

Zápis z jednání Shromáždění SVJ Schulhoffova 788 a 789 ze dne 14.09.2021

Místo: Jídelna Základní školy, Květnového vítězství 1554, Praha 11

Termín konání: 14. 09. 2021 – 18.15 ÷ 19:55 hod

Mimořádné Shromáždění vlastníků SVJ Schulhoffova bylo svoláno pozvánkou ze dne 20.8.2021, do prostor jídelny Základní školy Květnového vítězství. Spolu s pozvánkou dostali vlastníci k dispozici i podkladové materiály k jednání elektronicky nebo poštou.

Přítomní vlastníci se na úvod jednání podepsali do prezenční listiny, která je nedílnou součástí tohoto zápisu jako jeho příloha číslo 1.

Shromáždění vlastníků bylo zahájeno v cca 18:25 hod předsedou Výboru p. Hybnerem za účasti místopředsedy Výboru p. Matkovského a člena Výboru p. Policara. Zapisovatelem jednání byl všemi přítomnými vlastníky zvolen p. Matkovský, ověřovatelem p. Hybner a členy mandátní komise p. Matkovský a p. Policar. **V době zahájení Shromáždění vlastníků je přítomno 50,00 % všech vlastníků bytových jednotek. Vzhledem k dosažení 50% podílu účasti vlastníku, se Shromáždění stalo usnášeníschopné.** Nadpoloviční hlasující většina vlastníků musí dosáhnout 25 % všech vlastníků, tříčtvrtinová hlasující většina vlastníků musí dosáhnout 37,5 % všech vlastníků. Hlasuje se o jednotlivých bodech usnesení zvlášť. Není-li uvedeno jinak, tak usnesení je přijato nadpoloviční většinou hlasujících vlastníků.

Předsedající Shromáždění konstatuje, že vzhledem k tomu, že na Shromáždění vlastníků není přítomno 100 % vlastníků je navržený program jednání, tak jak byl výborem předložen v pozvánce závazný a nelze jej v tuto chvíli již měnit.

1) Návrh na změnu výše poplatků záloh:

Vlastníkům předseda Výboru pan Hybner vysvětlil důvod zvyšování poplatků za služby dle materiálů ze dne 25.6.2021. Byly probrány jednotlivé poplatky a důvod nárůstu jejich ceny. K poplatkům za úklid se mezi vlastníky vyvinula diskuse o možnostech dalšího postupu. Diskutovalo se jednak o možnostech poptat firmy na úklid, přičemž již výbor několik firem poptal, v rámci diskuse bylo podrobně vysvětleno porovnání oproti stávajícímu úklidu. Další možností je oslovit lidi na úklid ze samotných vlastníků. Tuto alternativu prověřil správce. Další možností je některé práce, jako je mytí oken a úklid sněhu, vyjmout z nasmlouvaných činností úklidu. Tyto činnosti jsou fyzicky náročné a např. mytí oken by mohlo být poptáno samostatně jako generální úklid jednou ročně.

K výtahům a jejich servisu byla paní Goldbergovou přednesena stížnost, a to především na hlučné zavírání dveří výtahů. Postup servisu byl panem Hybnerem vysvětlen, přesto bude výbor řešit se správcovskou firmou IKON a firmou Schindler.

Shromáždění bylo informováno o změně pojišťovny z Generalli-České pojišťovna na ČSOB Pojišťovna. SVJ získalo za stejnou pojistnou částku větší pojištěné limity.

Po vysvětlení předsedající zahájil hlasování o zvýšení poplatků za služby. Návrh usnesení:

„Výše záloh je splatná každý měsíc. Dle čl. VII bodu (13) odstavce d) stanov SVJ bude návrh změny záloh schválen, vysloví-li se pro něj nadpoloviční většina přítomných vlastníků a pro návrh bude hlasovat tříčtvrtinová většina hlasujících vlastníků. V případě schválení změny výše záloh, budou vystaveny správní firmou IKON nové změnové listy. Nebude-li schválena změna výše záloh, zůstává v platnosti předchozí výše zálohy. Pro přehlednost uvádíme i výši záloh, jejíž náklady odpovídají výdajům. Tyto zálohy Výbor SVJ nenavrhuje změnit. Současná pravidla rozúčtování se řídí našimi Stanovami a vychází ze „Zákona č. 67/2013 Sb., kterým se upravují některé otázky související s poskytováním plnění spojených s

užíváním bytů a nebytových prostorů v domě s byty“ a z „Vyhlášky č. 269/2015 Sb., kterou se stanoví pravidla pro rozúčtování nákladů na vytápění a společnou přípravu teplé vody pro dům“ a návazných předpisů.

Upozorňujeme vlastníky, že dle zákona č. 67/2013 Sb. § 2 odstavce g) se osobami rozhodnými pro rozúčtování služeb dle počtu osob rozumí:

1. **nájemce bytu** a osoby, u kterých lze mít za to, že s ním budou žít v bytě po dobu **delší než 2 měsíce** v průběhu zúčtovacího období, nebo
2. **vlastník jednotky**, pokud jednotku nepřenechal do užívání a osoby, u kterých lze mít za to, že s ním budou žít v jednotce po dobu **delší než 2 měsíce** v průběhu zúčtovacího období.
3. **osoby**, u nichž lze mít za to, že mohou užívat byt, **je-li užíván k jinému účelu než k zajištění bytových potřeb, po dobu v souhrnu přesahující 2 měsíce** v průběhu zúčtovacího období.

Vlastník je povinen tyto skutečnosti neprodleně hlásit správní firmě! V případě, že toto neprovede, hrozí mu dle zákona č. 67/2013 Sb. § 13 pokuty a poplatek z prodlení“.

Navrhovaná výše záloh:

Náklad na správu či službu	Způsob rozúčtování	Původní výše zálohy	Návrh a zdůvodnění změny zálohy
		Nová výše zálohy	
Teplo	Dle poměru poměrových měřidel	Individuálně dle nákladů a spotřeby v minulých letech	Zvýšit o cca 10% z důvodu inflace v posledních letech
TUV	Dle poměru poměrových měřidel	Individuálně dle nákladů a spotřeby v minulých letech	Zvýšit o cca 10% z důvodu inflace v posledních letech
Voda	Dle poměru poměrových měřidel	Individuálně dle nákladů a spotřeby v minulých letech	Zvýšit o cca 10% z důvodu inflace v posledních letech
Pojištění	Dle výše spoluvlastnických podílů	4,00 Kč/podíl/měsíc	Neměnit , neb se i po elektro rekonstrukci podařilo zajistit stejnou cenovou hladinu
STA	Dle počtu bytů, tj. na byt	15,00 Kč/byt/měsíc	Neměnit
Úklid	Dle počtu osob v bytech	80,00 Kč/osobu/měsíc 120,00 Kč/osobu/měsíc	Zvýšit z důvodu inflace, valorizace od roku 2004 a zvýšených nákladů
Odpad	Dle počtu osob v bytech	30,00 Kč/osobu/měsíc 40,00 Kč/osobu/měsíc	Zvýšit z důvodu zvýšených nákladů a inflace
Výtah	Dle počtu osob v bytech	60,00 Kč/osobu/měsíc 70,00 Kč/osobu/měsíc	Zvýšit z důvodu zvýšených nákladů a inflace
Elektřina ve spol. prostorech	Dle počtu osob v bytech	15,00 Kč/osobu/měsíc	Neměnit
Správa	Dle počtu bytů, tj. na byt	300,00 Kč/byt/měsíc 350,00 Kč/byt/měsíc	Zvýšit z důvodu zvýšení cen správní firmy a valorizace mzdových nákladů správce od roku 2014
Odměny statutárním orgánům	Dle počtu bytů, tj. na byt	180,00 Kč/byt/měsíc 200,00 Kč/byt/měsíc	Zvýšit z důvodu valorizace mezd od roku 2017
Fond oprav	Dle spoluvlastnických podílů	35,00 Kč/m²/měsíc	Neměnit

Souhlasí: 50 % vlastníků,

Proti: 0 %,

Zdržel se: 0 %.

Zvýšení poplatků bylo na Shromáždění vlastníků schváleno

2) Rekonstrukce elektroinstalace a alternativy dalšího postupu:

Dalším bodem programu byla debata a hlasování o finančním vyrovnání se s firmou JM-Elektro ohledně penále vzniklých za zpožděné zhotovení díla. Pan Hybner a pan Matkovský vysvětlili vlastníkům další možnosti postupu, které by přicházeli v úvahu. Jednotliví vlastníci se v rámci diskuse shodli, že soudit se s firmou by bylo zdlouhavé a s nejistým výsledkem.

Následně předsedající přistoupil k hlasování k návrh na uzavření dodatku smlouvy s dodavatelem elektro rekonstrukce a alternativách dalšího postupu finančního vyrovnání s firmou JM Elektro. Návrh usnesení:

„Shromáždění vlastníků pověřuje Výbor SVJ uzavřením dodatku smlouvy na revitalizaci elektrických a slaboproudých rozvodů ve společných částech domu s firmou JM-Elektro, s.r.o.. upravující faktickou výši sankce dle čl. „X. Smluvní sankce“ za pozdní dodání díla. Vysvětlení: Ze smlouvy vyplývá sankce ve výši 462.389,30 Kč za zpožděné dokončení díla o 350 dní. Z toho je 28 dní z důvodu požadavku SVJ a zbylé dny z důvodu překážek na straně dodavatele. Dodavatel navrhuje za pozdní dodání uplatnit sankci pouze za 175 dní (tj. 231.194,25 Kč) a nabízí extra výhody nad rámec současné smlouvy. Stanovisko Výboru SVJ, dodavatele a návrh dodatku je k dispozici v podpůrných materiálech tohoto Shromáždění vlastníků na webu SVJ.“

Souhlasí: 47,9 % vlastníků,

Proti: 0 %,

Zdržel se: 2,1 % vlastníků.

Výbor dostal mandát domluvit se s firmou JM Elektro na finančním vyrovnání na základě návrhu z hlasování

3) Diskuse, různé

V závěrečné diskusi byly projednány sadové úpravy kolem objektu, další postup realizace 3. etapy a pro příští rok dojednání smlouvy na roční údržbu.

Ve 19:55 hod předsedající Shromáždění vlastníků ukončil.

Zpracoval: L. Matkovský

Ověřil: M.Hybner a souhlasí s ním.

Příloha č.1 – Prezenční listiny:

V originále přiloženy.