

## ZÁPIS

ze **shromáždění vlastníků jednotek** Společenství vlastníků jednotek pro dům č.p. 2866 až 2870, ulice Jabloňová V Praze 10 se sídlem Praha 10 – Záběhlice, Jabloňová 2866/1, které se konalo dne **24. 4. 2023 v 18.00 hod.** v zasedací místnosti SBD Zvonková 1.patro, Zvonková ulice 3048/2.

Shromáždění se účastnili vlastníci bytových jednotek. Někteří nepřítomní vlastníci byli na základě písemné plné moci zastupováni zmocněnými osobami, byli také zplnomocnění spoluvlastníci nebo manželé.

### 1. Zahájení

Podle prezenčních listin se zúčastnila nadpoloviční většina vlastníků. Účast 68,5%, (přítomno 79 zástupců bytů – 53 velkých a 27 malých). Shromáždění bylo usnášeníschopné. Shromáždění řídila předsedkyně Ing. Hana Procházková, která ověřila, zda má někdo připomínku k programu nebo jeho doplnění. Bez připomínky, program byl schválen.

### 2. Zpráva o činnosti výboru SVJ v roce 2022

Ke zprávě nebyly předneseny žádné připomínky ani dotazy.

### 3. Zpráva revizní komise

Ke zprávě nebyly předneseny žádné připomínky ani dotazy.

### 4. Schválení účetní závěrky za rok 2022

Účetní závěrka byla schválena.

Pro 100 % přítomných

### 5. Schválení zprávy o hospodaření za rok 2022

Zpráva o hospodaření byla schválena.

Pro 100 % přítomných

### 6. Návrh rozpočtu a plán akcí na rok 2023 byl schválen

a. Běžné opravy – správa budovy - 400.000,- Kč.

Pro 100% přítomných

b. Oprava ramp – cca 20.000,- Kč

Pro 94,8% přítomných

c. Oprava odvětrávací šachty ve vchodě č. 3 - 160.000,-Kč.

Pro 100% přítomných

d. Převod nevyčerpané částky z krátkodobých záloh na dlouhodobou zálohu.  
187.289,86 Kč

Pro 98,5% přítomných

- e. Schválení převodu výnosů z úroků a pronájmu do DZOI (dlouhodobá záloha na opravy a investice) ve výši 17.855,62Kč.

Pro 100% přítomných

- f. **Fotovoltaika** - Před rokem došlo k posouzení panem Ing. Bořivojem Šourkem možnosti umístění tepelných čerpadel v rámci našeho SVJ. Vzhledem k obtížnému přístupu v rámci našeho technického podlaží tepelná čerpadla nedoporučil. Spíše doporučil zvážit fotovoltaiku. Na shromáždění nakonec nevystoupila firma IP Izolace Polná, jelikož máme více firem, které navrhují jiné postupy. Na shromáždění Patrik Böhm informoval o možnostech fotovoltaiky, které nyní přijímáme a řešili jsme, zda dále fotovoltaiku řešit a problematice se věnovat. Bylo potvrzeno, že máme dále zpracovávat možnosti, které představíme na příštím shromáždění nebo dříve.
- g. **Komůrky**. – Pan Kočí informoval o zlegalizování komůrek v přízemí domu a také o jednání výboru SVJ se stavebním úřadem Prahy 10. Dále informoval shromáždění o zjištěných rozdílech v Prohlášení vlastníka, kde jsou uvedeny velikosti komůrek, které neodpovídají skutečnosti a seznámil shromáždění s možnostmi a návrhy řešení potřebných úkonů vedoucích k opravě. Účastníci shromáždění vzali návrhy na vědomí a vzhledem ke složitosti daného problému s minimálním výsledkem se shodli, že budou respektovat stávající stav Prohlášení vlastníka a celkové výměry bytů, bez ohledu na skutečné výměry komůrek.
- h. **Odměny členů volených orgánů** – Návrh odměny členům orgánu za rok opětovně ve výši 252.000,- Kč pro výbor a revizní komisi 24.000,-Kč. Částka pro výbor bude rozdělena na funkcionářskou část a dohodu o provedené práci.

Pro 100% přítomných

## 7. Čerpání z DZOI

- a. V roce 2024 výmalba domu – Výbor navrhnul výmalbu vnitřních prostor domu zároveň i čištění fasády, která se začíná hodně zelenat především ze zadní části. Výbor bude řešit výběrové řízení a uzavře smlouvu pro uskutečnění obou aktivit v roce 2024. Odhad je do 250.000,-Kč za čištění fasády. U vnitřních prostor odhad výbor ještě neměl k dispozici. Ozval se návrh pro zjištění omyvatelné barvy.

Pro 100% přítomných

- b. Výměna měřidel na topení – cca 500.000,-Kč – Výměna asi na jaře 2024. Výměna je dle informací od Enbra nutná. Budou výboru posílat v polovině tohoto roku více informací a následně na ně výbor naváže a bude zjišťovat ceny i u konkurence. Proběhne výběrové řízení a uzavření zakázky pro výměnu v roce 2024.

Pro 100% přítomných

**8. Schválení dodavatelů** – Podle stanov čl. X, bod 10 f) je u schvalování smluv uvedeno, že „Výbor společenství na základě usnesení shromáždění uzavírá smlouvy s jinými osobami v rámci činnosti společenství. Výbor upozornil, že došlo ke změně dodavatele úklidových služeb od roku 2022, situaci bylo nutné řešit a po panu Beránkovi převzala úklid paní Sadecká, která pro něj pracovala. Rozhodnutí bylo v danou chvíli jednoduché, jelikož jsme paní znali, její práci a také nedošlo k navýšení částky za práci. Nicméně správně mělo dojít k odsouhlasení shromážděním. Takové situace se mohou znovu objevit a proto výbor požádal shromáždění přenést své pravomoci na výbor. Aby výbor schvaloval smlouvy spojených se správou domu – jedná se o účetnictví a úklidovou firmu. Výbor by měl možnost uzavřít smlouvu s navýšením do 20%. Výbor dále informoval o domluvení ukončení spolupráce s paní Tomiákovou ke konci roku. Výbor bude uskutečňovat výběrové řízení, kam zahrne OSVČ a nabídky i od účetních firem se zaměřením na SVJ. Ceny OSVČ za účetnictví jsou od 120,-Kč/h, ceny účetních firem i s technickými výpočty jsou cca 170 až 200 Kč/jednotku. O penězích a platbách budou vždy rozhodovat dva lidé z výboru, tedy výbor ujistil, že nadále bude docházet ke zpracování námi, nikoliv předáním všeho účetní.

Výbor poděkoval za dosavadní spolupráci paní Tomiákové a vyzval k hlasování pro odsouhlasení smluv výborem na účetnictví a úklid SVJ s případným navýšením do 20%.

Pro 93,3% přítomných

**9. Schválení práv** pro výbor k zajištění termínovaných účtů – Výbor uvedl informace získané od Komerční banky, kde má SVJ peníze uloženy. Termínované vklady (TV) jsou zdarma, bez poplatku za založení. TV s vázaností 3 měsíce úrok 6% za rok. TV s vázaností 12 měsíců s úrokem 5,5% za rok. Z dlouhodobého hlediska (1 rok) je lepší vklad na 12 měsíců, jelikož sazba je po celou dobu garantovaná. U vkladu na 3 měsíce je garantovaná 3 měsíce a po skočení bude sazba dle aktuálních sazeb s ohledem na vyhlášené sazby České národní banky. Dle prognóz by se neměla ještě ½ roku měnit. Výbor uvedl, že při 4MIL a 5.5% zhodnocení se jedná o 220.000,-Kč - po zdanění 15% se jedná o 187.000,-Kč. Uložené termínované vklady jsou chráněny a na IČ nebo RČ je limit stejný – 100.000,- EUR. Výbor vyzval k hlasování, aby mohl výbor uzavírat termínované vklady s ohledem na plánované výdaje SVJ.

Pro 97,1% přítomných

**10. Diskuse** – Výbor vyzval k diskuzi.

a) Zazněl návrh na jiný výpočet za topení. Místo poměru 50:50 na 40:60

Pro 7,5% přítomných

b) Zazněla výzva k hlasování, zda dále věnovat pozornost komůrkám a změnám v rámci prohlášení vlastníka. Návrh byl hlasovat, zda ponechat to jako je doposud a nevěnovat další úsilí časové a finanční této oblasti. Shromáždění odsouhlasilo, aby se výbor dále situací komůrek nezabýval.

Pro 100% přítomných

c) Zazněl návrh na zřízení čipů místo klíčů u vchodových dveří.

- d) Zazněl dotaz na balkony – výbor uvedl, že pro zajištění by si lidé hradili balkony sami a museli by uhradit všichni nad sebou. Projekt navíc podléhá schválení městské části.

## 11. Závěrečné usnesení –

Usnesení ze shromáždění Společenství vlastníků jednotek pro dům č.p. 2866 až 2870, Praha 10, konaného dne 24.4.2023

### 11.a) Shromáždění bere na vědomí:

- zprávu o činnosti výboru v roce 2022
- zprávu revizní komise za rok 2022

### 11.b) Shromáždění schvaluje:

- účetní závěrku a zprávu o hospodaření za rok 2022
- opravu ramp a opravu odvětrávací šachty ve vchodě 3
- převod nevyčerpané částky z krátkodobých záloh na dlouhodobou zálohu a převod výnosů z úroků a pronájmu do DZOI (dlouhodobá záloha na opravy a investice)
- aby výbor učinil potřebné kroky v rámci sjednávání dodavatelů, včetně výběrového řízení a výběru pro zajištění měřidel topení. Předpokládaná částka od Enbra je cca 500.000,-Kč.
- schvaluje potřebné kroky a sjednání dodavatelů v rámci výběrového řízení pro čištění fasády (předpokládaná částka do 250.000,-Kč) a pro výmalbu vnitřních prostor domu SVJ.
- schvaluje zmocnění výboru schvalovat smlouvy spojených se správou domu, tedy účetnictví a úklid ve výši do 20% od současné částky.
- schvaluje práva výboru k zajištění a spravování termínovaných vkladů

### 11.c) Shromáždění ukládá výboru:

- zajistit informace o fotovoltaike pro náš dům
- nezajišťovat další kroky v rámci komůrek, ponechat stávající situaci

Předsedkyně poděkovala všem za ochotu spolupracovat s výborem při řešení společných problémů a za účast na shromáždění.

Zapsala: H. Procházková

Ověřovatel zápisu: M. Vošická

Skrutátoři: J. Reiterman, V. Zirlak