

Shromáždění 2022

Zpráva o činnosti výboru za období od 1. 1. 2020 do 31.10. 2021

- V průběhu tohoto období se výbor scházel většinou 1x za měsíc.
- Stále existuje dluh na bytě 567/4 z důvodu úmrtí vlastníka a řešení jeho úmrtí kriminální policií. Aktuálně již probíhá dědické řízení.
- Volné finanční zdroje byly ukládány na termínované vklady.
- Výbor řeší pasportizaci domu. Na jeho základě pak vytvoří plán dlouhodobých oprav.
- Byla dokončena rekonstrukce vstupů a zamřížování bočních otvorů pod vstupy.
- Výbor opakovaně komunikoval s Městskou policií Praha ohledně nepořádku okolo popelnic, bohužel zatím bezvýsledně.
- Výbor řešil frekvenci svozu popelnic. Přes léto byly popelnice sváženy jen 2x týdně. Nyní jsou u východní strany domu 2 popelnice svážené 3x týdně a západní strany domu jedna popelnice svážená na 3x týdně.

Správa 2021– rozpočet a čerpání

HLASOVÁNÍ 1 – SCHVALUJI ČERPÁNÍ ROZPOČTU SPRÁVA ZA ROK 2021

	2019	2020	2021	2021
	skutečnost	skutečnost	rozpočet	skutečnost
vedení účetnictví	122 400	122 400	129 800	122 400
smlouvy o výkonu funkce 01/19 -12/19	98 400	115 564	118 000	117 724
odměny (po schválení shromážděním)	133 350	110 756	109 000	108 195
kancelářské potřeby	1 995	1 439	3 000	1 866
cestovné	263	0	500	293
telefony a internet	1 907	1 843	3 000	1 017
rozúčtování tepla	25 524	27 496	30 000	26 195
www stránky	7 050	4 700	6 000	5 500
ostatní služby			2 000	
právní služby - korporátní , kolky		1 000	20 000	
náklady na shromáždění	840	0	3 000	450
SIPO	5 909	5 790	6 200	5 729
poštovné	3 503	1 453	2 500	1 142
ostatní	2 650	1 785	8 000	1 784
rezerva			5 000	
skartovačka	818			
nákup počítače vč. tiskárny a SW	22 292		13 000	
náklady celkem	426 900	394 225	459 000	392 295

Fond oprav 2021 - rozpočet a čerpání

HLASOVÁNÍ 2 – SCHVALUJI ČERPÁNÍ FONDU OPRAV ZA ROK 2021

	2019	2020	2021	2021
	skutečnost	skutečnost	rozpočet	skutečnost
materiál pro údržbu (vč. pozemků)	9 855	12 768	10 000	3 889
opravy výtahy	27 932	81 638	45 000	25 363
opravy havarijní	19 227	5 287	30 000	32 595
povinné revize (kromě výtahů)	37 074	61 492	40 000	34 037
odborné zkoušky výtahů		41 818		
deratizace	2 800	2 800	15 000	29 895
mzdy údržby zahrady	35 000	30 000	30 000	30 000
údržba zámků dveří , protipožárních čidel		46 109	10 000	18 643
paušál revize	8 470	8 470	8 500	8 470
výměna vodoměrů			500 000	632 380
rezerva			50 000	6 713
požární čidla		79 109		
posouzení techn. stavu domu			10 000	
rekonstrukce chodeb	5 876 726	2 507 230		
výměna/úprava stříšek u dveří		141 047		
rekonstrukce elektorinstalace ve sklepech			250 000	329 340
oprava budek výtahů na střeše (zatékají)			60 000	
kompletní úprava vstupů			1 000 000	320 103
opravy výtahů (po revizích 2020)				348 762
	6 017 085	3 017 766	2 058 500	1 820 190

Rekapitulace fondu oprav a fondu správa

stav fondu správa k 31. 12. 2020	110 495
příjmy 2021	497 760
výdaje 2021	-392 295
úroky z účtu	1 460
přijaté úroky z prodlení	6 308
daň z příjmů	-1 140
převod do fondu oprav	-110 495
zůstatek k 31. 12. 2021	112 093

Výpočet příjmů fondu oprav

rozloha bytů dle katastru		25,85 za čtvereční metr	
sklepy	2,5	6596,77	170 527,00
balkony	6,96	120	7 755,00
důsledek zaokrouhlování		105	18 891,00
			-6
	měsíčně		197 167,00
	ročně		2 366 004

stav fondu oprav k 31. 12. 2020	11 716 549
příjmy 2021	2 366 004
mimořádný příjem od ENKO	2 000 000
výdaje 2021	-1 820 190
převod z fondu správa	110 495
zůstatek k 31. 12. 2021	14 372 858

Účetní závěrka 2021

HLASOVÁNÍ 3 SCHVALUJI ÚČETNÍ ZÁVĚRKU ZA ROK 2021

Výsledek hospodaření po zdanění 0 tis Kč

Návrh usnesení:

Výbor navrhuje schválit:

- čerpání rozpočtu na správu za rok 2021
- čerpání rozpočtu fondu oprav za rok 2021
- účetní závěrku za rok 2021

Návrh na odměny členů výboru za rok 2021

HLASOVÁNÍ 4

SCHVALUJI ODMĚNY ČLENŮM VÝBORU ZA ROK 2021 VE VÝŠI 109.010 Kč

vychází se z toho, že odměna činí 5.000 Kč na člena a měsíc

	Dvořák	Soukupová	Vidnerová	
vyplaceno na základě smlouvy	35 880	35 880	35 880	
zdravotní pojištění	3 409	3 409	3 409	
vyplaceno celkem	39 289	39 289	39 289	117 866
rozpočet 2021				118 000
návrh odměn	25 200	32 000	22 000	
pojistné	9 530	11 830	8 450	
náklady celkem	34 730	43 830	30 450	109 010
rozpočet 2022				109 000

Komentář k rozpočtu správa

- 1) V rozpočtu správa je u položek vedení účetnictví, rozúčtování tepla a odměny výboru počítáno s inflačním navýšením.
- 2) Dále je počítáno se zvýšením četnosti odečtů s ohledem na připravovanou legislativu.
- 3) Pokud bychom prováděli sami měření spotřeb vody a tepla, bude nutno zakoupit notebook pro dálkové odečty měřičů. Nákup byl schválen v rozpočtu roku 2022.

HLASOVÁNÍ 5

Rozpočet – správa 2023 (v Kč)

SCHVALUJI ROZPOČET FONDU SPRÁVA NA ROK 2023

	2019	2020	2021	2022	2023
	skutečnost	skutečnost	skutečnost	rozpočet	rozpočet
vedení účetnictví	122 400	122 400	122 400	129 800	134 640
smlouvy o výkonu funkce 01/19 -12/19	98 400	115 564	117 724	118 000	137 340
odměny (po schválení shromážděním)	133 350	110 756	108 195	109 000	118 910
kancelářské potřeby	1 995	1 439	1 866	3 000	3 000
cestovné	263	0	293	500	1 000
telefony a internet	1 907	1 843	1 017	3 000	3 000
rozúčtování tepla	25 524	27 496	26 195	30 000	33 000
www stránky	7 050	4 700	5 500	6 000	6 000
ostatní služby				2 000	
právní služby - korporátní , kolky		1 000		20 000	20 000
náklady na shromáždění	840	0	450	3 000	1 500
SIPO	5 909	5 790	5 729	6 200	6 500
poštovné	3 503	1 453	1 142	2 500	3 000
ostatní	2 650	1 785	1 784	8 000	10 000
rezerva				5 000	
skartovačka	818				
nákup počítače	22 292			15 000	20 000
náklady celkem	426 900	394 225	392 295	461 000	497 890

HLASOVÁNÍ 7

Rozpočet fondu oprav 2023 (v Kč)

SCHVALUJI ROZPOČET FONDU OPRAV NA ROK 2023

	2019	2020	2021	2022	2023
	skutečnost	skutečnost	skutečnost	rozpočet	rozpočet
materiál pro údržbu (vč. pozemků)	9 855	12 768	3 889	10 000	15 000
opravy výtahy	27 932	81 638	25 363	45 000	95 000
opravy havarijní	19 227	5 287	32 595	30 000	33 000
povinné revize (kromě výtahů)	37 074	61 492	34 037	40 000	40 000
odborné zkoušky výtahů		41 818			25 000
deratizace	2 800	2 800	29 895	15 000	20 000
mzdy údržby zahrady	35 000	30 000	30 000	30 000	36 000
údržba zámků dveří , protipožárních čidel		46 109	18 643	10 000	15 000
paušál revize	8 470	8 470	8 470	8 500	8 500
výměna vodoměrů			632 380		
rezerva			6 713	50 000	55 000
požární čidla		79 109			
posouzení techn. stavu domu				10 000	30 000
rekonstrukce chodeb	5 876 726	2 507 230			
výměna/úprava stříšek u dveří		141 047			
rekonstrukce elektorinstalace ve sklepech			329 340		
oprava budek výtahů na střeše (zatékají)				60 000	70 000
kompletní úprava vstupů			320 103		
opravy výtahů (po revizích 2020)			348 762		
zamřížování přístupových ramp				500 000	
sekačka					10 000
	6 017 085	3 017 766	1 820 190	808 500	452 500

Změna způsobu platby příspěvku do fondu správa pro rok 2022 až 2025

HLASOVÁNÍ 9 Souhlasím se změnu způsobu příspěvku do fondu správa pro roky 2022 až 2025

Příspěvek do fondu správa činí 340 Kč měsíčně na jednotku s tím, že 250 Kč se hradí měsíčně v platbě za služby a zbylých 90 Kč (tj. 1.080 Kč) se platí ročně a je zúčtováno oproti příjmům z pronájmů, které přísluší vlastníkům. Celková roční částka příspěvků do fondu správa činí 497.760 Kč.

Výbor navrhuje tento doplatek pro roky 2022 až 2025 zrušit a nahradit tento přídělem z úroků. V tuto chvíli pracuje výbor pouze s úroky z existujících termínovaných vkladů.

	rok 2022	rok 2023	rok 2024	rok 2025
zůstatek z přechozího roku	112 093	2 594	299 195	167 435
příspěvek z pravidelných měsíčních plateb	366 000	366 000	366 000	366 000
dosud připsané úroky	9 511			
očekávané úroky ze sjednaných term. vkladů	12 750	428 361		
	500 354	796 955	665 195	533 435

Rozhodnutí o kontrole funkčnosti oken a výměně těsnění

HLASOVÁNÍ 10 Souhlasím s kontrolou funkčností oken a výměnou těsnění

V letošním roce oslovila výbor firma Portalia, která nabídla zdarma kontrolu oken. Podle názoru firmy by se měla okna kontrolovat pravidelně a na základě této kontroly pak okna případně opravit a vyměnit těsnění.

Výbor požádal o předběžnou kalkulaci takových prací. Opravy oken by si vyžádaly částku cca 500 tis. Kč. Výměna těsnění pak 850 tis. Kč až 1 mil. Kč.

Výbor předkládá shromáždění k rozhodnutí, zda souhlasí s těmito opravami.

Pokud by shromáždění tyto opravy odsouhlasilo, pak by byl rozpočet fondu oprav navýšen o 1.400 tis. Kč.

Výbor by byl povinen v souladu se stanovami vypsát výběrové řízení na tuto zakázku.

Změna stanov

HLASOVÁNÍ 11 SCHVALUJI STANOVY SPOLEČENSTVÍ

Informace k počítání hlasů:

- na shromáždění reprezentují přítomní členové 100% všech hlasujících
- v případě hlasování **per-rollam** reprezentují 100 % všech hlasujících všichni členové, tj. bez ohledu nato, zda se hlasování účastní či nikoliv

Rekapitulace nejdůležitějších změn:

- 1) Změna názvu (zkrácení)
- 2) Změna způsobu oznamování (ruší se vhazování do schránek, zůstává nástěnka, zavádí se web a e-mail)
- 3) Zavedení možnosti konat náhradní shromáždění
- 4) Změna hlasovacích kvór
 - 1) Zvýšení pro přijetí úvěru a zajištění tohoto úvěru zástavním právem k jednotkám
 - 2) Snížení kvóra pro volbu členů výboru – 50% přítomných (dosud bylo 50% všech)
 - 3) Snížení kvóra pro běžné opravy - 50% přítomných (dosud bylo 75% přítomných)
- 5) Změna pravomocí výboru
 - 1) Opravy v pravomoci výboru do 200 tis. Kč (dosud 150 tis. Kč +DPH, tj. 178 tis). Nárůst je 12%, což je významně méně než inflace od roku 2011
 - 2) Povinnost konat výběrové řízení od 300 tis. Kč

Změna stanov (POKRAČOVÁNÍ)

Rekapitulace nejdůležitějších změn:

- 1) Zpřísnění kvalifikačních požadavků na členy výboru nad rámec zákona
- 2) Zrušení článku o sankcích
 - existují judikáty, které zneplatňují sankce stanovené ve stanovách, lze (a děje se tak) uplatňovat sankce pouze dle obč. zákoníku.
 - výbor je povinen vymáhat dluhy, jinak by porušil své povinnosti řádného hospodáře, nicméně uplatňovat postup podle současných stanov je jednak nemožné a jednak naprosto neekonomické
- 3) Vynětí smluv o tzv. vyhrazených technických zařízeních ze všech limitů

V našem případě jsou vyhrazenými technickými zařízeními výtahy. Jakékoliv opravy může dělat pouze firma, s níž je sjednaná smlouva na pravidelný servis výtahů

Volba členů výboru

HLASOVÁNÍ 12 Schvaluji volbu --- členem výboru a smlouvu o výkonu funkce

HLASOVÁNÍ 13 Schvaluji volbu --- členem výboru a smlouvu o výkonu funkce

Změna smlouvy o výkonu funkce

HLASOVÁNÍ 14 *SCHVALUJI ZMĚNU ČLÁNKU VI. Odst. 1 SMLOUVY O VÝKONU FUNKCE (ZMĚNA VÝŠE ODMĚNY Z 2.990 Kč na 3.500 Kč).*

Dosud byly platby členům výboru (bez povinného pojištění) 186.840 Kč ročně. Tato částka platí od roku 2011. S ohledem na inflaci výbor navrhuje zvýšit tuto částku o 15%, tj. na 214.870 Kč.

Průměrná mzda v ČR v roce 2011 činila 24.466 Kč, v roce 2021 pak 37.903 Kč, tj. nárůst o 55%.

Výbor navrhuje zvýšit částku měsíčně vyplácenou částku ze smlouvy o výkonu funkce z 2.990 Kč na 3.500 Kč. Tato částka podléhá pouze odvodu zdravotního pojištění, nikoliv již sociálního pojištění, což znamená vyšší čistý příjem pro člena výboru a nižší celkové náklady pro SVJ.

Zbylá část by se vyplácela stejně jako dosud zpětně za předcházející rok po schválení shromážděním.

Změna prohlášení vlastníka

HLASOVÁNÍ 15 Schvaluji změnu- opravu v psaní u smlouvy o převodu jednotky č. 9/566 a 21/566

U dvou bytů 9 a 21 v domě 566 byla chyba ve smlouvě o převodu vlastnictví bytů. Přestože tyto dva byty neměly zakoupenou chodbu, do katastru nemovitostí byly zapsány rozměry vč. rozměrů chodby.

Byty **s chodbou** jsou zapsány takto:

Byt o velikosti 3 +1 ... Celková plocha bytu **71,05 m²**

Jednotka se skládá z

Koupelna	2,90 m ²
Kuchyň	9,60 m ²
Pokoj	12,64 m ²
Pokoj	16,02 m ²
Pokoj	14,02 m ²
Předsíň	6,60 m²
Předsíň	8,37 m ²
WC	0,90 m ²

K jednotce náleží lodžie 6,9 m² a sklepní kóje

Změna prohlášení vlastníka(pokračování)

Pro **byty 9/566 a 21/566** je znění smlouvy následující:

Byt o velikosti 3 +1 ... Celková plocha bytu **71,05 m²**

Jednotka se skládá z

Koupelna	2,90 m ²
Kuchyň	9,60 m ²
Pokoj	12,64 m ²
Pokoj	16,02 m ²
Pokoj	14,02 m ²
Lodžie	6,60 m²
Předsíň	8,37 m ²
WC	0,90 m ²

K jednotce náleží sklepní kóje

Tento text de facto znamená, že těmto dvěma jednotkám náleží jen kus lodžie, zbytek lodžie patří do společných prostor. To je logický i právní nesmysl.

Od roku 2018 platí tyto 2 byty stejný příspěvek do fondu oprav jako byty s chodbou. To znamená, že měsíčně platí o 170,61 Kč více, což je 2.047 Kč za rok. Ke konci roku 2021 tak bylo zapláceno 8.189 Kč.

Změna prohlášení vlastníka(pokračování 2)

Bohužel, kancelář pana Kaňky se k chybě nehlásí a není pochopitelně ochotna nést náklady se změnou spojené. Po více než deseti letech nároky na náhradu škody prekludovaly, tj. nelze je vymáhat.

Zcela správná možnost řešení je oprava prohlášení vlastníka, což představuje vysoké náklady finanční i časové. Celé prohlášení by se muselo přepsat. Dále by tato změna reprezentovala změnu podílu každé jednotky na společných prostorech, což vyžaduje podepsané prohlášení jednoho každého vlastníka resp. manželů, je-li jednotka ve společném jmění manželů. Podpis na tomto prohlášení musí být úředně ověřen. Dále by se musel každý vlastník uhradit návrh na vklad do katastru.

Řešením by tedy bylo, že u bytů 9/566 a 21/566 bude text "LODŽIE 6,6m²" nahrazen textem „PŘEDSÍŇ 6,6m²“

Touto změnou by sice k bytům nepatřila lodžie, která by mohla být ponechána k výlučnému užívání vlastníka jednotky rozhodnutím shromáždění. O lodžii se nemůže starat nikdo jiný než vlastník příslušného bytu. Protože lodžie nepatří do výměry bytu, nedošlo by tímto ke změně vlastnických poměrů vzhledem k celkové ploše domu.

Souhlas s výlučným užíváním lodžii

Toto hlasování je irelevantní, neboť dle § 5 odst. 1 písm. f) nařízení vlády 366/2013 Sb. společné části, jsou-li přístupné pouze z bytu, jsou vždy ve výlučném užívání vlastníka příslušné jednotky.

Schválení změny společných prostor pokračování

HLASOVÁNÍ 16

SOUHLASÍM, ABY CHODBA K BYTU 566/3 BYLA SMLUVNĚ PŘEVEDENA DO VÝLUČNÉHO UŽÍVÁNÍ VLASTNÍKA BYTU ZA SCHVÁLENÝCH PODMÍNEK

Císlovi mají zájem o připojení chodby k bytu (byty 3+1 vlevo od výtahu).

Výbor následující postup podle § 1160 OZ:

Shromáždění souhlasí, aby

- chodba k bytu 566/3 o velikosti 6,60 m² byla smluvně převedena do výlučného užívání vlastníka tohoto bytu
- bylo vlastníkovi umožněno tuto chodbu oddělit od ostatních společných prostor stavební úpravou shodnou u ostatních bytů stejné dispozice s tím, že zachová možnost opětovné instalace původních vstupních dveří
- za podmínek, že
 - se vlastník zaváže **hradit za tento prostor příspěvky do fondu oprav**
 - se vlastník vzdá práva podle § 1161 občanského zákoníku (tj. nebude soudně žádat o změnu prohlášení vlastníka).