

Zápis 20. schůze shromáždění Společenství vlastníků jednotek domu Bechlínská 705, Praha 9 – Letňany

se sídlem Bechlínská 705, 190 00, Praha 9, zapsané v rejstříku společenství vlastníků jednotek, vedeného u MS v Praze oddíl S, vložka 6901, IČ: 27578577

Datum konání: **03. 11. 2022** (čtvrtek) **od 19 hodin**

Místo: **Gymnázium Českolipská 373, Praha 9 – Prosek** (budova školy přes ulici Lovosická), **studovna** (vstup je hlavním vchodem do školy!)

Program:

- 1) Prezence, volba skrutátora, zapisovatele a ověřovatele zápisu ze schůze Shromáždění vlastníků jednotek domu Bechlínská 705, Praha 9 –Letňany (dále jen „SVJ Bechlínská 705“)
- 2) Správa domu – informace výboru SVJ Bechlínská 705, popř. Správce (IKON) k Vyúčtování 2021, k aktuálnímu stavu financí SVJ Bechlínská 705, k dlužníkům SVJ Bechlínská 705, zhodnocení činnosti výboru a kontrolní komise SVJ Bechlínská 705, volba členů výboru a členů kontrolní komise SVJ Bechlínská 705 (4.4.2023 končí stávající mandáty výboru SVJ)
- 3) Schválení účetní uzávěrky SVJ Bechlínská 705 za rok 2019, rok 2020 a rok 2021
- 4) Schválení rozpočtu SVJ Bechlínská 705 na rok 2023, informace k FVE a úsporným opatřením
- 5) Schválení návrhu hospodaření s dlouhodobou zálohou („fond oprav“)
- 6) Schválení navýšení měsíčních záloh vlastníků (na dvoj nebo troj násobek)
- 7) Revize a opravy – informace k nadcházejícím revizím (požární, elektro a vzduchotechniky), informace k plánovaným opravám domu
- 8) Ostatní, volná diskuze, ukončení shromáždění

Veškeré podklady jsou pro 20. schůzi shromáždění k dispozici zde webu SVJ Bechlínská 705 – <http://www.bechlinska.cz> nebo na vyžádání u výboru SVJ Bechlínská 705.

K jednotlivým bodům programu:

Ad 1) Po skončení prezence přítomných vlastníků (sešlo se **34,88%** vlastníků nebo plných mocí od nich) a bylo konstatováno, že **20. schůze** shromáždění vlastníků **není usnášeníschopná**.

Zapisovatelem byl ustanoven Vladimír Hollý, schůzi shromáždění vedl Jan Líkař (předseda výboru SVJ), ověřovatel zápisu pan P. Čermák, skrutátor: zajištěno u JUNG REAL s.r.o.

Ad 2) Správa domu:

Předseda výboru, p. Líkař, informoval:

- a) o hospodaření SVJ pro rok 2021, hospodaření SVJ je vyrovnané a stav účetnictví v pořádku, kontrolováno členy Kontrolní komise.
- b) Všechny nedoplatky byly urgovány Správcem.
- c) Neběží žádný splátkový kalendář.
- d) Aktuální dluh ~223 208 Kč. Dluh přes 5000 Kč u vlastníka je vždy vymáhán.
- e) Správce (IKON) funguje v bez problémů.
- f) **Všem členům výboru a kontrolní komise zaniká mandát v dubnu 2022.** Vzhledem k neusnášení schopnému shromáždění nebyl nový výbor ani kontrolní komise zvolena. Pokud nebude svolen nový výbor, SVJ bude fungovat v **nouzovém režimu**, tzn. jen úhrady smluvních dodávek (energie, úklid, správce).

- g) Kandidáti do výboru: Martin Dittrich, Jiří Český (stávající členové Jan Líkař a Vladimír Hollý už nebudou kandidovat).
- h) Kandidáti do kontrolní komise: Jaroslav Sixta, Petr Hromas

Hlasování 1

Hlasuji pro zvolení kandidáta do výboru? Martin Dittrich, Jiří Český

Hlasování 2

Hlasuji pro zvolení kandidáta do kontrolní komise? Jaroslav Sixta, Petr Hromas

Ad 3) Schválení účetní uzávěrky SVJ Bechlínská 705 za rok 2019, 2020, 2021.

Účetní závěrku SVJ Bechlínská 705 zpracoval Správce (IKON) a v předloženém návrhu jí zkontrolovala a odsouhlasila Kontrolní komise, výbor SVJ tedy navrhl hlasovat o jejím přijetí.

Hlasování 3

Hlasuji pro schválení účetní uzávěrky SVJ Bechlínská 705 za rok 2019, 2020, 2021?

Ad 4) Schválení rozpočtu SVJ Bechlínská 705 na rok 2023, informace k FVE a úsporným opatřením

- a) Navrhován rozpočet na rok 2023 počítá s dvojnásobným navýšením cen energií, 15% navýšením cen prací a 15% navýšením cen materiálů.
- b) Byla diskutována možnost investice do FVE.

Hlasování 4

Hlasuji pro schválení rozpočtu SVJ Bechlínská 705 na rok 2023?

Ad 5) **Schválení návrhu hospodaření s dlouhodobou zálohou („fond oprav“)**

- a) Vzhledem k navýšení cen prací a materiálů hrozí, že dlouhodobá záloha, FO, nebude stačit na pokrytí nutné investice do opravy domu po skončení životnosti střechy, zateplení, rozvodu vody/tepla apod.
- b) Plánované investice a čerpání FO v roce 2023:
 - a. Legislativní požadavek na výměnu měřičů tepla, TUV, SUV (1M)
 - b. Chodby a vestibuly – výmalba a oprava dveří (250k)
 - c. Stoupačky – oprava rozvodů, čištění odpadu (500k)
 - d. Střech a okapy – opravy oplechování (50k)
 - e. Výtahy – oprava/výměna motorů a dveří (1M)
- c) Výše pravidelných záloh do „fondu oprav“ je 10 Kč/m² bylo navrženo navýšení na 12 Kč/m².

Hlasování 5

Hlasuji pro navýšení záloh do „fondu oprav“ o 2 Kč/m².

Ad 6) Schválení navýšení měsíčních záloh vlastníků (na dvoj nebo troj násobek)

- a) V souvislosti s navýšením cen energií hrozí insolvence domu.
- b) Rovněž vlastníkům hrozí velké nedoplatky ve vyúčtování.
- c) Je potřeba aby si vlastníci navýšili měsíční zálohy. Výše navýšení bude oznámena správcem, IKON, písemně (e-mailem) každému vlastníkovi.

Hlasování 6

Hlasuji pro úpravu měsíčních záloh na můj byt dle propočtu od správce domu.

Ad 7) **Revize a opravy**

Pan Líkař, předseda výboru, informoval:

- a) Výtahy: Motory mají víc jak 15 let. V případě neopravitelné nebo nerentabilní poruchy dojde k výměně. Bude nutné strpět nefunkční výtah po dobu opravy.
- b) Stoupačky: dochází k ucpání. V takovém případě je potřeba okamžitě hlásit závadu na stránkách www.bechlinska.cz
- c) Střecha: je v pořádku, ale je průběžně řešena oprava obvodových plechů, které reziví.
- d) Vchody: jsou v havarijním stavu a bude nutná výměna.
- e) Chodby k bytům: Některé dveře už není možné opravit a zajistit tak jejich protipožární funkci a jsou průběžně vyměněny.
Průběžně je řešena obnova malby s ohledem na opotřebení.
- f) Světla na chodbách: bude realizována postupná modernizace za účelem snížení spotřeby el. energie. Modernizace spočívá v doplnění led svítidel osazených pohybovým senzorem na kritická místa. Stávající osvětlení zůstane zachováno pro splnění hygienických požadavek osvětlení na plochu. Počítá se, že se redukuje jeho používání.
- g) V roce 2023 proběhne pravidelná revize požární, elektro a vzduchotechniky.

Ad 6) Ostatní

- a) Správa garážových jednotek, které jsou v podílovém spoluvlastnictví. Bylo doporučeno, aby si spoluvlastníci každé jednotky (podlaží) svolili zástupce, který bude mít plnou moc zastupovat je na shromáždění.
- b) Fond oprav garáže: mluvili jsme na shromáždění o rozdělení fondu oprav na majitele garážových stání, ze kterého by si pak majitelé hradili opravy v garáží apod. Investice v garážových jednotkách mohou být hrazeny jen s příspěvků podílových spoluvlastníků (např. oprava podlah).
- c) Garážové vrata jsou součástí garážové jednotky, a tudíž by opravu měli řešit spoluvlastníci garážové jednotky. Aby byla zajištěná ochrana majetku proti poškození a krádeži se o opravy garážových vrat stará výbor domu. Umožňuji mu to stanovy ustanovení dle čl.5 odst. 3 a kde pro upřesnění doplníme garážová vrata.

Hlasování 7

Hlasuji pro změnu stanov do části stanov Čl.5 odst 3. doplnění textu „**nebo se jedná o garážová vrata** „, následovně:

*Pod správu dle Čl. 2 odst. 4 a 5 těchto stanov spadá též správa nebytových jednotek (garážových stání) ve spoluvlastnictví, pokud jsou tyto jednotky stavebně a dle Prohlášení vlastníka součástí domu Bechlínská 705 **nebo se jedná o garážová vrata**. Správu může statutární orgán smluvně svěřit jiným osobám. K uzavření takové smlouvy je nutný předchozí souhlas alespoň většiny právoplatných hlasů členů přítomných na zasedání shromáždění.*

- d) Investice: byl návrh provést průzkum nabídek a možností osazení solárního systému na střeše domu. Kdo by měl zájem průzkum realizovat, kontakt je Jiří Český.
- e) Zeleň okolo domu: Bude potřeba řešit změnu firmy. Stávající firma avizovala, že uvažuje o ukončení z důvodu velkého vytížení.
Budou ořezány stromy kolem domu.
- f) Měřiče energií: Byl diskutován legislativní požadavek na umožnění měsíčních odečtu spotřeby a s tím související 12-násobní cena odečtů a zpracování. Bylo projednáváno, že SVJ nemusí trvat na měsíčním odečtu.

Hlasování 8

Souhlasím s tím, že nebudu vyžadovat měsíční odečet a měsíční zpracování stavu měřidel energii a že SVJ bude tyto práce objednávat pravidelně jednou ročně, nebo v případě potřeby, tak jako doposud.

Závěr: Hlasování

Vzhledem k tomu, že shromáždění nebylo usnášeníschopné, nebylo hlasováno. Do 1 měsíce od konání shromáždění bude konáno korespondenční hlasování.

Shromáždění bylo ukončeno ve 21:00.

Zapsal dne 11. 11. 2022

.....
Vladimír Hollý

Zápis ověřil:

.....
P. Čermák