv nemělo, neboť firma měla na SVJ alokované personální i časové zdroje od dubna 2024. Po zahájení si firma vyžádala řadu doplňujících informací, které jí byly průběžně předávány (zůstatek ve fondu oprav, příjmy do fondu oprav, pravidelné výdaje, technická dokumentace k budově atd.).

V červnu byly firmou zaslány tři pracovní verze nabídek, které obsahují jednak popis navrhovaných úprav domu a jednak možnosti získání dotací, na které bychom jako SVJ mohli dosáhnout (pohybují se v částkách cca 2,3 mil CZK, 5,5 mil. CZK, 7,5 mil CZK). Součástí nabídek dotací je rovněž možnost získání dotací pro nízkopříjmové domácnosti, pokud budou splněny podmínky.

Výbor SVJ zatím obdržel pouze pracovní verze tří nabídek úsporných řešení, včetně možných výší dotací. Nabídky neobsahují cenovou kalkulaci, tj. kolik to bude stát. K tomu je plánována schůzka se zástupcem, kde budou rovněž dovysvětleny dílčí nepřesnosti a nejasnosti, které jsou v pracovních verzích nabídek. Po plánované schůzce budou nabídky upřesněny. Až budou známy finální verze nabídek, budou s nimi všichni vlastníci seznámeni. K seznámení bude přizván zástupce firmy, který bude schopen zodpovědět všechny technické a odborné dotazy. Nabídky by mohly být dopracovány přes prázdniny, na podzim by mohly být předloženy vlastníkům. Nad rámec bude zadání ještě doplněno, s tím že bude požadováno do nabídky zakomponovat rovněž předokenní rolety a zbudování bezbariérového přístupu.

4. Informace o proběhlých a odsouhlasení připravovaných projektů

a) Stoupačky

- Zatím vyměněny cca 2/3 stoupaček a bude pokračováno tak, aby byly vyměněny stoupačky v celém domě.

b) Nová smlouva s VKS

- Je připravována nová smlouva se správcovskou firmou VKS, s.r.o. („VKS“).
- Původní smlouva platí od cca roku 2001, podle které jsme platili 180,- CZK za bytovou jednotku; nově VKS požadoval 250,- CZK za jednotku, bylo vyjednáno 215,- CZK za jednotku.
- Součástí nové smlouvy je rovněž inflační doložka, kterou pokud bude chtít VKS uplatnit musí nám toto písemně oznámit (tzn. že si nemůže automaticky, bez toho, aniž by nám to oznámili, cenu navýšit) a současně ji lze uplatnit pouze v případě, že bude inflace vyšší než 3%.
- K tomu přítomný p. Kolář doplnil, že se nemáme bát na VKS přitlačit, že u nich (pozn. neuvedl kde ani počet bytových jednotek, kterých se to týká) si cenu dojednali na 200,- CZK za bytovou jednotku.

c) Ceny tepla

- Zvedla se cena tepla od našeho poskytovatele Veolia.
- Ceníky za poslední čtyři roky jsou přílohou zápisu.
- Z ceníků je vidět vývoj cen – pro letošní rok šly ceny dokonce mírně dolů.
- Oproti minulým letům došlo k velkému navýšení ceny, ale nemáme jinou možnost odběru tepla.
- Obecně všem bytovým jednotkám odběr tepla klesá, je ale potřeba si uvědomit, že byla teplá zima.
- Protože jednotky v cenících Veolie a na jednotlivých vyúčtováních nejsou shodné (upozornil na to jeden z přítomných vlastníků), bylo dohodnuto, že požádáme VKS, aby toto na příštím vyúčtování uvedli do souladu se zveřejněnými ceníky Veolie.

d) Výměna vodoměrů

- Předseda Výboru SVJ oznámil, že je potřeba provést výměnu vodoměrů.
- Nově bude potřeba, v souladu s legislativou, instalovat vodoměry s dálkovým odečtem (to nám přinese i včasné odečty všech vodoměrů).
- Navrhl, aby jako dodavatel těchto vodoměrů byla oslovena stejná firma, která instalovala dálkové měřáky tepla, neboť již má instalovanou infrastrukturu v domě.
- Dále navrhl, abychom tuto výměnu uhradili z fondu oprav, což přinese množstevní slevu.
- Všichni přítomní souhlasili s navrženým postupem.
- Předseda Výboru SVJ rovněž všem doporučil, aby si všichni vlastníci zvýšili zálohy na teplo nad minimální výši, která je stanovena normami.

e) Navýšení fondu oprav – hlasování per rollam

- K navýšení příspěvku do fondu oprav potřebujeme souhlas všech vlastníků; protože jeden z vlastníků vyjádřil nesouhlas, Výbor SVJ toto dále neřešil s tím, že to necháme až na jednání k rekonstrukci.
- K tomu uvedl přítomný Kolář, zastupující vlastníka bytové jednotky paní Kolářovou, která svou jednotku pronajímá, že navýšení neprošlo kvůli němu, protože měl výhrady k tomu, jak Výbor SVJ hospodařil s našimi penězi. (pozn. zde byl p. Kolář opraven, že nehlasoval on, ale paní Kolářová jako vlastník jednotky, tedy hlasování o navýšení fondu neprošlo kvůli paní Kolářové; p. Kolář s tímto vyjádřil souhlas s dovětkem, že nyní již má k zastupování paní Kolářové generální plnou moc.)
- Jeden z přítomných vlastníků se dotázal, jaké byly podle p. Koláře chyby v hospodaření.

- Předseda Výboru SVJ k dotazu uvedl, že problémem bylo to, že Výbor SVJ neinvestoval peníze SVJ.
- K tomu p. Kolář doplnil, že úplně nepochopil, proč trvalo čtyři měsíce, než se Výbor SVJ k něčemu rozhoupal, proč byly peníze posílány po částkách na nové účty, proč se nešlo rovnou do banky a nebyl tam dán příkaz k převodu.
- Na toto reagoval předseda Výboru SVJ a členové Výboru SVJ, že není jednoduché jít do banky a provést převod, vždy je potřeba aby byli přítomni dva oprávnění členové Výboru SVJ k provedení převodu a najít společný volný termín není jednoduché; aby tam mohli členové jít, musí si pro tato jednání brát dovolenou.
- Dále bylo p. Kolářovi sděleno, že Výbor SVJ musel oslovit více bank a vyžádat si od nich nabídky indikované přímo pro naše společenství; že on sám slibovanou nabídku připravenou přímo pro naše SVJ neposlal, poslal pouze volně dostupné nabídky na internetu: (pozn. zaslání nabídky přislíbil p. Kolář na jednání Společenství v červnu 2023).
- K tomuto p. Kolář uvedl, že sám banky obvolal, že poslal nabídky, o kterých se domníval, že jsou podle něj vhodné a že není oprávněn jednat za SVJ, proto neposlal nabídky zpracované přímo pro naše SVJ. Dále uvedl, že lidsky rozumí tomu, že SVJ chce zvednout příspěvek do fondu, ale na druhé straně takhle zbytečně přichází SVJ o peníze. Ten fond oprav – těch 15%, to by přineslo nějakých 120 tisíc. Díky tomu, že ty peníze ležely ladem, se mohlo vydělat dvakrát tolik. Řeší se zde navýšení o cca o 120 tis, aby se platily, ale dalších 150 tis utíká.
- Předseda Výboru SVJ shrnul záležitost ohledně účtů:
 - o Nejprve byla uzavřena smlouva s Moneta Money Bank; přítomni byli dva členové Výboru SVJ, jak si vyžaduje zastupování SVJ; na účet u této banky se postupně v 9 splátkách převedla celková částka 2.250.000,00 CZK
 - o Pak se řešil účet u J and T; zde byly nesrovnalosti ohledně vlastníků, souhlasů apod., kdy každý zaměstnanec této banky, se kterým bylo hovořeno, poskytl rozdílnou informaci; až se nakonec podařilo smlouvu uzavřít; opět museli být přítomni dva členové Výboru SVJ; na účtech u této banky je vložena celková částka 2 000 000 CZK;
 - o Další účet máme u ČSOB, kde zůstávají prostředky na běžné platby a kam má omezený přístup zástupce VKS a ze kterého tento platí pravidelné měsíční platby po jejich odsouhlasení Výborem SVJ.
 - o Peníze jsou tak rozděleny do více bankovních ústavů, čímž je pokryto i jejich pojištění pro případné problémy finančních ústavů. VKS má přístup jen k účtu v ČSOB, ne k ostatním. VKS nemůže manipulovat s našimi penězi. Na jakoukoliv změnu v bance jsou potřební vždy dva členové výboru, kteří si pro jednání musí brát dovolenou.
 - o SVJ není zřízeno za účelem generování zisku, ale za účelem správy domu.
- P. Kolář k problémům se zřízením účtů u J and T sdělil, že tam vlastníci nehrají roli, že tomu Výbor SVJ nerozumí. Následně byl p. Kolář dotázán některým z přítomných vlastníků, že když tomu všemu sám tak dobře rozumí, zda nechce vstoupit do Výboru SVJ. K tomu p. Kolář uvedl, že nechce. Ale to neznamená, že nemůže mluvit do společných financí.
- K tomu mu bylo přítomnými vlastníky, popř. jejich zástupci sděleno, že samozřejmě může, ale bylo by dobré, aby jeho připomínky a komentáře byly konstruktivní a ne útočné a osočující a aby svým přístupem neblokoval navýšení fondu oprav a nedělal naschvály těm, co v domě bydlí, jednotky užívají a o dům se starají; on sám v domě nebydlí, stejně jako vlastník bytu, kterého zastupuje.
- K tomuto p. Kolář uvedl, že to není z jeho strany o naschválech, nemá nic proti tomu, až budou vyhotoveny nabídky na zateplení, tak se bude potřeba bavit o tom, o kolik bude potřeba navýšit fond oprav; dle jeho názoru to inflace nevyrovná, to navýšení bude muset být mnohem vyšší.

5. Diskuse, různé

a) Webová stránka

- Zřízena webová stránka zasidlistem2144.cz
- Zřízení stránek stálo 27.000,00 CZK
- Ke zřízení webové stránky se dotázal přítomný p. Kolář, proč nebyly použity hotové služby, které vyjdou na polovinu a na to, co to „umí“ jsou stránky drahé.
- K tomuto mu bylo sděleno předsedou Výboru SVJ, že stránky tvořil jeho syn, že byly takto vytvořeny nám na míru a jsou naše (pozn. myšleno Společenství vlastníků) a máme tedy přehled o jejich obsahu. Toto řešení nám rovněž zajišťuje vyšší míru zabezpečení s ohledem na obsah, který je plánováno na stránkách sdílet (např. smlouvy SVJ, zápisy z jednání atd.). Za hostování je hrazen měsíční poplatek 300,- CZK a samotnou správu dělá syn zdarma.
- P. Kolář dále sdělil, aby e-mailové adresy na stránkách byly v jiném formátu, protože pokud zůstanou ve formátu, ve kterém jsou zveřejněny, budou uveřejněné e-mailové stránky plné spamů a nevyžádané pošty.
- Předseda SVJ k tomu sdělil, že to bere a vědomí.

b) Nová nástěnka

- Ve vestibulu předního vchodu byla umístěna uzamykatelná nástěnka, která bude sloužit pro zveřejňování aktualit.

c) Kontejnerové stání

- Předseda SVJ sdělil, že má informaci, že by se mělo rušit kontejnerové stání, protože se nachází na pozemku Hl. m. Prahy a je postaveno jako stavba bez povolení.
- Tuto informaci bude ještě ověřovat.

d) Další

- Zvonky jsou stále nefunkční, oprava proběhne po prázdninách – dříve se nepodařilo nikoho na opravu sehnat.
- V průběhu měsíce srpna bude vyvěšen požadavek na identifikaci závad zvonků u jednotlivých jednotek.
- Předseda Výboru SVJ požádal, aby na tento požadavek všichni zareagovali a sdělili, zda jejich zvonky fungují či nikoli, jinak není možné opravu zajistit.
- Společná anténa - problém s televizním příjmem přes společnou anténu při dešti; domluveno, že budeme řešit přes VKS, aby situaci prověřili a případně závadu odstranili.

Shromáždění skončeno ve 20:30 hod.

Zapsal:

Kamila Navrátilová Štichová

Kontroloval:

Hanka Uhlíková

Přílohy zápisu:

1. Program
2. Informace o vyúčtování a účetní závěrce za rok 2023
3. Ceníky tepla - Veolia