



## Zápis ze shromáždění Společenství vlastníků Mračnická 1053, 1054 dne 20.11.2019 IČ 27206963

### Program:

1. Zahájení – představení programu v nejdůležitějších bodech
2. Volba zapisovatele a ověřovatele zápisu
3. Informace o stavu hospodaření
4. Návrh na navýšení fondu oprav, rozbor stávající výše, **hlasování**
5. Výhled investic na rok 2020 – výměna měřičů teplé a studené vody v jednotlivých bytech do konce 2020 povinnost SVJ, případná výměna původních, kuželkových uzávěrů za kulové ventily (před měřením), oprava hlavního přívodu vody do domu (téměř havarijní stav), oprava střechy nad lodžii o nepovinných bodech **hlasování**
6. Pronájem společných prostor jednotlivých vlastníků - odsouhlasení výše nájmu **hlasování**, nové nájemní smlouvy od 1.1.2020, příjmy z pronájmů
7. Pořádek a čistota v domě
8. Diskuse a různé
9. Závěr

### Průběh schůze:

1. Schůzi zahájila předsedkyně pí. Jitka Sitárová, účast na shromáždění je **66%**, 41 vlastníků. Shromáždění je usnášeníschopné, prezenční listina je založena na Výboru SVJ. Předsedkyně představila program schůze v nejdůležitějších bodech.
2. Zapisovatelem byl zvolen všemi hlasy přítomných p. Pavel Renčín. Ověřovatelem zápisu byla zvolena všemi hlasy přítomných pí. Jana Sztogrýnová.
3. P. Pavel Kohák přednesl zprávu o hospodaření:  
Předpokládaný vývoj dlouhodobých záloh na opravy (DZO)  
Zůstatek k 1.1.2019 - Kč 547 261,-  
Předpokládaný zůstatek k 31.12.2019 - Kč 297 674,-

Předpoklad vývoje DZO po 1.1.2020 – odvod zvýšený o Kč 500,-

Stav k 1.1.2020	297 674,00 Kč
Stav k 31.3.2020	598 286,00 Kč
Stav k 30.6.2020	898 898,00 Kč
Stav k 30.9.2020	1 199 510,00 Kč
Stav k 31.12.2020	1 500 122,00 Kč





4. Fond oprav (dlouhodobá záloha na opravy -DZO), který vzniká pravidelnými platbami vlastníků, a je na opravy využíván, by měl být průměrně v částce 25,-Kč/m<sup>2</sup> na 1 byt. Optimálně 30 – 32 Kč/m<sup>2</sup> na 1 byt. Naše dosavadní částka je necelých 18 Kč/m<sup>2</sup>. Předsedkyně podala přehled o nutných opravách a o havarijním stavu některých zařízení domu. Viz bod č. 5. Navrhla, aby částka DZO byla zvýšena o Kč 500,-, tedy na 25 Kč/m<sup>2</sup>.

Pro informaci:

Stávající částka	Zvýšená částka o 500,-	
Kč 1 112,-	Kč 1 612,-	velký byt
Kč 876,-	Kč 1 274,-	malý byt

Částka by se zvýšila od ledna 2020. Nutno, aby každý vlastník upravil včas trvalé příkazy případně limit inkasa na bance.

Proběhlo hlasování:

1 hlas proti

40 hlasů pro

Návrh byl schválen.

#### 5. Výhled investic na rok 2020

- výměna měřičů teplé a studené vody v jednotlivých bytech do konce r. 2020, zákonná povinnost SVJ. Od 05/2020 je nutné instalovat jediné ventily radiové.

O výměnu bude znovu požádána firma Tesporac, která má již zaměření bytů. Nová firma by toto zaměření musela znovu provádět, což by zvýšilo náklady. Cena dle nabídky cca 130 tis. Kč,

- případná výměna původních, kuželkových (vřetenových) uzávěrů za kulové ventily, u bytů, které výměnu dosud nemají. Před výměnou měřičů, odhad dle nabídky 150 tis. Kč,

- oprava hlavního přívodu vody do domu. Jedná se téměř o havarijní stav.

Předpoklad je, že se napojí roura na vnější stěně domu (dál je to ve vlastnictví PVK) a vymění se vnitřní potrubí. Předpoklad 100 tis. Kč,

- oprava stříšek nad lodžii. Ze stříšek nad lodžii zatéká do konstrukce domu. Byly předloženy fotografie současného stavu západní i východní strany, kde na západní straně je oplechování, ale na východní není nic, ale zatéká všude. Z poptávaných firem ani jedna neodpověděla. Proto byla věc konzultována s firmou Zámečnická (dělala balkony), kteří navrhnou vyrobí hliníkovou konstrukci a na ni umístí plechovou stříšku Lindab, která bude přetažena dopředu, aby voda stékala mimo dům. Obdobná konstrukce je použita na stejném domě naproti v Loučimské ulici. Odhad 250 tis. Kč

Proběhlo hlasování, návrh byl jednomyslně přijat všemi členy.

- čištění topného systému, nabídka do 30.4. Existuje doporučení, aby toto čištění bylo prováděno každých 10 - 15 let. V našem domě doposud prováděno nebylo





nikdy. Voda cirkuluje, ale část nečistot se usazuje v radiátorech a v potrubí. Čištění se provádí jak mechanicky, tak i chemicky. Nabídka - 200 tis. Kč  
O tomto bodu se hlasovalo samostatně, protože čištění není nutné a bude záležet na stavu finančních prostředků.

Výsledek hlasování: PRO - 39 členů  
PROTI - 2

Mimo hlasování byla schůze informována, že se plánuje i rekonstrukce zadních vchodů včetně bezbariérového přístupu, zatím se však hledá nejvhodnější řešení. Jedná se o velkou investici v budoucnosti, která musí zahrnovat výměnu obou schodnic, opravu dvou podest, případně nové zábradlí a alespoň jeden bezbarierový přístup. Na tuto investici však prozatím nemáme dostatek finančních prostředků.

#### 6. Společné prostory:

Dosavadní praxe s pronájmem společných prostor byla zavedena již předešlým výborem a stávající výbor ji jenom převzal. V současné době je zůstatek ve fondu cca 30 000 Kč. Z tohoto fondu se hradí drobné opravy, sekání, stříhání plotu, úklid sněhu, drobné opravy, atd..... Existuje přesná evidence příjmů a výdajů. Od 1.1.2020 budou se všemi nájemci společných prostor uzavřeny nové smlouvy. Nájemné bude stejné, ale bude se hradit přes Pragostav a bude evidováno jako oficiální příjem každého vlastníka, který však bude předmětem daně. Konkrétní postup bude ještě konzultován s právníky i s Pragostavem, aby byl dohodnut co nejjednodušší postup. Se závěry budou vlastníci informováni.

Výše nájemného bude zachována. Nájemné se hradí v měsíčních splátkách.

Kč 6 000,- ročně za malý prostor (prádelny, mandl)

Kč 9 000,- za velký prostor (sušárny)

Současní nájemci jsou: Petrovič, Vyšín, Jelínková, Šefčík, Smékalová, Raková.

O tomto bodu proběhlo hlasování: Návrh byl jednomyslně schválen

#### 7. Zajištění úklidu sněhu a údržby zeleně.

Je prováděno svépomocí.

Posekání trávy na celém pozemku včetně odvozu posekané trávy a úklidu prostranství okolo domu - Kč 2 300,-

Stříh živého plotu včetně úklidu a odvozu zeleně - Kč 1 200,-

Úklid sněhu: pohotovost Kč 500,- měsíčně od listopadu do března + 250,- Kč za hod.

O tomto bodu proběhlo hlasování: Návrh byl jednomyslně schválen

#### 8. Pořádek a čistota v domě:

- nebyly vneseny žádné připomínky k současnému úklidu.



#### 9. Diskuse:

- výbor připomněl, že nájemníci nesmí za dveřmi nechávat odpadky připravené k vyhození do kontejneru. Z pléna byla poskytnuta neověřená informace, že za tento přestupek může být uložena pokuta až Kč 20 000 pro jednotlivce a Kč 50 000 pro výbor. Výbor tuto informaci nemá, protože za odpadky přede dveřmi musí odpovídat pouze vlastník/nájemce bytu. Navíc z důvodu požárních předpisů před byty nesmí být žádné předměty, a tedy ani odpadky.

#### 10. Závěr

Předsedkyně poděkovala za účast, vyzvala vlastníky k maximální účasti na příštím shromáždění v r. 2020 a k většímu využívání plných mocí. Pokud některý z vlastníků ví, že se nebude moci schůze zúčastnit, je třeba jeho známému předat vyplněnou plnou moc, aby schůze mohla činit nějaké závěry.

#### Přílohy:

- Prezenční listina – uložena u Výboru SVJ
- Zpráva o hospodaření k 30.9.2018 včetně informace o stavu fondu oprav – uložena u Výboru SVJ

Zapsal:

Pavel Renčín

Ověřovatel zápisu: Jana Sztogrýnová