

Zápis z jednání shromáždění vlastníků jednotek Společenství vlastníků jednotek Vyžlovská 2242-44

se sídlem Vyžlovská 2243, 100 00 Praha 10, IČ 247 97 367, zapsaným v rejstříku společenství vlastníků
vedeném pod spisovou značkou S 12332 u Městského soudu v Praze (dále jen "SVJ")

ze dne 6. 12. 2017
přítomno 68,6% vlastníků
(usnášeníschopné)

1. Výborem SVJ byla přednesena krátká zpráva o hospodaření s finančními prostředky SVJ za letošní rok a o provedených opravách. Stav DZOI na počátku roku byl 1 912 tis.Kč.
V letošním roce nebyly prováděny žádné významné práce. Z prací nad rámec běžné údržby se jednalo o výměnu asfaltového krytu chodníků u vstupů A a B v souvislosti s úpravou páteřních tras elektro kolem objektu (25 tis. – fa. Kormak), zahradnické práce (18 tis. fa. Plundra), revize elektro a její opravy (13tis. fa. Boháč), oprava kanalizace ve vstupu B (prasklé litinové koleno fa. Vaněk) a ostatní vesměs drobné či pravidelné servisy a revize, tedy zejména průběžné údržbové práce (převážně p. Tichý) na čištění střechy od holubího trusu (kvartálně), vyklízení odloženého materiálu v objektu (průběžně), kontroly svítidel (týdně) včetně výměn jak zdrojů, tak 2 těles, a další drobné věci. Největším výdajem jsou pak nadále měsíční splátky cca 90 tis.Kč/měsíc, tedy celkem 1 080 tis. Kč za tento rok a jednorázová splátka na konci fixace ve výši 2 mil. Oproti tomu jak jsme dříve informovali došlo k pochybení a fixace nekončila k ukončení čerpání úvěru, ale od počátku čerpání úvěru. Tím se možnost splátky a změny úroků přesunula na rok 2017. Byla tedy ponechána rezerva na účtu a byla provedena jednorázová úhrada viz výše. Dále byly dojednány upravené podmínky - původní úrok 2,8% byl nově upraven na 1,85%. Byla snížena výše splátek, které jsme i tak bez potíží zvládali a byl ponechán dobřeh do konce fixace.

V současné době tedy schází doplatit 2,8 mil. Kč. Celkově bude splátka snížena na 60 tis.Kč/měsíc a úvěr bude zcela umořen k červenci 2022. Nově nastavená úroková sazba je 1,85%.
Podle vyúčtování s uzávěrkou k říjnu předpokládáme konečnou bilanci fondu DZOI přibližně 480 tis. Kč

Výbor dále předkládá účetní závěrku za rok 2016 a náhled současného stavu.

Položka	Zálohy	Náklady	Bilance
SV, TV, Teplo	1 504 tis.	1 379 tis.	+124 tis. (přeplatek)
Služby celkem	810 tis.	745 tis.	+ 65 tis. (přeplatek)
DZOI k 30.9.2017 – 329 tis.			
Úvěr k 30.9.2017 – 2 907 tis.			
Zůstatek na účtu k 30.9.2017 – 800 tis.			

Účetnictví SVJ vykázalo za rok 2016 ztrátu 3.867,--, která vznikla rozdílem mezi bankovními poplatky (-4.042,--), úroky z běžného účtu (+113,--) a penálem za pozdní úhrady nájmu (+62,--). Úhrada bude provedena ze služeb. Shromáždění vzalo přednesenou zprávu na vědomí.

2. Výbor SVJ přednesl informace o opravách a akcích plánovaných na rok 2018. V příštím roce je uvažováno pouze s běžnými údržbovými pracemi v objektu:
- Revize plynu a požární ochrany.
 - Předjednání variant rozšíření parkovacích ploch kolem objektu.
 - Výměna vodoměrů a jejich baterií – s ohledem na plomby platné pro kalendářní rok (do 2018) bude provedeno leden 2019. Předběžný odhad nákladů celkem 130 tis. (měřidla topení jsou do r. 2023)
 - Přeměření a případná výměna patních vodoměrů (pravidelné problémy s PVK)

3. Hlasování

- Výměna vodoměrů** – Souhlasem 100% zúčastněných (68,6% celkových vlastníků – 0 hlasů proti, 0 hlasů se zdrželo) byla schválena výměna vodoměrů SUV a TV v objektu nákladem do 130tis.Kč
- Splátka úvěru** – Souhlasem 100% zúčastněných (68,6% celkových vlastníků – 0 hlasů proti, 0 hlasů se zdrželo) byla schválena jednorázová úhrada ve výši 2mil. Kč ke konci fixace a sjednání nových podmínek úvěru (snížení úroku na 1,85% pa, zachování délky fixace při snížení platby)
- Sloučení bytových jednotek 2242/10 a 2242/11** – Souhlasem 100% zúčastněných (68,6% celkových vlastníků – 0 hlasů proti, 0 hlasů se zdrželo) byl schválen návrh změny prohlášení vlastníka podle § 1208 písm. f) zákona 89/2012 Sb. (občanský zákoník) o úplném sloučení bytových jednotek č.10 a 11 v objektu 2242. Změna je bez vlivu na ostatní podíly vlastníků v objektu. Původní jednotka č.

2242/10 s podílem 137/10000 a jednotka č. 2242/11 s podílem 95/10000 obě ve vlastnictví SJM Zamazal Jaroslav Ing. a Zamazalová Veronika Ing., Vyžlovská 2242/34, Strašnice, 10000 Praha 10 budou nově sloučeny do jednotky č. 2242/10 o velikosti 232/10000 (29/1250).

4. Výbor SVJ informoval o následujících bodech:

- Příjmy z pronájmu nebytových prostor ve výši 161 461,-- za rok 2016 byly převedeny do fondu DZOI. Podíl na jednotku je nižší než 5000Kč a není proto nutno hlasovat. Přesná částka připadající na bytovou jednotku Vám bude standardně sdělena dopisem.
- Výdaje na služby na příští rok jsou stanoveny shodně jako v roce 2016. Konkrétní položky (jedná se o měsíční úhrn pro celý objekt) jsou tedy stanoveny takto:

DZOI	116 140,--	(25Kč/m ²)	Teplo	55 000,--
Pojištění	1 882,--		Mzdy	12 494,--
Ostatní služby	2 614,--		Elektřina	3 600,--
Správa	16 454,--		Odvoz odpadu	9 760,--
Vodné, stočné	23 110,--		Výtah	5 005,--
Teplá voda	38 181,--		Úklid	11 770,--
- Výbor SVJ informoval o tom, že poměr vlastníků a družstevníků k 6.12.2017 je 99,05% vlastníků a 0,95% družstevníků. Převod bytu by měl podle zákona být proveden do roku 2020.
- Byla několikrát využita firma Vaněk na provádění havarijních zásahů na rozvodech v objektu. Telefon 607 276 837. Kontakt je uveden i na webu objektu.
- Byly ve spolupráci s panem Tichým provedeny opravy v bytě C11, kde byla částečně opravena značně dožilá vanička. Byt však i přesto vyžaduje celkovou rekonstrukci rozvodů instalací. Nejpalčivější problémy stran zatékání však byly odstraněny.
- Odkládání odpadu – každý rok je upozorňováno na umístění rozměrného odpadu na skládku a ostatního odpadu do kontejnerů. Opakovaně musíme odstraňovat přebytečný nábytek ze sklepních prostor a při uložení do kontejnerové klece či vedle ní také dochází k následnému dalšímu hromadění odpadu z dalších domů či od dalších uživatelů (zákon hromady). Ten je pak odklizen na náklady nás všech. Odpad, který nebude umístěn do kontejneru, nebude likvidován odvozovou službou a zůstane tam dále. Pokud budete znát viníka, prosím předejte info někomu z členů výboru, abychom jej jak poučili jak s odpadem zacházet, tak požádali o jeho odstranění v jeho režii.
- Vzhledem k pohybu bezdomovců a jejich snaze o trvalé spaní v blízkostech i uvnitř objektu je možno kontaktovat policii buď přes SVJ či přímo na místní služebnu buď na tísňové lince 156, či přímo služebnu v ulici V Korytech 8 na tel. 274 784 626 či zaslat informaci i s obrazovou přílohou na mail operacni.p10@mppraha.cz.
- Ohledně požární bezpečnosti neevvidujeme na chodbách téměř žádný problém. Květináče a věci jsou umístěny tak, aby umožnili bezpečný průchod po schodišti a podestě i za tmy.
- V případech změny vlastníka či pronajmutí bytu Vás dle stanov žádáme o předání kontaktu na tyto osoby z důvodu snazšího koordinace přístupu v případě havárií.
- Žádáme všechny uživatele objektu, aby v případě nefunkčnosti výtahu (ideálně pokud ji sami způsobí) tuto skutečnost oznámili na bezplatnou servisní linku firmy Schindler, která zajistí v rámci servisní smlouvy jeho opravu. Pokud by se tak mělo stát během víkendu, je zapotřebí schválení jednatelem (členem výboru) z důvodu fakturace nákladů za pohotovostní servis. V takovém případě se můžete obrátit telefonicky na některého z jeho členů. Pohotovostní servis však zajišťuje jen zprovoznění výtahu bez důkladné opravy a vyčištění (nedostupnost dílů, neznalost prostředí apod.)
- Výbor SVJ informoval, že kromě možnosti informování výboru formou písemnou přes schránku v objektu B je možno zasílat informace i digitální cestou na adresu vyzlovska@vyzlovska.cz.

5. Výbor SVJ přijal některá oznámení a připomínky vlastníků či nájemců bytů:

- a) Požadavek na provedení poptávky správcovských firem – ověření tržních cen
- b) Vstup B – 6. Patro – úprava nastavení svítidla v prostoru u stoupaček
- c) Návrh na poptání nákladů na úpravy interiéru spol. prostor – madla, výměna krytin,...
- d) Sušárna v B – špatná baterie – prověřit
- e) Odvzdušnění topné soustavy – bude ověřeno a provedeno

Za Výbor SVJ Vyžlovská 2242-2244
Společenství vlastníků jednotek
Vyžlovská 2242 - 2244
100 00 Praha 10, Vyžlovská 2243
IČ 247 97 367