

**Zápis z 25. schůze Shromáždění vlastníků jednotek
U Krčské vodárny 1134/63,
konané dne 24.4.2018**

1. Zahájení – procedurální záležitosti

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

Ing. Holub předložil návrh výboru SVJ na složení orgánů schůze. Všichni přítomní vlastníci 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 a dle pozměňovacího návrhu ing. Beránka, aby bod č. 7 programu byl zařazen za bod č. 4 programu.

Předsedající schůze ing. Holub konstatoval, že **shromáždění vlastníků je usnášeníschopné, protože na schůzi jsou přítomni – přímo nebo nepřímo na základě plné moci k zastupování – vlastníci, kteří představují 20 973,82 vlastnických podílů, což je 57,59% z celkového počtu vlastnických podílů (20 973,82 / 36 415).**

2. Zpráva o hospodaření SVJ za rok 2017

Ing. Beránek přednesl základní údaje, dokumentující stav hospodaření SVJ v r. 2017, 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 2017.

S úplným zněním zprávy se mohli vlastníci seznámit předem (2 exempláře zprávy byly k dispozici u pana Trojana, vlastníků, bydlícím mimo náš dům, byla zpráva zaslána elektronickou poštou a kromě toho byla zpráva zveřejněna na webu SVJ). Veškeré písemnosti operativní evidence a písemnosti účetní evidence SVJ jsou založeny a tudíž vlastníků 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 v příloze tohoto zápisu).

3. Diskuze ke zprávě o hospodaření SVJ za rok 2017

K přednesené Zprávě o hospodaření SVJ za rok 2017 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. 2017, a v zájmu zajištění dostatečné finanční rezervy na opravy a investiční akce SVJ v budoucím období, 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). Rozhodnutí o příspěvku do ZOBF podléhá schválení shromáždění vlastníků jednotek a proto byl uvedený návrh předložen k hlasování v rámci návrhu usnesení z jednání této schůze (viz usnesení v příloze tohoto zápisu)

4. Stanovisko kontrolní komise SVJ ke Zprávě o hospodaření SVJ za rok 2017

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 2017.

5. Vypořádání příjmů vlastníků jednotek v domě za pronájem střechy domu v letech 2016 2017

S odvoláním na „Informace pro vlastníky jednotek ve věci příjmu z pronájmu střechy domu za rok 2016 a rok 2017“ ze dne 21.2. t.r. ing. Beránek uvedl zejména tyto skutečnosti:

a) naše SVJ získalo za pronájem střechy domu v r. 2016 finanční prostředky ve výši 127 037 Kč a v r. 2017 prostředky ve výši 132 019 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 r. 2016 a v r. 2017, připadající na jednotlivé vlastníky, byly jednotlivým vlastníkům oznámeny individuálně do jejich poštovních schránek v domě, zaslány elektronicky na jejich mailovou adresu a zveřejněny na webu SVJ v únoru t.r.

d) podíly jednotlivých vlastníků jednotek z celkového příjmu za pronájem střechy domu za roky 2016 2017 byly následně s jednotlivými vlastníky vypořádány v rámci Vyúčtování zálohových plateb za rok 2017 a to konkrétně takto:

da) v případě nedoplatku z vyúčtování započtením částky (rovnající se součtu podílů za roky 2016 a 2017) na úhradu splatných závazků (dlužných částek) vlastníka

nebo

db) v případě přeplatku z vyúčtování a v případě, že vlastník nemá vůči SVJ žádné jiné závazky (na př. neuhrazené platby za užívání bytu) ponecháním částky (rovnající se součtu podílů za roky 2016 a 2017) na budoucí úhrady předpisů zálohových plateb za užívání bytu.

6. Metodika rozúčtování nákladů na spotřebu tepla, teplé a studené vody a ostatních provozních nákladů domu

Ing. Beránek přítomné vlastníky informoval o tom, že výbor SVJ na základě požadavku SBD Nový Domov vypracoval návrh interního pokynu k rozúčtování nákladů na služby, související s užíváním bytových i nebytových jednotek v domě a související s provozem a správou domu. Uvedl, že účelem tohoto metodického pokynu je zejména:

- aplikovat Zákon č. 67/2013 Sb., zákon o službách, v platném znění, na konkrétní podmínky našeho SVJ

- plnit funkci písemného ujednání mezi SVJ (jakožto poskytovatelem služeb) na straně jedné a vlastníkem jednotky (jakožto příjemcem služeb) na straně druhé v souvislosti s poskytováním a přijímáním služeb dle zákona o službách.

V návaznosti na uvedený účel pokynu ing. Beránek konstatoval, že metodický pokyn pro podmínky našeho SVJ stanoví zejména::

a) výchozí skutečnosti a zásady, vyplývající ze zákona o službách

b) hlavní právní předpisy, upravující rozúčtování nákladů na služby

c) obecná pravidla pro rozúčtování nákladů na služby, platná v podmínkách našeho SVJ

d) pravidla pro rozúčtování nákladů na:

da) vytápění jednotek a společných prostor domu

db) teplou vodu (TUV)

dc) studenou vodu (SV)

dd) ostatní náklady související s provozem a správou domu

e) povinnosti vlastníka jednotky (příjemce služeb)

f) povinnosti SVJ (poskytovatele služeb).

Pokyn, upravující metodiku rozúčtování nákladů na služby, související s užíváním bytových i nebytových jednotek v domě a související s provozem a správou domu, podléhá schválení shromáždění jednotek a proto výbor SVJ předložil zpracovaný návrh pokynu k hlasování v rámci návrhu usnesení z jednání této schůze (viz usnesení, uvedené v příloze tohoto zápisu).

7. Smlouva o zpracování osobních údajů vlastníků jednotek, potřebných pro zajišťování správy domu a pozemku, uzavřená mezi naším SVJ a SBD Nový Domov.

Úvodem k této problematice ing. Beránek připomenul, že na základě uzavřené smlouvy o zajišťování správy domu a pozemku provádí SBD Nový Domov (dále jen „družstvo“) pro naše SVJ některé vybrané činnosti, týkající se zajišťování správy domu a pozemku. Při provádění těchto správních činností družstvo zpracovává osobní údaje vlastníků jednotek v našem domě.

V souladu se Zákonem č. 101/2000 Sb., zákona o ochraně osobních údajů, a na základě Nařízení Evropského parlamentu a Rady EU 2016/679 o ochraně fyzických osob v souvislosti se zpracováním osobních údajů (které vstoupí v platnost 25.5.2018), uzavřelo naše SVJ s družstvem smlouvu o zpracování osobních údajů. Účelem této smlouvy je právně upravit vztahy mezi SVJ (jakožto správcem osobních údajů vlastníků jednotek) a družstvem (jakožto zpracovatelem osobních údajů vlastníků),

povinnosti obou smluvních stran a záruky zpracovatele osobních údajů v souvislosti se zpracováním osobních údajů vlastníků jednotek v našem domě.

Dále ing. Beránek konstatoval, že osobními údaji vlastníka jednotky v domě se pro účely smlouvy o zpracování osobních údajů rozumí jméno, titul, datum narození, adresa, e-mail, telefonní číslo, počet osob v domácnosti, číslo bankovního účtu, údaje týkající se plateb, spotřeb a vyúčtování. V případě člena voleného orgánu SVJ, který pobírá odměnu, pak ještě údaj o vykonávané funkci a osobní údaje, požadované právními předpisy v oblasti pracovního práva a zaměstnanosti.

Na závěr této problematiky ing. Beránek uvedl následující dvě poznámky:

- „Souhlas se zpracováním osobních údajů pro účely služeb SBD Nový Domov“, který vlastníci obdrželi spolu s Vyúčtováním zálohových plateb za rok 2017 je nutné nejpozději do 25.5.2018 zaslat poštou nebo osobně doručit na sekretariát ředitele družstva (Praha 4 – Nusle, Maroldova 1449/8).

- obdobný souhlas od vlastníků jednotek v našem domě si bude muset následně vyžádat i výbor SVJ, jakožto orgán správce osobních údajů vlastníků jednotek v domě.

8. Různé

Žádné připomínky a podněty nebyly vzneseny.

9. Návrh a schválení usnesení z jednání schůze

Za návrhovou komisi předložil přítomným vlastníků 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 24. 4. 2018.

Zapsala: RNDr. Světlá Jílková

Zápis ověřil: ing. Petr Medek

Ing. Jaroslav Beránek
předseda výboru SVJ

Přílohy:

- * Pozvánka
- * Prezenční listina
- * Plné moci k zastupování na schůzi (17 listů)
- * Zpráva o hospodaření SVJ za rok 2017
- * Stanovisko kontrolní komise SVJ ke Zprávě o hospodaření SVJ za rok 2017
- * 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: 2 258 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: 2 088 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: 2 584 Kč
4. Vlastníci jednotek č. 06,30,48 a 54
vlastnický podíl: 440,83 = 1,2106 % výše příspěvku do ZOBF: 1 574 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: 1 020 Kč
6. Vlastníci jednotek č. 08,14,20,26,32,44 a 50
vlastnický podíl: 668,84 = 1,8367 % výše příspěvku do ZOBF: 2 388 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: 2 830 Kč
8. Vlastníci jednotek č. 18,24 a 42
vlastnický podíl: 437,79 = 1,2022 % výše příspěvku do ZOBF: 1 563 Kč
10. Vlastníci jednotek č. 12 a 36
vlastnický podíl: 446,91 = 1,2273 % výše příspěvku do ZOBF: 1 596 Kč
11. Vlastník jednotky č. 38
vlastnický podíl: 654,66 = 1,7978 %.....výše příspěvku do ZOBF: 2 338 Kč
12. SBD Nový Domov (vlastník jednotky č. 56 a nebytových prostor- prodejny)
vlastnický podíl: 4 411,84 = 12,1154 % výše příspěvku do ZOBF: 15 755 Kč

U S N E S E N Í

z 25. schůze Shromáždění vlastníků jednotek U Krčské vodárny 1134/63,
konané dne 24. 4. 2018

* Shromáždění vlastníků jednotek **schvaluje** Zprávu o hospodaření SVJ za rok 2017, včetně účetní závěrky SVJ za rok 2017
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 100 % hlasů přítomných vlastníků.

* Shromáždění vlastníků jednotek **schvaluje** Metodický pokyn k rozúčtování nákladů na služby (tj. nákladů na teplo, teplou a studenou vodu a ostatních provozních nákladů), zpracovaný a předložený výborem SVJ.
Současně shromáždění vlastníků jednotek **bere na vědomí**, že tento metodický pokyn bude plnit funkci písemného ujednání mezi SVJ (jakožto poskytovatelem služeb) a vlastníkem jednotky v domě (jakožto příjemcem služeb) v souvislosti s poskytováním a přijímáním služeb dle Zákona č. 67/2013 Sb., zákona o službách
a to 100 % hlasů přítomných vlastníků.

* Shromáždění vlastníků jednotek **bere na vědomí** Smlouvu o zpracování osobních údajů vlastníků jednotek v domě, uzavřenou mezi SVJ (jakožto spávcem osobních údajů vlastníků jednotek) a SBD Nový Domov (jakožto zpracovatelem osobních údajů)
a to 100 % hlasů přítomných vlastníků.

V Praze, dne 24. 4. 2018.

Zapsala: RNDr. Světlá Jílková

Ověřil: ing. Petr Medek

Ing. Jaroslav Beránek
předseda výboru SVJ