
Zápis ze shromáždění

Společenství vlastníků jednotek

Dědinova 2006-8, Praha 4

Místo konání: Dědinova 2007, Praha 4
Datum konání: 20.10.2021
Přítomni: viz prezenční listy, zástupčí oprávnění a záznam o hlasování

Zápis:

Vysvětlivky: SVJ = Společenství vlastníků jednotek
SV = Shromáždění vlastníků
KK = Kontrolní komise

18:30 Prezence účastníků SV, kontrola certifikátů o očkování nebo nemoci nebo testování, kontrola zástupčích oprávnění.

19:15 Předseda výboru SVJ zahajuje shromáždění a ujímá se řízení SV. Rekapituluje podmínky prevence proti pandemii Covid-19, které byly stanoveny v pozvánce na SV a které je třeba po celou dobu shromáždění dodržet. Vyzývá účastníky k úpravě vzdálenosti mezi účastníky, kteří tak neprodleně činí. Předseda přistupuje k programu jednání podle pozvánky.

19:20 Předseda výboru SVJ představuje přítomné členy výboru a kontrolní komise, navrhuje sebe za řídicího jednání SV, do funkce skrutátora a zapisovatele pana Pristače, do funkce ověřovatelů zápisu pana Vlka a pana Žižku. K návrhům nebyly vzneseny žádné připomínky.

Přítomno je 65,9 % spoluvlastnických podílů.

Hlasování – usnesení č. 1:

SV schvaluje řídicím SV pana Hubínka, zapisovatelem a skrutátorem pana Pristače, ověřovateli zápisu pana Vlka a pana Žižku.

Pro: 100 %
Proti: 0 %
Zdržel: 0 %
Usnesení je přijato.

Zpráva o činnosti výboru za období od předchozího shromáždění, zpráva o revitalizaci.

Předseda výboru čte kompletní zprávu, sestavenou pro toto shromáždění. Obsahuje periodicky konané činnosti, jednorázové aktivity, jiné informace a kompletní shrnutí dokončované revitalizace a jejího financování.

Bude zveřejněna na www.svjdedinova.cz. Pro zveřejnění na internetu budou některé ceny maskovány znaky ### kvůli zachování obchodního tajemství dodavatelů, které bylo zakotveno ve smluvním vztahu s nimi. Kdokoli z vlastníků může požádat o nahlédnutí do nezamaskované verze dokumentu (zaslání na mail, evidovaný pro styk s vlastníkem).

Ke zprávě byla vznesena připomínka, že neobsahuje informaci o odpovědnosti za pozáruční servis zasklení lodžii, stejně jako je již pro servis žaluzií. Předseda toto do zprávy doplní.

Po krátké diskusi pokračuje program SV.

Zpráva kontrolní komise o činnosti od předchozího shromáždění a její stanovisko k hospodaření SVJ v roce 2020.

Zprávu KK přednáší předsedkyně KK, bude zveřejněna na www.svjdedinova.cz. Mimo jiné, hodnotí kladně účetní závěrku za rok 2020, práci výboru i průběh revitalizace. Zpráva bude zveřejněna na www.svjdedinova.cz.

Ke zprávě nejsou vzneseny připomínky nebo dotazy, program pokračuje.

Přítomno je
65,9 %
spoluvlastnických
podílů.

Hlasování - usnesení č. 2:

SV bere na vědomí přednesenou informaci o činnosti výboru SVJ od posledního shromáždění a o revitalizaci a souhlasí s ní.

Pro: 100 %
Proti: 0 %
Zdržel: 0 %
Usnesení je
přijato.

Hlasování - usnesení č. 3:

SV bere na vědomí zprávu o činnosti kontrolní komise od posledního shromáždění a její stanovisko k hospodaření SVJ.

Pro: 100 %
Proti: 0 %
Zdržel: 0 %
Usnesení je
přijato.

Informace o hospodaření SVJ v roce 2020 a v 1. pololetí 2021.

Základní dva přehledy o hospodaření přednáší a komentuje pan Pristač. Byly v podkladech pro SV, jsou včetně kompletních příloh k nahlédnutí od prezence na SV nebo po něm, přehledy budou zveřejněny na www.svjdedinova.cz.

Nejsou žádné podněty k diskusi, program pokračuje.

Hlasování - usnesení č. 4:

SV schvaluje účetní závěrku SVJ za rok 2020 v předloženém znění.

Pro: 100 %
Proti: 0 %
Zdržel: 0 %
Usnesení je
přijato.

Projednání a schválení plánu oprav na rok 2022.

Předseda přednáší položky podle podkladu zveřejněného před SV, krátce zdůvodňuje úpravy proti předchozím rokům.

Krátce se diskutuje odkup pozemků MHMP, viz pozdější bod jednání.

Hlasování - usnesení č. 5:

SV schvaluje "Plán oprav na rok 2022" v předloženém znění, bez pozměňovacích návrhů.

Pro: 100 %
Proti: 0 %
Zdržel: 0 %
Usnesení je
přijato.

Projednání a schválení přílohy domovního řádu.

Výbor konal 3 schůzky se zájemci o instalaci rolet, bylo domluveno vyhovující provedení. Definice standardu je zpracována jako příloha domovního řádu, aby byla závazným dokumentem pro všechny. Bude zveřejněna na www.svjdedinova.cz.

Přítomný zástupce bytu 35 zhodnotil jednání s nejlépe hodnoceným dodavatelem a možnosti zaměření, dodání a instalace. Základní cena rolet je cca 33 tisíc Kč/byt, v optimální konfiguraci se sítí proti hmyzu cca 41 tisíc Kč/byt.

Hlasování - usnesení č. 6:

SV schvaluje přílohu domovního řádu "Předokenní rolety" v předloženém znění, bez pozměňovacích návrhů.

Pro: 100 %
Proti: 0 %
Zdržel: 0 %
Usnesení je přijato.

Projednáni a schválení vypořádání pozemků MHMP, dotčených přesahem zateplení po revitalizaci.

Jednání s magistrátem bylo zahájeno po ukončení hlavní části revitalizace, ve shodě s podmínkou, stanovenou v souhlasu magistrátu s projektem revitalizace. Magistrátní politika je odprodávat dotčené pozemky jako stavební, ač jsou v katastru vedeny jako zeleň (nebo ostatní). Odkup celých pozemků 3341/104, 3341/119, 3341/125 by vyšel na 5 364 000 Kč. Výbor SV chce požádat o odkup pouze zastíněných částí pozemků. To by mělo generovat náklady 104 000 až 320 000 Kč, podle toho, jestli bude přijat návrh pouze na odkup plochy pod fasádou, nebo budeme muset odkoupit i plochu okapových chodníků, případně odtokových žlabů. Dalšími náklady budou geodetické práce a poplatky. Potřebné kvorum je 75% všech vlastnických podílů, protože jde o nabytí nemovitosti (pozemku), což nelze podíly přítomnými na SV splnit. Jednání a aktivity výboru budou pokračovat, aby byl upřesněn rozsah odkupu a získán jednoznačný výpočet ceny odkupu. Poté výbor požádá znovu o souhlas vlastníky.

Přítomno je 65,9 %
spoluvlastnických podílů.
Potřebné kvorum je 75% všech vlastnických podílů.

Hlasování - usnesení č. 7:

SV schvaluje, aby výbor SVJ provedl vypořádání odkupu pozemků MHMP, dotčených přesahem zateplení po revitalizaci, v jednotkové ceně max. 3600 Kč/m², avšak v maximální výši 350 000 Kč po započtení všech souvisejících nákladů.

Pro: 100 %
Proti: 0 %
Zdržel: 0 %
Usnesení není přijato.

Projednáni a schválení změn stanov SVJ.

Předseda přednáší položky podle podkladu zveřejněného před SV a zdůvodňuje úpravy stanov doplněním článku VI o body 9.3, 9.4 a 9.5. První částí je rozšíření možnosti použití per rollam (písemně) i bez předchozího neúspěšného konání schůze nebo hlasování. Druhou částí je hlasování technickými prostředky, jeho podmínky a následné vyhodnocení. Kompletní znění stanov po úpravě bude zveřejněno na www.svjdedinova.cz. Po krátké diskusi pokračuje program SV.

Hlasování - usnesení č. 8:

SV schvaluje předložené nové znění stanov SVJ, označené jako verze 2.1, bez pozměňovacích návrhů. Tyto stanovy nahrazují dosavadní stanovy verze 2.0 ze dne 15.06.2016 a nabývají účinnosti 21.10.2021.

Pro: 98,4 %
Proti: 1,6 %
Zdržel: 0,0 %
Usnesení je přijato.

Projednáni a schválení odměn orgánům SVJ.

Výbor žádá SV o inflační navýšení odměn pro výbor SVJ, protože odměny byly naposledy stanoveny v roce 2012. Současně žádá o připojení usnesení o automatickém navýšení dle míry budoucí inflace. Dále výbor žádá o jednorázovou odměnu za odvedené výkony v průběhu revitalizace a za výborný finanční výsledek (viz zpráva výboru). Rozvinula se diskuse. Menší část diskutujících považuje odměny již nyní za nepřiměřeně vysoké a navrhuje snížení na polovinu, větší část diskutujících odměny považuje za odpovídající, včetně té za revitalizaci.

Přítomno je 65,9 %
spoluvlastnických podílů.

Hlasování - usnesení č. 9:

SV schvaluje navýšení odměn výboru SVJ na 411 840 Kč ročně před zdaněním a povinnými odvody, od 01.01.2022.

Pro: 81,0 %
Proti: 5,4 %
Zdržel: 13,7 %
Usnesení je přijato.

20:40

Jednání SV opouští vlastník bytu 65.

Přítomno je 64,9 % spoluvlastnických podílů.

Hlasování - usnesení č. 10:

SV schvaluje mimořádnou odměnu výboru SVJ za revitalizaci objektu ve výši 208 830 Kč před zdaněním a povinnými odvody.

Pro: 97,9 %
Proti: 1,0 %
Zdržel: 1,1 %
Usnesení je přijato.**Projednání a schválení odměn orgánům SVJ.**

KK nemá schváleny pravidelné odměny. V posledních letech je zvykem odměnit jejich činnost a odpovědnost podobně formulovanou jednorázovou odměnou, kterou schvaluje SV tak, jak je navrženo.

Hlasování - usnesení č. 11:

SV schvaluje mimořádnou odměnu kontrolní komisi ve výši 2 x 3 000 Kč před zdaněním pro každého člena kontrolní komise.

Pro: 98,2 %
Proti: 0,0 %
Zdržel: 1,8 %
Usnesení je přijato.**Projednání a schválení „Podkladu pro stanovení záloh příspěvku vlastníka a způsobu rozúčtování pro rok 2022“.**

Předseda čte položky v návrhu, který byl zveřejněn před konáním SV. Následuje diskuse, že události posledních dnů, kdy se předpokládá dříve neočekávané navýšení cen energií, ale i snížení DPH, může mít dvě řešení:

- a) budou navýšeny položky 8, 16, 17, nebo
 - b) bude schválen původní návrh, ale bude nutné pečlivě sledovat, zda zálohy pokrývají faktury dodavatelů.
- Po krátké diskusi, shromáždění se většinově kloní k variantě b).

Hlasování - usnesení č. 12:

SV schvaluje "Podklad pro stanovení záloh příspěvku vlastníka (nájemného) a na služby pro rok 2022" v předloženém znění, bez pozměňovacích návrhů.

Pro: 99,0 %
Proti: 1,0 %
Zdržel: 0,0 %
Usnesení je přijato.**Projednání a schválení dodatku ke smlouvě s nájemcem Vodafone.**

Základní znění dodatku bylo zveřejněno před konáním SV. Výbor v něm spatřuje pouze formální a neproblematický obsah.

V následné diskusi někteří vlastníci pochybují o jednoznačnosti dodatku, který v tomto znění nedává záruku nechtěného nadměrného rozšíření využití střechy, případně zneužití dodatku k výraznému komerčnímu navýšení používání střechy, aniž by z toho SVJ mělo odpovídající prospěch (navýšení ceny nájmu).

SV žádá po výboru, aby pokračoval v jednání s nájemcem a text dodatku doladil tak, že budou vyloučeny pochybnosti a nevýhodnost pro SVJ.

Hlasování - usnesení č. 13:

SV souhlasí, aby výbor SVJ podepsal Dodatek č. 6 ke smlouvě o nájmu s nájemcem Vodafone Czech Republic a.s. v předloženém znění, bez pozměňovacích návrhů.

Pro: 0,0 %
Proti: 99,0 %
Zdržel: 1,0 %
Usnesení není přijato.

Různé – informace

Výbor informuje o využití společných prostor pro kola a kočárky na plnou kapacitu.

Dokument PENB, upravený dle provedení po revitalizaci, je zájemcům k dispozici na vyžádání u výboru.

S Pražskou teplárenskou byl domluven nový odběrový diagram spotřeby tepla podle předpokládaných úspor po zateplení.

Předseda zdůrazňuje po revitalizaci NUTNOST VĚTRAT, více než před zateplením fasády, a přiměřeně topit, aby se v interiéru netvořily plísně.

Revitalizace potvrdila, jak je důležité mít kontakty na vlastníky a nájemce, stále platí zákonná povinnost vlastníků předávat výboru aktuální kontaktní informace na sebe a uživatele bytu. Formulář pro oznámení změn je na www.svjdedinova.cz nebo bude na požádání doručen zájemcům.

Velkoobjemový kontejner na bezpečný domovní odpad bude u nás v ulici 15.11.2021, naposled v tomto roce.

Předseda výboru děkuje za účast na SV a aktivitu zúčastněných. Přeje všem hezký zbytek roku, vánoce a vstup do nového roku 2022.

21:35 SV je ukončeno.
Další termín konání nebyl stanoven.

Zapsal: Jozef Pristač, editace Jan Hubínek

Datum: 27.10.2021

Ověřil: Jiří Vlč

Milan Žižka

Za výbor: Jan Hubínek

Martin Sedlák