

Společenství vlastníků Čumpelíkova č.p. 1058-1061
Zapsané v rejstříku společenství vlastníků jednotek vedeném u Městského soudu v Praze v oddílu S,
vložené 8314, IČ: 281 92 087
sídlo : Praha 8, Čumpelíkova 1059, PSČ 182 00

ZÁPIS

ze zasedání shromáždění Společenství vlastníků Čumpelíkova č.p. 1058-1061

datum konání: 9. června 2022
místo: sušárna v suterénu domu č.p. 1058
od 18,00 hod.

přítomno dle prezenční listiny: 91,86 % hlasů všech vlastníků jednotek (při zahájení)
91,86 % hlasů všech vlastníků jednotek (při ukončení)
shromáždění bylo po celou dobu jednání usnášení schopné

Program:

1. Zahájení zasedání svolavatelem
2. Volba pracovních orgánů zasedání (sčítatel, zapisovatel, ověřovatel zápisu)
3. Rozprava a hlasování o změně stanov
4. Zpráva o hospodaření společenství v roce 2021, účetní závěrka, návrh na vypořádání hospodářského výsledku za rok 2021
5. Informace o opravách, údržbě a pracích prováděných k zajištění provozu domu a plán oprav a údržby na rok 2022, popř. následující léta.
6. Ostatní
7. Závěr

Podkladové materiály byly předány spolu s pozvánkou na dnešní schůzi.

Průběh jednání a přijetí usnesení:

Ad 1. Zahájení zasedání svolavatelem

Jednání zahájil a přítomné vlastníky přivítal pan Miroslav Švarc, předseda představenstva Stavebního bytového družstva Praha 8 – předsedy společenství a představil své kolegy, Ing. Ivu Šourkovou – místopředsedkyni představenstva a vedoucí ekonomického úseku SBD Praha 8, pana Davida Foltina – referenta pro dům Čumpelíkova 1058-1061, Praha 8.

Ad 2. Volba pracovních orgánů zasedání (sčítatele, zapisovatele a ověřovatele zápisu)

Do pracovních funkcí schůze byli navrženi:

předsedající: pan Miroslav Švarc
sčítatel: pan David Foltin
zapisovatel: Ing. Iva Šourková
ověřovatel zápisu: Mgr. Jaroslava Tomanová

Předsedající schůze dal hlasovat o volbě pracovních orgánů v navrhovaném složení „en bloque“.

Přítomno 91,86 % hlasů všech vlastníků jednotek.

Pro návrh: 100 % přítomných
Proti návrhu: 0 % přítomných
Zdrželo se: 0 % přítomných.

Návrh byl přijat.

Usnesení:

Shromáždění vlastníků schválilo obsazení pracovních orgánů zasedání 100 % hlasů přítomných vlastníků jednotek, nikdo nehlasoval proti, hlasování se nikdo nezdržel.

Ad 3. Rozprava a hlasování o změně stanov

Na návrh Kontrolní komise Společenství byl členům Společenství předložen návrh úpravy Čl..V, bod 3, odst 3, písm. e) a odst. 3, písm. h) stávajících platných stanov Společenství.

Podklady k rozhodování o změně stanov byly součástí pozvánky na shromáždění.

Za kontrolní komisi Společenství pan Trojan vysvětlil, že návrh na změnu stanov vychází ze situace, kdy byla hrubě zanedbána údržba lodžie u bytu jednoho člena společenství (rezivělé oplechování, rozpraskaná dlažba) a tento člen odmítl na výzvu statutárního orgánu Společenství provést opravu lodžie na vlastní náklady. Lodžie je dle prohlášení vlastníka budovy společnou částí domu ve výlučném užívání a drobné opravy a údržbu si je povinen každý vlastník na své náklady zajišťovat sám. V tomto případě není problém v hydroizolaci lodžie, ale ve zcela rezivěném oplechování.

Kontrolní komise obdržela k danému problému rozklad od nezávislého právníka – JUDr. Císařové, která se dlouhodobě zabývá bytovou problematikou. Ta podporuje stanovisko kontrolní komise a členů Společenství, opírá se o znění § 1180 Občanského zákoníku.

Po diskusi dal předsedající hlasovat o tom, zda členové Společenství souhlasí se změnou stanov Společenství takto:

Článek č. V odst. 3 písm. e) stanov SVJ se mění a nově zní takto:

3. „Člen společenství má povinnost zejména: (...)

e) *udržovat svůj byt, sklep, popř. garáž (jednotky ve vlastnictví) a společné části, které má vyhrazeny k výlučnému užívání (lodžie) na svůj náklad tak, jak to vyžaduje nezávadný stav a dobrý vzhled domu. U sklepů a garáží se jedná o údržbu, popř. opravy vnitřních omítek, podlah, elektrických rozvodů, dveří a popř. kohoutů ÚT a garážových vrat včetně nátěrů. U lodžií se jedná o údržbu a opravy dlažby včetně podkladní vrstvy a izolace, nátěry oplechování, parapetů a zábradlí. Zdržet se svým jednáním, popř. nekonáním, ohrožení, změny nebo poškození společných částí domu nebo ztížení výkonu oprávnění svobodně spravovat, výlučně užívat a uvnitř stavebně opravovat svůj byt a užívat společné části jiným členům společenství.“*

Článek č. V odst. 3 písm. h) stanov SVJ se mění a nově zní takto:

3. „Člen společenství má povinnost zejména: (...)

h) *odstranit na svůj náklad závady a poškození, které na jiných jednotkách nebo společných částech způsobil sám popř. svým nekonáním nebo ti, kteří s ním jednotku popř. společné části, které má vyhrazeny k výlučnému užívání užívají nebo jimž do domu umožnil vstup, případně nahradit náklad společenství na tento účel vynaložený.*

Ostatní části stanov zůstávají beze změn.

Přítomno 91,86 % hlasů všech vlastníků jednotek.

Pro návrh: 100 % přítomných, to je 91,89 % hlasů všech členů Společenství

Proti návrhu: 0 % přítomných

Zdrželo se: 0 % přítomných.

K rozhodnutí o změně stanov je zapotřebí tříčtvrtinová většina hlasů všech členů Společenství, návrh byl přijat.

Usnesení:

Shromáždění vlastníků schválilo změnu Čl.V, bod 3, odst 3, písm. e) a odst. 3, písm. h) stanov Společenství ve znění, které formou přílohy k pozvánce obdrželi vlastníci jednotek Společenství spolu s pozvánkou k tomuto shromáždění.

Ad 4. Zpráva o hospodaření společenství v roce 2021, účetní závěrka, návrh na vypořádání hospodářského výsledku za rok 2021

Podkladové materiály členové Společenství obdrželi spolu s pozvánkou na dnešní schůzi. Ing. Šourková seznámila přítomné se zprávou o hospodaření Společenství v roce 2021 a dále s tím, že k 31. 12. 2021 byla sestavena účetní závěrka s hospodářským výsledkem (ziskem) ve výši 1 221,15 Kč, který je tvořen již zdaněnými úroky z bankovních vkladů na účtech Společenství. Navrhla převést hospodářský výsledek za rok 2021 do dlouhodobé zálohy na opravy a údržbu společných částí domu (fondu oprav).

Přítomno 91,86 % hlasů všech vlastníků jednotek.

Pro návrh: 100 % přítomných

Proti návrhu: 0 % přítomných

Zdrželo se: 0 % přítomných.

Návrh byl přijat.

Usnesení:

Shromáždění vlastníků schválilo 100 % hlasů přítomných vlastníků jednotek Zprávu o hospodaření domu za rok 2021, účetní závěrku a hospodářský výsledek roku 2021 – zisk ve výši 1 221,15 Kč, proti nehlasoval nikdo, hlasování se nikdo nezdržel.

Shromáždění vlastníků odsouhlasilo 100 % hlasů přítomných vlastníků jednotek, převod hospodářského výsledku ve výši 1 221,15 Kč do dlouhodobé zálohy na opravy a údržbu společných částí domu (fondu oprav), proti nehlasoval nikdo, hlasování se nikdo nezdržel.

Ing. Šourková doplnila informace o hospodaření domu o aktuální stav dlouhodobé zálohy Společenství, který k 31.5.2022 činí 912 526 Kč. Společenství má běžný účet a spořicí účet s jednodenní výpovědní lhůtou vedený u ČSOB, aktuální úroková sazba na spořicímu účtu je 2,52 % p.a.

Součástí podkladových materiálů na shromáždění byla i informace o zvýšení ceny za správu domu. Pan Švarc vysvětlil vlastníkům důvody, které správce vedly ke zvýšení odměny, je to mimo jiné současná ekonomická situace, zvyšování cen všech nákladů, které postihuje i SBD Praha 8 a skutečnost, že odměna za správu nebyla navyšována celých 10 let.

Další navyšovanou zálohou je záloha na pojištění domu. Pojišťovací makléř – společnost INPOL doporučil v důsledku zvyšujících se cen nemovitostí, stavebních prací, materiálu a technologií zvýšit pojistnou hodnotu domu ze současných 40 mil. Kč na 61 mil. Kč. Nová pojistná hodnota bude zakotvena v pojistné smlouvě od 1.7.2022. Roční pojistné se zvýší o 2 300 Kč.

Po diskusi dal předsedající schůze hlasovat o návrhu úpravy záloh na rok 2022 s platností od 7/2022. Záloha na odměnu správci bude činit 260 Kč na bytovou jednotku měsíčně a 73 Kč na garáž měsíčně, záloha na pojištění majetku a odpovědnosti 10 600 Kč za rok.

Přítomno 91,86 % hlasů všech vlastníků jednotek.

Pro návrh: 100 % přítomných

Proti návrhu: 0 % přítomných

Zdrželo se: 0 % přítomných.

Návrh byl přijat.

Usnesení:

Návrh výše záloh na správu domu a pozemku a služby spojené s bydlením na rok 2022 byl schválen 100 % hlasů přítomných vlastníků jednotek, nikdo nehlasoval proti návrhu, hlasování se nikdo nezdržel.

Ad 5. Informace o opravách, údržbě a pracích prováděných k zajištění provozu domu a plán oprav a údržby na rok 2022, popř. následující léta

Pan Foltin informoval členy Společenství o provedených opravách a údržbových pracích provedených v minulém období. Byla provedena oprava kotelny, výměna vložek u vchodových dveří, instalace samozamykacích zámků, údržba zahrady a výsadba sakury. Byla pořízena nová sekačka.

V plánu oprav je již dříve diskutovaná oprava lodžie u bytu 1060/05. Členové Společenství schválili při projednávání změny stanov tento postup: vlastník bytu bude znovu vyzván k provedení opravy, pokud opravu neprovede, bude lodžie opravena na náklady Společenství za použití prostředků z fondu oprav. Náklady na opravu budou následně vymáhány na vlastníkovu bytu. Na dotaz člena Společenství pan Foltin odhadl cenu opravy na 15 000 Kč až 40 000 Kč.

Pan Foltin dále uvedl, že s panem Trojanem zkontroloval stav domu, není potřeba žádných větších oprav, pouze drobných údržbových prací.

Ad 6. Ostatní

Předsedající schůze upozornil členy Společenství na nutnost odstranění všech předmětů z únikových cest pro případ požáru v domě (botníky, skříňky, květiny apod.), vyplývající i ze zápisu o provedení preventivní požární prohlídky.

Pan Kolář upozornil na to, že asi čtyřikrát za tento týden měl problém se zablokováním zámku u vstupních dveří do domu. Pan Trojan a paní Tomanová konstatovali, že problém se občas vyskytuje, opakovaně objednávají opravu, když se zámečník dostaví, dveře fungují. Funkčnost dveří bude dál sledována.

Předsedající vyzval členy Společenství k dalším návrhům na opravy. Žádné další návrhy nebyly.

Pan Trojan seznámil členy Společenství s vlivem zvyšujících se cen plynu na náklady na topení a ohřev vody v domě. Dům má plynovou kotelnu, nynější cena plynu je 560 Kč/MWh a je fixována do konce roku 2022. Zjišťoval nynější ceny na trhu, ty se pohybují od 2 400 Kč/MWh (Pražská plynárenská) do cca 4 500 Kč/MWh. Výsledek vyúčtování nákladů a záloh za rok 2022 bude v případě potřeby a dle situace na trhu s energiemi, převeden do rezervy na úhradu rozdílu ceny plynu.

Pan Švarc upozornil na další možnosti zajištění tepla pro dům. Tepelné čerpadlo představuje pro dům velkou investici, varianta elektrokotle naráží na problém zajištění el. přípojky, fotovoltaika je pro dům nevhodná.

Ad 7. Závěr

Předsedající poděkoval členům Společenství za účast na shromáždění.

Shromáždění bylo ukončeno 19,30 hod.

Zapsala:



Ing. Iva Šourková

Ověřila:



Mgr. Jaroslava Tomanová