

ZÁPIS
ze zasedání shromáždění
Společenství vlastníků jednotek Nám. Na Balabence 1431 – 1433, 1438,
Praha 9

Datum a místo konání: 3. 12. 2019, UNYP Aréna – aréna Sparta, Podvinný mlýn
Předsedající: Ing. Gabriela Mumba
Zapsal: JUDr. Jitka Mokrá
Ověřovatel: Lukáš Salát

Program zasedání (dle pozvánky):

I. Zahájení (volba ověřovatele zápisu a schválení jednacího řádu společenství)

II. Oznámení o dokončení celkového zateplení objektu

„Změna stavby bytových domů č. p. 1431 - 1433, 1437, 1438 k.ú. Libeň, nám Na Balabence, spočívající v zateplení fasád domů, v zateplení střech, dílčí výměně výplní otvorů a revitalizace lodžii“

III. Návrh usnesení k rozdělení dotace ze Státního fondu životního prostředí

IV. Odměny statutárního orgánu společenství

Schválení návrhu na vyplacení mimořádné odměny (za práci na realizaci projektu "Zateplení fasád, výměně oken a revitalizace lodžii" nad běžný časový rámec při jednáních s projektantem, zhotovitelem, při účasti na výběrovém řízení, pravidelných kontrolních dnů a řešení problémů ad hoc

V. Hospodaření společenství dle příloh č. 5, 6, 7

- a) Schválení účetní závěrky za rok 2018 a návrh na rozdělení výsledku hospodaření za rok 2018
Shromáždění schvaluje účetní závěrku za rok 2018. Shromáždění schvaluje dosaženou ztrátu za rok 2018 ve výši 1.110,46 Kč uhradit z Rezervního fondu.
- b) Schválení vypořádání vkladů z výnosů z pronájmů v ročním vyúčtování
- c) Schválení s účinností od 1. 1. 2020 navýšení krátkodobých záloh na správu domu a pozemku podle velikosti svých spoluvlastnických podílů
- d) Schválení s účinností od 1. 1. 2020 upravit měsíční výši záloh u níže uvedených krátkodobých záloh na správu domu a pozemku rovným dílem podle počtu jednotek
- e) Schválení s účinností od 1. 1. 2020 navýšení krátkodobých záloh na služby související s užíváním jednotky, tj. zálohy na studenou vodu, teplou vodu a teplo ve výši odpovídající skutečné spotřebě, resp. skutečným nákladům jeho jednotky v roce 2018
- f) Schválení s účinností od 1. 7. 2021 navýšení krátkodobých záloh na dodávky studené vody, teplé vody a tepla do jednotek takto: Každý člen společenství je povinen hradit zálohy na studenou vodu, teplou vodu a teplo ve výši odpovídající skutečné spotřebě, resp. skutečným nákladům jeho jednotky vyúčtovaných v předchozím kalendářním roce navýšených o 5 %. Platnost předpisu těchto záloh se bude měnit každé další období vždy k 1. 7. běžného roku.

VI. Informace o nebytovém prostoru v současné době pronajatém. Soudní spory apod.

VII. Závěr

Pořad jednání, návrhy usnesení a výsledky hlasování:

1. Zahájení (schválení předsedajícího, zapisovatele a ověřovatele zápisu)

Zástupkyně správce JUDr. Jitka Mokrá prověřená statutárním orgánem moderováním shromáždění konstatovala, že shromáždění bylo řádně svoláno a zasedání shromáždění je usnášeníschopné, neboť je přítomno 55,11% ze všech spoluvlastnických podílů. Konstatováno bylo, že jednání bude probíhat v souladu s jednacím řádem společenství, který byl schválen na minulém zasedání.

Následně bylo přistoupeno k volbě ověřovatele. Navržen byl pan Lukáš Salát. Hlasováno bylo aklamací, pro návrh ověřovatele se vyjádřilo 100% z přítomných spoluvlastnických podílů.

II. Oznámení o dokončení celkového zateplení objektu

„Změna stavby bytových domů č. p. 1431 - 1433, 1437, 1438 k.ú. Libeň, nám Na Balabence, spočívající v zateplení fasád domů, v zateplení střech, dílčí výměně výplní otvorů a revitalizace lodžii“

Člen statutárního orgánu společenství pan Jiří Cibulec přednesl shrnující informace k provedené revitalizaci objektu. Informace byla zveřejněna jak na webových stránkách společenství, tak na odkazu klient.sbdpraha.cz/102.

V rámci diskuze pak byly zodpovězeny všechny dotazy vlastníků z pléna.

Informaci vzalo shromáždění na vědomí.

III. Návrh usnesení k rozdělení dotace ze Státního fondu životního prostředí

Výbor společenství předložil shromáždění, s ohledem na získanou dotaci ze Státního fondu životního prostředí, návrh na vypořádání získané dotace. Celková výše dotace činí 1.963.960 Kč a byla společenství vyplacena ve dvou splátkách. Část dotace (945.956 Kč) bude vlastníkům vrácena v rámci vyúčtování za rok 2019 a částka 1.000.000 Kč pak bude použita na mimořádnou splátku úvěru, čímž se zkrátí doba zadlužení společenství. Zbytná částka 18.004 Kč zůstává ve fondu oprav.

Z pléna byl vznesen dotaz stran stavu čerpání úvěru. Všechny podklady jsou k dispozici k nahlédnutí u účetní společenství či u výboru.

Návrh usnesení:

Shromáždění dále schvaluje:

- 1.1. u všech vyměněných oken u bytových jednotek členů společenství, ke kterému došlo při revitalizaci domů a také v minulosti, pokud okna splňují stanovené parametry, rozdělit část obdržené dotace ze Státního fondu životního prostředí takto:

Druh, rozměr	m2	dotace 1250/m2	ks	celkem v Kč
Okno plastové trojkřídlé 210 x 141 cm	2,96	3701,25	175	647 719
Okno plastové 2křídlové 150x150 cm	2,25	2812,50	66	185 625
Dveře balkonové 1křídlové 75x220 cm	1,65	2062,50	35	72 188
Dveře balkonové 2křídlové 1260x2250 cm	2,84	3543,75	6	21 263
Okno plastové dvoukřídlé 130 x 150 cm	1,95	2437,50	6	14 625
Okno plastové 2křídlové 110x110 cm	1,21	1512,50	3	4 538
			291	945 956

O příslušnou částku každé bytové jednotky se sníží vyúčtování roku 2019

- 1.2. převedení částky 1 mil. Kč jako mimořádnou splátku úvěru vedeného u Raiffeisen stavební spořitelny

Před hlasováním bylo konstatováno, že přítomno je 56,18% ze všech spoluvlastnických podílů.

1 Schválení rozdělení dotace								
Celkem spoluvlastnických podílů			474 445 hlasů			100,00 %		
Přítomno 03.12.2019 18:03			266 550 hlasů			56,18 %		
Nepřítomno			207 895 hlasů			43,82 %		
HLASOVÁNÍ	PROTI		ZDRŽEL SE		PRO		NEHLASOVALO	
	Počet	%	Počet	%	Počet	%	Počet	%
Přítomných	0	0,00	5 138	1,93	261 412	98,07	0	0,00
Všech	x	0,00	x	1,08	x	55,10	x	43,82

Návrh usnesení byl přijat.

IV. Odměny statutárního orgánu společnosti

Výbor společnosti navrhl schválení vyplacení mimořádné odměny za práci na realizaci projektu "Zateplení fasád, výměně oken a revitalizace lodžii" nad běžný časový rámec při jednáních s projektantem, zhotovitelem, při účasti na výběrovém řízení, pravidelných kontrolních dnů a řešení problémů ad hoc.

Návrh usnesení:

Shromáždění schvaluje mimořádnou odměnu výboru společnosti v celkové výši 80.000 Kč.

2 Schválení mimořádné odměny statutárnímu orgánu SVJ								
Celkem spoluvlastnických podílů			474 445 hlasů			100,00 %		
Přítomno 03.12.2019 18:11			266 550 hlasů			56,18 %		
Nepřítomno			207 895 hlasů			43,82 %		
HLASOVÁNÍ	PROTI		ZDRŽEL SE		PRO		NEHLASOVALO	
	Počet	%	Počet	%	Počet	%	Počet	%
Přítomných	5 138	1,93	12 466	4,68	248 946	93,40	0	0,00
Všech	x	1,08	x	2,63	x	52,47	x	43,82

Návrh usnesení byl přijat.

V. Hospodaření společenství dle příloh č. 5, 6, 7

V rámci bodu hospodaření byly předneseny všechny návrhy usnesení, které byly zveřejněny jak na webových stránkách společenství, tak na webovém odkazu.

Zodpovězeny byly všechny dotazy z pléna.

Návrhy usnesení:

1. Schválení účetní závěrky za rok 2018 a návrh na rozdělení výsledku hospodaření za rok 2018

Shromáždění schvaluje účetní závěrku za rok 2018.

Shromáždění schvaluje dosaženou ztrátu za rok 2018 ve výši 1.110,46 Kč uhradit z Rezervního fondu.

2. Návrh na úpravu výše krátkodobých záloh

- a) Shromáždění schvaluje s účinností od 1. 1. 2020 upravit měsíční výši níže uvedených krátkodobých záloh na správu domu a pozemku takto:

Záloha	Nová měsíční výše zálohy	Stávající měsíční výše zálohy	+ Navýšení - Snížení	Průměrné měsíční náklady 2018
Pojistné	2 100 Kč	1 788 Kč	312 Kč	2 083 Kč
Odvoz odpadu	7 531 Kč	5 994 Kč	1 537 Kč	6 187 Kč
Úklid	12 215 Kč	11 384 Kč	831 Kč	11 384 Kč
Provoz výtahu	4 743 Kč	4 743 Kč	0 Kč	4 867 Kč
Elektrická energie	5 177 Kč	5 377 Kč	-200 Kč	4 203 Kč

Pozn.: Nová výše zálohy „Odvoz odpadu“ zahrnuje navýšení ceny dle usnesení zastupitelstva HMP

Na výše uvedených zálohách jsou povinni se podílet všichni členové společenství podle velikosti svých spoluvlastnických podílů.

Podle stejného pravidla bude provedeno i rozúčtování nákladů hrazených z výše uvedených záloh.

- b) Shromáždění schvaluje účinností od 1. 1. 2020 upravit měsíční výši záloh u níže uvedených krátkodobých záloh na správu domu a pozemku takto:

Záloha	Nová měsíční výše zálohy	Stávající měsíční výše zálohy	+ Navýšení - Snížení
Správní poplatek / bytová jednotka člen družstva SBD Praha	182 Kč	156 Kč	26 Kč
Správní poplatek / bytová jednotka nečlen družstva SBD Praha	194 Kč	180 Kč	14 Kč
Odměna volených orgánů	250 Kč	200 Kč	50 Kč
Provozní náklady	70 Kč	50 Kč	20 Kč

Na výše uvedených zálohách jsou povinni se podílet všichni členové společenství, a to rovným dílem podle počtu jednotek.

Podle stejného pravidla bude provedeno i rozúčtování nákladů hrazených z této zálohy.

- c) Shromáždění schvaluje s účinností od 1. 1. 2020 způsob stanovení výše krátkodobých záloh na služby související s užíváním jednotky takto:

Každý člen společenství je povinen hradit zálohy na služby související s užíváním jednotky, tj. zálohy na studenou vodu, teplou vodu a teplo ve výši odpovídající skutečné spotřebě, resp. skutečným nákladům jeho jednotky v roce 2018.

- d) Shromáždění schvaluje s účinností od 1. 7. 2021 stanovit způsob výpočtu výše krátkodobých záloh na dodávky studené vody, teplé vody a tepla do jednotek takto:

Každý člen společenství je povinen hradit zálohy na studenou vodu, teplou vodu a teplo ve výši odpovídající skutečné spotřebě, resp. skutečným nákladům jeho jednotky vyúčtovaných v předchozím kalendářním roce navýšených o 5 %. Platnost předpisu těchto záloh se bude měnit každé další období vždy k 1. 7. běžného roku.

3. Výše dlouhodobé zálohy

Výše dlouhodobé zálohy se nemění, zůstává 21 Kč / m² / jednotka. Na této záloze jsou povinni se podílet všichni členové společenství, a to podle velikosti svého spoluvlastnického podílu. Tato záloha není předmětem ročního vyúčtování záloh a její zůstatek přechází vždy do dalšího kalendářního roku.

4. Ostatní

- a) Shromáždění bere na vědomí, že v předpisu záloh může dojít ke korunovým rozdílům z důvodu zaokrouhlení.
- b) Shromáždění pověřuje statutární orgán, aby zajistil včasné zaslání/předání předpisů záloh všem členům společenství, tj. nejpozději do 10 dnů před účinností předpisu záloh.
- c) Shromáždění ukládá všem členům společenství hradit měsíční zálohy na správu domu a pozemku a zálohy na služby související s užíváním jednotky řádně a včas, tj. tak, aby byla platba zálohy připsána na účet společenství nejpozději do 15. dne příslušného kalendářního měsíce.
- d) Shromáždění bere na vědomí, že výnosy z pronájmu společných prostor budou vypláceny vlastníkům (resp. vypořádány) v rámci ročního vyúčtování záloh.

3 Schválení účetní závěrky za rok 2018, schválení vypořádání vkladů z výnosů z pronájmu a úpravy záloh								
Celkem spoluvlastnických podílů			474 445 hlasů		100,00 %			
Přítomno	03.12.2019 18:37		266 550 hlasů		56,18 %			
Nepřítomno			207 895 hlasů		43,82 %			
HLASOVÁNÍ	PROTI		ZDRŽEL SE		PRO		NEHLASOVALO	
	Počet	%	Počet	%	Počet	%	Počet	%
Přítomných	0	0,00	5 138	1,93	261 412	98,07	0	0,00
Všech	x	0,00	x	1,08	x	55,10	x	43,82

Návrh usnesení byl přijat.

VI. Informace o společném prostoru v současné době pronajatém. Soudní spory apod.

Výbor společenství přednesl zprávu týkající se společného prostoru v domě, kde probíhají jak spory s bývalým nájemcem společností Interiéry a rekonstrukce s.r.o., tak s SBD Praha (členem společenství a bývalým vlastníkem objektu). Informace byla zveřejněna v rámci podkladů na zasedání shromáždění.

V rámci diskuze několik vlastníků vzneslo návrh na ukončení spolupráce s SBD Praha jako správcem objektu z důvodu vedených sporů. Tento návrh byl podpořen i ostatními vlastníky i členy výboru.

Přítomná zástupkyně správce na dotaz konstatovala, že SBD Praha se z titulu spoluvlastníka a bývalého majitele objektu musí chovat jako řádný hospodář. Tato situace však neovlivňuje činnost SBD Praha jako správce objektu, neboť se jedná o dvě odlišné pozice.

Členové shromáždění na základě diskuze pověřili statutární orgán společenství provedením výběru možného nového správce, kdy návrh bude předložen na další zasedání shromáždění.

VII. Závěr

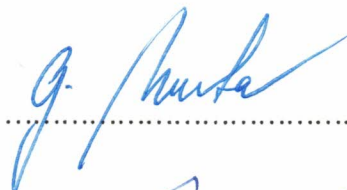
V rámci závěru byli členové shromáždění informováni, že ke konci topné sezóny dojde k osazení regulačních ventilů na koupelnových stoupačkách, cena akce je cca 40.000 Kč.

Následně bylo shromáždění ukončeno.

V Praze dne 3. 12. 2019

Podpisy:

předsedkyně výboru:



zapisovatel:



ověřovatel:

