

Společenství vlastníků jednotek pro dům č. p. 644, 645, Černý Most

se sídlem Praha 9, Černý Most, Dobrovolného 644/6, IČ: 28944127

vedené Městským soudem v Praze, oddíl S, vložka 10608

**Zápis ze shromáždění SVJ konaného dne 9. 12. 2015
(č. 07/2015)**

Zápis ze shromáždění Společenství vlastníků jednotek pro dům č.p. 644, 645, Černý Most, dále jen SVJ 644, 645, se sídlem Dobrovolného 644/6, Praha 9, Černý Most, konaného dne 9. 12. 2015

Svolavatel shromáždění SVJ: Ing. Michal Mečl, předseda výboru SVJ 644, 645

Přítomni: členové SVJ 644, 645 dle prezenční listiny tvořící přílohu č. 1 tohoto zápisu,
Ing. Zdeněk Plavec, Lada Plavcová, jednatelé správcovské společnosti L郑 home, s.r.o. (<http://www.lzphome.cz/cze/>)

Program shromáždění SVJ:

1. zahájení, seznámení s jednotlivými body programu, případně jeho doplnění,
2. kontrola usnášeníschopnosti,
3. zpráva o hospodaření za r. 2014, schválení,
4. navýšení příspěvku do fondu oprav na 10/15/20,- Kč/m²,
5. informace o změně čísla účtu SVJ, dodavatele energií, správce výtahů a úklidu,
6. balkony - rozsah počtu balkonů a způsob jejich opravy, spoluúčast vlastníků,
7. kalorimetry - informaci o řešení reklamace provedené kalibrace v r. 2013,
8. výmalba společných prostor v domě, vlhkost v 1. PP ve vchodě č. p. 645/4
9. diskuse,
10. závěr

ad 1) Předseda SVJ 644, 645 Ing. Michal Mečl zahájil shromáždění SVJ 644, 645 a seznámil všechny přítomné účastníky shromáždění s jeho programem. Program byl doplněn o bod č. 8 – výmalba společných prostor v domě, vlhkost v 1. PP ve vchodě č. p. 645/4.

ad 2) Předseda SVJ 644, 645 Ing. Michal Mečl oznámil, že je shromáždění přítomen, příp. na základě plné moci zastoupen, počet členů SVJ 644, 645, který dosahuje většinového počtu hlasů: 52,09 % hlasů (tj. 104643/200906 spoluvlastnického podílu na společných částech domu) a **shromáždění SVJ 644, 645 je tedy ve smyslu jeho schválených stanov usnášeníschopné.**

- ad 3) Zpráva o hospodaření SVJ 644, 645 za rok 2014 byla prezentována paní Ladou Plavcovou, jednatelkou správcovské společnosti LZP home, s.r.o. Přítomní vlastníci nevznесли k výše uvedené zprávě žádné připomínky, **zpráva o hospodaření za rok 2014 byla tedy schválena**. Zpráva o hospodaření SVJ 644, 645 za rok 2014 tvoří přílohu č. 2 tohoto zápisu.

Schválení zprávy o hospodaření SVJ 644, 645 za rok 2014 – výsledek hlasování:

pro: 100 % (19 hlasů přítomných / zastoupených vlastníků)
proti: 0 % (0 hlasů přítomných / zastoupených vlastníků)
zdrželo se: 0 % (0 hlasů přítomných / zastoupených vlastníků)

- ad 4) S ohledem na stávající výši fondu oprav (stav fondu oprav k 31. 12. 2014: 389.003,32 Kč) bylo při shromáždění SVJ 644, 645 hlasováno o navýšení příspěvků všech jednotlivých vlastníků do fondu oprav. Hlasováním bylo **schváleno navýšení příspěvků do fondu oprav z aktuálních 7 Kč/m² na 15 Kč/m², a to s účinností od 1. 2. 2016**.

Navýšení příspěvků do fondu oprav SVJ 644, 645 na 10 Kč/m² nebo 15 Kč/m² nebo 20 Kč/m² – výsledek hlasování:

pro 10 Kč/m²: 42,10 % (8 hlasů přítomných vlastníků, 0 hlasů zastoupených vlastníků)
pro 15 Kč/m²: 57,90 % (5 hlasů přítomných vlastníků, 6 hlasů zastoupených vlastníků)
pro 20 Kč/m²: 0 % (0 hlasů přítomných / zastoupených vlastníků)

Po odhlasovaném navýšení příspěvků bude do fondu oprav každý měsíc plynout 30.134 Kč, a to s účinností od 1. 2. 2016. Výbor SVJ, resp. správcovská společnost LZP home, s.r.o., bude jednotlivé vlastníky jednotek informovat o změně jejich celkových záloh za bytovou jednotku / garáž cca v polovině ledna roku 2016.

- ad 5) Předseda SVJ 644, 645 Ing. Michal Mečl a místopředseda SVJ 644, 645 PhDr. Ján Hurný představili přítomným vlastníků nového dodavatele elektrické energie ve společných prostorech domu, nového správce výtahů, záměr změnit úklidovou firmu v domě a záměr založit nový bankovní účet u jiného bankovního domu.

Za účelem ušetření společných nákladů bude výborem SVJ 644, 645 nejpozději od 1. 3. 2015 **změněn dodavatel elektrické energie** ve společných prostorech domu ze stávajícího dodavatele Pražská energetika, a. s. na **dodavatele Fosfa a.s.** (<http://www.feelecoenergy.cz/elektrina>).

S ohledem na dosavadní zkušenosti a výši nákladů při správě výtahů a za účelem zajištění pravidelných a kvalitních revizí a oprav výtahů v domě bude výborem SVJ 644, 645 **změněn správce výtahů** ze stávající společnosti KONE a.s. na **společnost EXPRESS ELEVATORS, s.r.o.** (<http://www.e-elevators.cz/>). Výpovědní lhůta stávající smlouvy se společností KONE, a.s. uplyne 29. 2. 2015.

Na základě opakované nespokojenosti s kvalitou provedeného úklidu v domě navrhuje výbor SVJ **změnu dodavatele úklidových prací** ze stávající společnosti MIVA PRAHA na nového

dodavatele. Výbor SVJ obdržel několik cenových nabídek od právnických i fyzických subjektů, nadále pokračuje ve výběru nejvhodnějšího dodavatele, o jehož výsledku bude vlastníky jednotek bez zbytečného odkladu informovat.

Vzhledem k výši poplatků souvisejících s vedením stávajícího běžného účtu SVJ 644, 645 u Komerční banky, a.s. se výbor SVJ rozhodl pro **změnu běžného účtu SVJ 644, 645, který bude nově veden u bankovní instituce Fio banka, a.s. (<http://www.fio.cz/>)**. Nový účet u Fio banky, a.s. bude založen nejpozději 29. 1. 2016, přičemž **do 31. 3. 2016 bude současně s ním funkční také stávající běžný účet vedený u Komerční banky, a.s.**, tak, aby byl všem jednotlivým vlastníkům jednotek poskytnut dostatečný časový prostor pro změnu nového čísla účtu v trvalých bankovních příkazech.

O všech výše zmíněných změnách dodavatelů bude výbor SVJ jednotlivé vlastníky bez zbytečného odkladu informovat na webových stránkách:

<http://svj-dobrovolneho.webnode.cz/>, případně emailem či poštou.

ad 6) Na základě minulých podnětů od několika vlastníků představil předseda členům SVJ 644, 645 několik návrhů **oprav poškozených balkonů (odpadající dlaždice)**, a to jak po stránce technické, tak finanční. Byla diskutována možná finanční spoluúčast jednotlivých vlastníků, kterých se oprava poškozených balkonů týká. Na závěr bylo dohodnuto, že výbor SVJ právně prověří, zda jsou balkony společnou částí domu, v důsledku čehož by opravy poškozených balkonů byly financovány ze společného fondu oprav, a bude jednotlivé vlastníky informovat.

ad 7) Předseda SVJ 644, 645 Ing. Michal Mečl a zástupce správcovské společnosti LZP home, s.r.o. Ing. Zdeněk Plavec informovali vlastníky jednotek o aktuálně řešeném tématu, které se týká nesprávně zapojených teplotních čidel na kalorimetrech v domě, k němuž došlo při poslední kalibraci, která se provádí 1x za 4 roky. **Při poslední kalibraci kalorimetrů v domě před dvěma roky bylo společností ista Česká republika s.r.o. u měřidel provedeno chybné zapojení teplotních čidel** – čidlo pro chladnější vodu bylo umístěno v přívodním potrubí, zatímco čidlo kalibrované na vyšší teplotu bylo zapojeno do vratného potrubí. Dne 4. 11. 2015 byla ze strany společnosti ista Česká republika s.r.o. provedena bezplatná oprava a měřidla byla uvedena do provozuschopného stavu.

Společnost ista Česká republika s.r.o. písemně uznala své pochybení a nabídla našemu SVJ provedení odečtů vodoměrů v příštích dvou letech zdarma (tj. kompenzaci ve výši cca 6.000 Kč).

Na shromáždění SVJ 644, 645 bylo navrženo a dohodnuto, že LZP home, s.r.o., na základě plné moci od předsedy výboru SVJ 644, 645 Ing. Michala Mečla, **písemně odmítne návrh společnosti ista Česká republika s.r.o. jako nedostatečný s tím, že jako protinávrh bude navržena a požadována kompenzace ve výši cca 30.000 Kč** (tj. polovinu fakturovaných nákladů na kalibraci, jež byla chybně provedena před dvěma lety). O dalším vývoji v této věci bude výbor SVJ jednotlivé vlastníky bez zbytečného odkladu informovat.

ad 8) Na základě podnětu od vlastníků byl mezi body programu shromáždění doplněn bod 8. týkající se **výmalby suterénních a přízemních společných prostor v domě a vlhkost v 1. PP ve vchodě č. p. 645/4**. Předseda SVJ 644, 645 Ing. Michal Mečl konstatoval, že vlhkost zdíva v 1. PP ve vchodě č. p. 645/4 byla cca od r. 2009 průběžně řešena s developerem a byla zjednána náprava v podobě nátěrů stěn v garážích. Bohužel v průběhu předchozích let došlo několikrát k zaplavení garáží, a to z důvodu nedostatečné kapacity odvodňovacího žlabu před garážovými vraty. Vzhledem k neexistenci prahu na vchodových dveřích v garážích došlo i k zaplavení společných prostor v 1. PP včetně výtahových šachet. Jelikož došlo k opravě odvodňovacího žlabu před garážovými vraty, neměla by se situace již opakovat. Vzhledem ke stavu stěn suterénních a přízemních společných prostor, i z výše uvedeného důvodu, bylo rozhodnuto o provedení jejich výmalby. Výbor SVJ bude jednotlivé vlastníky jednotek informovat o způsobu a termínu na webových stránkách:

<http://svj-dobrovolneho.webnode.cz/>

Výmalba bude plánována na jaro 2016.

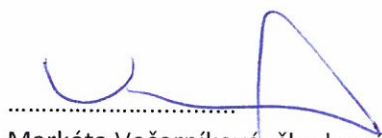
ad 9) Při společné diskusi bylo vlastníky jednotek vzneseno několik připomínek, jimiž se bude výbor SVJ dále zabývat:

- a. dotaz, jakým způsobem je či bude řešeno **čištění odtokových kanálů v nejvyšším podlaží budovy**,
- b. dotaz na možnost instalace **bezpečnostní okenní mříže** do okna vedoucího do společného sklepa,
- c. podnět ke kontrole **hlučnosti výtahů v domě**.

ad 10) Závěrem byli jednotliví vlastníci jednotek informováni o zřízení webových stránek SVJ 644, 645 na adrese: <http://svj-dobrovolneho.webnode.cz/> , na nichž budou k dispozici nejnovější informace z našeho domu a které je všem členům SVJ doporučeno pravidelně sledovat.

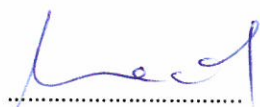
Poté bylo shromáždění SVJ 644, 645 svolavatelem formálně ukončeno.

Zapsala:



Markéta Večerníková, členka výboru SVJ 644, 645

Ověřil:



Michal Mečl, předseda výboru SVJ 644, 645

Přílohy:

1. prezenční listina vč. udělených plných mocí nepřítomných členů SVJ,
2. zpráva o hospodaření SVJ 644, 645 za rok 2014,
3. pozvánka na shromáždění SVJ

**Zpráva o hospodaření Společenství vlastníků jednotek pro
dům č.p.644,645, Černý Most , IČ 28944127 za období
01/14 až 12/14 ke dni 31.12.2014**

1. bankovní účty

KB běžný účet	konečný zůstatek	135.922,68 Kč
KB spořicí účet	konečný zůstatek	300.878,33 Kč

2. poskytnuté zálohy

PRE	14.480,- Kč
PVK	30.000,- Kč

3. náklady k rozúčtování

vodné stočné	241.806,42	Kč
výtah	77.026,64	Kč
odpad	25.779,20	Kč
teplo celkem	420.118,74	Kč
TUV	202.473,74	Kč
UT	217.645,-	Kč
Úklid celkem	53.232,-	Kč
údržba venkovních ploch	4.466,-	Kč
elektrina společných prostor	14.045,15	Kč
pojistné	19.648,-	Kč
odměna za správu	144.000,-	Kč
požární ochrana	3.254,-	Kč
ostatní	10.641,80	Kč
Garáže pololetní prohlídky	3.042,47	Kč

Rozklad položky ostatní

05/14	116,- Kč	poštovné
09/14	316,- Kč	poštovné
11/14	130,- Kč	poštovné
12/14	653,- Kč	pronájem salonku shromáždění
	4.840,- Kč	zpracování mezd
	2.191,80 Kč	Dohoda 2012 právní rozbor
01-12/14	4.297,- Kč	poplatky banky
01-12/14	-1.902,- Kč	bonus banky
celkem	10.641,80 Kč	

4. přijaté zálohy

1.144.958,- Kč

5. přijaté úroky

KB běžný účet	0,- Kč
KB spořicí účet	946,94 Kč – daň 77,46 Kč = 869,48 převedeny do FO

6. stav fondů

Fond oprav	389.003,32 Kč
------------	---------------

7. čerpání z FO

01/14	59.572,- Kč	Radiovodoměry
05/14	2.363,25 Kč	Oprava dveřních dorazů
07/14	1.109,75 Kč	Oprava výtahu
	1.050,- Kč	Klíč+FAB
08/14	185.370,80 Kč	Výtah frekvenční měnič 2ks
10/14	8.894,- Kč	Malování suterénu
	825,13 Kč	Oprava výtahu
11/14	3.576,57 Kč	Opravy garáže
12/14	638,- Kč	Oprava vchod.dveře
Celkem čerpání 2014	263.399,50 Kč	

8. přeplatky a nedoplatky 2014

Přeplatky 2014	189.864,70 Kč
Nedoplatky 2014	71.677,50 Kč

Pro výbor SVJ sestavil : LZP home ,s.r.o.

LZP home,s.r.o

Výbor SVJ

Společenství vlastníků jednotek pro dům č.p. 644,645, Černý Most

se sídlem Praha 9, Černý Most, Dobrovolného 644/6, IČO : 28944127

vedené Městským soudem v Praze, oddíl S, vložka 10608

Výbor Společenství vlastníků jednotek pro dům č.p. 644,645, Černý Most

s v o l á v á

podle § 11 zákona č. 72/1994 Sb., kterým se upravují některé spoluvlastnické vztahy k budovám a některé vlastnické vztahy k bytům a nebytovým prostorům a doplňují některé zákony (zákon o vlastnictví bytů), ve znění pozdějších předpisů

shromáždění společenství vlastníků jednotek

které se koná ve středu 9.12.2015 od 18:30 hod.

v malém sále Kulturního domu Kyje, Šimanovská 47, Praha 9, 198 00

Program shromáždění :

1. zahájení, seznámení s jednotlivými body programu, případně jeho doplnění
2. kontrola usnášeníschopnosti
3. zpráva o hospodaření za r. 2014, schválení
4. navýšení příspěvku do fondu oprav na 10/15/20,- Kč/m²
5. informace o změně čísla účtu SVJ, dodavatele energií, správce výtahů a úklidu
6. balkony - rozsah počtu balkonů a způsob jejich opravy, spoluúčast vlastníků
7. kalorimetry - informace o řešení reklamace provedené kalibrace v r. 2014
8. diskuse
9. závěr

Registrace členů SVJ na prezenční listině bude zahájena v 18:00 hod. Každý člen Společenství je povinen předložit :

- fyzické osoby : občanský průkaz (nebo jiný průkaz totožnosti)
- právnické osoby : aktuální výpis z obchodního rejstříku
- v případě zastupování vlastníka se zástupce prokáže občanským průkazem (nebo jiným průkazem totožnosti) a **plnou mocí** (viz. příloha) s podpisem vlastníka jednotky, kterého zastupuje. Podpis na plné moci nemusí být úředně ověřen, zástupce však musí být osobou zletilou s neomezenou způsobilostí k právním úkonům.

Na shromáždění je nezbytná účast všech vlastníků jednotek, jejichž vlastnické právo je ke dni shromáždění zapsáno v katastru nemovitostí.

Ing. M. Mečl
předseda Výboru SVJ

přílohy :

- 1) plná moc (udělená předsedovi Výboru SVJ nebo jiné osobě)
- 2) hospodářská zpráva za rok 2014