

S P O L E Č E N S T V Í V L A S T N Í K Ů J E D N O T E K
P R O D Ů M P O D B Á N Í 2 0 1 9 A 2 0 2 0

P O D B Á N Í 2 0 1 9 / 1 • C Z - 1 8 0 0 0 P R A H A 8

Zápis ze shromáždění vlastníků jednotek dne 26. dubna 2018

Program shromáždění:

1. Zahájení shromáždění, volba skrutátora a ověřovatele zápisu;
2. Schválení programu shromáždění;
3. Informace k výsledkům hospodaření za rok 2017 a účetní závěrce;
4. Diskuse, různé, závěr shromáždění
 - a. odstranění závad na přívodu vody
 - b. rekonstrukce trafostanice TS 3910
 - c. umístění dopravní značky zákaz vjezdu

Ad 1) zahájení shromáždění, volba skrutátorů a ověřovatelů zápisu

Shromáždění zahájil předseda výboru p. Hejkrlík (dále též „předseda“). Přivítal přítomné a konstatoval, že shromáždění bylo řádně svoláno dle stanov Společenství vlastníků jednotek pro dům Pod Bání 2019 a 2020 (dále též „SVJ“), pozvánky byly vyvěšeny na nástěnkách a vstupních dveřích domů od 2. dubna 2018 a byly doručeny do všech poštovních schránek členů SVJ. Informace o konání shromáždění bylo též zveřejněno na internetových stránkách www.podbani.cz. Členové, kteří oznámili svoji emailovou adresu, byli též informováni emailem.

Dle prezenčních listin je přítomno 23 členů osobně nebo prostřednictvím zmocněných zástupců na základě písemné plné moci, což činí 67,65% členů SVJ. Přítomní či zastoupení členové shromáždění vlastní podíl 71,18 % na společných částí bytového domu. Vzhledem k tomu, že přítomní či zastoupení členové vlastní nadpoloviční většinu podílů, je shromáždění schopno přijímat usnesení. Výbor SVJ navrhl ověřovatelem zápisu paní **Janu Andršovou** a skrutátkou paní **Evu Teichmanovou**.

Usn. S-01/1/2018: Shromáždění SVJ volí ověřovatelem zápisu shromáždění SVJ paní Janu Andršovou.

Pro: 100% Proti: 0 Zdržel se: 0 **Usnesení bylo přijato**

Usn. S-02/1/2018: Shromáždění SVJ volí skrutátkou shromáždění SVJ paní **Evu Teichmannovou**.

Pro: 100% Proti: 0 Zdržel se: 0 **Usnesení bylo přijato**

Ad 2) schválení programu shromáždění

Členové SVJ byly s návrhem programu seznámeny na pozvánce. Připomínky k programu nebyly vzneseny.

Usn. S-03/1/2018: Shromáždění SVJ schvaluje program pro jednání dne 26. 4. 2018.

Pro: 100% Proti: 0 Zdržel se: 0 **Usnesení bylo přijato**

Ad 3) Informace k výsledkům hospodaření za rok 2017 a účetní závěrce

Informace podávala zástupkyně správní firmy paní Jaroslava Řezáčová.

Výsledky hospodaření byly členům SVJ doručeny společně s vyúčtováním topné sezony. Od roku 2014 jsou SVJ zařazeny jako podnikatelské subjekty, nicméně hospodářský výsledek za rok je nulový. Podklady k výsledkům hospodaření byly dodány všem členům společně s vyúčtováním topné sezony. SVJ disponuje příjmy z pronájmu (**9 tis. Kč k 31. 12. 2017**) ze společných prostor – k jejich využití je třeba je buď vyplatit, nebo převést do fondu oprav (stejně jako v předchozích letech) jehož stav ke konci loňského roku činil 2 292 559 Kč, což představuje nárůst oproti předchozímu roku o 193 402 Kč. Při zpracování účetní závěrky byly identifikovány 2 účetní problémy, které by mělo shromáždění vyřešit. Je evidován závazek za firmou Pronet (býv. správce – Ing. Petr Pokorný) ve výši 5100 Kč, správní firma doporučuje toto proúčtovat do fondu oprav (nárůst). Dále na účetní položce „nehrazená ztráta“ je vedena částka 12 659 Kč, toto bylo způsobeno účtováním bankovních poplatků přímo do nákladů SVJ a nikoliv do fondu správních činností, proto správní firma navrhuje přeúčtování do fondu oprav (pokles). V obou případech se jedná jen o účetní operace - přeúčtování, ve skutečnosti nic nebude placeno. Nejvyšší výdaje z fondu oprav činí splátky úvěru na modernizaci domu, které v loňském roce činily 884 616 Kč, dále byly hrazeny výdaje spojené s údržbou domu a jeho okolí, náklady spojené s rozúčtováním topné sezony, drobné nákupy (např. insekticidy), vodné na zalévání a úklid, výsadba živých plotů a trávníku, instalátérské práce při haváriích apod. Jejich položkový přehled byl též součástí přílohy k vyúčtování topné sezony. Přes všechny tyto výdaje bylo dosaženo nárůstu fondu oprav o výše zmíněných cca 193tis. Kč, tedy nemuselo dojít k čerpání dříve vytvořených rezerv. Od července loňského roku je též vytvářen fond správních činností, jehož zůstatek ke konci roku činil minus 77 447 Kč. Z fondu jsou hrazeny především režijní náklady SVJ (pojištění domu, mzdy, právní služby, bankovní poplatky, telefonní poplatky, drobná režie – kancelářské potřeby apod. apod.). Fond je vytvářen v relativně malé výši, správní firma navrhuje upravit poměr příspěvku do tohoto fondu a fondu oprav, o navýšení příspěvku do fondu správních činností by se snížil příspěvek do fondu oprav. Celková částka hrazená za užívání bytu (mimo zálohy) by měla být zachována.

Zůstatek úvěru k 31. 12. 2017 činil 6 237 908,50 Kč, od začátku roku bylo uhrazeno 294 872 Kč, celkově tedy SVJ zbývá k úhradě cca 5,9 mil. Kč (tedy ještě cca 6,5 roku splácení).

Ve vyúčtování topné sezony většina bytových jednotek vykazovala přeplatky především za spotřebu tepla a spotřeby společné elektřiny, dojde tedy proto k úpravě výše záloh (až na výjimky ke snížení). Nový rozpis plateb spojených s užíváním bytu bude po vypracování vhozen do schránek (orientačně v polovině května). Členové byli upozorněni, aby upravili výši měsíční úhrady v souladu s novými rozpisy.

Předseda Hejkrlík též upozornil, že někteří vlastníci bytových jednotek měli k 31. 3. 2017 evidován nedoplatek, nejvyšší nedoplatek byl evidován na bytě 02/2020 ve výši 11 610 Kč, vlastník jednotky byl opakovaně vyzván k úhradě, tyto výzvy však byly neúčinné, proto věc převzal JUDr. Halška, advokát, aby zahájil kroky k vymáhání dlužné částky. Proti vlastníku byla podána žaloba, soud vydal platební příkaz, proti kterému byl podán odpor ze strany vlastníka, nyní se čeká na projednání soudem.

Usn. S-04/1/2018: Shromáždění SVJ schválilo převod získaných peněžních prostředků ve výši 9000 Kč za pronájem společných prostor jako mimořádný vklad do fondu oprav.

Pro: 100% Proti: 0 Zdržel se: 0 **Usnesení bylo přijato**

Usn. S-05/1/2018: Shromáždění SVJ vzalo na vědomí zprávu o hospodaření za rok 2017 a účetní závěrku.

Pro: 100% Proti: 0 Zdržel se: 0 **Usnesení bylo přijato**

Usn. S-06/1/2018: Shromáždění SVJ schvaluje navýšení měsíční úhrady do fondu správních činností na 385 Kč za bytovou jednotku a snížení příspěvku do fondu oprav na 43 Kč za m².

Pro: 100% Proti: 0 Zdržel se: 0 **Usnesení bylo přijato**

Usn. S-07/1/2018: Shromáždění SVJ provedení účetní opravy zaúčtováním částky 12 659 Kč vzniklé neuhrazenou ztrátou z minulých let oproti fondu oprav.

Pro: 100% Proti: 0 Zdržel se: 0 **Usnesení bylo přijato**

Ad 4) diskuse, různé

PVK zaslalo výzvu k odstranění závad na vodoměrné soustavě, je nutné odstranit závadu na přívodu pitné vody do bytového domu Pod Bání 2019 a 2020, je třeba počítat s přerušením dodávky vody do domu v cca rozsahu půl dne. Vyměňovat se budou domovní ventily, domovní vodoměry (ne vodoměry v bytech) a vedení v šachtě ve sklepech. Předseda Hejkrlik předpokládá maximální náklady na odstranění těchto závad do částky 100tis. Kč.

Usn. S-08/1/2018: Shromáždění SVJ pověřuje výbor zajištění odstranění závad na přívodu pitné vody.

Pro: 100% Proti: 0 Zdržel se: 0 **Usnesení bylo přijato**

V průběhu května a června bude spol. Brema s.r.o. jako subdodavatel PRE rekonstruovat technickou část trafostanice. Pro umožnění přístupu a nastěhování nových rozvaděčů bude potřebovat plochu cca 3m na šířku před trafostanicí (před vstupními dveřmi), tedy na místě současného sušáku prádla, po dobu prací (cca 1 měsíc, orientačně v intervalu 9. 5. – 6. 6. 2018) tedy nebude možné parkovat přímo před trafostanicí. Výbor doporučil uzavřít s BREMA s.r.o. nájemní smlouvu na plochu 7 krát 3 metry před vstupem do trafostanice za cenu 10 Kč/m²/den nájmu. Dále ze strany PRE byla učiněna nabídka na narovnání vztahu ke vlastnictví pozemku pod trafostanicí (parc. č. 2471/2, k. ú. Libeň, obec Praha), která je vlastnictví vlastníků bytových jednotek a stavba trafostanice je ve vlastnictví PRE. PRE navrhuje buď odkoupit pozemek, uzavřít úplatnou služebnost užívání nebo nájemní smlouvu.

Usn. S-09/1/2018: Shromáždění SVJ schvaluje uzavřít nájemní smlouvu na plochu 7 krát 3 metry na pozemku parc. č. 2472/3, k. ú. Libeň, obec Praha před vstupem do trafostanice po dobu prací na rekonstrukci trafostanice TS 3910 za cenu alespoň 10 Kč/m²/den nájmu na dobu maximálně do 30. 6. 2018. Po dobu trvání nájemní smlouvy nebude moci být užíváno jedno parkovací místo před vchodem do trafostanice. Jednáním se společností BREMA, s.r.o. shromáždění pověřuje předsedu výboru a k uzavření smlouvy pověřuje předsedu výboru a jednoho dalšího člena výboru. Výtěžek z nájemného bude použit do fondu oprav.

Pro: 100% Proti: 0 Zdržel se: 0 **Usnesení bylo přijato**

Usn. S-10/1/2018: Shromáždění SVJ pověřuje výbor SVJ jednáním s PRE za účelem narovnání vztahu k pozemku parc č. 2471/2, k. ú. Libeň, Praha pod trafostanicí 3910 (37 m²) a to buď zjištěním podmínek prodeje pozemku, jeho nájmu nebo úplatné služebnosti ve prospěch PRE.

Pro: 100%

Proti: 0

Zdržel se: 0

Usnesení bylo přijato

Dále bylo zmíněno, že současná dopravní značka zakazující vjezd vozidel na „parkoviště za domy Pod Bání 2019 – 2024“, která je zde historicky umístěna, nicméně nejsou žádné informace, zda její umístění je schváleno silničním úřadem. Bylo by vhodné tuto dopravní značku legalizovat a aktualizovat text na dodatkové tabulce, aby lépe vypovídal současnému stavu věci (na tabulce je uvedeno, že se zákaz se nevztahuje na nájemníky). Toto bude nutno projednat s ÚMČ Praha 8 a sousedním SVJ.

Usn. S-11/1/2018: Shromáždění SVJ žádá o umístění dopravní značky zákaz vjezdu všech vozidel (v obou směrech) s dodatkovou tabulkou „mimo vlastníků byt. jednotek v domech Pod Bání 2019 – 2024“ na vhodné místo u křižovatky s ulicí Pod Bání a účelovou komunikací mezi kotelnou a bytovým domem Pod Bání 2021 – 2024. Zákaz vjezdu se bude vztahovat na vjezd vozidel z ulice Pod Bání ve směru za dům Pod Bání 2019 – 2020 a Pod Bání 2021 – 2024. Shromáždění SVJ pověřuje předsedu jednáním v této věci se sousedním SVJ a dalšími dotčenými subjekty.

Pro: 100%

Proti: 0

Zdržel se: 0

Usnesení bylo přijato

Ing. Kramaříková poskytla informaci ke kotelně ve vlastnictví BD Pod Bání. Ze zadané studie sanace kotelny vyplývá, že náklady na sanaci kotelny by měly činit odhadem 1,3 – 2,5 mil. Kč. Záměrem je likvidace bytového družstva, kterému musí předcházet vyřešení problému kotelny, BD v současné době hledá družstvo další právní možnosti řešení.

V rámci diskuse byl zmiňován nepořádek a zápach z popelnic umístěných před kotelnou na chodníku přiléhající k domu Pod Bání 2020. Předseda i pan Stránský se snaží zjištěný nepořádek vždy uklidit. Jako možné systémové řešení bylo navrženo přesunout popelnice a vybudovat vhodný přístřešek, jako vhodné místo se jeví současné nevyužívané pískoviště za trafostanicí, pozemek je však ve vlastnictví sousedního SVJ, které ale po dohodě využívá část našich popelnic pro odkládání svého domovního odpadu. Výbor ověří u IPODEC, zda by bylo možno vyvážet odpad z navrženého místa a zda je možno popelnice uzamknout, zároveň výbor ověří u sousedního SVJ, zda by s tímto souhlasilo a za jakých podmínek.

Hejkrlík, v. r.

.....

Milan Hejkrlík

Jana Andršová, v. sr.

.....

Mgr. Jana Andršová