

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 4. 12. 2019
přítomno 66,58% 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 1 367 tis.Kč. V letošním roce byla z plánovaných akcí nad rámec běžné údržby provedena výměna vodoměrů v bytech (94 tis.). V návaznosti na tuto akci bylo provedeno v několika bytech nutné opravy vodovodních rozvodů z důvodu klesající páteřní trasy a netěsnosti uzávěrů (15 tis.). Firma Vaněk dále provedla v průběhu roku několik dalších nutných akcí. Jednalo se zejména o omezení výrazných vibrací stoupačky topení ve garsonkách vchodu C - výměna regulátorů tlaku v suterénu a nakonec výměna uzávěrů v bytě C11 (14 tis.) a opravu plynového uzávěru a části dotěsnění ve vchodě C (2 tis.). V průběhu roku došlo k selhání kamerového systému a nutné výměně řídicího počítače včetně nového nastavení (56 tis.), dále k několika servisním výjezdům k výtahům (10 tis.), zahradnické práce (18 tis. fa. Plundra), 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. Největším výdajem jsou pak nadále měsíční splátky úvěru 53 tis.Kč/měsíc, tedy celkem 636 tis. Kč. Nyní schází doplatit 1,68 mil. Kč. Podle vyúčtování s uzávěrkou k říjnu předpokládáme konečnou bilanci fondu DZOI cca 2 100 tis. Kč

Výbor dále předkládá účetní závěrku za rok 2018 a náhled současného stavu.

Položka	Zálohy	Náklady	Bilance
SV, TV, Teplo	1 537 tis.	1 330 tis.	+207 tis. (přeplatek)
Služby celkem	810 tis.	739 tis.	+ 71 tis. (přeplatek)

DZOI k 30.9.2019 – 1 952 tis.

Úvěr k 30.9.2019 – 1 736 tis.

Zůstatek na účtu k 30.9.2019 – 2 390 tis. a projít si zápis z loňska jak popis na konci

2. Výbor SVJ přednesl informace o opravách a akcích plánovaných na rok 2020. V příštím roce je uvažováno pouze s běžnými udržovacími pracemi v objektu:
- Revize plynu
 - Přeměření a případná výměna patních vodoměrů (pravidelné problémy s PVK) – ke konci roku
 - Příprava návrhu revitalizace společných prostor
 - Elektro úpravy v suterénu odložené z důvodu nejasnosti úprav PRE a UPC

3. Hlasování

- Rekonstrukce stoupacích tras** – Souhlasem 75,8% zúčastněných (66,58% celkových vlastníků – 0 hlasů proti, 0 hlasů se zdrželo, 75,8% pro nutné opravy uzávěrů a 24,2% pro celkovou rekonstrukci stoupacích tras) byla schválena výměna uzávěrů vody a provedení drobných oprav rozvodů vody
- Volba výboru SVJ** – Souhlasem 100% zúčastněných (66,58% celkových vlastníků – 0 hlasů proti, 0 hlasů se zdrželo) bylo opětovně schváleno původní složení výboru ve složení: **Ing. Jaroslav Zamazal (A10), Helena Becková (C17) a Ing. Richard Růžička (B18)**. Před zahájením shromáždění ani v jeho průběhu nebyl přihlášen jiný kandidát. Zvolení výboru proběhlo jednomyslně. Nikdo se nezdržel hlasování ani nehlasoval proti návrhu.

4. Výbor SVJ informoval o následujících bodech:

- Příjmy z pronájmu nebytových prostor ve výši 166 270,-- za rok 2018 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 2019.

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 4.12.2019 je 99,05% vlastníků a 0,95% družstevníků (1 b.j.).
- Důrazně upozorňujeme na kontrolu uzavření vstupních dveří do objektu, které v mrazu občas nedovírají plnou silou a zůstanou tak pootevřeny. Tím bylo počátkem prosince umožněno vniknout do objektu dvojicí osob a v domě dále poškodili několik zámků dveří a zpřístupnili si sklepní prostory. Také Vás žádáme o zavírání oken na chodbách resp. neponechávání dlouhodobě otevřených oken.
- Odkládání odpadu – přetrvávající problém. Opakovaně také 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.
- 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.
- Přechod na DVB-T2 již proběhnul. Dále proběhne ještě 8.1. úprava a definitivní přesuny vysílaných kanálů. Z toho důvodu je již sjednána úprava zesilovače na 9.1., nicméně krátké období zřejmě nebudou některé kanály zesilovány a nepoběží v dobré kvalitě či vůbec. Tato změna by se ale neměla týkat všech kanálů.
- Byla řešena situace ohledně bytu C11 – byla soudně nařízena opatrovnice z důvodu obtížné komunikace a poškozování majetku v okolních částech domu. V případě potíží doporučujeme komunikovat nadále přes předsednictvo výboru, ale je možné zajistit i kontakt přímý. Opatrovnice však nemá úplné pravomoci v rozhodování, je to pouze malá pomocná ruka.
- Rozsah pravomocí a povinností představenstva SVJ se týká zejména správy objektu a společných prostor. Spousta věcí, u kterých se v poslední době předpokládá řešení ze strany představenstva má být řešeno běžnou vzájemnou pomocí, zavoláním záchranné služby nebo občanskoprávními soudy. Pokud například v sousedním bytě někdo volá o pomoc, je možno volat linky integrovaného systému či samovolně se o pomoc pokusit. Členové výboru jsou a dosud byli ochotní pomoci, ale nemělo by se této ochoty zneužívat a například ve 3 ráno se dožadovat nahození jističe elektro.
- V roce 2019 byly řešeny celkem 4 drobné pojistné události – utržení svítidla u garáží vozidlem MALL, vysklení okna ve výměníku objektu, vodovodní škoda v suterénu vchodu A a pokus o vykradení ve vstupu B.
- Bylo dohodnuto, že bude ve vstupu A zaměněna místnost sušárny a místnost pro dělníky tak, aby vznikla kolárna i v tomto vchodě.
- V rámci pilotního projektu dálkových odečtů elektroměrů bude do objektu přiveden optický datový kabel a přibližně v roce 2021 bude předběžně umožněno napojení jednotlivých bytů přímo na optickou síť (vysokorychlostní internet). Pro připojení si pak budete moci vždy vybírat z více provozovatelů. Způsob bude upřesněn zřejmě v příštím roce.
- Ohledně požární bezpečnosti neevidujeme 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 neprodleně kontaktovali 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.

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

- a) Nefunkční svítidlo ve sklepech vstupu A a v 1.patře u výtahu vstupu A
- b) Stížnosti na úklid – pod rohožkami bytů a šmouhy ve výtahu v C
- c) Návrh opětovně zkusit možnosti úprav parkování kolem objektu (změny názorů či lidí v MHMP)
- d) Ověření nákladnosti servisu jednotlivých výtahů a četnosti jejich oprav dle vstupů
- e) Vhodnost úpravy/zesílení oplechování zámků vstupů

Společenství vlastníků jednotek

Vyžlovská 2242 - 2244

Za Výbor SVJ Vyžlovská 2242-2244

100 00 Praha 10, Vyžlovská 2243

IČ 247 97 367



Hlasování na jednání shromáždění Společenství vlastníků jednotek Vyžlovská 2242-2244 se sídlem Vyžlovská 2243, Praha 10, IČ 247 97 367, zapsaným v rejstříku společenství vlastníků vedeném pod spisovou značkou S 12332 u Městského soudu v Praze, konaného dne 4.12.2019

Podíl 10000 m2 ... celkem

Účast 6658,185 m2
66,6 %

Hlasovací listky

	2+kk	3+kk	3+kk	garáže	garáž bok	Ateliér	
Plocha	95	139	137	30	26	563	
Plocha	95,9975	140,4595	138,4385	30,315	26,273	568,9115	m2
Celkem lístků	24	32	16	12	2	1 9998,898
Vydáno lístků	14	23	9	8	1	1 6658,185
Přebytek	10	9	7	4	1	0	

HLASOVÁNÍ

Rekonstrukce stoupaček:

	OK	OK	OK	OK	OK	OK
Celková rekonstrukce	5	4				1
Jen výměna ventilů	9	19	9	8	1	
Proti						
Zdržel se						

6658,185	Z celku		Ze zúčastněných	
1610,737	16,1	%	24,2	%
5047,448	50,5	%	75,8	%
0	0,0	%	0,0	%
0	0,0	%	0,0	%

Volba představenstva SVJ:

	OK	OK	OK	OK	OK	OK
Současné složení	14	23	9	8	1	1
Proti						
Zdržel se						

6658,185	Z celku		Ze zúčastněných	
6658,185	66,6	%	100,0	%
0	0,0	%	0,0	%
0	0,0	%	0,0	%

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