

Zápis ze shromáždění

„Společenství vlastníků Ondříčkova č. p. 385, 391, Praha 3“

IČO: 179 02 347

Datum a čas konání: 18. 11. 2024, 18:00 hod.

Místo konání: jídelna ZŠ Lupáčova, Lupáčova 1/1200, Praha 3

Shromáždění svolal: pan Petr Kříšťál – předseda výboru SVJ

Dle prezenční listiny byli při zahájení shromáždění přítomni vlastníci se spoluvlastnickými podíly v celkové výši 27.466 z 30.041, což činí 91,43 % všech hlasů vlastníků.

Shromáždění vlastníků bylo usnášeníschopné.

Program shromáždění:

1. Zahájení
2. Ověření usnášeníschopnosti
3. Volba předsedajícího, zapisovatele, ověřovatele zápisu a skrutátora, hlasování
4. Schválení programu shromáždění
5. Zpráva o hospodaření domu za rok 2023, hlasování
6. Rekapitulace oprav a investic, informace o bankovním úvěru a splácení
7. Plán běžných nákladů a investic na rok 2024, 2025
8. Projednání budoucích oprav, způsob jejich financování, hlasování
 - a) Podlahy společných prostor (bez nutnosti hlasování)
 - b) Výmalba/opravy povrchů stěn společných prostor
9. Diskuze, různé
10. Závěr



Průběh jednání a přijatá usnesení:

1. Zahájení

Shromáždění společenství vlastníků zahájil a jeho průběh řídil pan Křišťál, předseda výboru SVJ. Následně přivítal přítomné vlastníky a představil společnost JS – hlasování.

2. Ověření usnášeníschopnosti

Po zahájení shromáždění bylo přistoupeno k ověření usnášeníschopnosti a pan Křišťál označil shromáždění za usnášeníschopné.

3. Volba předsedajícího, zapisovatele, ověřovatele zápisu a skrutátora, hlasování

V úvodu třetího bodu pan Křišťál uvedl, že navrhuje sám sebe za předsedajícího, společnost JS – hlasování do funkce zapisovatele a skrutátora a paní Ing. Heršálkovou za ověřovatelku zápisu. Následně se ujal slova pan Pospíšil, zástupce společnosti JS – hlasování, který přítomným vysvětlil způsob a použití bezdrátového hlasovacího zařízení. Nakonec bylo přistoupeno k prvnímu hlasování.

Usnesení: Shromáždění vlastníků jednotek schvaluje předsedajícím pana Křišťála, zapisovatelem a skrutátorem firmu JS – Hlasování s.r.o. a ověřovatelkou zápisu paní Ing. Heršálkovou.

Hlasování: PRO: 27466/27466 => 100,00 %
PROTI: 0/27466 => 0,00 %
ZDRŽELO SE: 0/27466 => 0,00 %

Aktuální prezence: 27466/30041 => 91,43 %

Usnesení bylo přijato.

4. Schválení programu shromáždění

Pan Křišťál sdělil informaci, že byl program shromáždění součástí pozvánky a poté vyzval přítomné k hlasování o jeho schválení.

Usnesení: Shromáždění vlastníků jednotek schvaluje program shromáždění v předloženém znění.

Hlasování: PRO: 27466/27466 => 100,00 %
PROTI: 0/27466 => 0,00 %
ZDRŽELO SE: 0/27466 => 0,00 %

Aktuální prezence: 27466/30041 => 91,43 %

Usnesení bylo přijato.

5. Zpráva o hospodaření domu za rok 2023, hlasování

Slova se ujal správce a informoval přítomné o ekonomice SVJ. Zdůraznil nejdůležitější položky, které SVJ platí za služby. Za vodu se jedná o částku 280 000 Kč, částka za teplo činí 341 000 Kč, za teplou vodu 468 000 Kč a za úklid se hradí částka ve výši cca 76 000 Kč. Následně uvedl, že se jedná o celkovou částku zhruba 1 300 000 Kč a zálohy jsou nastaveny v odpovídající výši.

Jeden z vlastníků měl dotaz na novou položku ve vyúčtování, která neměla být předem ohlášena. Správce informoval o rekonstrukci stoupaček, která se musela hradit navíc. Následně pan Křišťál doplnil, že byl na minulém shromáždění projednán postup rozúčtování nákladů, co bude platit vlastník a co SVJ (z fondu oprav).

Další z vlastníků se dotázal na zhodnocení finančních prostředků ve fondu oprav. Pan Křišťál upřesnil, že má SVJ úvěr a dostupné prostředky jsou použity hlavně na jeho splacení. Následně upřesnil, jaké opravy byly hrazeny z fondu oprav a poté bylo přistoupeno k hlasování ohledně schválení zprávy o hospodaření a účetní závěrky za rok 2023.

Usnesení: Shromáždění vlastníků jednotek schvaluje zprávu o hospodaření a účetní závěrku za rok 2023 v předloženém znění.

Hlasování: PRO: 27871/27871 => 100,00 %
PROTI: 0/27871 => 0,00 %
ZDRŽELO SE: 0/27871 => 0,00 %

Aktuální prezence: 27871/30041 => 92,78 %

Usnesení bylo přijato.

6. Rekapitulace oprav a investic, informace o bankovním úvěru a splácení

V úvodu bodu informoval pan Ing. Macháček o častých opravách stoupaček, ke kterým docházelo někdy i pětkrát do měsíce. Z tohoto důvodu bylo velké množství výjezdů na jejich opravu. Dále byla velká poruchovost elektroinstalace, především v přízemí objektu, a rovněž se jednalo o poruchy domácích telefonů a zvonků. Havárie vody řešila a opravovala firma BYTOSERVIS s.r.o., opravy elektroinstalace firma elektro Březnovský Tomáš a domácích telefonů firma Kačírek Václav. Výsledky se obešly bez připomínek technika objektu.

Pan Křišťál následně informoval o rekonstrukci rozvodů studené vody, teplé vody, dešťových svodů, kanalizace a rozvodů plynu. Jednalo se o rozvody od patního měřidla až do bytu. Dále byly zrekonstruovány a obnoveny společné prostory v přízemí (385) a v suterénu (391) – jedná se o místnosti s WC a sprchou. V této souvislosti předsedající informoval přítomné o možnosti zapůjčení klíčů od těchto místností, po dohodě s výborem (např. při rekonstrukci bytu). Předmětné rekonstrukce prováděla firma JANPE s.r.o. pod stavebním dozorem.

Nakonec pan Křišťál informoval o finančních nákladech a plnění rozpočtu. Původně schválený plán běžných nákladů a investic činil 8 052 879 Kč a proinvestováno bylo celkem 5 009 364 Kč. Na položkách, které jsou již hotové, bylo využito o cca 277 000 Kč méně, než bylo v původním plánu a rovněž byla schválena rezerva na vícepráce, která činila 1 050 000 Kč a zatím nebyla

využita. Díky tomu zbývá v rozpočtu rezerva cca 1 300 000 Kč. Financování probíhalo z fondu oprav, z úvěru a část formou bezúročného splácení firmě JANPE s.r.o.

7. Plán běžných nákladů a investic na rok 2024, 2025

Pan Ing. Macháček se ujal slova a sdělil, že se jedná o klasické revize, do kterých bude potřeba investovat 96 000 Kč. Dále se jedná o údržbu zeleně, osvětlení a drobnou údržbu (26 000 Kč). Následně hovořil o vlhkosti suterénu v objektu, výmalbě společných prostor a o změně klíčového systému (již je odhlasováno).

Poté pan Křišťál doplnil informace ohledně znečištěné fasády v horní části objektu. Výbor zjišťuje možný postup (reklamace, oprava, vyčištění).

Jedna z přítomných vznesla podnět na nepořádek ve sklepních prostorech. Pan Křišťál doplnil, že výbor zjišťoval stav sklepů, komu patří a kontroloval nepořádek. Zároveň informoval, že u sklepů, které nikdo nevyužívá, dojde k uzamčení výborem/správcem. Další řešení bude projednáno v příštím roce.

Následně přítomní debatovali nad vodotryskem ve vnitrobloku, kvůli kterému dochází ke znečišťování a hluku. Nakonec došli ke shodě, že bude podána stížnost. Rovněž proběhla diskuze ohledně realizace pohybových čidel ve společných částech, při které sdělil pan Ing. Macháček výhody a nevýhody instalace – výbor bude řešit se správcem.

8. Projednání budoucích oprav, způsob jejich financování, hlasování

Pan Křišťál bod uvedl a sdělil, že jednou z větších oprav budou podlahy společných prostor (již odsouhlaseno). Novým návrhem je výmalba a opravy povrchů stěn společných prostor. Tato položka nebyla, z důvodu vysokého počtu oprav, na minulém shromáždění schválena.

Následně zazněl od přítomného vlastníka návrh na obnovu nátěru zárubní, a tím sjednocení barvy. Po návrhu proběhla mezi přítomnými debata a na příštím shromáždění dojde k hlasování ohledně možnosti centrálního natření zárubní.

Nakonec zazněla mezi přítomnými debata ohledně využití prádelny a mandlovny v č.p. 391, poté bylo přistoupeno k hlasování ohledně schválení výmalby a opravy povrchů stěn společných prostor.

Usnesení: Shromáždění vlastníků jednotek schvaluje výmalbu a opravu povrchů stěn společných prostor do částky 500 000 Kč.

Hlasování: PRO: 19152/27871 => 68,72 %
PROTI: 441/27871 => 1,58 %
ZDRŽELO SE: 8278/27871 => 29,70 %

Aktuální prezence: 27871/30041 => 92,78 %

Usnesení bylo přijato.



9. Diskuze, různé

V úvodu devátého bodu zazněl podnět od vlastníka, na potřebu svařit zábradlí v 7. patře. Následně přítomní debatovali o povrchu podlah, o polepech na schodech a nad barvou omítky. Pan Křišťál informoval vlastníky o postupu výměny kalorimetrů a nakonec sdělil, že příští shromáždění proběhne nejspíše v červnu/červenci 2025.

10. Závěr

Pan Křišťál poděkoval přítomným za účast a shromáždění formálně ukončil.

Nedílnou součástí zápisu je prezenční listina.

Zapsal

.....

Zdeněk Pospíšil, JS-hlasování s.r.o.



JS-hlasování s.r.o.

IČO 07854332
www.js-hlasovani.cz

Ověřila

.....

Ing. Vlasta Heršálková

Předsedající

.....

Petr Křišťál, předseda výboru SVJ