

## Záznam z 20. shromáždění Společenství vlastníků Poznaňská 431,432,433 konaného dne 15. června 2022

Shromáždění společenství vlastníků s názvem Společenství vlastníků Poznaňská 431, 432, 433, se sídlem Poznaňská 432/39, 18100 Praha 8 - Bohnice, IČO: 02374609 (dále Společenství), se konalo 15. 6. 2022 od 20,00 hodin v KD Krakov, Malý sál na adrese Těšínská 600/4, 181 00 Praha, Troja.

### **Program 20. Shromáždění společenství vlastníků:**

#### 1. Zahájení 20. Shromáždění společenství a kontrola účasti.

Shromáždění zahájil předseda výboru Mgr. Libor Kouba v 20,07.

Informoval přítomné, že podle prezenční listiny je účast na dnešním shromáždění 54,0 % (2932 m<sup>2</sup> z 5431,5 m<sup>2</sup>) a **shromáždění je usnášeníschopné.**

#### 2. Schválení orgánů shromáždění Společenství, Jednacího a volebního řádu

Hlasování probíhá negativní formou, tzn. nejdříve se hlasuje, kdo je proti, dále kdo se zdržuje hlasování, a následně, kdo je pro.

Jednací a volební řád byl před shromážděním zaslán vlastníkům mailem, byl k dispozici i v papírové podobě pro případné zájemce.

Návrhy orgánů:

Mandátní komise: Jiřina Dolejšová, Olga Georgievová

Předsedající: Mgr. Libor Kouba

Zapisovatel: Olga Georgievová

Ověřovatel: Karel Tulach

Skrutátor: Jaroslava Dudková

Usnesení:

Shromáždění vlastníků schvaluje orgány shromáždění a Jednací a volební řád.

Hlasování:

Proti návrhu: 0%

Zdrželo se: 0%

Pro návrh: 100%

**Usnesení bylo schváleno.**

### 3. Schválení účetní závěrky za rok 2021 a hospodářský výsledek.

Podklady (včetně návrhu usnesení) byly součástí e-mailu s pozvánkou.

Předsedající zdůraznil klíčové položky v hospodaření:

Jelikož se ještě neplatila poslední faktura Bobistavu, nebyly v roce 2021 velké výdaje.

Fond oprav + zadržovaná částka Bobistavu – cca 7,5 mio (z toho cca 3,5 mio může být závěrečná faktura Bobistavu) (Cenu zlevní smluvní pokuta, pokud by nebyla dohoda, musel by rozhodnout soud...)

Souhrnný dluh cca 12 mio (z toho plyne aktuální zatížení - měsíčně 67 tisíc Kč)

- 23.430 Kč/měsíčně - úvěr RSST (bude se zvyšovat úrok po fixaci – listopad 2022)
- 43.518 Kč/měsíčně – Buřinka

Předsedající odůvodnil návrh usnesení doporučením správní firmy, aby vše proběhlo s účetními standardy.

Předsedající požádal zástupkyně Kontrolní komise, zda by sdělily stanovisko k závěrce a hospodaření.

Paní Dudková k celkovému hospodaření jako takovému neměla výhrady, avšak uvedla však připomínku, že se jí nelíbí v dokumentech závěrky, že je uváděno „0 zaměstnanců“, ale jsou uváděny mzdové náklady. Paní Dudková prohlásila, že si vyžádá vysvětlení od Správní firmy.

Následovala diskuse, do které se zapojili někteří vlastníci s tím, že tyto informace nejsou v rozporu a neměli bychom řešit slovíčka, když nejsou výhrady proti celkovému hospodaření. (Odměny za DPP se evidují jako mzdové prostředky, i když DPP není klasický zaměstnanec.)

Předsedající sdělil, že tuto připomínku paní Dudkové uvede do zápisu ze Shromáždění. Následně vyzval k hlasování o usnesení o hospodaření ve znění, jak navrhla správní firma:

Usnesení:

Shromáždění vlastníků schválilo účetní závěrku za rok 2021 s hospodářským výsledkem – ziskem ve výši 1 530,66 Kč.

Shromáždění vlastníků odsouhlasilo převod hospodářského výsledku za rok 2021 ve výši 1 530,66 Kč do dlouhodobé zálohy na opravy (fonde oprav).

Hlasování:

Proti návrhu: 0 %

Zdrželo se: 0 %

Pro návrh: 100 %

**Usnesení bylo schváleno.**

#### 4. Zvýšení platby správní firmě na 248 Kč měsíčně (z 188 Kč) za bytovou jednotku.

Předsedající seznámil účastníky Shromáždění vlastníků s tím, že správní firma poslala dopis, ve kterém žádá odsouhlasení navýšení plateb za správu našeho bytového domu, což je zvýšení o 60 Kč měsíčně na bytovou jednotku.

Platná smlouva umožňuje správní firmě jednostranné navýšení o úředně vyhlášenou výši inflace. Což by za rok 2021 činilo 3,8 %. Správní firma argumentovala, že v minulých letech nevyužívala možnosti zvyšování platby, dle zmíněné klauzule z naší smlouvy.

Výbor našeho společenství vlastníků vyvolal schůzku s vedením správní firmy. Výbor deklaroval jednoznačně, že se bude držet stávající smlouvy, vyjádřil politování nad tím, že správní firma nevyužila smluvně upravené zvyšování cen za služby. Stejně tak výbor správní firmu informoval, že o případném navýšení nechá rozhodnout vlastníky na tomto Shromáždění. Správní firma informovala, že pokud se neodsouhlasí zvýšení plateb, správní firma vypoví smlouvu. Nicméně se přihlásí do případného výběrového řízení, ale se stejnou cenou, jakou požaduje v rámci zvýšení, tedy 248 Kč měsíčně na bytovou jednotku.

Jen pro orientaci 60 Kč x 99 bytů x 12 měsíců je roční navýšení o cca 70 tisíc Kč.

Výbor informoval vlastníky, že na základě předběžného prověřování situace byla nalezena jedna správní firma, která předběžně deklarovala nižší cenu, resp. cenu, která by zachovávala přibližně aktuální výši plateb správní firmě.

Vzhledem k tomu, že Správní firma přislíbila případnou výpověď smlouvy odložit tak, aby by dokončen celý rok, výbor přislíbil, že o návrhu správní firmy dá hlasovat na nejbližším shromáždění vlastníků.

Předsedající konstatoval, že v případě nepřijetí usnesení, bude nutno uspořádat výběrové řízení na novou správní firmu. Vyhodnocení výběrového řízení by bylo cíleno na druhou polovinu září společně s dalším Shromážděním vlastníků s tím, že podklady by se vlastníkům poslaly někdy na přelomu srpna a září, dle termínu shromáždění.

Návrh usnesení: Shromáždění vlastníků schvaluje zvýšení platby správní firmě SBD Praha 8 na částku 248 Kč měsíčně za bytovou jednotku.

Dotazy a připomínky účastníků se týkaly věcí, které pro nás správní firma aktuálně zajišťuje. Bylo konstatováno, že kromě účetnictví, zajišťuje věci související s evidencí obyvatel, evidenčními listy, technickou správou domu, zajišťuje občas revize, ale spíše je jen připomíná. Zkušenost máme i se zjištěním neprovedené práce a po zaplacení faktury nutnost reklamace.

Pan Prokop konstatoval, že by nám stačila účetní. Předsedající reagoval, že správní firma zajišťuje kontinuitu pro případ změny členů výboru.

Pan Tulach se zeptal, zda bude podmínka pro novou správní firmu také účetnictví pro bytové družstvo. Paní Hegrliková upozornila na nutnost správného účtování úvahu bytového družstva, což prý každá firma neumí. Předsedající konstatoval, že výbor bere v úvahu zájmy všech vlastníků. Cena nebude jediné kritérium. Všichni vlastníci obdrží k posouzení nabídky správních firem předem, aby mohli zvážit, která správní firma je z jejich hlediska nejvýhodnější.

Předsedající vysvětlil, že SBD 8 může také vyhrát ve výběrovém řízení a výbor bude hájit zájmy vlastníků našeho společenství. Současně vyzval přítomné vlastníky, aby neváhali doporučit nějakou správní firmu, pokud mají pozitivní reference.

Z pléna zaznělo, že novým výběrovým řízením nemáme co ztratit. Rychlým využitím internetu některými pohotovými vlastníky došlo ke zjištění na místě, že jsou nabízeny ceny do 200 Kč za byt.

Předsedající přednesl návrh usnesení, o kterém proběhlo hlasování.

Usnesení:

Shromáždění vlastníků schvaluje zvýšení platby správní firmě SBD Praha 8 na částku 248 Kč měsíčně za bytovou jednotku.

Hlasování:

Proti návrhu: 41,2 %	6, 11, 14, 15, 22, 23, 24, 25, 29, 43, 45, 48, 49, 52, 60, 62, 66, 72, 75, 77, 94, 96, 97
Zdrželo se: 14,0 %	1, 3, 16, 17, 54, 84, 89
Pro návrh: 44,8 %	69, 86, 88, 98, 99, 100

**Usnesení NEBYLO schváleno.**

## 5. Informace o rekonstrukci - elektřina a interiéry

Na úvod předsedající připomněl důležité události z historie rekonstrukce:

- Pro připomenutí - klíčové milníky:
  - zahájení stavby (předání staveniště) 14.5.2020
  - původní termín dokončení 4.10.2020
  - předpřejímka (28.1.2021), kde byly konstatovány vady a nedodělky
  - 26.8.2021 – interiéry – poslední vady a nedodělky odstraněny
- aktuálně:
  - 11.1.2022 – Schůzka k rekonstrukci elektro (Výbor, Soudní znalec, Bobistav, Rodel, Revizní technik) – určeno, co je třeba napravit, aby mohlo být dílo předáno a převzato jako celek (dle smlouvy)
  - 20.5.2022 – Bobistav oznámil, že elektro nedodělky a opravy nebo doplnění dokumentace je hotovo.
  - 8.7.2022 – Navržený termín předávání elektro dokumentace k posouzení, zda je vše v pořádku.

Předsedající sdělil, že záměr výboru je domluvit a podepsat jeden dokument, který bude zahrnovat jak více a méně práce (ze kterých plyne částka, kterou máme doplatit dle smlouvy), tak i smluvní pokuta Bobistavu, která by finální fakturu snížila.

Pokud by nedošlo s Bobistavem k dohodě, další kroky by následovaly v souladu se smlouvou, která například umožňuje nezaplatit vícepráce, které nebyly předem odsouhlaseny a následně

zaneseny do dodatku smlouvy, který musí být podepsán. Věc by musel posoudit soud, pokud by ještě nedošlo k mimosoudnímu vyrovnání, což by byla zátěž na řadu let.

Záměrem výboru je s Bobistavem se dohodnout. Výbor se domnívá, že by možná smluvní pokuta měla být minimálně milion Kč. Pro finální řešení je nezbytná právní pomoc, advokát však upozornil i na možnost účelové likvidace firmy, s tím, že by nebylo na kom vymáhat smluvní pokutu. Proto výbor upřednostňuje dohodu takovou, aby se vše dohodlo a vyřešilo najednou.

#### 6. Informace o výměně vodovodního vedení.

Informaci podala členka výboru, paní Olga Georgievová:

Do konce tohoto týdne (pátku 17.6.202) měl přijít od zástupce PVK rozpočet na cenu díla (prozatím nic doručeno nebylo, v pondělí 20.6. bude urgováno).

Dle informací, které byly získány při obhlídce prostor, bude trvat oprava vchodu 431 jeden den a vchodů 432 a 433 půl dne.

S předstihem bude zaslána vlastníkům informace ohledně odstávky studené vody (teplá pteče).

Předběžný termín oprav je v letních měsících, jakmile budeme znát bližší informace ohledně termínů a ceny, budeme vlastníky informovat e-mailem a prostřednictvím nástěnky.

#### 7. Informace o parkovišti.

Informaci podala místopředsedkyně výboru paní Jiřina Dolejšová:

Informace, kterou podal zástupce firmy LIDL k parkovacím místům u prodejny, je bohužel záporná. Parkoviště bude sloužit pouze pro nakupující v prodejně. Prodejna by měla být otevřena na podzim 2022.

#### 8. Informace zvyšování cen a zvyšování plateb v předpisu záloh.

Předsedající sdělil, že zvýšení záloh snižuje budoucí nedoplatek, ale faktury za služby musíme tak jako tak zaplatit a skutečné výdaje se rozdělí dle platných pravidel.

Předsedající informoval o předpokládaném zvyšování cen nebo ponechání cen u položek předpisu záloh:

jednotlivé položky a stručný komentář:

- Dlouhodobá záloha (fond oprav) – **30 Kč/m<sup>2</sup> - ZŮSTÁVÁ**
- **Odměna smluvního správce** 188,00 – Změna od data nové smlouvy
- Odměny funkcionářů – **100 Kč za bytovou jednotku - ZŮSTÁVÁ**
- **Pojištění domu** 32,00 na 59 Kč (*přesně 58,36 Kč*) dle doporučení správní firmy vzhledem k růstu cen nemovitostí – což bude výbor podporovat, ať budeme u jakékoliv správní firmy.
- **Výtahy** 53 Kč na osobu – návrh výboru 70 Kč (vzhledem ke zvýšení cen silové elektřiny od PRE (*z 2,21 Kč/kWh ceny 1Q 2022, zvýšení na 3,37 Kč/kWh*))
- **SV - vodné, stočné** – Individuálně - Dle pokynu vlastníka. Aktuálně řada vlastníků má velké přeplatky a někteří naopak velké nedoplatky – Zde výbor doporučuje na základě vyúčtování zvážit úpravu záloh
- **Teplο pro vytápění** – Individuálně - Dle pokynu vlastníka. -//-

- **TUV - teplá voda** – Individuálně - Dle pokynu vlastníka. -//-
- Úklid společných prostor **53 Kč/ osobu - ZŮSTÁVÁ**
- **Odvoz odpadků** 66 Kč/ osoba – návrh výboru 120 Kč (s ohledem na již obdrženou novou fakturu)
- **Elektr. energie společných prostor** 21 Kč/ osobu návrh výboru 25 Kč
- Provozní fond – **5 Kč/m2 - ZŮSTÁVÁ**
- Úklid ostatní 10 Kč – **ZŮSTÁVÁ**

O těchto změnách se bude hlasovat na příštím shromáždění v září 2022. Návrhy výboru obdrží vlastníci spolu s pozvánkou.

#### 9. Informace o výhledu dalších akcí.

Předsedající informoval, že dříve diskutovaná rekonstrukce balkonů (lodžii) a fasády, o které před rokem hovořil výbor na dřívějším shromáždění, kde se hovořilo o odhadu 20 mio Kč, dnes pro propočítání vzhledem ke zdražení je uvažováno o částce 25 mio Kč.

Pokud bychom nezvýšili fond oprav ze stávajících 30 Kč/m<sup>2</sup>, nejsme schopni si vzít úvěr na celou částku, pak bychom naspořili ve fondu oprav požadovanou částku za cca deset let, pokud by byla v dalších letech opět inflace skoro nula. Čili bez zvýšení fondu oprav můžeme na rekonstrukci zapomenout.

Zvýšení na 40 Kč/m<sup>2</sup> by umožnilo uvažovat o rekonstrukci v roce 2024. (S tím, že rok 2023 by se ještě nezvyšovala částka, jelikož se čeká velký nápor v oblasti vyúčtování energií.)

Při započítání inflace od roku 2013 a odhad roku 2022 jsme na 33 %, což je odpovídající navýšení o 10 Kč.

Členka výboru paní Olga Georgievová sdělila informace o změně úrokové sazby k datu uplynutí fixace (listopad 2022) u úvěru od Raiffeisen stavební spořitelny.

#### **Dotazy a připomínky vlastníků**

Po vyčerpání všech bodů v programu se přihlásil o slovo pan Prokop, že má tři otázky:

Nedovírají dveře a výbor s tím nic nedělá.

Předsedající reagoval, že naopak ve vchodě 432 byly dveře opravovány opakovaně. Požádal místopředsedkyni výboru paní Dolejšovou, která se této věci opakovaně věnuje, aby doplnila informace. Paní Dolejšová sdělila, že dveře se opakovaně seřizují a pan Prokop má pravdu, opravdu stačí když se obyvatelé při odchodu otočí a zkontrolují zavření dveří. Také je třeba se chovat ke společnému majetku ohleduplně, což se bohužel ve vchodu 432 neděje. Dále uvedla, že například aretační ramínko bylo v tomto vchodě zničeno a vyměněno již třikrát, což vypovídá o ohleduplnosti obyvatel na rozdíl od ostatních vchodů. Je v zájmu nás všech zkontrolovat dveře při odchodu z domu.

Připomínka k úklidu. Hromádka hlíny delší dobu neuklizená.

Paní Dolejšová sdělila, že věc prověří.

Žádost o kameru před výtahem z důvodu poškrábané zdi. Poškrábaná zed' je ještě i na jiných patrech

Paní Dolejšová sdělila, že pokud tyto zjištěná poškození nejsou hlášeny výboru hned, není možné zjistit viníka. Kamery mají jen časově omezenou smyčku pro uchování záznamu. Je třeba chovat se ke svému majetku ohleduplně.

Pan Prokop doplnil další připomínku. Žádost o kolárnu.

Předsedající sdělil, že v této věci se postoj výboru nezměnil a nemínil vyčlenit jeden nebytový prostor pro 99 bytů. Dle výboru je velké riziko ztrát věcí. Již poněkolidkaté bylo panu Prokopovi vysvětleno, že se mohou někteří vlastníci dohodnout a pronajmout si volnou místnost v domě. Zatím o to nikdo neprojevil zájem.

Pan Prokop reagoval, že nechce platit za společný prostor, který mu částečně patří. Paní Dolejšová sdělila, že řada vlastníků si pronajímá nebytové prostory v našem domě. Kolárnu zadarmo, jak požaduje pan Prokop a paní Zimová výbor SVJ zřizovat nebude, protože by měli nárok na klíč všichni vlastníci a na to nemáme dost velké prostory. S tímto názorem souhlasila většina přítomných, kteří se k tématu vyjadřovali.

Další připomínku přednesla paní Zimová, že by bylo dobré požádat nyní o návrh nové sazby.

Paní Georgievová reagovala, že se této věci ujme a zjistí aktuální možnosti. Rekapitulovala:

- listopadu končí platnost úrokové sazby úvěru od Raiffeisen stavební spořitelny - banka bude požádána již nyní o aktuální sazbu pro další období fixace.
- na konci léta budou obeslány další banky s poptávkou úvěru na případné refinancování úvěru od RSST a sazby budou porovnány. V případě markantního rozdílu bude na příštím shromáždění hlasování o novém úvěru na splacení stávajícího úvěru od RSST.

Po završení posledního dotazu předsedající konstatoval podstatné výsledky dnešního shromáždění, poděkoval za účast a rozloučil se.

## Závěr a usnesení 20. Shromáždění společenství vlastníků

20. Shromáždění projevilo vůli k níže uvedeným bodům následovně:

Ad 1 Účast byla 54,0 % (2932 m<sup>2</sup> z 5431,5 m<sup>2</sup>) a shromáždění bylo usnášeníschopné.

Ad 2 Shromáždění vlastníků schválilo orgány shromáždění a jednací a volební řád.

Hlasování: Pro návrh: 100%

Ad 3 **Shromáždění vlastníků schválilo účetní závěrku za rok 2021 s hospodářským výsledkem – ziskem ve výši 1 530,66 Kč. Shromáždění vlastníků odsouhlasilo převod hospodářského výsledku za rok 2021 ve výši 1 530,66 Kč do dlouhodobé zálohy na opravy (fondu oprav).**

Hlasování: Pro návrh: 100%

Ad 4) **Shromáždění vlastníků neschválilo zvýšení platby správní firmě SBD Praha 8 na částku 248 Kč měsíčně za bytovou jednotku.**

Hlasování: Pro návrh: 44,8 % (Proti návrhu: 41,2 %, Zdrželo se: 14,0 %)

Ad 5) Výbor informoval shromáždění o rekonstrukci - elektřiny a interiéru.

Ad 6) Výbor informoval shromáždění o Informace o výměně vodovodního vedení.

Ad 7) Výbor informoval o parkovišti

Ad 8) Výbor informoval o zvyšování cen a zvyšování plateb v předpisu záloh (hlasování plánováno na září 2022)

Ad 9) Výbor informoval o výhledu dalších akcí – rekonstrukce balkonů a fasády

Následně byl prostor na dotazy vlastníků.

Shromáždění bylo ukončeno v 21,47h. V Praze dne 15. června 2022.

Zapsala Olga Georgievová,

podpis .....

Předsedající: Mgr. Libor Kouba

podpis .....

Ověřil: Karel Tulach

dne 29/6 ..... podpis .....