



Zápis ze shromáždění Společenství vlastníků Mikulova 1575-1578

konaného dne **07.06. 2022** ve školní jídelně ZŠ Mikulova, Praha 4 - Chodov

Program:

1. Zahájení, přivítání, schválení programu
2. Volba skrutátora, zapisovatele a ověřovatelů zápisu
3. Zpráva revizora za rok 2021
4. Zpráva o hospodaření v roce 2021 – schválení Účetní závěrky 2021 (příloha č.2)
5. Projednání a schválení rozpočtu za služby na období 07/2022 - 06/2023 (příloha č.3)
6. Revize domovních zvonků a dorozumívacích telefonů, možnosti řešení
7. Projednání a schválení plánu oprav na rok 2023 (příloha č.1)
8. Různé

Všichni vlastníci obdrželi do schránek, e-mailem či doporučeným dopisem pozvánku, jejíž součástí byl návrh programu a přílohy vč. formuláře Plné moci k zastupování členů SVJ na shromáždění vlastníků.

1. Zahájení schůze – předsedkyně výboru SVJ Ilona Schneiderová zahájila shromáždění a přivítala vlastníky a hosty.

2. Volba skrutátora, zapisovatele a ověřovatelů zápisu

Usnesení: Shromáždění schválilo všemi hlasy přítomných jako skrutátora paní Petru Vyhnalovou, následně jako zapisovatele paní Janu Klimešovou Danihelovou a dále jako ověřovatele zápisu paní Janu Špindorovou.

3. Zpráva revizora za rok 2021

- Zprávu přednesla paní Petra Vyhnalová, informovala, že pravidelně kontroluje účetnictví SVJ, v r.2021 se nekonala žádná výběrová řízení, byl navýšen Fond oprav (řádně schváleno hlasováním per rollam 13.-28.5.2021) a platební morálka vlastníků byla velmi dobrá. Upozornila na sousedské vztahy a potřebu vzájemné tolerance, výbor nemá mnoho možností, jak zasahovat, pouze domluvou a prosbou o urovnání. Doporučila schválení Účetní závěrky 2021.

Diskuze: Pan Samec – dotaz na odměny funkcionářů (Rozpočet položka 9. Odměny statutárních orgánů), proč tam je 0,- Kč? Odměnu pro výbor by uvítal. Odpověď: Odměna pracovníků SVJ (3 členů výboru, údržbáře, údržba zeleně aj.) je uvedena v položce 11. Mzda pracovníků domu vč. pojištění, z daňových důvodů všichni pracují pro SVJ na DPP.

4. Zpráva o hospodaření v roce 2021 – schválení Účetní závěrky 2021 (příloha č.2)

- Se zprávou o hospodaření v roce 2021 vystoupila předsedkyně výboru Ilona Schneiderová. Informovala, že všech 89 bytů (100%) je v osobním vlastnictví, tedy ve správě Společenství vlastníků Mikulova 1575-1578. Původní Bytové družstvo Mikulova 1575-1578 je od 1.1.2022 v likvidaci.

- V r.2021 proběhlo několik investičních akcí: **Výměna vodoměrů, kontrola stoupaček a odstranění zjištěných závad** (11/20-04/21, 46 tis. Kč), **Výmalba ve společných prostorách** v souvislosti s havárií vody v 1578 (03/21, 17 tis. Kč, uhrazeno pojistkou), **Instalace optických kabelů** (CETIN) a možnost vlastníků využívat napojení na vysokorychlostní internet (11/21-03/22, 0,- Kč), **Odborné prožezání keřů** (podzim 2021, 5 tis. Kč), **Instalace samozamykacích zámků** na vstupní dveře od parku (11/21, 75 tis. Kč), **Instalace kovových tyčí do koláren** pro uchycení kol (12/21, 55 tis. Kč), **Výmalba koláren** po instalaci kovových nosných tyčí (12/21, 10 tis. Kč). Dále řešíme zejm. kontroly tech. stavu a průběžné opravy, administrativu, korespondenci a jednání s vlastníky, pravidelné schůze výboru SVJ.

Diskuze: paní Zachardová – dotaz na úvěr. Odpověď následovala v další části zprávy o hospodaření:

- Informace o hospodaření za rok 2021 – několik nejdůležitějších čísel pro Váš základní přehled:

- SVJ má u Modré pyramidy **úvěr 13 mil. Kč z r.2017** (na 15 let, tj. do r.2032) na revitalizaci a zateplení fasády, z toho dotace od státu činila 2,2 mil. Kč, měsíční splátka úvěru činí 80 tis. Kč (z toho 67,5 úmor a 12,5 úroky), k 31.12.2021 bylo **splaceno 3,885 mil. Kč**, zbývá nám tedy zaplatit něco přes 9,1 mil. Kč

- Úvěr je splácen z Fondu oprav, v 1.pol. 2021 jsme přispívali **do FO 96,3 tis. Kč/měs.**, po schváleném zvýšení příspěvku do FO to **od 2. pol. roku je 113,8 tis. Kč/měs.** (+17,5), do FO nyní měsíčně vybereme 113,8 tis. Kč, (z toho 80 tis. jde na splátku úvěru), na opravy si měsíčně spoříme 33,8 tis. Kč, což je **za rok +405,6 tis. Kč**

Aktuální informace k 5.6.2022: Na účtě SVJ u KB je **1,47 mil. Kč**, z úvěru splaceno: 4,2 mil. Kč = **1/3 úvěru splacená**.

Člen výboru SVJ pan Kubový doplnil informace k úvěru: úrok máme 1,013% fixovaný na 8 let, poté bude 1,45%.

Informace skrutátora: Paní Vyhnalová po sečtení podílů přítomných vlastníků a vlastníků, kteří využili plnou moc, konstatovala, že **na shromáždění je přítomno 61,73% vlastníků a shromáždění je usnášeníschopné.**

Předsedkyně výboru SVJ paní Schneiderová nechala následně hlasovat o Účetní závěrce za r.2021.

[Usnesení: Shromáždění schválilo všemi hlasy přítomných Účetní závěrku za r.2021.](#)

5. Projednání a schválení rozpočtu za služby na období 07/2022 - 06/2023 (příloha č.3)

- Bod uvedla předsedkyně výboru SVJ paní Schneiderová s tím, že návrh rozpočtu pro nás připravuje SBD Pokrok podle aktuálních informací o cenách energií a služeb. Konkrétní položky představil člen výboru SVJ pan Vladimír Kubový, který upozornil zejména na položky, ve kterých je navrženo výrazné navýšení oproti předchozímu období:

- Položka 7. Odvoz domovního odpadu **+ 100%** (z 184 tis. na 368 tis.)
- Položka 8. Elektřina společných prostor **+ 30%** (z 54 tis. na 70 tis.)
- Položka 16. TO záloha na vytápění **+ 40%** (z 774 tis. na 1 083 tis.)
- Položka 17. TE záloha ohřev vody **+ 40%** (z 433 tis. na 1 073 tis.)
- Položka 18. TV záloha teplá voda **+ 10%** (z 265 tis. na 292 tis.)
- Položka 19. SV záloha studená voda **+ 10%** (z 454 tis. na 500 tis.)

- Všechna tato navýšení jsou způsobena růstem cen (energií, ukládání odpadu, vody...) Na tyto nárůsty nemáme žádný vliv a musíme je promítnout do Rozpočtu, který je podkladem pro stanovení záloh příspěvku vlastníka a na služby (nájemné). Pokud bychom si zálohy nezvýšili, budeme při vyúčtování příští rok čelit vysokým nedoplatkem. Kdybyste někdo měl příští rok potíže s úhradou záloh, neváhejte se obrátit na výbor SVJ, abychom včas společně řešili např. splátkový kalendář, prominutí penále apod.

Diskuze: paní Poláková – proč je navýšení u odvozu odpadů tak vysoké, o 100%?! – odpověď: to je vyhláška Magistrátu, paní Vyhnalová reaguje, že zvažujeme snížení počtu popelnic, musíme to ale prověřit, aby následně popelnice „nepřetéaly“, paní Schneiderová doplnila, že výbor zvažuje další úsporná řešení, jako např. zamozhasinací světla v suterénních spojovacích chodbách a na chodbách ve sklepech (tam to často lidé zapomínají zhasinat).

Předsedkyně výboru SVJ paní Schneiderová za výbor SVJ doporučila Rozpočet v navržené podobě schválit, abychom se vyhnuli vysokým nedoplatkům, zároveň doporučila chovat se ve svých domácnostech maximálně úsporně a nechala následně hlasovat o Rozpočtu za služby na období 07/2022 - 06/2023.

[Usnesení: Shromáždění schválilo všemi hlasy přítomných Rozpočet za služby na období 07/2022 - 06/2023.](#)

6. Revize domovních zvonků a dorozumívacích telefonů, možnosti řešení

- Předsedkyně výboru SVJ paní Schneiderová bod uvedla a upozornila, že než přistoupíme k projednání a schválení plánu práce, musíme se shodnout na tom, v jakém rozsahu se úpravy našeho dorozumívacího systému provedou.

- V dubnu jsme zjišťovali, v jakém stavu domovní zvonky a telefony jsou, zhruba u 25% bytů má s dorozumíváním nějaký problém. Padlo několik připomínek, že z bytu nejdou otevřít domovní dveře. K tomu na vysvětlenou: Členská schůze BDS před cca 17 lety rozhodla, že nebude možné otevírat vchodové dveře přímo z bytů. Důvod: je snadné „zabzučet“ tlačítkem a vpustit do domu cizího člověka. Co u nás v domě takový člověk ve skutečnosti dělá, už pak nikdo nekontroluje. Tehdy převážila BEZPEČNOST v domě před POHODLNÝM OTEVÍRÁNÍM. My nyní máme 2 možnosti: **1. provést revizi a opravu, anebo 2. spolu s revizí a opravou také instalovat otevírání dveří z bytů.**

- Místopředsedkyně výboru SVJ paní Špindorová a člen výrobu pan Kubový krátce uvedli, že máme první kalkulace od oslovených elektrikářů (fa Pavlíček, fa Tesla ve spolupráci s Danweis). Varianta 1 - oprava systému bez instalace otevírání dveří vyjde mezi 50-100 tis. Kč, varianta 2 – oprava systému s instalací otevírání domovních dveří z bytů vyjde mezi 200-300 tis. Kč (s tím, že až v průběhu realizace zjistíme případné dodatečné nepředvídatelné náklady).

- Předsedkyně výboru paní Schneiderová uvedla, že v době mobilních telefonů a možnosti si přikoupit náhradní klíče pro své blízké či pracovníky sociální služby apod. se můžeme obejít bez otevírání domovních dveří z bytů, každý přesně ví, koho do domu vpouští. Výbor SVJ podporuje bezpečnost, ale dává vlastníkům na výběr a zrealizuje tu variantu, kterou si vlastníci zvolí. Následovalo hlasování o variantě 1 realizovat pouze opravy do výše 100 tis.Kč. PRO - většina vlastníků, PROTI - 4 vlastníci (preferující variantu 2), nikdo se nezdržel hlasování.

Usnesení: Shromáždění schválilo většinou hlasů Variantu 1 – Opravu domovních zvonků (bez instalace otevírání domovních dveří z bytů) s rozpočtem do 100 tis. Kč.

7. Projednání a schválení plánu oprav na rok 2023 (příloha č.1)

- Plán oprav byl přílohou č.1 naší pozvánky na shromáždění. Po hlasování o zvoncích v bodě 6. upravujeme v plánu opravu u položky Oprava domovních zvonků částku na 100.000,- Kč, celkem je plán ve výši 362 500,- Kč. Následovalo hlasování.

Usnesení: Shromáždění schválilo všemi hlasy přítomných Plán oprav pro rok 2023 s úpravou položky Oprava domovních zvonků na 100.000,- Kč.

8. Různé - diskuze

Diskuze: Pan Marek – dotaz co znamená barevné zakreslení čar na chodníku – odpověděl pan Kubový, že zřejmě to bude značení pro plynaře či elektrikáře, zjistíme. Paní Nejedlá upozorňuje na nutnost opravy ventilů, totéž Horákovi – odpověď: zaznamenáno, požádáme INMES o opravu. Paní Fabianková upozornila, že před vchodem 1575 se při poryvech větru velmi nebezpečně ohýbá bříza – odpověď: jde o pozemek Magistrátu, upozorníme je, aby to nechali odborně prověřit, ale břízy bývají dosti ohebné. Pan Samec upozornil, že na některých patrech chybí u dveří ze schodiště BRANO, zda to neodporuje požárním a bezpečnostním předpisům – odpověď: zmapujeme kolika dveří se to týká, zkonzultujeme to s bezpečnostním technikem a dle jeho pokynů případně provedeme nápravu. Paní Krátká se ptá, jaký je pojistný limit na dům, na byt v případě poj. události – odpověď: jsme pojištěni v rámci generální pojistky objektů SBD Pokrok, dotážeme se a odpověď uvedeme na nástěnce. Paní Zachardová navrhuje redukci o 1 popelnici a dotázat, zda by nám vzal sousední dům popelnice do uzamykatelné ohrady – odpověď: zjistíme vytíženost našich 4 popelnic a možnosti alternativního umístění popelnic, budeme vás informovat.

Přehled přijatých usnesení:

Shromáždění schválilo všemi hlasy přítomných jako skrutátora paní Petru Vyhnařovou, následně jako zapisovatele paní Janu Klimešovou Danihelovou a dále jako ověřovatele zápisu paní Janu Špindorovou.

Shromáždění schválilo všemi hlasy přítomných Účetní závěrku za r.2021.

Shromáždění schválilo všemi hlasy přítomných Rozpočet za služby na období 07/2022 – 06/2023.

Shromáždění schválilo většinou hlasů přítomných Variantu 1 – Opravu domovních zvonků (bez instalace otevírání domovních dveří z bytů) s rozpočtem do 100 tis. Kč.

Shromáždění schválilo všemi hlasy přítomných Plán oprav pro rok 2023 s úpravou položky Oprava domovních zvonků na 100.000,- Kč.

Předsedající:

I. Schneiderová

Zapisovatel:

J. Klimešová Danihelová

Ověřovatel zápisu:

J. Špindorová

Společenství vlastníků Mikulova 1575-1676

Mikulova 1575/16
149 00 Praha 4 - Chodov
IČO: 26 89 33 56