

**ZÁPIS
Z 21. SCHŮZE SHROMÁŽDĚNÍ
SPOLEČENSTVÍ VLASTNÍKŮ
ZLONICKÁ 703/2, 190 00 PRAHA 9
KONANÉHO DNE 3.11.2021**

1. MÍSTO SCHŮZE SPOLEČENSTVÍ

Schůze Společenství vlastníků Zlonická 703/2, 190 00 Praha 9 se sídlem Zlonická 703/2, 190 00, Praha 9 (dále jen „Společenství“) se koná ve studovně Gymnázia Českolipská, Praha 9.

2. PROGRAM SCHŮZE SPOLEČENSTVÍ

Program:

- 1) Zahájení 21. Schůze shromáždění
- 2) Účetní závěrka roku 2020, dlužníci
- 3) Správa domu – výbor, revizor, domovník – činnost a plánované revize na rok 2022
- 4) Schválení rozpočtu 2022
- 5) Volba členů Výboru a náhradníka/ů
- 6) Plánovaná investiční výměna garážových vrat
- 7) Plánovaná investiční akce - oprava zdí a následná výmalba
- 8) Plánovaná investiční výměna zvonkového tabla
- 9) Požárně bezpečnostní řád
- 10) Žádosti vlastníků
- 11) Pořádek v domě, zákaz kouření ve společných prostorách
- 12) Biokoridor
- 13) Diskuze

3. ÚČASTNÍCI SHROMÁŽDĚNÍ

Přítomni jsou členové společenství dle prezenční listiny, která tvoří přílohu č. 1 tohoto zápisu. Aktuální výpis z katastru nemovitostí tvoří přílohu č. 2 tohoto zápisu. Plné moci k zastupování tvoří přílohu č. 3 tohoto zápisu.

Z členů výboru jsou na shromáždění přítomni předseda výboru Michal Kovalovský (MK), místopředsedkyně výboru Diana Tenglerová (DT), člen výboru Tomáš Majtner (TM), Šárka Kuchařová (ŠK) a Jaroslav Čambula (JČ) a omluvila se revizorka Zuzana Vyleťalová (ZV).

4. PRŮBĚH SCHŮZE

BOD 1 – ZAHÁJENÍ

Schůze byla zahájena v 19:15 hodin místopředsedkyní paní Dianou Tenglerovou (DT – předsedající schůze), která konstatovala, že je Společenství usnášeníschopné.

Usnášeníschopnost	ANO
Přítomných hlasů	53,13021%
z toho 1/2	26,56511%
z toho 3/4	39,84766%

BOD 2 - Schválení účetní závěrky za rok 2020, dlužníci

MK informoval shromáždění o stavu účetní závěrky za rok 2020. Podklady byly zveřejněny na webu SV s měsíčním předstihem. Náklady byly zkontrolovány výborem a odsouhlaseny. MK za výbor doporučil účetní závěrku pro rok 2020 ke schválení. DT vyzvala shromáždění k hlasování.

Hlasování č. 1:

„Shromáždění vlastníků schvaluje účetní závěrku za rok 2020.“

PRO	49,81490%
PROTI	0,00000%
ZDRŽEL SE	3,31531%
Přijato	ANO

Účetní závěrka za rok 2020 byla přijata.

BOD 3 – ZPRÁVA VÝBORU, REVIZORA A DOMOVNÍKA O JEJICH ČINNOSTI

Zpráva výboru

Za výbor SV přednesl zprávu TM. Přítomné informoval o činnosti výboru za uplynulé období. Přednesl záležitosti, se kterými se výbor zabýval, jako např. dlužníci, kontrola účetnictví, evidování změn týkajících se členů společenství v katastru, protipožární revize, výměna svislých okapových svodů, opravy garážových vrat, vyřizování žádostí a stížností vlastníků, změna poskytovatele servisu výtahu, příprava podkladů na tuto schůzi shromáždění. Kompletní zpráva výboru je nedílnou součástí tohoto zápisu jako příloha č. 4.

Zpráva revizora

Revizorka Zuzana Vyleťalová ve své zprávě, kterou v jejím zastoupení přednesla členka výboru ŠK, stručně informovala o činnosti výboru, správě domu, domovníkovi a pravidelné kontrole účetnictví SV. Doporučila schválit účetní uzávěrku za rok 2020 a připravený návrh rozpočtu na rok 2022.

Kompletní zpráva Revizora je nedílnou součástí tohoto zápisu jako příloha č. 6.

Zpráva domovníka

Za domovníka se ujal slova JČ a zrekapituloval práce provedené domovníkem v uplynulém roce. Jednalo se zejména o opravy a seřizování čidel a svítidel, seřizování bran u dveří, seřizování a opravy garážových vrat, kontrola kohoutů na stoupačkách, výměna štítků na schránkách, kontrola VZT, výměna popisu zvonků, oprava dřevěného plůtku na parkovišti, úklid a sběr odpadků v domě a na pozemku okolo domu apod.

Kompletní zpráva domovníka je nedílnou součástí tohoto zápisu jako příloha č. 5.

Dále JČ seznámil vlastníky s plánovanými akcemi a revizemi na rok 2022.

Plánované revize v následujícím období: pravidelné revize VZT, revize protipožární ochrany, údržba výtahu, oprava omítek a nová výmalba, výměna garážových vrat, výměna zvonkového tabla včetně bytových aparátů.

BOD 4 - Schválení rozpočtu pro rok 2022

MK přednesl návrh na nový rozpočet pro rok 2022, sestavený i s ohledem na plánované opravy a revize v r. 2022 a na avizované zvýšení nákladů na služby společnosti Prodomia s.r.o. Není třeba zvyšovat zálohy, nový zálohový list tedy pouze kvůli rozpočtu na r. 2022 nemusí být vystavován. Proběhla diskuze ke skladbě rozpočtu a k případnému předpokládanému zdražování dodávek vody a energií. Nikdo z přítomných nenavrhol jakoukoli změnu rozpočtu, ani nevznesl dotaz k rozúčtování jednotlivých položek rozpočtu. MK za výbor navrhl shromáždění schválit nový rozpočet na rok 2022, který byl sestavený jako vyrovnaný.

DT vyzvala shromáždění k hlasování.

Hlasování č. 2:

„Shromáždění vlastníků schvaluje rozpočet na rok 2022.“

PRO	53,13021%
PROTI	0,00000%
ZDRŽEL SE	0,00000%
Přijato	ANO

Rozpočet na rok 2022 byl schválen.

MK dále přednesl návrh výboru na zvýšení finančního limitu pro zajišťování oprav a služeb ze současného limitu 50.000,- Kč na zvýšený limit 150.000,- Kč. Vzhledem k tomu, že původní limit 50 tis. Kč je platný již mnoho let a v mezidobí se zvedly veškeré náklady a ceny, žádá tímto výbor shromáždění o navýšení limitu, aby mohl reagovat na zjištěné neodkladné opravy a potřebu zajištění služeb. Jako doposud jde vždy o náklady, které jsou potřebné, řádně projednané a vyúčtované. DT vyzvala shromáždění k hlasování.

Hlasování č. 3:

„Shromáždění vlastníků schvaluje zvýšení finančního limitu výboru pro zajišťování oprav a služeb na 150.000,- Kč bez DPH.“

PRO	53,13021%
PROTI	0,00000%
ZDRŽEL SE	0,00000%
Přijato	ANO

Návrh na zvýšení limitu byl přijat.

BOD 5 – Volba členů Výboru a náhradníků

MK informoval o tom, že JČ a ŠK končí v letošním roce funkční období člena výboru.

DT informovala o zájmu pokračování ŠK ve funkci člena výboru. DT vyzvala k hlasování o znovuzvolení ŠK do funkce člena výboru.

Hlasování č. 4:

„Shromáždění vlastníků volí paní Šárku Kuchařovou členem výboru.“

PRO	51,89324%
PROTI	0,00000%
ZDRŽEL SE	1,23697%
Přijato	ANO

Dále DT vznesla mezi přítomnými dotaz, zda-li se někdo uchází o druhé uvolněné členství ve výboru SV. Proběhla diskuze, o členství ve výboru se přihlásil prostřednictvím svého zmocněnce MK pan Petr Veselý, o pozici náhradníka člena výboru se nikdo nepřihlásil. Poté bylo přistoupeno k hlasování.

Hlasování č. 5:

„Shromáždění vlastníků volí pana Petra Veselého členem výboru.“

PRO	49,61511%
PROTI	0,00000%
ZDRŽEL SE	3,51510%
Přijato	ANO

Šárka Kuchařová a Petr Veselý byli zvoleni členy výboru.

BOD 6 – Výměna garážových vrat

TM seznámil vlastníky s potřebou výměny garážových vrat, které zejména v posledních dvou letech vykazují mnoho závad a jejich údržba a opravy jsou velmi nákladné. Jedná se o vrata, která jsou původní, tj. z r. 2005. S ohledem na předpokládané náklady na nová vrata je třeba tuto záležitost projednat zde na schůzi shromáždění. Výbor hledal vhodná řešení výrobce a dodavatele vrat. Bylo zjištěno, že současná vrata jsou dimenzována pro použití např. u rodinného domu, nikoliv pro použití u bytového domu naší velikosti, tedy více než 20 parkovacích stání v jedné garáži. Na základě zjištěných informací a též referencí ze sousedních domů výbor poptal dodavatele vrat Hörmann. Náklady na pořízení vrat do obou PP činí dle nabídky zveřejněné na webu 256.957,- Kč bez DPH. S ohledem na stále rostoucí ceny žádá výbor shromáždění vlastníků o schválení rozpočtu k pořízení vrat v rozsahu 290.000,- Kč bez DPH. Financováno bude z rozpočtu roku 2022. Odhlučnění vrat (které je součástí nabídky) bude fakturováno zvlášť a bude hrazeno z rozpočtu r. 2021.

V rámci výměny vrat bude každému vlastníkovi stání dodán jeden ovladač. Výbor bude vlastníky s předstihem informovat e-mailem (na verifikované e-maily vlastníků) o možnosti doobjednání dalšího ovladače (s instrukcí jak provést objednávku).

DT vyzvala shromáždění k hlasování.

Hlasování č. 6:

„Shromáždění vlastníků schvaluje provedení výměny garážových vrat v 1.PP a 2.PP s rozpočtem 290.000,- Kč bez DPH, a to včetně odhlučnění. Provedení výměny garážových vrat bude hrazeno z rozpočtu r. 2022 a odhlučnění vrat bude hrazeno z rozpočtu roku 2021.““

PRO	53,13021%
PROTI	0,00000%
ZDRŽEL SE	0,00000%
Přijato	ANO

Výměna vrat bude provedena. Výměna vrat bude hrazena z rozpočtu r. 2022 a odhlučnění vrat bude hrazeno z rozpočtu roku 2021.

BOD 7 – Oprava zdí a následná výmalba

S ohledem na stav zdí a výmalby v domě navrhuje výbor přistoupit v následujících letech k opravě a výmalbě zdí. Výborem nebyl prozatím předjednan konkrétní dodavatel, proto žádá shromáždění o schválení rozpočtu na provedení této akce.

Hlasování č. 7:

„Shromáždění vlastníků schvaluje provedení opravy zdí a následné výmalby s rozpočtem 750.000,- Kč bez DPH s financováním z fondu oprav.“

PRO	52,28831%
PROTI	0,00000%
ZDRŽEL SE	0,84190%
Přijato	ANO

Provedení opravy zdí a následná výmalba byly schváleny s financováním z fondu oprav.

BOD 8 – Výměna zvonkového tabla

Životnost zvonkového tabla se blíží svému konci a je třeba provést výměnu tohoto tabla. Výbor zajistil několik nabídek, přičemž po projednání ve výboru doporučuje technické řešení BTICINO Sfera. Společně s výměnou zvonkového tabla dojde též k výměně domácího

telefonu. Výbor zvolí jedno standardní provedení domácího telefonu s tím, že se pokusí zajistit, aby dodavatel měl možnost výběru alespoň dvou typů domácích telefonů. V takovém případě zašle výbor vlastníkům s předstihem e-mail (na verifikované e-maily vlastníků) s informací o dostupných typech domácích telefonů a vlastníci budou moci následně závazně objednat konkrétní typ domácího telefonu (instrukce jak provést objednávku bude obsažena v e-mailu). Výměna zvonkového tabla bude hrazena podílově z rozpočtu r. 2022. Cena zvoleného domácího telefonu bude vyúčtována každé jednotce v nejbližším ročním vyúčtování (bude viditelné v nákladech a vyúčtování služeb).

S ohledem na stále stoupající ceny dodávek a prací Výbor tímto žádá shromáždění o schválení rozpočtu na provedení investiční akce. Dle nabídky dodavatelů se jedná o cenovou hladinu cca 114 - 180 tis. Kč.

DT vyzvala shromáždění k hlasování.

Hlasování č. 8:

„Shromáždění vlastníků schvaluje výměnu zvonkového tabla s rozpočtem 150.000,- Kč bez DPH, která bude hrazena z rozpočtu r. 2022 a instalaci doplňkového domácího telefonu, jehož náklady budou účtovány k tíži každé bytové jednotky dle nabídky firmy Microware BTICINO Sfera.“

PRO	53,13021%
PROTI	0,00000%
ZDRŽEL SE	0,00000%
Přijato	ANO

Provedení výměny zvonkového tabla včetně výměny domácích telefonů bylo schváleno.

BOD 9 – Požárně bezpečnostní řád

DT informovala vlastníky o výsledku protipožární revize z r. 2021 a zopakovala nutnost dodržovat platné právní předpisy. Veškeré společné prostory, tj. chodby u bytů, u výtahů, schodiště, prostory v garážích musí zůstat kvůli protipožární bezpečnosti zcela volné. Nesmí v nich být uloženy kola, kočárky, botníky, květináče apod. V případě požáru či jiné obdobné události mohou předměty umístěné v chodbách, které jsou únikovými východy, způsobit zranění. Dále v případě kontroly může být SV uložena pokuta. Pokud by k takové situaci došlo, půjde pokuta, ev. jiná vzniklá škody k tíži té jednotky, která i přes opakovaná upozornění tyto protipožární předpisy nedodržuje.

BOD 10 – Žádosti vlastníků

MK informoval přítomné, že v případě, že bude kdokoli požadovat informace, výpisy apod. za jiný než aktuální a/nebo předcházející kalendářní rok, bude účetní firma tyto náklady účtovat v sazbě 600,- Kč bez DPH za hodinu, přičemž účtována je každá započatá čtvrt hodina.

BOD 11 – Pořádek v domě, zákaz kouření ve společných prostorách

DT informovala přítomné, že výbor eviduje v loňském a letošním roce zvýšený nepořádek v domě i na pozemku okolo domu (např. opakovaně tetrapacky od krabicového vína) a na kouření na balkónech a v bezprostřední blízkosti domu.

Výbor proto apeluje na vlastníky a jejich prostřednictvím na nájemce, aby odpad odnášeli do popelnic směsného odpadu před domem a do popelnic tříděného odpadu na ulici Tereziánská. V případě, že obyvatelé domu nechají odpad v domě nebo na pozemku u domu, musí výbor zajistit dodatečný úklid, který je pak nákladem pro všechny jednotky. Dále Výbor apeluje na obyvatele domu, aby byli ohleduplní ke svým sousedům a nekouřili na balkóně, kouření obtěžuje nejbližší sousedy a výbor opakovaně řeší stížnosti obyvatel sousedících bytů. Upozorňujeme, že balkóny i terasy jsou společnými částmi domu dle Prohlášení vlastníka a proto je na nich zakázáno kouřit stejně jako ve všech společných částech domu. Výbor žádá

všechny obyvatele, aby dohlíželi na společný majetek a veškerá podstatná zjištění zaslali výboru na adresu vybor@zlonicka.net.

BOD 12 – Biokoridor

TM přítomné informoval o aktuálním stavu, údržbě a cenových nákladech na údržbu Biokoridoru. Rozpočet je vyrovnaný.

Při správě biokoridoru výbor zastupuje pouze vlastníky, kteří mu udělili aktualizovanou plnou moc v r. 2021. Vlastníkům, kteří plnou moc dosud neudělili, výbor zašle aktuální znění plné moci na verifikované e-maily. Roční vyúčtování nákladů na biokoridor bude zasíláno pouze elektronickou cestou.

BOD 13 – DISKUZE

Členové výboru vyzvali vlastníky k nahlášení veškerých změn, pokud u nich proběhly. Formulář je ke stažení na internetu.

MK informoval vlastníky, že společnost Prodomia s.r.o., která zajišťuje odečet vodoměrů za účelem ročního vyúčtování, změnila podmínky těchto odečtů. Nově bude stanoven pouze jeden termín pro hromadný odečet nebo vlastník bude moci provést samoodečet. Pokud nebude v bytě při avizovaném termínu odečtu nikdo přítomen a neproběhne ani samoodečet, bude společnost Prodomia s.r.o. účtovat za každý individuální odečet (náhradní termín) částku 550,- Kč bez DPH za každý byt. V případě samoodečtu doporučil MK, aby vlastníci pořídili fotodokumentaci ke stavu vodoměrů a zprávu o samoodečtu zaslali do kopie i výboru na vybor@zlonicka.net, aby v případě potřeby mohl výbor reagovat na dotazy Prodomia s.r.o. nebo na případné reklamace.

5. UKONČENÍ SCHŮZE

Schůzi ukončila Diana Tenglerová ve 21:00 hodin.

Zapsala: Šárka Kuchařová

Zápis ze schůze byl přečten a podepsán níže uvedenými členy výboru.

V Praze, dne _____

V Praze, dne _____

Michal Kovalovský
předseda výboru

Diana Tenglerová
místopředsedkyně výboru

přílohy:

1. prezenční listina
2. katastr nemovitostí
3. plné moci
4. zpráva výboru
5. zpráva domovníka
6. zprávy revizora