

## **Zápis z jednání Shromáždění SVJ Schulhoffova 788 a 789 ze dne 12.06.2024**

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

**Termín konání:** 12. 06. 2024 – 18.15 ÷ 20:00 hod

Řádné Shromáždění vlastníků SVJ Schulhoffova bylo svoláno pozvánkou ze dne 28.5.2024, do prostor jídelny Základní školy Květnového vítězství. Spolu s pozvánkou dostali vlastníci k dispozici i podkladové materiály k jednání.

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 18:20 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 49,70 % všech vlastníků bytových jednotek. Po příchodu vlastníka 3/789 (cca v 18:30 hod) bylo dosaženo 51,80% podílu účasti Vlastníků. Tím se Shromáždění stalo usnášeníschopné.

Navržený program jednání, tak jak byl Výborem předložen v pozvánce, byl následně přítomnými Vlastníky jednomyslně schválen.

Předseda výboru pan Hybner seznámil v krátkosti Vlastníky s hospodařením Společenství za rok 2023. Podrobnější popis byl zaslán vlastníků v podkladech. Byl vysvětlen způsob rozúčtování a vysvětlen pohledávek. Vlastníci byly upozorněny na zvedající se ceny za teplo a inflaci a vyzvány, aby si případně dle toho upravili své zálohy za byt. Pro podrobnější vysvětlení byly vlastníci odkázány na správcovskou firmu IKON. Finanční situace Společenství je stabilizovaná, s firmou JM-Elektro je již SVJ finančně vypořádáno. Nahlášené opravy na elektroinstalaci postupují dle servisní smlouvy. I tak jsme schopný řešit a finančně utáhnout nutné opravy. Vlastníci byly obeznámeny na rostoucí náklady na opravy výtahů a na opravy, které již podléhají samotné životnosti výtahů. Výbor to bude sledovat a objedná zatím jen nejnutnější opravy. Dále byla podaná informace vlastníkům ohledně založení krátkodobých termínovaných vkladů.

Dle následujícího bodu programu byla vlastníkům paní Goldbergovou přečtena zpráva kontrolní komise. Výbor poděkoval za účast kontrolní komise na jednáních výboru, a zejména panu Majnerovi, který se účastní téměř pravidelně. Kontrolní komise hlavně apeluje na členy Výboru ohledně hlášení osob v bytech a požaduje od členů Výboru osobní apel. Výbor již požádal IKON o měsíční zasílání počtu nahlášených osob v bytě a bude je sledovat v zápisech z jednání Výboru.

Členy výboru byla v krátkosti shrnutá zpráva činnosti výboru za uplynulé období. Výbor podal informaci o setkání s paní Marvanovou, a to ohledně rozporů Stanov vůči Prohlášení vlastníka. I paní Marvanovou bylo konstatováno, že prohlášení vlastníka je nadřazeno před Stanovami, a proto není nutné Stanovy upravovat, ohledně tématu lodžii.

Panem Matkovským byly shrnuté ještě nutné opravy v domě, jako jsou nově nahlášené opravy na lodžích, výměna potrubí ve stoupačce v domě 788, výměna kompenzátorů na topení a další drobné opravy. Ohledně lodžii, byly vlastníci požádány, aby případné nově popraskané omítky nahlásili na výbor. Vlastníci byli informováni i o přípravě výměny plynových uzávěrů a byli dále upozorněni, že mají být doma při výměně res. napouštění plynového potrubí. Pan Kureš upozornil, že by se mělo taktéž vyměnit či opravit "koleno" před domem. Výbor sdělil, že toto není v našem vlastnictví a pokusí se začlenit výměnu

do této akce. Dále byl shrnut a krátce prodiskutován problém ohledně pronajímaných prostor a řešení, které je popsáno v materiálech. O pronájmech společných prostor se bude hlasovat na konci Shromáždění.

Pan Policar následně informuje o práci správce, úklidu a o dalších drobných opravách v domě. Všichni vlastníci si pochvalují práci úklidu.

Pan Hybner informuje, že správa údržbě zeleně byla předána p. Kubrovi, který tuto činnost vykonává na IČO. S panem Kubrem bude sepsána servisní smlouva o údržbě zeleně. Ještě se řeší úklid a dohody o provedení práce. Pan Hybner podal krátký komentář ke zhoršujícím se zákonným podmínkám SVJ při sjednávání DPD a jeho názor, že se přiklání k řešení, abychom i tyto činnosti předali firmám a nikoli jednotlivým osobám.

Předposledním bodem jednání bylo hlasování usnesení k navrženým bodům:

Aktuálně je přítomno 51,8 % vlastníků. Hlasování bude platné. P.Hybner následně přednesl návrh **usnesení k pronájmu místností mezi vlastníky od 1.1.2025:**

*„Shromáždění vlastníků SVJ Schulhoffova 788 a 789 schvaluje Výborem SVJ navrženou změnu pravidel pronájmu společných prostor v tomto znění:*

- Pronajímané prostory budou výhradně poskytnuty vlastníkům bytů*
- Úprava smluv na dobu určitou na 3 roky*
- Pronajímané prostory budou užívány jako skladové prostory*
- Prostory se nesmí využívat na komerční nebo výrobní účely*
- Cena pronájmu je stanovena na částku 70 Kč/m<sup>2</sup> bez energií*
- Pronajímané prostory mezi zájemce rozdělí výbor losem. Každý zájemce nahlásí, o kterou místnost má zájem. Následně bude zahrnut do losování.*
- Do 31.10.2024 zašle majitel bytu žádost o pronájem konkrétní místnosti na e-mailovou adresu svj788789@seznam.cz (pozn.: Toto platí jak pro nové, tak i pro stávající nájemce).*
- Do 15.11.2024 budou zájemci vyrozuměni o přijetí žádosti a v případě převisu zájemců bude stanoveno místo a čas schůzky, kde proběhne losování o konkrétní prostor. Nepřítomnost u losování znamená zrušení zájmu.*
- Do 31.12.2024 při ukončení nájmu předání vyklizeného prostoru a klíčů správci a od 1.1.2025 prostor k dispozici novému nájemci.*

*Tato nová pravidla pronájmu společných prostor budou platná od 1.1.2025.“*

Výsledky hlasování: Pro 41,3 %, Zdržel se 8,4% a proti 2,1%.

**Usnesení bylo na základě hlasování přijato.**

V diskusi, která byla posledním bodem jednání, vystoupil pan Kureš, který měl připomínky k elektroinstalaci a k nekonání firmy ohledně oprav. Dle jeho názoru je několik dalších možností, jak to řešit, od urgencí až po opravy jinou firmou a vymáhání náhrady soudně. Výbor to řeší s právní firmou. Dále vystoupila ještě paní Goldbergová znova s apelací na vlastníky, aby lidi, který vědí, že v daném bytě bydlí víc lidí, než kolik jich je nahlášeno, aby je obešli osobně a apelovali na jejich přihlášení na správní firmu IKON.

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