

**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 12. 12. 2018
přítomno 59,0% 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 521 tis.Kč.
V letošním roce nebyly prováděny žádné významné práce. Z prací nad rámec běžné údržby se jednalo o úpravu anténního rozvodu pro příjem DVB-T2 (13 tis. fa. Antény Pergler), dále výměny bateriových modulů výtahů a jejich revize (13,5 tis. Schindler), zahradnické práce (18 tis. fa. Plundra), oprava domovního telefonu výměnou tabla (18 tis. ELDECO), revize elektro a její opravy (13tis. fa. Boháč), požární revize a ostatní vesměs drobné či pravidelné servisy, 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 a další drobné věci. Reklamace nadměrného odpočtu vody 51 tisíc, dále bylo dosaženo pokroku stran opravy chodníku před domem s TSK, kdy došlo k odstranění původních špatně vyspádaných vrstev a nahrazení novým asfaltem. Největším výdajem jsou pak nadále měsíční splátky cca 53 tis.Kč/měsíc, tedy celkem 636 tis. Kč. V současné době tedy schází doplatit 2,23 mil. Kč.
Podle vyúčtování s uzávěrkou k říjnu předpokládáme konečnou bilanci fondu DZOI cca 1 450 tis. Kč

Výbor dále předkládá účetní závěrku za rok 2017 a náhled současného stavu.

Položka	Zálohy	Náklady	Bilance
SV, TV, Teplo	1 536 tis.	1 380 tis.	+156 tis. (přeplatek)
Služby celkem	810 tis.	738 tis.	+ 72 tis. (přeplatek)

DZOI k 30.9.2018 – 1 256 tis.

Úvěr k 30.9.2018 – 2 375 tis.

Zůstatek na účtu k 30.9.2018 – 1 668 tis.

Účetnictví SVJ vykázalo za rok 2017 ztrátu 4.044,--, kterou tvoří bankovní poplatky. Úhrada bude provedena ze služeb. Shromáždění vzalo přednesenou zprávu na vědomí.

2. Výbor SVJ přednesl informace o opravách a akcích plánovaných na rok 2019. V příštím roce je uvažováno pouze s běžnými udržovacími pracemi v objektu:
- Revize plynu a hromosvodů
 - Výměna vodoměrů při zachování čítače proběhne v termínu 25.2. (A), 26.2. (B) a 27.2. (C). Předběžný odhad nákladů celkem 95 tis. (měřidla topení jsou do r. 2023) – schváleno 2018
 - Přeměření a případná výměna patních vodoměrů (pravidelné problémy s PVK) – ke konci roku
 - Nátěr konstrukce zábradlí a parapetů na střeše
 - Jelikož v současné době máme dostatečné finanční rezervy ve fondu DZOI a bez problémů splácíme nižší částku, plánujeme v dalších letech započít s dalšími investicemi do objektu. V příštím roce by to byla příprava pro celkovou rekonstrukci po stránce elektro, další práce pak v dalších letech.

3. **Hlasování**

- a) **Rekonstrukce elektro** – Souhlasem 100% zúčastněných (59,0% celkových vlastníků – 0 hlasů proti, 0 hlasů se zdrželo) byla schválena výměna elektro rozvodů hliníkových za měděné v suterénu a stoupačí trasu svítidel a nová svítidla ve sklepech – v chodbách by se rozvody zasekali, ve sklepech pak přiznané trasy v lištách, lokální opravy maleb – odhadovaná částka cca 150 tis

4. Výbor SVJ informoval o následujících bodech:

- Příjmy z pronájmu nebytových prostor ve výši 162 258,-- za rok 2017 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 2018.

Konkrétní položky (jedná se o měsíční úhrn pro celý objekt) jsou tedy stanoveny takto:

DZOI	116 140,--	(25Kč/m2)	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,--

- Poměr vlastníků a družstevníků k 12.12.2018 je 99,05% vlastníků a 0,95% družstevníků (1 b.j.).
- Byla několikrát využita firma Vaněk na provádění havarijních zásahů na rozvodech v objektu. Telefon 607 276 837. Kontakt je uveden i na webu objektu.
- Odkládání odpadu – každý rok je upozorňováno na umístování 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.
- Úklidová firma – z důvodu vypovězení smlouvy ze strany úklidové firmy Asenova bylo nutno provést výběr nového dodavatele úklidových prací. Byly osloveny 3 firmy (Andulka, TK úklid, House Keeping) povětšinou na doporučení z úklidu obdobných domů na Praze 10 či z důvodu opakovaného zasilání nabídek v minulosti. Pro práce byla vybrána firma House Keeping, která provádí všechny požadované práce a měla nejnižší cenu (byť ceny nebyly příliš rozdílné).
- Pojištění bytů – všem lidem doporučujeme mít pojištění jak vlastního bytu na adekvátní částku tak také dle možnosti poškození dalších bytů zejména vodou i uvažovat nad pojištěním odpovědnosti za způsobení škody v ostatních prostorách (čím výše položený byt, tím větší možný rozsah škod). Pojistka objektu kryje pouze škody na společných prostorách domu a škody vodovodní pak v přesně specifikovaných případech (poškozené trubní vedení ve zdi apod.). V případě požáru pak pojistka pokrývá i škody v bytech ale opět jsou tam různá specifika. Po letošních zkušenostech je velmi doporučeno mít pojistky vlastní a zejména smysluplně nastavené i na stavební součásti.
- V letošním roce byla opět provedena výměna patních VDM, jelikož vykazovali velké rozdíly od průměrných spotřeb oproti minulým letům a to již po 2 letech provozu (hrazeno PVK + vratka).
- Byla řešena situace ohledně bytu C11 – byla dle doporučení ÚMČ P10 podána žádost na Obvodní soud ohledně přidělení opatrovníka a zbavení svéprávnosti z důvodu opakovaných problémů s vytápěním bytů ve 2. a 1. patře, a z důvodu nemožné komunikace a obtěžování sousedů hlukem.
- Na doporučení z minulého roku bylo osloveno několik společností provádějících správu nemovitostí. Obecně lze konstatovat, že ceny se při obdobném rozsahu služeb příliš nelišily od cen SBDZM a z důvodu dobré dostupnosti a problémy s převodem se výbor usnesl na nepotřebnosti změny správce.
- V příštím roce bude nutno provést volbu výboru. Předběžně Vás žádáme o účast na shromáždění.
- Příprava výběrového řízení na komplexní renovaci společných prostor v suterénu na příští shromáždění by měla obsahovat tyto práce - Vyčištění a výmalba sklepů a společných prostor v suterénu, nátěr srašných podlah ve sklepech např. SIKA Floor, výměna lina v celém objektu, nátěr zábradlí v celém objektu a výměna madel, kompletní výmalby všech vchodů po opravách elektro. Bude proveden výběr dodavatele, předpoklad cca 1,2mil. Pokud máte náměty na doplnění rozsahu, neváhejte informovat výbor SVJ jakoukoliv cestou.
- Vzhledem k pohybu bezdomovců a jejich snaze o trvalé spaní v blízkosti i uvnitř objektu je možno kontaktovat PČR buď přes SVJ či přímo buď na 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 evidujeme na chodbách drobné nedostatky stran rozmístění květináčů. Vlastníci budou vyzváni k nápravě. Je nutno zajistit bezpečný průchod po schodišti a podestě i za tmy a zakouření, kde nemusí být při evakuaci vidět vůbec nic a vyvádět Vás bude v masce hasič. Je to pro bezpečí všech, byť taková situace snad nikdy nenastane.
- 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) osvětlení v objektu B celkově seřadit délky a spínání – zejména 6. patro před výtahem
- b) nefunkční kamera zvonkového tabla (po ověření zřejmě dočasný problém, již odstraněno)
- c) doporučení na instalaci závěsů na kola v kolárnách pro zvýšení jejich kapacity

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