

**Zápis ze 14. shromáždění vlastníků
„Společenství vlastníků jednotek Chotěšovská 678, Praha“
konaného dne 28.11.2016**

Shromáždění vlastníků se uskutečnilo dne 28. listopadu 2016 v prostorách jídelny Střední průmyslové školy na Proseku. Zúčastnili se jej členové SVJ s celkovým podílem 51,64% společenství a shromáždění tedy bylo usnášeníschopné.

Byly projednány a schváleny následující body shromáždění:

1. Zahájení, volba zapisovatele, ověřovatele zápisu a skrutátora

Shromáždění vlastníků Společenství vlastníků jednotek Chotěšovská 678, Praha bylo zahájeno předsedkyní výboru SVJ paní Mgr. Lucií Kolátkovou.

Zapisovatelkou shromáždění byla zvolena členka výboru SVJ paní Bc. Karolína Hájková, ověřovatelkou zápisu členka SVJ paní Barbora Čechalová a skrutátorkou místopředsedkyně výboru SVJ paní Ing. Milena Doubravová, všechny se 100% souhlasem všech přítomných členů SVJ.

2. Schválení programu shromáždění

Program shromáždění byl přednesen předsedkyní výboru SVJ paní Mgr. Lucií Kolátkovou a následně schválen se souhlasem 100% všech přítomných členů SVJ beze změny.

V souvislosti s programem shromáždění vznesl pan Ing. Pavel Horálek požadavek na zasílání zprávy o hospodaření domu a finanční závěrky v daném roce před termínem konání shromáždění na emaily členů SVJ tak, aby se s jejich zněním mohli předem seznámit. Výborem SVJ bylo přislíbeno, že od následujícího shromáždění SVJ budou tyto zprávy zasílány společně s pozvánkou na shromáždění.

3. Odsouhlasení finanční závěrky za rok 2015

Na základě účetních operací za období od 1.1.2015 do 31.12.2015 vypracovalo účetní oddělení SBD Praha resp. účetní Ing. Jozef Kovačovský finanční závěrku roku 2015. Hospodaření „Společenství vlastníků jednotek Chotěšovská 678, Praha“ v roce 2015 skončilo ztrátou ve výši 4.991,70 Kč. Tato částka představuje rozdíl mezi připsanými úroky po odečtení srážkové daně a odepsanými bankovními poplatky.

Součástí tohoto shromáždění bylo rozhodnutí o vypořádání výsledku hospodaření za hlavní činnost. **Účetní závěrka za rok 2015 a vypořádání ztráty roku 2015 ve výši**

4.991,70 Kč z dlouhodobé zálohy (dříve Fond oprav) byly shromážděním odsouhlaseny 100% všech přítomných členů SVJ.

4. Zpráva o hospodaření domu v roce 2015/2016

Zprávu o hospodaření domu v roce 2015/2016 přednesla shromáždění paní Ing. Milena Doubravová. Naše SVJ má i nadále veden běžný i spořicí účet u ČSOB. V roce 2015 činily **připsané úroky** na běžném a spořicímu účtu **1.376,38 Kč**, **srážková daň z úroků** činila **203,40 Kč**. **Bankovní poplatky** za vedení účtu za rok 2015 činily **5.987,- Kč**.

Zůstatek běžného účtu k 31.12.2015 činil 102.534,88 Kč.

Zůstatek spořicího účtu k 31.12.2015 činil 2.105.799,48 Kč.

Na základě rozhodnutí shromáždění vlastníků konaného v roce 2013 se zvýšila částka na tvorbu dlouhodobé zálohy u bytů a nebytových prostor na 10,- Kč/m². Měsíční výběr do dlouhodobé zálohy tedy činí 57.460,- Kč za bytové a nebytové jednotky a 8.350,- Kč za garáž.

V roce 2015 bylo z dlouhodobé zálohy čerpáno ve výši 229.939,10 Kč. Největší položku tvoří drobné zednické práce a výmalba společných prostor domu, dále pak servis oken v bytech a na chodbách, výměna komunikátorů ve výtazích, čištění ventilátorů na střeše a prořez stromů.

Paní Doubravová dále informovala shromáždění **o stavu pohledávek za dlužníky** z řad vlastníků, který činil k **31.10.2016 celkem 185.420,- Kč**. Podstatnou část tohoto dluhu představuje dluh jednoho z vlastníků, který se řeší již od roku 2015 a jehož dluh stále narůstá. K datu 31.10.2016 dosahoval částky 152.611,- Kč. V roce 2015 bylo s vlastníkem zahájeno soudní řízení na částku 48.482,- Kč. Byl podán návrh na exekuci a jelikož vlastník nedisponuje jiným majetkem, byla na byt vyznačena plomba na katastru nemovitostí. Druhá žaloba na tohoto vlastníka byla podána na částku 86.366,- Kč, zatím bez odezvy soudu. Podle nejnovějších informací od Mgr. Jaroslava Suttnera začal dlužník komunikovat s exekutorem a v nejbližší době by na účet SVJ měla být zaslaná částka 70.477,- Kč.

Aktuální výši pohledávek a seznam dlužníků zasílá Ing. Kovačovský každý měsíc členům výboru SVJ. Výbor SVJ nejprve dlužníky vyzve k uhrazení dluhu, posléze je jim zaslána písemná upomínka. Pokud dlužníci nereagují, připraví právní oddělení SBD návrh na mimosoudní vyrovnání s promítnutím úroků z prodlení. V případě, že dluh není uhrazen ani poté, přistoupí se k řešení soudní cestou.

5. Odsouhlasení předpisu zálohových plateb na rok 2017

Na základě vyúčtování roku 2015 a předpokládaném vývoji nákladů v roce 2017 výbor SVJ v součinnosti s účetním panem Ing. Kovačovským předložil shromáždění návrh úpravy záloh pro rok 2017 v následujícím znění:

- Úpravu záloh na teplo, teplou vodu a studenou vodu podle spotřeby roku 2015 a jejich navýšení o 15%. Na 5.shromáždění vlastníků konaném dne 27.11.2007 bylo odhlasováno automatické navyšování těchto záloh o 20% podle skutečné spotřeby, ale dle vyjádření Ing. Kovačovského by 15% navýšení mělo být dostačující.
- Pro rok 2017 předepsání zálohy ve výši 40,- Kč/měs./byt na výměnu vodoměrů studené vody a instalaci zpětné klapky.
- Ostatní zálohy zůstávají beze změny.

Návrh záloh na rok 2017 byl schválen 100% všech zúčastněných členů SVJ tak, jak byl prezentován.

6. Zpráva o činnosti výboru v roce 2016

Shromáždění bylo seznámeno se zprávou o činnosti výboru SVJ od 23.11.2015 do 27.11.2016, která je uveřejněna na webových stránkách SVJ – www.chotesovska678.cz.

Předsedkyně výboru paní Mgr. Lucie Kolátková informovala shromáždění o uložení nových stanov do Obchodního rejstříku (nové znění stanov včetně změny názvu SVJ bylo odsouhlaseno na předcházejícím shromáždění v roce 2015). Vzhledem ke změně názvu SVJ byla zhotovena i nová razítka SVJ nutná pro vyzvedávání doporučené pošty, podpisy dohod a smluv. Do Obchodního rejstříku byly rovněž uloženy účetní závěrky, jak nám ukládá zákon.

V průběhu roku bylo dále řešeno protékání vody fasádou tubusu na jedno z parkovacích míst, rušení nočního klidu, znečištění veřejných prostor domu, porucha světel v chodbě ve vchodě 678/4 v důsledku zkratu a následné přeložení elektrických kabelů tak, aby k tomu v budoucnu opětovně nedocházelo, pravidelné vymáhání pohledávek od členů SVJ, porucha výtahu či porucha vjezdových garážových vrat.

Zpráva dále obsahovala informace o opravě poškozených izolací v garážích, o přípravě oprav podlahy v garážích, které byly vzhledem k technologickým požadavkům od výrobce přeloženy na příští rok, odstranění virem napadených stromů jeřábu či vyřízení pojistné události – grafiti na našem domě a zajištění jeho odstranění.

7. Informace o plánovaných opravách v domě v roce 2017

Člen výboru SVJ pan Luboš Pavel seznámil shromáždění s plánovanými opravami v domě, které se uskuteční v roce 2017:

- V souvislosti s pravidelným odečtem spotřeby TUV, SV a tepla firmou Ulimex proběhne výměna vodoměrů studené vody a instalace zpětné klapky.

- Oprava prasklin podlah v garážích – vzhledem k technologickým požadavkům na vysychání tmelu od výrobce bude směřováno na období stálých venkovních teplot nad 10°C.
- Výměna zrezivělých a zčásti nefunkčních vstupních protipožárních dveří v garážích u obou vchodů domu.
- Odstranění graffiti z fasády domu a natažení nové marmolitové stěrky.
- Instalace samostatného jističe pro tepelný výměník.
- Servisní prohlídka ventilátorů na střeše domu.
- Prořez stromů.

8. Představení nabídek bank a případné odsouhlasení změny bankovního účtu SVJ

Vzhledem k zápornému výsledku hospodaření našeho SVJ v průběhu posledních let (vysoké bankovní poplatky a současně takřka nulovému úročení zůstatku na bankovních účtech) členka výboru SVJ paní Karolína Hájková vypracovala analýzu a shromáždění předložila aktuální nabídku bank na vedeních běžných účtů. Oproti stávajícím podmínkám banky ČSOB, u které je veden běžný účet SVJ, vyšla výhodněji nabídka pouze Fio banky s nulovými poplatky.

Dle požadavků zúčastněných členů SVJ bude výbor kontaktovat banku ČSOB o vyjednání stejných podmínek vedení běžného účtu, jaké nabízí Fio banka. V případě zamítavého stanoviska ze strany ČSOB, zřídí nový účet u Fio banky. Zároveň bude zřízen další účet s pasivními dispozičními právy pro SBD Praha, resp. pana Kovačovského, kde bude uložen zůstatek dlouhodobé zálohy (dříve FO).

Návrh postupu o změně bankovního účtu SVJ shromáždění odhlasovalo 100% všech zúčastněných členů SVJ.

9. Znovuzvolení členů výboru

Vzhledem k vypršení mandátu členky výboru paní Ivy Jungrové, navrhl výbor členům SVJ její znovuzvolení.

Člen SVJ pan Ing. Pavel Horálek přednesl nabídku náhradnice členů výboru manželku Ing. Hanu Horálkovou.

Shromáždění odsouhlasilo znovuzvolení členky výboru SVJ paní Ivy Jungrové 98,34% hlasů všech přítomných členů SVJ, proti bylo 1,66% členů SVJ.

10. Různé – diskuse

Člen SVJ pan Vojtěch Hrabal vznesl požadavek na zajištění cenové nabídky na obnovu stromů za uschlé a odstraněné jeřáby u ulice Terezínská. Výbor SVJ poptá do příštího shromáždění cenovou nabídku na případnou obnovu.

Několik členů SVJ poukazovalo na výši poplatků za spotřebu elektrické energie společných prostor. Zazněl návrh na úsporu energií s odpojením některých žárovek v dlouhých chodbách a požadavek na analýzu elektrické spotřeby společných prostor. Panem Hrabalem byl dále vznesen dotaz o podílu spotřeby ventilátorů vzhledem k jejich množství a efektivitě provozu. Shromáždění bylo panem Pavlem (člen výboru SVJ) ujištěno, že v rámci každoroční revize jsou ventilátory kontrolovány, čištěny a vadné/porouchané měněny.

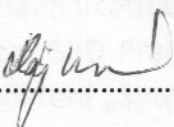
V této souvislosti vznesl pan Ing. Pavel Horálek požadavek na vypracování nabídky na dodávku elektrické energie pro společné prostory domu do příštího shromáždění.

Pan Ing. Pavel Horálek dále navrhl, aby výbor do příštího shromáždění připravil návrh, v jakém poměru bude v budoucnu rozúčtována spotřeba tepla a TUV dle nařízení č. 269/2015 vydaného Energetickým regulačním úřadem.

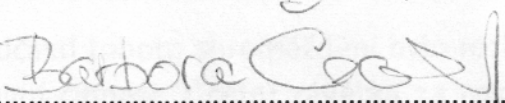
Usnesení tohoto shromáždění jsou následující:

1. Odsouhlasení programu Shromáždění.
2. Odsouhlasení účetní závěrky za rok 2015 a vypořádání ztráty hospodaření ve výši 4.991,70 Kč z dlouhodobé zálohy (dříve FO).
3. Odsouhlasení nových záloh na služby pro rok 2017.
4. Odsouhlasení postupu při změně bankovního účtu SVJ.
5. Znovuzvolení členky výboru Ivy Jungrové.

Zápis zpracovala Bc. Karolína Hájková, členka výboru SVJ


.....

Zápis ověřila Barbora Čechalová, členka SVJ


.....