

Zápis z jednání shromáždění „Společenství vlastníků jednotek SVJOJO“.

Zapsáno u MS v Praze, oddíl S, vložka 3476, IČ 26760771

Datum a místo jednání shromáždění: 7. listopadu 2022, Sál nové radnice MÚ Prahy 12
Generála Šišky 2375/6 Praha 4 – Modřany

Bod 1. Shromáždění Společenství vlastníků SVJOJO“ (dále jen shromáždění SVJ) bylo zahájeno při účasti 52,62% s pověřením výboru Společenství vlastníků jednotek Ing. Janou Krupičkovou., přivítáním všech přítomných. V úvodu shromáždění SVJ byl se 100,00% ním souhlasem přítomných schválen technický personál pro pomoc při průběhu shromáždění SVJ:

- Skrutátory byli odsouhlaseni paní Mirka Nováková a Ing. Iveta Vostrá.
- Zapisovatelem byl odsouhlasen Ing. Dušan Purr, CSc.
- Ověřovateli zápisu ze shromáždění byli odsouhlaseni paní Jaroslava Kozáková a pan János Kokeš.

Pro schválení programu jednání se vyslovilo všech 100 % hlasů z 52,62% přítomných vlastníků jednotek, žádný hlas nebyl proti, žádný hlas se nezdržel hlasování a nebyl shledán žádný hlas, který by se hlasování nezúčastnil.

Program jednání byl schválen.

Bod 2. Zpráva o činnosti výboru SVJ JOJO za období od 11. listopadu 2021 do 7. listopadu 2022.

Ve zprávě přednesené Ing. Dušanem Purrem, CSc. bylo shromáždění SVJ seznámeno s plněním usnesení loňského hlasování per-rollam, ale i činností výboru za období od poslední členské schůze konané dne 5. listopadu 2019.

Hlavní činností výboru v tomto období byla problematika spojená s rekonstrukcí schodiště a bezchodišťových vstupů, kterému byl věnován samostatný bod jednání (Bod. Č. 5 tohoto zápisu).

Kromě základní činnosti spojené s drobnými opravami a pravidelnými prohlídkami a revizemi plynu, výtahů a hasicích hydrantů výbor se za období od posledního shromáždění SVJ v roce 2019, zabýval následujícími činnostmi:

- V roce 2020 byl provedl kontrolní odběr v několika bytech na výskyt legionelly v rozvodu teplé vody. Na základě těchto výsledků proběhlo chemické čištění rozvodů teplé vody za účelem eliminace legionelly koncem roku 2020. Po proběhlém čištění byly opětovně odebrány vzorky vody, které už vyhovovaly normě ohledně výskytu legionelly.
- V roce 2021 došlo k prasknutí kanalizačního potrubí ve vchodě 3263, u kterého bylo nutné zajistit opravu. Došlo totiž ke zkorodování kolena odpadní trubky v neviditelné části odpadního potrubí.
- Výbor také musel řešit problém spojený s úmrtí pana Válka, který zemřel v srpnu roku 2020. Ukázalo se, že pan Válek neměl dědice, což jsme se dodatečně dozvěděli až od advokátky, která měla na starost dědické řízení. Od ní jsme zjistili, že byt byl převeden na Úřad pro zastupování státu ve věcech majetkových. Na základě tohoto zjištění výbor vstoupil tedy do jednání s tímto úřadem, a vznesl požadavek na uhrazení nedoplatků a náklady na deratizaci bytu, která byla provedena po úmrtí pana Válka. Veškeré tyto pohledávky úřad zaplatil a nyní platí pravidelné nájmy za tento byt.
- V letošním roce výbor řešil závadu na jednom z ventilátorů. Bylo zjištěno, že zatékalo do rozvodnice řídicí jednotky ventilátoru, a proto byla objednána nová řídicí jednotka, která byla v letošním roce vyměněna.
- S ohledem na současnou situaci s náklady na vytápění, výbor objednat u společnosti Sulko seřízení oken v jednotlivých bytech našeho objektu. O této akci včetně

harmonogramu, byli obeznámeni jednotliví vlastníci a jejich podnájemníci s třítydenním předstihem. Tato akce proběhla ve dnech 19.9.2022 a 20.9.2022

- V posledním roce se ukázalo, že naše zateplení si oblíbili ptáci, kteří vyklubali tři otvory do naší fasády. Proto výbor objednal jejich opravu, která by měla proběhnout do konce roku 2022.

Výbor na shromáždění vlastníků jednotek upozornil vlastníky bytů, kteří je pronajímají, aby si dali pozor na následující skutečnosti, které mohou nastat:

- a. Nájemce má právo nahlásit váš byt jako trvalé místo pobytu na základě uzavřené nájemní smlouvy.
- b. Pokud si takový nájemce po výpovědi a odstěhování z bytu nezmění trvalé bydliště, může se stát, že do bytu vlastníka vnikne exekutor za účasti zámečnicka aby provedl soupis veškerého vybavení bytu, v případě, že je na bývalého nájemce uvalena exekuce

Na závěr výbor poprosil vlastníky a jejich podnájemníky, abychom se chovali civilizovaně v oblasti kontejnerového stání. Občas se stává, že se na zemi nacházejí odpadky přímo vedle kontejneru i když jsou ostatní prázdné. Současně výbor upozornil, že do kontejnerového stání nepatří starý nábytek, umyvadla a podobné věci. To je možné složit ve sběrném dvoře, který se nachází za konečnou tramvají v Modřanech.

Shromáždění SVJ JOJO po projednání schvaluje zprávu o činnost výboru za období od 11. listopadu 2021 do 7. listopadu 2022.

Pro schválení usnesení se vyslovilo všech 100 % hlasů z 54, 13% přítomných vlastníků jednotek, žádný hlas nebyl proti, žádný hlas se nezdržel hlasování a nebyl shledán žádný hlas, který by se hlasování nezúčastnil.

Návrh usnesení byl přijat.

Bod 3. Projednání a schválení účetní závěrky za rok 2021

Členka výboru SVJ Ing. Jana Krupičková, přednesla úvodní slovo před projednáním tohoto materiálu, který je připraven k předložení a uložení do rejstříku u Městského soudu v Praze.

Připomněla, že účetní závěrka byla dne 17.10.2022 vyvěšena na nástěnce v každém vchodě a zároveň zveřejněna na webových stránkách společenství vlastníků jednotek.

K jednotlivým účetním položkám bylo sděleno následující:

1. Stav finančních prostředků k 31. 12. 2021 byl 4 963 053,82Kč, z toho na běžném účtu u ČSOB 4 501 011, Kč a na vkladovém účtu u ČS 455 946 Kč a v pokladně 6 096,- Kč
2. Konečný zůstatek dlouhodobé zálohy k 31.12.2021 byl 4 665 625 Kč.
Z dlouhodobé zálohy bylo čerpáno na splátku úvěru 1 294 225,- Kč
3. a dále na pravidelné revize plynu, elektrorevize, dotažení svorek, tlakovou zkouška hydrantů,

Po předloženém návrhu byla otevřena rozprava k tomuto bodu. S ohledem k tomu, že nebyly předloženy žádné připomínky, shromáždění SVJ byl předložen následující návrhy usnesení, o kterých proběhlo hlasování společně.

Shromáždění SVJ byl předložen následující návrh usnesení:

- Shromáždění SVJ JOJO po projednání schvaluje Účetní závěrku za rok 2021;
- Shromáždění společenství vlastníků jednotek ukládá výboru SVJ uložit tuto závěrku do sbírky listin Městského soudu v Praze.

O usnesení bylo hlasováno najednou. Pro schválení usnesení se vyslovilo všech 100 % hlasů z 58,25% přítomných vlastníků jednotek žádný hlas se nezdržel hlasování a nebyl shledán žádný hlas, který by se hlasování nezúčastnil.

Návrh usnesení byl přijat.

Bod 4. Projednání a schválení záloh na služby na rok 2023

Úvodní slovo a výklad přednesla členka výboru SVJ Ing. Jana Krupičková. Podle schváleného rozpočtu vypracuje správce SBD Pokrok, pověřený mandátní smlouvou, předpisy měsíčních plateb a záloh od 1. ledna 2023. Dále přednesla metodický výklad k jednotlivým položkám rozpočtu.

Paní Ing. Jana Krupičková informovala shromáždění SVJ o tom, že:

Pro rok 2023 navrhuje výbor SVJ tvorbu finančních prostředků na údržbu a opravy ve stejné výši, jako v r. 2019, a to 24,- Kč za m2. Celkem tedy 2 017 056,- Kč.

Pro r. 2023 navrhl výbor SVJ na základě vlastních podkladů a s využitím kvalifikovaných propočtů, vypracovaných SBD Pokrok, které zahrnují přepokládané navýšení nákladů na služby, vodu, teplo a energie, v následující výši jednotlivých položek (v Kč):

	Skutečnost 2021	Předpis 2022	Návrh správce 2023	Návrh SVJ 2023
I. Poplatek za správu SBD	-	-	-	-
2.Pohotovost SBD	-	-	-	-
3. Pojištění	28 185,00	28 872,00	28 872,00	28 872,00
4. Náklady na užívání pozemku	1 275,00	1 488,00	1 488,00	1 488,00
5. Výtahová služba	9 235,00	9 048,00	9 048,00	9 048,00
6. TV signál	0,00	0,00	0,00	0,00
7. Odvoz domovního odpadu	138 168,00	159 856,00	253 968,00	253 968,00
8. Elektřina společných prostor	47 728,00	66 588,00	71 724,00	71 724,00
9. Odměny funkc. SVJ, vč. poj.	174 216,00	193 440,00	193 440,00	193 440,00
10.Mzda domovníka, vč. poj.	101 148,00	101 436,00	101 436,00	101 436,00
11.Mzda prac. domu, vč. poj.	48 012,00	58 632,00	58 632,00	58 632,00
12.Úklid	100 400,00	102 060,00	102 060,00	102 060,00
13.Ostatní náklady	46 176,00	54 828,00	54 828,00	54 828,00
14.Výnosy z nebytových prostor	-30 538,00	-23 988,00	-23 988,00	-23 988,00
15.Ostatní výnosy	-2 437,00	0,00	0,00	0,00
16.Záloha na vytápění	989 923,00	989 107,00	1 583 772,00	1 583 772,00
17.Záloha na ohřev TUV	685 716,00	743 653,00	1 102 464,00	1 102 464,00
18.Zál. na stud.vodu pro ohřev	339 052,00	336 468,00	390 696,00	390 696,00
19.Záloha na studenou vodu	555 497,00	590 356,00	639 180,00	639 180,00
CELKEM 1 – 19	3 231 756,00	3 411 844,00	4 567 620,00	4 567 620,00

Nejvyšší zúčtovatelné položky předpisu tvoří zálohy na vytápění, dodávku a ohřev teplé užitkové vody a dodávku studené vody. U dodávek tepla z centrálního zdroje jsou náklady

navýšeny o předpokládaný meziroční nárůst o 60%. Výši těchto nákladů výbor navrhl pro rok 2023 stanovit v celkové částce 3 716 112,- Kč. K navýšení dochází též u odvozu domovního odpadu na částku 253 968,- Kč a elektřiny společných prostor na 71 724,- Kč, kde je předpokládán 50% nárůst z meziročního nárůstu cen.

Ostatní položky předpisu, t.j. pojištění, náklady na užívání pozemku, výtahová služba, mzdy a odměny pracovníků domu vč. pojištění, úklid a ostatní náklady výbor ponechal bez navýšení celkové výši 573 792,- Kč. Mezi poplatkové položky předpisu příspěvku vlastníka patří poplatek za správu SBD Pokrok, který je stanoven na základě Příkazní smlouvy a činí 185,13 Kč měsíčně.

K návrhu záloh byla otevřena diskuze v rámci které bylo vlastníkům jednotek sděleno, že si mohou na webových stránkách SBD Pokrok, požádat o zřízení přístupu do INFO24, kde vlastníci bytu mohou získat aktuální údaje o předpisu nájemného, o příspěvku vlastníka bytové jednotky, výsledek ročního vyúčtování, přehled evidovaných úhrad, stav pohledávek, celkový pasport bytu nebo evidenční údaje související s bytovou jednotkou.

Bližší informace lze získat na <https://www.pokrok.cz/pro-klienty/#o-info24>

Po proběhlé diskuzi byl shromáždění SVJ předložen následující návrh usnesení:

Shromáždění společenství vlastníků jednotek:

- a. **Schvaluje podklad pro stanovení záloh na správu domu a na služby a energie na r. 2023 tak, jak byl předložen s tím, že pro jeho zabezpečení budou od 1. ledna 2023 stanoveny měsíční platby,**
- b. **Souhlasí s tvorbou dlouhodobé zálohy na opravy a údržbu pro rok 2023 ve výši 2 017 056,- Kč.**

Pro schválení usnesení se vyslovilo všech 98,21 % hlasů z 61,53 % přítomných vlastníků jednotek, žádný hlas nebyl proti, 1,79% se zdrželo hlasování a nebyl shledán žádný hlas, který by se hlasování nezúčastnil.

Návrh usnesení byl přijat.

Bod 5. Projednání stavu průběhu stavebního povolení k rekonstrukci vstupních schodišť a navýšení schválené částky na realizaci rekonstrukce v roce 2023

V rámci svého vystoupení Ing. Dušan Purr, CSc. seznámil shromáždění s průběhem celého záměru vybudování bezchodišťových vstupů, až po získání stavebního povolení.

Jednotlivé kroky probíhaly v následujícím pořadí:

1. V roce 2020 byl osloven Magistrát Hlavního města Prahy a Místní úřad, zda si budeme moci pronajmout pozemek pod plánovaným bezchodišťovým vstupem. Tento záměr byl oběma subjekty schválen a stanovena přibližná cena pronájmu pozemku.
2. V roce 2020 bylo odsouhlaseno hlasováním per-rollam požádat výše uvedené subjekty o pronájem pozemku.
3. Na základě souhlasu s podnájemem pozemku výbor vešel v jednání se stavební firmou, která realizovala zateplení a s projektantem za účelem vytvoření předběžného projektu realizace rekonstrukce schodiště a výstavby bezchodišťových vstupů. Z konzultace vyplynulo, že bude nutné zbourat celé schodiště, aby bylo možné z bezpečnostních důvodů prodloužit podestu. Současná podesta není dostatečně široká pro to, aby vozíčkář, který přijíždí z boční rampy nesjel při otevírání dveří do domu ze schodů. Na základě předběžného projektu, byla odhadnuta cena, která byla schválena v rámci hlasování per-rollam v roce 2021.
4. Po schválení částky, jsme nechali dodělat kompletní dokumentaci řešení, na základě které byl požádán Magistrát hlavního města Prahy a Místní úřad o vypracování smluv

o pronájmu pozemku a na základě předchozích příslibů pronájmu v roce 2020 byla zahájena stavební řízení.

5. 23.2.2022 výbor obdržel smlouvu o pronájmu pozemku, který patří Městské části Prahy 12 (je to 1/4 potřebného pozemku). Roční pronájem činí 4.080,-Kč. Pronájem byl sjednán od 1.4.2022 a tedy částka za letošní rok pronájmu byla 3.060,- Tuto částku jsme museli uhradit, abychom získali stavební povolení.
6. 2.3.2022 výbor obdržel smlouvu o pronájmu pozemku, který patří Magistrátu hlavního města Prahy (je to 3/4 potřebného pozemku). Roční pronájem činí 24.999,- Kč Pronájem byl sjednán od 1.4.2022 a tedy částka za letošní rok pronájmu byla 18.828,- kterou jsme také museli uhradit, abychom získali stavební povolení.
7. 16.3.2022 výbor obdržel stanovisko HZS Hlavního města Prahy potřebné pro stavebního povolení.
8. 23.5. teprve po 1,5 měsíce jednání jsme dostali povolení ke kácení dvou bříz, které brání výstavbě bezchodišťových vstupů. Současně i nařízení nahradit tyto břízy výsadbou 2ks muchovníku stromového - Amenlanchier arborea.
9. 27.8.2022 jsme obdrželi stavební povolení.

Vzhledem k tomu, že po 24.2.2022 prudce stouply v prvním pololetí náklady na stavební materiál, tak i kdyby výbor obdržel stavební povolení dříve, tak by rekonstrukce za schválenou částku v roce 2021 nebylo možné zrealizovat ani v roce 2022.

Z tohoto důvodu jsme proto opět oslovili stavební firmu, aby provedla nový odhad nákladů na realizaci, která by proběhla na jaře příštího roku.

Nově odhadované náklady jsou stanoveny na 3.900.000,- Kč, což představuje navýšení nákladů o necelých 45%.

Výbor současně připomněl, že i po úhradě této částky z fondu oprav zbude dostatečně velká finanční částka na neočekávané úhrady.

Po předneseném bodě jednání, byla otevřena diskuze. Po proběhlé diskuzi bylo předloženo následující usnesení o kterých se hlasovalo najednou.

Shromáždění společenství vlastníků jednotek:

- a. **Shromáždění SVJ JOJO po projednání schvaluje Informace o stavu průběhu stavebního povolení k rekonstrukci vstupních schodišť bezschodišťových vstupů schválené per rollam 11. listopadu 2021,**
- c. **Shromáždění SVJ JOJO souhlasí s navýšením částky na rekonstrukci bezschodišťových vstupů na předpokládanou celkovou cenu 3 900 000,-Kč.**

O usnesení bylo hlasováno najednou. Pro schválení usnesení se vyslovilo všech 100 % hlasů z 61,53 přítomných vlastníků jednotek žádný hlas se nezdržel hlasování a nebyl shledán žádný hlas, který by se hlasování nezúčastnil

Návrh usnesení byl přijat.

Bod 6. Informace o nutnosti zřízení datové schránky pro SVJ JOJO

Výbor seznámil shromáždění společenství vlastníků, že od 1.1.2023 bude ze zákona zřízena datová schránka Společenství jednotek SVJOJO, do které budou mít automaticky zřízený přístup členové výboru SVJ.

Nevýhodou zřízení této schránky je to, že automaticky po doručení jakékoliv zprávy od kohokoliv, bude tato zpráva považována za doručenou. Je tedy nutné tuto schránku pravidelně kontrolovat a také mít schopnost s touto schránkou pracovat.

Výbor se však dozvěděl na SBD POKROK, že SBD POKROK má ve svého systému integrovaný výběr datových schránek a je ochoten za poplatek cca 400,- měsíčně na základě smlouvy s Výborem SVJ tyto schránky vybírat a následně upozorňovat členy výboru na nutnost řešení vyplývající z doručené zprávy.

S ohledem na věk dvou členů výboru, by výbor rád obdržel souhlas s uzavření smlouvy s SBD Pokrok na správu naší datové schránky.

Po úvodním slově k uvedené problematice, byla otevřena diskuze.

V rámci této diskuze, byl výbor požádán, aby se nejprve obeznámil s tím, co vlastně tato možnost obnáší a jaké povinnosti a uzavřel smlouvu prozatím na jeden rok.

Po proběhlé diskuzi, výbor předložilo následující usnesení.

Shromáždění společenství vlastníků jednotek:

- a. **Shromáždění SVJ JOJO bere na vědomí informaci o průběhu povinného zřízení datové schránky pro SVJ JOJO.**
- b. **Shromáždění SVJ JOJO souhlasí, aby výbor projednal s SBD Pokrok smlouvu o správě datové schránky SVJ JOJO.**

Pro schválení usnesení se vyslovilo všech 98,38 % hlasů z 61,53 % přítomných vlastníků jednotek, žádný hlas nebyl proti, 1,62% se zdrželo hlasování a nebyl shledán žádný hlas, který by se hlasování nezúčastnil.

Návrh usnesení byl přijat.

Bod 7. Různé

V rámci bodu různé se shromáždění věnovalo následujícím bodům:

1. Pan Maruška dal k úvaze vlastníkům bytu, zda by nepředali výboru SVJ kontakty na blízké osoby v případě potřeby, že tento vlastník má nějaké problémy. V minulosti se výboru osvědčilo, když v mimořádných situacích mohl oslovit osobu blízkou vlastníka bytu.
2. Pokud dochází k rekonstrukci bytu, měli by vlastníci ponechat dostatečně velké montážní otvory do šachet rozvodů vody (optimálně 50x50 cm) a dále v koupelně k odpadům pod vanou případně sprchovým koutem.
3. Vlastníci bytů byli požádáni, aby provedli kontrolu všech přípojných hadic k vodovodním bateriím, ke splachovačce, zda nejsou orosené, což by v budoucnu mohlo způsobit velkou škodu.
Současně prováděli kontrolu netěsnosti mezi hranou vany a přilehlou stěnou společně s kontrolou podlahy pod vanou, zda se netvoří louže.
4. Byly osloveni vlastníci bytů 3+1, aby při rekonstrukci bytového jádra i v případě zrušení plynového sporáku zajistily odvětrání šachtového prostoru dvěma otvory osazenými mřížkou o rozměru min. 15x15. Jeden otvor u stropu a druhý u podlahy.
5. Výbor byl požádán o zajištění kontroly elektrického rozvodu ke spínání ventilátoru, zda nedošlo k jeho přerušování v rámci rekonstrukce bytu jiného vlastníka.
6. Na dotaz, kdo prováděl zasklívání lodžii, byla podána informace, že zasklívání prováděla firma Optima a na provedení zasklení není potřeba žádné stavební povolení, neboť bylo před lety uděleno celému objektu.

7. Na základě dotazu ohledně montáže kamer do objektu, bylo vlastníkům sděleno, že byl v platnosti zákon, který říkal, že v případě žádosti u Úřadu na ochranu osobních údajů o montáž kamer do objektu, musela žádost obsahovat souhlas všech vlastníků bytů. V případě jediného nesouhlasu v pozdější době by se museli kamery odmontovat. Výbor slíbil, že prověří současný názor na montáž kamer u uvedeného úřadu a výsledek šetření oznámí vlastníkům na příštím Shromáždění.
8. Výboru bylo doporučeno projednat s bankami možnost zvýšení úrokové sazby na účtech SVJ.

Bod 8. Závěr

Shromáždění SVJ projednalo celý program jednání tak, jak byl schválen na začátku jednání. Ke každému bodu jednání bylo předneseno úvodní slovo, ke každé problematice byl vytvořen prostor pro dotazy a na závěr se hlasovalo o návrhu usnesení. Shromáždění ukončil v 19:00 hod. předseda výboru SVJ poděkoval všem za účast a jejich aktivní přístup k jednání.

V Praze 5. prosince 2022

Zapisovatel:

Ing. Dušan Purr, CSc.



Ověřovatelé zápisu:

János Kokeš



Jaroslava Kozáková

