

**Zápis z 26. schůze Shromáždění vlastníků jednotek
U Krčské vodárny 1134/63,
konané dne 15 .5. 2019**

1. Zahájení – procedurální záležitosti

Schůzi zahájil předseda výboru SVJ Ing. Beránek, který přivítal přítomné vlastníky jednotek a řízením schůze pověřil Ing. Holuba.

Ing. Holub předložil návrh výboru SVJ na složení orgánů schůze. Všichni přítomní vlastníci jednotek vyslovili souhlas s tím, aby

- sčítáním hlasů u prezence a při hlasování byly pověřeny paní Švarcová a paní Dražná

- zapisovatelkou byla RNDr. Sv. Jílková

- ověřovatelem zápisu byl ing. Medek

- členy návrhové komise byli Ing. Bican a Ing. Beránek.

Všichni přítomní vlastníci vyslovili též souhlas s programem jednání schůze dle zveřejněné pozvánky.

Předsedající schůze Ing. Holub konstatoval, že **shromáždění vlastníků jednotek je usnášeníschopné, protože na schůzi jsou přítomni – přímo nebo nepřímo na základě plné moci k zastupování – vlastníci, kteří představují 20 549,22 vlastnických podílů, což je 56,43 % z celkového počtu vlastnických podílů (20 549,22 / 36 415).**

2. Zpráva o hospodaření SVJ v roce 2018

Ing. Beránek přednesl základní údaje, dokumentující stav hospodaření SVJ v r. 2018, v členění na tyto tématické části:

- hospodaření s fondem oprav (ZOFB)

- hospodaření s prostředky na provoz a správu domu

- hospodaření s prostředky na dodávky tepla, teplé užitkové vody (TUV) a studené vody (SV)

- finanční majetek SVJ a výsledek hospodaření SVJ

s tím, že nedílnou součástí zprávy o hospodaření jsou též písemnosti účetní závěrky SVJ za rok 2018.

S úplným zněním zprávy, včetně písemností účetní závěrky, se mohli vlastníci seznámit předem (zpráva byla k dispozici u pana Trojana, vlastníkům, bydlícím mimo náš dům, byla zpráva zaslána elektronickou poštou nebo prostřednictvím České pošty a kromě toho byla zpráva zveřejněna na webu SVJ). Veškeré písemnosti operativní evidence a písemnosti účetní evidence SVJ jsou založeny a tudíž vlastníkům k dispozici v archivu písemností SVJ.

Zpráva o hospodaření SVJ a účetní závěrka SVJ podléhají schválení shromáždění vlastníků jednotek a byly tudíž předloženy k hlasování v rámci návrhu usnesení z jednání této schůze (viz usnesení, uvedené v příloze tohoto zápisu).

3. Stanovisko kontrolní komise SVJ ke Zprávě o hospodaření SVJ v roce 2018

Stanovisko kontrolní komise SVJ přednesl její předseda Ing. Bican, který konstatoval, že komise se seznámila se zprávou, včetně účetní závěrky, a neshledala žádné závady v hospodaření SVJ v roce 2018 a s předloženou zprávou se plně ztotožňuje. Toto stanovisko kontrolní komise je uvedeno v příloze tohoto zápisu.

4. Diskuze ke Zprávě o hospodaření SVJ v roce 2018

K přednesené Zprávě o hospodaření SVJ v roce 2018 nebyla vznesena žádná připomínka ani dotaz.

V návaznosti na informace o hospodaření s fondem opravy (ZOBF), přednesené v rámci Zprávy o hospodaření SVJ v r. 2018, a v zájmu zajištění dostatečné finanční rezervy na opravy a investiční akce SVJ v budoucím období (viz odst. č. 7.2 tohoto zápisu), Ing. Beránek předložil návrh výboru SVJ na navýšení stavu ZOBF formou jednorázového mimořádného příspěvku vlastníků jednotek do ZOBF a to ve výši odvozené z velikosti bytové či nebytové jednotky, resp. z výše spoluvlastnického podílu jednotlivých vlastníků jednotek na společných částech domu. Návrh výboru ing. Beránek konkretizoval tím, že uvedl výši příspěvku do ZOBF navrhovanou pro jednotlivé vlastníky jednotek (viz příloha k tomuto zápisu).

V návaznosti na přednesenou Zprávu o hospodaření SVJ v roce 2018 Ing. Beránek předložil návrh výboru SVJ na převod realizovaného hospodářského výsledku SVJ za rok 2018 ve výši 2 328 Kč do Fondu oprav (ZOBF).

Rozhodnutí o obou přeložených návrzích podléhá schválení shromáždění vlastníků jednotek a proto byly oba návrhy předloženy k hlasování v rámci usnesení z jednání této schůze (viz usnesení, uvedené v příloze tohoto zápisu).

5. Informace o vypořádání příjmů vlastníků jednotek v domě za pronájem střechy domu v roce 2018

S odvoláním na „Informace pro vlastníky jednotek ve věci příjmu z pronájmu střechy domu v roce 2018“ ze dne 4.2. t.r. Ing. Beránek uvedl zejména tyto skutečnosti:

a) naše SVJ získalo za pronájem střechy domu v r. 2018 finanční prostředky v celkové výši 194 784 Kč

b) dle Zákona č. 72/1994 Sb., zákona o vlastnictví bytů, a dle Nařízení vlády č. 366/2013 Sb. jsou prostředky, získané z pronájmu střechy domu (jakožto společné části domu ve spoluvlastnictví vlastníků jednotek v domě), příjmem jednotlivých vlastníků bytových i nebytových jednotek v domě a to ve výši jejich vlastnického podílu na společných částech domu

c) vypočtené podíly z celkového příjmu za pronájem střechy domu v roce 2018, připadající na jednotlivé vlastníky, byly jednotlivým vlastníkům oznámeny individuálně do jejich poštovních schránek v domě, zaslány elektronicky na jejich mailovou adresu nebo prostřednictvím České pošty a zveřejněny na webu SVJ v únoru t.r.

d) podíly jednotlivých vlastníků jednotek z celkového příjmu za pronájem střechy domu budou následně s jednotlivými vlastníky vypořádány v rámci Vyúčtování zálohových plateb za rok 2018 a to konkrétně takto:

da) v případě nedoplatku z vyúčtování započtením částky (rovnající se výši podílu vlastníka z celkového příjmu za pronájem střechy domu) na úhradu splatných závazků (dlužných částek) vlastníka jednotky

nebo

db) v případě přeplatku z vyúčtování a v případě, že vlastník jednotky nemá vůči SVJ žádné jiné závazky (na př. neuhrazené platby za užívání bytu) ponecháním částky (rovnající se výši podílu vlastníka z celkového příjmu za pronájem střechy domu) na budoucí úhrady předpisů zálohových plateb za užívání bytové jednotky.

6. Informace o archivaci a skartaci písemností SVJ

V souvislosti s archivací a skartací písemností SVJ Ing. Beránek konstatoval, že:

- od vzniku SVJ nebyla provedena skartace písemností SVJ, které se postupně hromadí v kanceláři SVJ

- v minulém roce 2018 SBD Nový Domov skartovalo písemnosti SVJ, uložené na družstvu, tj. zejména účetní písemnosti a písemnosti mzdové a daňové agendy a písemnosti agendy zálohových plateb za užívání bytu

- v letošním roce výbor SVJ přistoupil ke skartaci těch písemností SVJ, které jsou uloženy u nás v našem SVJ, k čemuž byla ustavena skartační komise ve složení Ing. Beránek a paní Švarcová

- veškeré práce, související s provedením skartace písemností, byly postupně realizovány v těchto krocích (etapách):

1. vypracování Archivního a skartačního rejstříku písemností SVJ, který pro podmínky našeho SVJ upravuje (předepisuje) způsob třídění, zakládání a vyřazování (skartace) písemností SVJ

2. rozdělení všech písemností SVJ na :

a) písemnosti kategorie A, určené k další archivaci

b) písemnosti kategorie S, určené ke skartaci

3. založení písemností kategorie A do jednotlivých eurobalů, závěsných desek a šanonů, které jsou textově i číselně označeny v souladu s archivním rejstříkem

4. zajištění fyzické likvidace písemností kategorie S

5. sepsání protokolu o provedené skartaci písemností SVJ.

7. Různé

7.1 Podnět Mgr. Bárty ve věci přístupu do našeho domu

Dne 26.11.2018 Mgr. Bárta zaslal předsedovi výboru SVJ ing. Beránkovi mailovou zprávu ve které ho upozornil, že z čistě formálního hlediska nemáme zajištěný přístup do našeho domu, a požádal o informace k uvedenému problému na příští (tj. dnešní) schůzi SVJ.

Ing. Beránek na podnět Mgr. Bárty ze dne 26.11.2018 reagoval dne 1.12.2018, kdy mu písemně sdělil tyto podstatné skutečnosti:

a) přístup do našeho domu máme reálně zajištěn vzhledem k tomu, že obyvatelé domu již po dobu cca 50-ti let stávající přístupový chodník k domu využívají a tudíž nám reálně nehrozí odepření přístupu k domu

b) nutno souhlasit s tím, že z formálně právního hlediska nemáme přístup do domu zajištěný, protože námi používaný chodník k domu je na pozemku parc. č. 1588/90,

který je neveřejný a t.č. je ve vlastnictví společnosti Budějovická, Investiční společnost s proměnným základním kapitálem, a.s.

c) stav, že naše SVJ vlastní pozemek pouze pod naším domem (parc. č. 1601/2) a že tudíž nevlastní ostatní přilehlé pozemky, je důsledkem chybného rozhodnutí výboru SVJ z devadesátých let minulého století. V té době totiž tehdejší výbor SVJ odmítl nabídku na převzetí předmětných pozemků do našeho vlastnictví. Tento postoj tehdy intenzivně zastávala a prosazovala členka tehdejšího výboru paní Brychová. Tentýž postoj pak zaujala i schůze shromáždění vlastníků jednotek, jakožto nejvyšší orgán SVJ. Shodný postoj v dané věci pak postupně přejímaly i další výbory SVJ, jehož členy byli např. pan Bárta st., pan Brzoň, paní Brzoňová, pan Holý a jiní

d) teprve současný výbor SVJ uznal potřebu získat v nějaké formě právní vztah k předmětným pozemkům a proto zahájil s vlastníkem pozemků potřebná jednání. Z těchto jednání vyplynula ochota vlastníka řešit problematiku pozemku parc. č. 1588/90, ale za podmínky, že budou současně řešeny i ostatní pozemky, které bez řádného právního vztahu využívají další dva subjekty a to SVJ domu 1133 a družstvo Podzemní garáže Krč. Pro pasivitu a nezáměr obou jmenovaných subjektů se uvedenou podmínku vlastníka pozemků dosud nepodařilo splnit. Aktuální postoj nově zvoleného představenstva družstva garáží (jehož členy se stali pánové Bican, Beránek a Holub) je však v tomto směru vstřícnější. V současné době toto nové představenstvo družstva garáží v součinnosti s výborem našeho SVJ zajišťuje řadu prací a vede potřebná jednání, směřující k získání řádného právního vztahu k předmětným pozemkům (na př. formou věcného břemene a p.).

V závěru svého písemného sdělení Mgr. Bártovi ze dne 1.12.2018 Ing. Beránek konstatoval, že se v daném případě jedná o poměrně náročný a složitý právní problém a proto s ohledem na původní podnět Mgr. Barty v této věci i s ohledem na jeho právní profesí požádal Mgr. Bártu o jeho osobní odbornou angažovanost v této věci a to formou alespoň jednorázové konzultace, případně formou odborné právní pomoci na základě dohody o provedení práce nebo na základě mandátní smlouvy.

Na dnešní schůzi Ing. Beránek konstatoval, že Mgr. Bárta na výše uvedené skutečnosti k jeho původnímu podnětu ani na výše uvedenou výzvu za dobu od počátku prosince 2018 do dnešního dne vůbec nereagoval. Ing. Beránek tudíž na dnešní schůzi opakovaně vyzval Mgr. Bártu, aby v případě, že je ochoten v dané záležitosti poskytnout svoji odbornou součinnost, kontaktoval některého z členů výboru SVJ.

7.2 Záměr na zpracování plánu oprav a investic

Na základě podnětu pana Krsteva, který vznesl požadavek na:

- vylepšení sklepních prostorů (opravu podlah, vymalování a výměnu vstupních dveří do sklepních kójí)
- opravu těsnění bytových oken
- vylepšení vstupního prostoru do domu (na př. výměnu lina na podlaze)
- zavedení vstupu do domu na čipové karty

přistoupil výbor SVJ k tvorbě plánu oprav a investic.

Na základě víceméně subjektivního posouzení technického stavu našeho domu se výbor domnívá, že je třeba zvážit a postupně realizovat:

- výměnu odpadního potrubí v šesti místech svodů pro všechny byty

- výměnu elektrického vedení (hliník za měď) ve společných prostorách domu a v bytech, kde tato výměna není provedena
- výměnu vodoměrů v bytech
- instalaci požárních hlásičů do pater domu
- opravu poničené omítky v jednotlivých patrech domu
- zavedení vstupu do domu na čipové karty
- chemické vyčištění otopné soustavy domu.

Ve snaze přistoupit k tvorbě plánu oprav a investic dostatečně objektivně a systémově výbor SVJ uvažuje, že:

a) nejdříve bude proveden technický audit domu, zahrnující odbornou kontrolu a vyhodnocení technického stavu společných zařízení a prostor domu (chodeb, sklepů, a j.)

b) následně bude zpracován plán oprav a investic, zahrnující návrh jednotlivých oprav, včetně realizační firmy pro jednotlivé opravy, harmonogramu a kalkulace nákladů na jednotlivé opravy.

V této souvislosti výbor SVJ zvažuje možnost využití služeb externí odborné firmy, např. firmy Nemoinpekt, která nám již předložila svoji nabídku. Případné využití technických pracovníků SBD Nový Domov ředitel Ing. Štulík zamítl.

Co se týče případného chemického vyčištění otopné soustavy v našem domě má výbor SVJ k dispozici již nabídky od dvou firem a to od firmy DK Chemo, s r.o. (s nabídkovou cenou 245 812 Kč vč. DPH) a od firmy Standby Solution, s r.o. (s nabídkovou cenou 196 650 Kč vč. DPH). Případné vyčištění otopné soustavy by bylo provedeno počátkem příští topné sezony.

7.3 Proplacení daně z nemovitých věcí na rok 2019 za byt č. 03

Do r. 2018 proplácelo daň z nemovitosti za byt č. 03 (který užívá pan Trojan a který je ve spoluvlastnictví všech členů SVJ) SBD Nový Domov. Po převodu bytu č. 56 z vlastnictví družstva do osobního vlastnictví paní Bossovové, přešla tato platební povinnost na SVJ. Dle dispozic FÚ má být plátcem této daně 1 fyzická osoba z řad členů SVJ. Výbor SVJ v této souvislosti rozhodl, že daň z nemovitosti za byt č. 03 na letošní rok 2019 ve výši 530 Kč uhradí za SVJ předseda výboru Ing. Beránek.

7.4 Příprava volby výboru SVJ na další funkční období

Ing. Beránek konstatoval, že současní členové výboru SVJ byli zvoleni na 23. schůzi shromáždění vlastníků jednotek, konané dne 22.11.2016, a že funkční období členů výboru je tříleté, počínaje dnem jejich zvolení. Z uvedeného tedy vyplývá, že počátkem listopadu t.r. se musí uskutečnit další schůze shromáždění vlastníků jednotek na které budou zvoleni členové výboru SVJ na další funkční období.

Stávající výbor se domnívá, že pro přípravu a zajištění volby výboru na další funkční období bude vhodné ustavit volební komisi. Za členy této volební komise stávající výbor navrhl ing. Bicana a ing. Medka. Za třetího člena komise byla z pléna navržena paní Voleská. Personální složení volební komise podléhá schválení shromáždění vlastníků jednotek a proto byl návrh na složení komise předložen k hlasování v rámci usnesení z jednání této schůze (viz usnesení, uvedené v příloze tohoto zápisu).

Stávající členové výboru SVJ vyjádřili stanovisko ke své případné kandidatuře do výboru SVJ na další období. Ing. Beránek konstatoval, že s ohledem na svoji osobní

situaci a s ohledem na situaci SVJ je ochoten (za předpokladu, že bude zvolen) pokračovat v práci výboru SVJ do dubna r. 2020. Paní Švarcová a Ing. Holub se v podstatě ztotožnili se stanoviskem Ing. Beránka.

8. Návrh a schválení usnesení z jednání schůze

Za návrhovou komisí předložil přítomným vlastníkům jednotek návrh usnesení Ing. Beránek.

Text usnesení, včetně výsledků hlasování, je uveden v samostatném dokumentu, který tvoří přílohu tohoto zápisu a je jeho nedílnou součástí.

V Praze, dne 15. 5. 2019.

Zapsala: RNDr. Světlá Jílková, v.r.

Zápis ověřil: Ing. Petr Medek, v.r.

Ing. Jaroslav Beránek, v.r.
předseda výboru SVJ

Přílohy:

- * Pozvánka
- * Prezenční listina
- * Plné moci k zastupování na schůzi (10 listů)
- * Zpráva o hospodaření SVJ v roce 2018
- * Stanovisko kontrolní komise SVJ ke Zprávě o hospodaření SVJ v roce 2018
- * Výše mimořádného jednorázového příspěvku vlastníků jednotek do fondu oprav (ZOBF)
- * Usnesení shromáždění vlastníků jednotek

Výše mimořádného jednorázového příspěvku vlastníků jednotek do ZOBF

1. Vlastník jednotky č. 01
vlastnický podíl: 632,36 = 1,7365 % výše příspěvku do ZOBF: 3 382 Kč
2. Vlastníci jednotek č. 02,05,11,17,23,29,35,41,47 a 53
vlastnický podíl: 584,73 = 1,6057 % výše příspěvku do ZOBF: 3 128 Kč
3. Vlastníci jednotek č. 04,10,16,22,28,34,40,46 a 52
vlastnický podíl: 723,57 = 1,9870 % výše příspěvku do ZOBF: 3 870 Kč
4. Vlastníci jednotek č. 06,30,48 a 54
vlastnický podíl: 440,83 = 1,2106 % výše příspěvku do ZOBF: 2 358 Kč
5. Vlastníci jednotek č. 07,13,19,25,31,37,43,49 a 55
vlastnický podíl: 285,78 = 0,7848 % výše příspěvku do ZOBF: 1 529 Kč
6. Vlastníci jednotek č. 08,14,20,26,32,44,50 a 56
vlastnický podíl: 668,84 = 1,8367 % výše příspěvku do ZOBF: 3 578 Kč
7. Vlastníci jednotek č. 09,15,21,27,33,39,45,51 a 57
vlastnický podíl: 792,48 = 2,1762 % výše příspěvku do ZOBF: 4 239 Kč
8. Vlastníci jednotek č. 18,24 a 42
vlastnický podíl: 437,79 = 1,2022 % výše příspěvku do ZOBF: 2 342 Kč
10. Vlastníci jednotek č. 12 a 36
vlastnický podíl: 446,91 = 1,2273 % výše příspěvku do ZOBF: 2 391 Kč
11. Vlastník jednotky č. 38
vlastnický podíl: 654,66 = 1,7978 %.....výše příspěvku do ZOBF: 3 502 Kč
12. SBD Nový Domov (vlastník nebytových jednotek- prodejny)
vlastnický podíl: 3 743 = 10,2787 % výše příspěvku do ZOBF: 20 021 Kč

Zpracoval: Ing. Jaroslav Beránek.

U S N E S E N Í

z 26. schůze Shromáždění vlastníků jednotek U Krčské vodárny 1134/63,
konané dne 15. 5. 2019

* Shromáždění vlastníků jednotek **schvaluje** Zprávu o hospodaření SVJ v roce 2018,
včetně účetní závěrky SVJ za rok 2018

a to 100 % hlasů přítomných vlastníků.

* Shromáždění vlastníků jednotek **schvaluje** návrh výboru SVJ na mimořádný
jednorázový příspěvek vlastníků jednotek do fondu oprav (ZOBF) v diferencované
výši dle velikosti vlastnického podílu jednotlivých vlastníků, uvedené v příloze
zápisu z této schůze

a to 89,72 % hlasů přítomných vlastníků.

* Shromáždění vlastníků jednotek **schvaluje** převod hospodářského výsledku SVJ za
rok 2018 ve výši 2 328 Kč do Fondu oprav (ZOBF)

a to 98,20 % hlasů přítomných vlastníků.

* Shromáždění vlastníků jednotek **schvaluje** za členy volební komise ing. Bicana, ing.
Medka a paní Voleskou **a pověřuje** je přípravou a zajištěním volby členů výboru SVJ
na další funkční období, která se uskuteční v listopadu r. 2019

a to 100 % hlasů přítomných vlastníků.

V Praze, dne 15. 5. 2019.

Zapsala: RNDr. Světlá Jílková

Ověřil: Ing. Petr Medek

Ing. Jaroslav Beránek
předseda výboru SVJ