

**Zápis ze shromáždění Společenství vlastníků jednotek
V Olšínách 3138-3140, Praha 10, Strašnice
konaného dne 23. 4. 2024 na adrese V Olšínách 3138, Praha 10**

1. Shromáždění SVJ V Olšínách zahájil člen výboru A.Choutka v 18.15 kontrolou účasti:

Spoluvlastníci jednotek garážových stání :

I.suterén - účast nižší než 50% - jednotka není usnášeníschopná

II.suterén - účast nižší než 50% - jednotka není usnášeníschopná

Majitelé bytových a nebytových jednotek - účast 54% členů SVJ – shromáždění je usnášeníschopné

Volba orgánů schůze:

- předsedající shromáždění: A. Choutka - hlasováním schváleno (100% účastníků hlasovalo pro návrh)

- zapisovatel: I. Štroufová - hlasováním schváleno (100% účastníků hlasovalo pro návrh)

- ověřovatel zápisu: L.Kynclová - hlasováním schváleno (100% účastníků hlasovalo pro návrh)

- skrutátor: K. Holbová - hlasováním potvrzeno (100% účastníků hlasovalo pro návrh)

Sčítání hlasů probíhá pomocí elektronického hlasovacího systému,

2. Představení programu schůze – program představil A. Choutka a postupně uvedl následující body programu a návrhy dle průvodního dopisu:

3. Schválení účetní závěrky za r. 2023 dle přílohy č. 1a, b, c

Hlasování: "Souhlasíme s účetní závěrkou za rok 2023, jak je uvedena v příloze č. 1 a, b, c",

Výsledek hlasování - schváleno (100% účastníků hlasovalo pro návrh)

4. Zpráva o čerpání finančních prostředků na správu, služby, opravy a investice v roce 2023

Přílohu č. 2 (Vyhodnocení - Čerpání prostředků z fondu oprav a investic v r. 2023) okomentoval a detaily vysvětlil V. Vyčítal

Přílohu č. 3 (Vyhodnocení - Čerpání finančních prostředků na správu objektu a nákladů na služby za rok 2023) okomentoval a vysvětlil V. Vyčítal, včetně vysvětlení výnosů

Shromáždění bere na vědomí, bez dotazů zúčastněných

5. Schválení finančního plánu na rok 2024

Příloha č. 4a „Plán nákladů na správu a nákladů na služby na rok 2024“ - vysvětlení detailů - V. Vyčítal

Návrh výboru: zachování současného předpisu záloh s možností individuálního snížení záloh na základě domluvy s účetní správce SBD PED.

Hlasování: "Souhlasíme s předloženým finančním plánem na správu nákladů na služby na r. 2024?",
Výsledek hlasování - schváleno (100% účastníků hlasovalo pro návrh)

Příloha č. 4b „Plán dlouhodobých záloh na opravy a investice na rok 2024 a výhled na roky 2025 -2029“, okomentoval V. Vyčítal vč. informace o uložení finanční rezervy na termínované vklady

Dotaz k investicím (pí.Nekolná): Je možno zajistit seřízení oken a balkonových dveří společně pro všechny byty?

→

A.Choutka: Ano, výbor SVJ zjistí možnosti servisních firem a zajistí nabídky.

Hlasování: "Souhlasíme s předloženým plánem dlouhodobých záloh na opravy a investice na rok 2024 a výhled na roky 2024 - 2029?",

Výsledek hlasování - schváleno (100% účastníků hlasovalo pro návrh)

6. Volba člena statutárního orgánu

-Dne 6.3.2024 SVJ obdrželo informaci od SBD PED o jeho odstoupení z členství ve Výboru SVJ, a to s účinností od 5.5.2024. Z toho důvodu navrhuje Výbor SVJ doplnit 5. člena výboru volbou, navržena J. Štroufová.

Předsedající shromáždění A. Choutka oslovil přítomné s žádostí o návrh dalších kandidátů, nikdo další z přítomných neprojevil zájem se o toto členství ucházet.

Hlasování: "Souhlasíme s navrženou kandidátkou jako členkou Výboru SVJ?",

Výsledek hlasování - schváleno (100% účastníků hlasovalo pro návrh), účinností od 5.5.2024

7. Aktualizace Smlouvy o zajišťování správy domu a pozemku

Tuto službu v současnosti zajišťuje SBD PED, nicméně smlouva již není aktuální, rozsah smluvních činností se neshoduje s reálně prováděnými činnostmi.

Návrh výboru SVJ a hlasování: "Shromáždění pověřuje Výbor SVJ jednat se správcem o změně rozsahu a podmínek smlouvy"

Výsledek hlasování - schváleno (100% účastníků hlasovalo pro návrh)

8. Stanovení základní a spotřební složky pro rozdělení nákladů na vytápění

Výbor SVJ předkládá návrh na rozhodnutí o stanovení poměru základní a spotřební složky pro rozdělení nákladů na vytápění, které SVJ ukládá od 1.1.2024 novelizace vyhlášky č. 269/2015 Sb.

Možností stanovení poměrů složek vysvětlil A.Choutka s tím, že v současné době máme v objektu SVJ poměr základní a spotřební složky 50/50.

Návrh Výboru SVJ: poměr 50/50 ponechat

Hlasování: "Souhlasíme pro rozdělení nákladů na vytápění s poměrem 50/50 základní a spotřební složky?"

Výsledek hlasování - schváleno (100% účastníků hlasovalo pro návrh)

9. Diskuze

Námět výboru SVJ: Odkládání věcí ve společných prostorách objektu

Vzhledem k tomu, že se v poslední době častěji stává, že majitelé/nájemníci odkládají nepotřebné věci ve společných prostorách objektu (např. chodby prostor sklepních kójí, kočárkárny, chodby domu), navrhuje Výbor SVJ projednat na shromáždění, jak radikálně by se k tomuto problému měl Výbor SVJ stavět.

Garážová stání

V pravidelných požárních kontrolách jsou opakovaně záznamy o odkládání hořlavých předmětů v prostorách gar.stání a SVJ jako právnická osoba je tím vystavena riziku sankcí ze strany dohledových orgánů a především vzniku požáru (aktuálně zápach pravděpodobně benzínu v garážích v Suterénu I, trvalé užívání stání č.16/II.. jako skladiště nábytku apod.)

Návrh z pléna:

→ Výbor SVJ vyzve písemně v dostatečném předstihu vlastníky a nájemníky k odstranění předmětů z prostor, které nejsou určeny k jejich ukládání a po uplynutí uvedené lhůty zajistí jejich odstranění.

Závěr: výbor se bude se bude tímto návrhem zabývat vč. možností praktické realizace.

Instalace na obvodovém zdivu objektu

Informace výboru: Vzhledem k tomu, že obvodové/nosné zdivo je tzv. společnou částí budovy (viz Prohlášení vlastníka), podléhají veškeré instalace na obvodovém/nosném zdivu souhlasu majitele objektu, tj. SVJ.

Zasklívání balkonů a lodžii

K zasklení balkonu (předsazené na východní a severní části objektu) je možné přistoupit až na základě souhlasu výboru SVJ po předchozím předložení kladného stanoviska stavebního úřadu a příslušné dokumentace.

K zasklení lodžii (jižní strana objektu) je třeba, aby majitel jednotky si před instalací vyžádal souhlas Výboru SVJ.

Umístění satelitů, antén, klimatizačních jednotek apod. na fasádě domu

Každá instalace na obvodové zdivo budovy je předmětem souhlasu Výboru SVJ. (Instalace uvnitř lodžie je možná, pokud nenarušuje celkový vzhled domu a nemá negativní vliv na sousední jednotky).

Hlavními důvody pro tyto požadavky je narušení celkového vzhledu objektu a splnění podmínek bezpečné instalace.

Použití zdroje el.energie (zásuvek) v garážových stáních I. a II. suterénu

Krátkodobé připojení drobných spotřebičů jako jsou vysavače či nabíjení autobateriebaterie je povoleno v rámci běžné údržby.

Dobíjení baterií pro pohon vozidel (elektro-koloběžky, elektromobily apod.) není dovoleno!

Sběr email. adres k zasílání korespondence elektronickou poštou

- Proběhl na místě schůze


9. Závěr

Bez dalších dotazů zúčastněných, shromáždění SVJ bylo ukončeno v 20.45 hod.

V Praze dne 23.4.2024

Zápis vypracovala:

I. Štroufová



Zápis ověřil:

L.Kynclová

