

SPOLEČENSTVÍ VLASTNÍKŮ JEDNOTEK PRO DŮM POD BÁNÍ 2019 A 2020

POD BÁNÍ 2019/1 • CZ - 180 00 PRAHA 8

Zápis ze shromáždění vlastníků jednotek dne 14. května 2024

Program shromáždění:

1. Zahájení shromáždění, schválení programu, volba skrutátora a ověřovatele zápisu;
2. Seznámení s výsledky hospodaření za rok 2023, schválení účetní závěrky, převod zisku z příjmů z pronájmu prostor do fondu oprav;
3. Měření spotřeby tepla, teplé vody a studené vody, informování vlastníků bytových jednotek;
4. Výměra vodoměrů – podzim 2024;
5. Schválení domovního řádu;
6. Diskuse, různé.

Ad 1) Zahájení shromáždění, schválení programu, volba skrutátora a ověřovatele zápisu:

Shromáždění zahájil v 19:00 předseda výboru p. Hejkrlik (dále jen předseda). Přivítal přítomné a konstatoval, že shromáždění bylo řádně svoláno dle stanov Společenství vlastníků jednotek pro dům Pod Bání 2019 a 2020 (dále jen „SVJ“), pozvánky byly vyvěšeny na nástěnkách a vstupních dveřích domů od 20. dubna 2024 a byly doručeny do všech poštovních schránek členů společenství. Informace o konání shromáždění bylo též zveřejněno na internetových stránkách www.podbani.cz. Členové, kteří oznámili svoji emailovou adresu, byli též informováni emailem. Návrh domovního řádu byl zveřejněn na stránkách www.podbani.cz

Dle prezenčních listin je přítomno 19 členů, což činí 55,88 %. Z tohoto počtu bylo 5 členů zastoupeno na základě plné moci. Přítomní či zastoupení členové shromáždění vlastní podíl 58,79% na společných částí bytového domu. Vzhledem k tomu, že je přítomna nadpoloviční většina členů společenství a zároveň přítomní či zastoupení členové vlastní nadpoloviční většinu podílů, je shromáždění schopno přijímat usnesení. Výbor SVJ navrhl ověřovatelem zápisu paní Evu Teichmannovou.

Usn. S-01/1/2024: Shromáždění SVJ volí ověřovatelem zápisu shromáždění SVJ a skrutátorkou paní Evu Teichmannovou.

Pro: 19 Proti: 0 Zdržel se: 0 **Usnesení bylo přijato**

Členové SVJ byli s návrhem programu seznámeni na pozvánce. Připomínky k programu nebyly vzneseny.

Usn. S-02/1/2024: Shromáždění SVJ schvaluje program pro jednání dne 14. 5. 2024.

Pro: 19 Proti: 0 Zdržel se: 0 **Usnesení bylo přijato**

Ad 2) Seznámení s výsledky hospodaření za rok 2023, schválení účetní závěrky, převod zisku z příjmů z pronájmu prostor do fondu oprav;

Zprávu o hospodaření podala zástupkyně správcovské firmy paní Cihelková. Hospodářský výsledek společenství za rok 2023 byl nulový, neboť SVJ nemohou generovat zisk. Z příjmů z pronájmu nemovitého majetku (část střechy pro anténu CETIN, pronájmy sklepních místností) mělo společenství za rok 2023 příjem ve výši 142 426,28 Kč. Tento příjem je třeba převést do fondu oprav. Rozvaha a výsledovka byla schválena výborem SVJ a zveřejněna ve sbírce listin Městského soudu v Praze.

K 31. 12. 2023 evidovalo společenství ve fondu oprav kladný zůstatek ve výši 3 052 tis. Kč, a ve fondu správní činnosti 42,1 tis. Kč. K dnešnímu dni byl stav fondu oprav 3 088 tis. Kč, ve fondu správní činnosti 66 tis. Kč. Z fondu oprav jsou pravidelně hrazeny splátky úvěru za modernizaci domu (cca 74 tis. Kč měsíčně, splácet se bude ještě necelý rok) a drobné opravy a údržba domu, v loňském roce byla hrazena oprava a nové rozvody domovních telefonů, v letošním roce zajištění průběžného odečtu spotřeby tepla, teplé a studené vody, bude dále hrazena povinná výměna vodoměrů na teplou a studenou vodu. Z fondu správní činnosti je hrazeno pojištění domu (v současné chvíli na částku převyšující 80 mil. Kč) a zajištění administrativní správy domu. Veškeré podklady obdrželi členové SVJ společně s vyúčtováním topné sezony (stavy fondů, nákupy apod.)

Usn. S-03/1/2024: Shromáždění SVJ schvaluje převod částky 142 426,28 Kč do fondu oprav jako mimořádný vklad.

Pro: 19 Proti: 0 Zdržel se: 0 **Usnesení bylo přijato**

Usn. S-04/1/2024: Shromáždění SVJ bere na vědomí zprávu o hospodaření SVJ za rok 2023 s nulovým hospodářským výsledkem a souhlasí s ním.

Pro: 19 Proti: 0 Zdržel se: 0 **Usnesení bylo přijato**

V rámci vyúčtování topné sezony byly vyúčtovány zálohy za topení, spotřebu vody, spotřebu teplé užitkové vody, svoz odpadu apod. a též byly vyúčtovány pohledávky a závazky za členy, vyúčtování bylo distribuováno do poštovních schránek, resp. poštou zde nebydlícím členům koncem dubna. Vzhledem ke skutečnosti, že většina bytových jednotek vykazuje přeplatek na zaplacených zálohách na teplo a teplou vodu, budou správ ní firmou upraveny zálohy tak, aby více reflektovaly skutečné čerpání v roce 2023.

Ad 3) Měření spotřeby tepla, teplé vody a studené vody, informování vlastníků bytových jednotek

V dubnu 2024 bylo nainstalováno zařízení umožňující průběžný odečet spotřeby tepla, teplé a studené vody. Všichni vlastníci již měli obdržet přihlašovací údaje k zabezpečenému webu, včetně způsobu přihlášení, aby mohli průběžně sledovat svou spotřebu tepla, teplé a studené vody, jak vyplývá z ustanovení § 8a 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, ve znění pozdějších předpisů. Vlastníci, kteří přihlašovací údaje neobdrželi či je ztratili si je mohou vyzvednout po dohodě s předsedou SVJ (budou jim vygenerovány nové). V této souvislosti byli přítomní vlastníci upozorněni, aby nahlásili aktuální emailové adresy předsedovi SVJ.

Ad 4) Výměra vodoměrů – podzim 2024

V letošním roce je třeba vyměnit vodoměry na teplou a studenou vodu, neboť končí jejich pětiletá revize. Z důvodu začlenění do systému kontinuálního měření spotřeby tepla a teplé vody výbor a dosavadní dobré zkušenosti doporučuje zadat tuto zakázku společnosti Inmes spol. s r.o., předpokládá se náklady spojené s výměnou 68 vodoměrů by neměly přesáhnout 50 tis. Kč včetně práce a DPH. Výměna vodoměrů by měla proběhnout na podzim tohoto roku, vlastníci bytů budou předem upozorněni. Je třeba zajistit přístup k vodoměrům a dostatečný prostor pro provedení jejich

výměny. Vlastníci byli upozorněni, pokud provedli stavební úpravy, které znemožní dostatečný prostor pro zajištění výměny vodoměrů, že případné stavební práce budou účtovány k jejich tíži.

Usn. S-05/1/2024: Shromáždění SVJ pověřuje výbor SVJ k zajištění výměny vodoměrů pro měření spotřeby teplé a studené vody na podzim 2024.

Pro: 19 Proti: 0 Zdržel se: 0 **Usnesení bylo přijato**

Ad 5) Schválení domovního řádu

Výbor SVJ předkládá ke schválení domovní řád, který upravuje především základní pravidla soužití v domě a užívání společných prostor včetně pravidel pro stání vozidel na ploše za domem Pod Bání 2019 a 2020. V současné době byla tato úprava řešena domovním řádem schváleným výborem SVJ v roce 2010, obecně je doporučováno, aby tato pravidla schvalovala shromáždění vlastníků. V domovním řádu je explicitně uvedeno, že plocha za domem bude vyhrazena pro parkování osobních vozidel výhradně vlastníků vozidel. Návrh domovního řádu byl zveřejněn na www.podbani.cz. Návrh domovního řádu byl též k dispozici k připomínkám v kanceláři SVJ a u předsedy výboru. V rámci domovního řádu bylo diskutováno:

Oproti návrhu domovního řádu zveřejněného na www.podbani.cz byl upraven bod 5.11 ve smyslu umožnění stání max. 2 vozidel na jedno parkovací oprávnění vydané k jednomu bytu (v jeden okamžik může parkovat max 1 vozidlo z 2 uvedených na parkovacím oprávnění).

Usn. S-06/1/2024: Shromáždění SVJ schvaluje návrh domovního řádu.

Pro: 19 Proti: 0 Zdržel se: 0 **Usnesení bylo přijato**

Usn. S-07/1/2024: Shromáždění SVJ pověřuje výbor SVJ k zajištění vhodného opatření (např. umístěním zákazové značky), které umožní vymáhání pravidel parkování na parkovišti.

Pro: 19 Proti: 0 Zdržel se: 0 **Usnesení bylo přijato**

Z diskuse vzešel požadavek na umístění závory při vjezdu na pozemek, ideálně mezi objektem kotelny a domem Pod Bání 2021. Výbor SVJ tento návrh projedná se sousedním SVJ.

Usn. S-08/1/2024: Shromáždění SVJ předběžně schvaluje regulaci vjezdu na vlastní pozemek prostřednictvím závory, přičemž výboruj se ukládá vyřešit její optimální umístění, ideálně ve spolupráci se sousedním SVJ.

Pro: 19 Proti: 0 Zdržel se: 0 **Usnesení bylo přijato**

Usn. S-09/1/2024: Shromáždění SVJ pověřuje výbor SVJ k vydávání parkovacích povolení pro parkování a stání osobních vozidel vlastníků bytů na ploše za domem Pod Bání 2019 a 2020 ve smyslu příslušných ustanovení domovního řádu.

Pro: 19 Proti: 0 Zdržel se: 0 **Usnesení bylo přijato**

Usn. S-10/1/2024: Shromáždění SVJ pověřuje výbor SVJ zajištění umístění dopravní značky na vhodném místě při vjezdu na plochu za domem Pod Bání 2019 a 2020 tak, aby byl možný vjezd, stání a parkování výhradně osobních vozidel vlastníků bytů na této ploše.

Pro: 19 Proti: 0 Zdržel se: 0 **Usnesení bylo přijato**

Ad 6) Diskuse, různé

Milan Matějka upozornil, že mu rezaví topné těleso, bude ověřeno u INMES, jak provést opravu mimo topnou sezonu. Více vlastníků upozornilo na klepání v topení, opět bude ověřeno u INMES, jak toto odstranit.

Hejkrlík v.r.

.....
Milan Hejkrlík
předseda výboru SVJ

Teichmannová v.r.

.....
Eva Teichmannová
ověřovatelka zápisu