

Datum: 12.12.2023

Čas: od 18:30

Místo: v prostorech garáží v 1.PP domu Jeřabinová 3253, Praha 5

Přítomni: viz. prezenční listina

Hlavní body programu:

1. *Zahájení, kontrola účasti (usnášení schopnosti)*
2. *Ustanovení společného zástupce pro jednotku č. 3253/101 – společnou garáž pro účely tohoto shromáždění, volba předsedy schůze shromáždění, zapisovatele, ověřovatele zápisu*
3. *Zpráva o činnosti výboru a Společenství za rok 2022*
4. *Schválení účetní závěrky za rok 2022 a rozhodnutí o příjmu z pronájmu SČD*
5. *Finanční plán, projednání návrhu plánu oprav a revizí na rok 2024*
6. *Schválení navýšení měsíčních zálohových plateb*
7. *Volba členu výboru*
8. *Informace výboru o výsledku exekuce vůči dlužníkovi Sanarov Grand s.r.o., zahájení nové exekuce*
9. *Ostatní záležitosti (končící kontrakt s Veolia), diskuse*
10. *Závěr*

1) Zahájení, kontrola účasti (usnášení schopnosti)

Shromáždění zahájila předsedkyně výboru SVJ paní Vanteyeva.

Podle přiložené prezenční listiny byla potvrzena usnášeníschopnost shromáždění, přítomni jsou vlastníci s celkovým podílem ve výši **229205/397418**, tj. **57,67 %** z celkového počtu 100 %.

Schválení programu schůze.

Hlasování:

pro – **100 %** přítomných hlasů.

proti – **0 %** přítomných hlasů

zdržel se – **0 %** přítomných hlasů

přítomno – členové s **57,67 % všech hlasů**

Program schůze byl schválen nadpoloviční většinou hlasů přítomných spoluvlastníků.

2) Volba předsedy schůze shromáždění, ustanovení zapisovatele a ověřovatele zápisu

Usnesení:

Shromáždění navrhuje paní Innu Vanteyevu jako předsedu schůze, paní Věru Wimmerovu jako zapisovatele a ověřovatele zápisu.

Hlasování:

pro – **100 %** přítomných hlasů.

proti – **0 %** přítomných hlasů

zdržel se – **0 %** přítomných hlasů

přítomno – členové s **57,67 % všech hlasů**

Usnesení bylo schváleno většinou hlasů přítomných členů.

Paní Inna Vanteyeva byla schválena jako předseda schůze, paní Věra Wimmerová jako zapisovatel a ověřovatel zápisu, a to nadpoloviční většinou hlasů přítomných členů společenství. Všichni přítomní vlastníci souhlasili s programem schůze.

3) Zpráva o činnosti výboru a Společenství za rok 2022

Předsedkyně výboru seznámila přítomné členy SVJ s provedenými pracemi.

Byli provedeny všechny povinné revize (požární, zkoušky výtahů, UPC apod.). Dle protokolu z kontroly požárních dveří, je nutné odstranit zarážky u dveří, které dávají možnost ponechat požární dveře v otevřené poloze.

Výbor dál pokyn technikovi správy domu p. Manglovi, aby zajistil cenovou nabídku na odstranění závad uvedených v protokolech z kontrol požárních dveří, a to v termínu uvedeném v těchto protokolech.

Dále předsedkyně výboru seznámila přítomné vlastníky s tím, jak probíhali jednání ohledně možné změny správce objektu. Konkurenční nabídky od OptimCare s.r.o. a Prague Property Management a.s., které výbor obdržel a posuzoval v rámci výběrového řízení spolu s výbory domu C a D+E nebyly výhodnější, než odměna stávajícímu správci VKS INVEST. Jelikož ve výpovědní době VKS INVEST napravil chyby v komunikaci, byli s VKS INVEST zahájeny jednání o obnovení smlouvy. Smlouva byla od 1.6.2023 obnovena a poprvé za několik let byla uplatněna inflační doložka za uplynulý rok ve výši 15,1 % vyhlášená Českým statistickým úřadem.

Byl uzavřen dodatek k platné smlouvě o běžné údržbě domů a přilehlých pozemku v našem areálu, uzavřené v roce 2016 mezi SVJ domu A+B, C a D+E a údržbářem p. Brožem. V uzavřeném dodatku bylo uplatněno navýšení odměny p. Brožovi o 20 % a zároveň rozšířen seznam náplní jeho práce (navýšení odměny p. Brožovi o 20 % bylo schváleno shromážděním SVJ domu A+B v roce 2022).

Dále výbor v uplynulém období od poslední schůze řešil:

- nabourání do garážových vrat vozem nájemcem bytu v domě A. Náklady na opravu byli plně uhrazeny z pojištění odpovědností viníka;
- na základě opakujících se stížností vlastníků, byla vyměněna vadná zámková vložka u dveří vedle garážových vrat a bylo provedeno překódování;
- drobné opravy v domě A (tmelení kolem římsy nad bytem p. Samka);
- vyčistění vzduchovodu kotelny v domě A;
- opravu výtahu v domě A na základě nahlášené poruchy;
- byla provedena aktualizace pojistné smlouvy s pojišťovnou Uniqa.

V roce 2024 končí platnost PENB pro domy A, B. S ohledem na novelu vyhlášky č. 296/2015 Sb., o rozúčtování nákladů na vytápění, dle které bude základní nákladová složka na teplo určena dle klasifikační třídy budovy uvedené v PENB, výbor zajistí v roce 2024 vypracování nového PENB.

Přítomní vlastníci vzali informaci o činnosti výboru na vědomí bez dalších připomínek či výhrad.

4) Schválení účetní závěrky za rok 2022 a rozhodnutí o příjmu z pronájmu SČD

Účetní závěrka za rok 2022 byla vlastníkům zaslána spolu s pozvánkou na shromáždění. K předloženým dokumentům nebylo ze strany vlastníků jednotek dalších připomínek.

Usnesení:

Shromáždění Společenství vlastníků jednotek Jeřabinová č.p.3253,3254, Praha schvaluje účetní závěrku za rok 2022.

Hlasování:

pro – 100 % přítomných hlasů.

proti – 0 % přítomných hlasů

zdržel se – 0 % přítomných hlasů

přítomno – členové s **57,67 % všech hlasů**

Usnesení bylo schváleno většinou hlasů přítomných členů.

Dále Shromáždění Společenství vlastníků jednotek Jeřabinová č.p.3253, 3254, Praha schválilo v hlasování 100 % podílů přítomných vlastníků, převedení výnosu z pronájmu SČD za rok 2022, stejně jako v předešlých letech, do provozního fondu.

5) Finanční plán, projednání návrhu plánu oprav a revizí na rok 2024

Plán revizí a oprav byl taktéž zaslán vlastníkům spolu s pozvánkou na shromáždění.

V roce 2023 vypršela platnost kalorimetrů. Správce domu zajistil cenovou nabídku na výměnu dálkově odečitatelných kalorimetrů od firmy INMES spol. s.r.o., která pro naše SVJ smluvně provádí odečet a rozúčtování nákladů na ohřev vody a topení. Náklady na výměnu 46 ks měřičů tepla činí částku ve výši 212.129,- Kč vč. DPH. Tyto náklady budou hrazeny z provozního fondu.

Dále se bude řešit oprava balkonů, u kterých dochází k zatékání do spodních bytů (balkon p. Haindla) a oprava balkonů, u kterých došlo k odchlípnutí dlažby a poškození hydroizolací (balkon manželů Brožkových, byt č. 36).

Usnesení:

Shromáždění Společenství vlastníků jednotek Jeřabinová č.p.3253,3254, Praha schvaluje plán údržby a oprav na rok 2024 včetně předložené cenové nabídky na výměnu kalorimetrů v roce 2023.

Hlasování:

pro – 100 % přítomných hlasů.

proti – 0 % přítomných hlasů

zdržel se – 0 % přítomných hlasů

přítomno – členové s **57,67 % všech hlasů**

Usnesení bylo schváleno většinou hlasů přítomných členů.

6) Schválení navýšení měsíčních zálohových plateb

Z důvodu zvýšení téměř všech nákladů energií a služeb, na které hradí vlastníci měsíčně zálohy (zejména dodávky tepelné energie pro vytápění a ohřev vody, dodávky vodného a stočného, odvoz odpadků apod.) a navýšení záloh dodavateli těchto služeb, je nutné nastavit předpis záloh vlastníkům tak, aby zálohy předepsané vlastníkům odpovídaly předpokládaným ročním nákladům na energie a služby a dostačovaly na úhradu předepsaných záloh dodavatelům (aby nedocházelo, při úhradě nákladů za energie a služby, k čerpání finančních prostředků z provozního fondu z důvodu nedostatku finančních prostředků na služby).

V průběhu ledna 2024 budou vlastníkům rozeslány upravené předpisy záloh, které budou odpovídat předepsaným zálohám pro rok 2024 od dodavatele tepelné energie a aktuálním cenám dalších služeb dle uzavřených smluv. Nové předpisy budou platné od 1.2.2024.

Usnesení:

Shromáždění Společenství vlastníků jednotek Jeřabinová č.p.3253,3254, Praha schvaluje nastavení předpisu měsíčních zálohových plateb v souladu s přepokládanými ročními náklady, a to od 1.2.2024.

Hlasování:

pro – 100 % přítomných hlasů.

proti – 0 % přítomných hlasů

zdržel se – 0 % přítomných hlasů

přítomno – členové s **57,67 % všech hlasů**

Usnesení bylo schváleno většinou hlasů přítomných členů.

Dále na podnět paní Timko proběhlo hlasování o změně způsobu rozúčtování nákladů na odvoz odpadu (smluvního i mimořádného). Paní Timko navrhla, aby se náklady na odvoz odpadu rozúčtovaly dle spoluvlastnických podílů bytových jednotek (místo původního způsobu rozúčtování dle počtu osob evidovaných v jednotkách), a to již ve vyúčtování nákladů na služby za rok 2023, tj. změna by byla platná od 1.1.2023.

Shromáždění Společenství vlastníků jednotek Jeřabinová č.p.3253, 3254, Praha vyjádřilo 100 % podílů přítomných vlastníků souhlas se změnou způsobů rozúčtování nákladů na odvoz odpadu dle výše spoluvlastnických podílů bytových jednotek, a to s platností od 1.1.2023.

7) Volba člena výboru

Členu výboru p. Janu Langmeierovi skončilo funkční období. Bylo hlasováno o obnovení funkčního období p. Langmeiera o dalších pět let.

Usnesení:

Shromáždění Společenství vlastníků jednotek Jeřabinová č.p.3253,3254, Praha schvaluje obnovení funkčního období člena výboru p. Langmeiera na dalších 5 let.

Hlasování:

pro – 100 % přítomných hlasů.

proti – 0 % přítomných hlasů

zdržel se – 0 % přítomných hlasů

přítomno – členové s **57,67 % všech hlasů**

P. Langmeier zvolen za člena výboru.

8) Informace výboru o výsledku exekuce na dlužníka Sanarov Grand s.r.o. - zahájení nové exekuce.

Podrobné informace o probíhajícím exekučním řízení a nařízení exekučního prodeje bytu dlužníka Sanarov Grand s.r.o. podal p. Langmeier. Exekuční dražba bytu by měla proběhnout začátkem února 2024.

9) Ostatní záležitosti (končící kontrakt s Veolii), diskuse

V září 2024 skončí nájemní smlouva uzavřená se společností Veolia na pronájem a provoz kotelny, která byla uzavřena na 15 let od doby zahájení provozu kotelny. Ke dni skončení nájemní smlouvy bude zůstatková hodnota vynaložených investic Veolii nulová a cena 1 GJ již nebude obsahovat splacení kotelny. Výbor SVJ zahájil jednání se společností Veolia o podmínkách možného pokračování spolupráce a provozování kotelny na dalších 5 let se zachováním stávajícího modelu, tj. že veškerý

servis a údržba kotelny a rozvodového potrubí mezi ostatními domy v našem areálu zůstane na starosti provozovatele kotelny. Veolia by měla předložit cenovou nabídku na uzavření smlouvy na dalších 5 let. Výbor také zváží zajištění dalších cenových nabídek od konkurence.

Na podnět p. Brožka výbor probere možnost založení spořicího účtu pro zhodnocení částí prostředku na dlouhodobém FO.

Pan Langmeier poskytnul informace ohledně vývoje restituční kauzy.

10) Závěr

Shromáždění skončilo v 20:30.

Zapsala 10.1.2024

Věra Wimmerová

