

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 3. 11. 2021
přítomno 62,5% vlastníků
(usnášeníschopné)

1. Výborem SVJ byla přednesena krátká zpráva o hospodaření s finančními prostředky SVJ za poslední dva roky od minulého shromáždění o provedených opravách. Stav DZOI na počátku roku 2020 byl 2 114 tis.Kč, na počátku roku 2021 pak 2 814 tis. Kč.

V minulém období (2020+2021) byla z plánovaných akcí nad rámec běžné údržby provedena pouze úprava STA při přechodu na DVB-T2 (2tis.), opravy sušárny při záměně za kolárnu (33tis.), opravy netěsností na rozvodech plynu a výměny nefunkčních a ventilů plynu a vody (141 tis.), odborné zkoušky výtahů (21 tis.) a z nich vyplývající dovybavení dle nových norem či opravy (27 tis.), opravy otopné soustavy kde byl konečně odstraněn problém s hučením ve vchodě C (50 let proudila voda opačně v jedné větvi), vypracování komplexní studie úprav společných prostor (40 tis.), dále průběžné zahradnické práce, požární revize a ostatní vesměs drobné či pravidelné servisy, tedy zejména průběžné údržbové práce. Největším výdajem jsou nadále měsíční splátky cca 51 tis.Kč/měsíc, tedy celkem 612 tis. Kč. V současné době tedy schází doplatit 470 tis. Kč (úvěr bude doplacen v příštím roce).

Podle vyúčtování s uzávěrkou k září předpokládáme konečnou bilanci fondu DZOI cca 3 600 tis. Kč

Výbor dále předkládá účetní závěrku za rok 2019 a náhled současného stavu.

Rok 2019

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

Rok 2020

Položka	Zálohy	Náklady	Balance
SV, TV, Teplo	1 544 tis.	1 549 tis.	+ 5 tis. (přeplatek)
Služby celkem	808 tis.	769 tis.	+ 39 tis. (přeplatek)

DZOI k 30.9.2021 – 3 401 tis.

Úvěr k 30.9.2021 – 520 tis.

Zůstatek na účtu k 30.9.2021 – 3 591 tis.

Účetnictví SVJ vykázalo za rok 2019 ztrátu 2 777,-- a za rok 2020 ztrátu 2 342,--, 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 2022. Některé akce byly s ohledem na COVID situaci odloženy, ale jsou schváleny. V příštím roce je uvažováno s:

- Revize plynu
- Oprava přípojek plynovodu v režii PP a.s. a oprava prostupů do objektu a přípoje k uzávěru v rámci této akce (cca do 20 tis.)
- Umožnění připojení objektu k další páteřní optické síti T-Mobile (v režii T-Mobile)
- Přeměření a případná výměna patních vodoměrů (pravidelné problémy s PVK) – ke konci roku
- Výměna tabla domovního telefonu ve vchodu C
- Výměna zámků dveří do prostor v suterénu za bezpečnostní (větší odolnost proti zlodějům 20 tis.)
- Odložené elektro rekonstrukce sklepů a rozvodů v suterénu po upřesnění konceptu osvětlení
- Jelikož v současné době máme dostatečné rezervy ve fondu DZOI a úvěr zcela doplatíme, plánujeme započít s přípravou rekonstrukce interiéru (realizační PD vč. rozpočtu, příprava poptávkového řízení).

3. Hlasování

Bylo hlasováno o návrhu provádění úprav v objektu v návaznosti na studii interiéru (Architects 757 z 01/2021), která byla rozesílána pro připomínkování a náměty. Při předjednání mailem a na shromáždění bylo k dokumentaci vzneseno několik připomínek, které budou zapracovány. Jedná se zejména o tyto doplnění či náměty:

- Bude doplněno zvonkové tablo i k zadnímu vstupu
- Bude připravena kabelová rezerva pro možné zřízení nabíjecí stanice automobilů při zadní straně domu
- Sklepní kóje v patrech i suterénu budou v rámci oprav opatřeny novou podlahovou krytinou. Pokud dotýčný vlastník bude trvat na tom, aby nebyl tento prostor zpřístupněn a oprava zde nebyla provedena,

bude mu to umožněno s tím, že v budoucnu mu nevzniká nárok na dodatečné provedení těchto prací z fondu oprav a nebude mu ani vyplácena jakákoliv sleva při neprovádění takových prací.

- Vstupní dveře do komor u bytů budou měněny, vstupní dveře do bytů budou opatřeny polepem či v rámci ceny polepů bude možno si za příplatek provést výměnu vstupních dveří do bytu za bezpečnostní, protipožární (předpoklad hromadné akce, snížení ceny dveří).
- Schránky budou většího rozměru než ploché A4, aby dokázali absorbovat cca 14 denní nepřítomnost
- Kamerový systém či kabelová příprava bude provedena i do interiéru domu u vstupů
- U zadního vstupu budou dveře lépe izolující, zřejmě s padací lištou pro maximální omezení výměny vzduchu v zimním období, alternativně při splnění předpokladů výškových bude přiizolován strop pod bytem nad touto částí.
- V tendru bude zohledněn a vhodně zasmulvněn i termín provedení

Dále je velmi důležité, že tyto úpravy budou plně hrazeny z fondu DZOI bez toho, že by byl vyžadován jakýkoliv nadstandardní vklad do tohoto fondu.

a) Rekonstrukce interiéru dle výše uvedeného – Souhlasem 100% zúčastněných (62,5% celkových vlastníků – 0 hlasů proti, 0 hlasů se zdrželo) bylo schváleno zahájení projekčních prací a vytvoření rozpočtu na provedení díla v rozsahu v podstatě plné verze návrhu a příprava k tomu, aby dalším shromážděním mohly být tyto práce potvrzeny a dále realizovány.

4. Výbor SVJ informoval o následujících bodech:

- Příjmy z pronájmu nebytových prostor ve výši 166 269,-- za rok 2019 a 170 000,-- za rok 2020 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 či byla standardně sdělena dopisem.
- Výdaje na služby na příští rok jsou od roku 2017 stejné, nyní je s ohledem na růst cen energií a minimální tvorbu rezervy zvýšeno. Pokud chcete, můžete si je u SBD vrátit na původní úroveň či kdo měl ještě vyšší i opětovně navýšit.

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

DZOI	116 140,--	(25Kč/m2)	Teplo	60 000,--
Pojištění	1 882,--		Mzdy	12 494,--
Ostatní služby	4 229,--		Elektřina	6 000,--
Správa	18 790,--		Odvoz odpadu	12 912,--
Vodné, stočné	26 000,--		Výtah	6 000,--
Teplá voda	56 000,--		Úklid	11 770,--

- V tomto roce byla převedena poslední bytová jednotka z družstevního do osobního vlastnictví.
- Odkládání odpadu – stále musíme upozorňovat na potřebu ukládání odpadu do popelnice. V případě větších kusů jejich rozbití na menší části. Jakékoliv prvky nevložené do kontejneru nejsou odváženy.
- Řešení několika pojistných událostí – převážně poškození od sprejerů (2x fasáda, 1x vrata) dále také vylomené zámky v domě (sklepaři) a jedno menší vytopení.
- Do objektu byla přivedena optická síť od PRE, v letošním roce bude přivedena ještě duplicitní síť od T-Mobile, který zasílá okolí. Bude tedy dostatečný výběr. UPC/Vodafone také zůstává.
- Důslednější zavírání oken při větrání na chodbách (možné poškození a chladno)
- Prosíme o důslednější kontrolu dovírání dveří při vstupu do objektu s ohledem na velké kolísání teplot se obtížně seřizuje a nedoklapnuté dveře jsou příležitostí pro „sklepaře“, kteří jsou nyní v okolí dle vyjádření PCR aktivnější (zřejmě nějaké čerstvě propustily).
- Ohledně požární bezpečnosti v některých místech přetrvávají problémy s umístěním květináčů či stoliček v průchozím profilu u schodiště. Ty musí být přesunuty tak, aby umožnili bezpečný průchod po schodišti a podestě i za tmy (např. v panice a v silně zakouřeném objektu bez elektřiny).
- 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.)

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

- Trvale svítí světlo v 6.patře v A (bude vyměněno)
- Budou zjištěny možnosti osazení BIO odpadu / kompostéru v blízkosti objektu (ÚMČ P10)
- Bude ověřeno, zda se neplánuje zástavba vícepodlažní budovou na objektu výměníku