

**Zápis ze shromáždění Společenství vlastníků jednotek
V Olšínách 3138-3140, Praha 10, Strašnice
konaného dne 12. 4. 2023 na adrese V Olšínách 3138, Praha 10**

1. Jednání zahájil člen výboru SVJ Aleš Choutka v 18:05 poté, co bylo přítomno 88,2 % členů SVJ a shromáždění bylo usnášeníschopné. Zástupci jednotek garáží si zvolili své zástupce pro hlasování v následujících bodech programu a to takto:
 - Zástupce pro „-1. suterén“ byl zvolen Pavel Nesměrák
 - Zástupce pro „-2. suterén“ byl zvolen Vladimír Vyčítal

Následně byly 100% přítomných vlastníků jednotek zvoleny následující orgány schůze:

- předsedající: Aleš Choutka
- zapisovatel: Aleš Choutka
- ověřovatel zápisu: Gabriela Kotrčová
- skrutátoři: Vlasta Strejčková, Kristýna Holbová

2. Předsedající Aleš Choutka seznámil účastníky shromáždění s programem jednání.

Skrutátoři oznámili, že aktuálně je přítomných 88,2 % členů SVJ a shromáždění je dle Stanov SVJ v předložených bodech programu usnášeníschopné.

3. Předseda výboru Vladimír Vyčítal a předsedající Aleš Choutka okomentovali účetní závěrku za rok 2022 (přílohy č. 1. a), b) a c) Pozvánky), zvláště pak Vladimír Vyčítal upozornil na řádku 47 Výsledovky (příloha 1 a), kde je vidět příjem z pronájmů, který je za rok 2022 ve výši 419 tisíc Kč a to jsou v zásadě prostředky, které jsou předmětem rozdělení mezi jednotlivé vlastníky, viz bod 6 programu schůzce. Dále upozornil na zůstatek DZOI ve výši cca 3,3 mil. Kč.

Proběhlo 1. hlasování: „Souhlasíte s předloženou účetní závěrku za rok 2022?“

Výsledek hlasování: pro 100 % ze všech přítomných, proti 0 %, zdržel se 0 %.

4. Člen výboru SVJ Aleš Choutka okomentoval Zprávu o čerpání finančních prostředků na správu, služby, opravy a investice v roce 2022 (příloha č. 2. a 3. Pozvánky).

K Příloze č. 2 Vyhodnocení - Čerpání prostředků z fondu oprav a investic (DZOI) v roce 2022. Skutečné čerpání nákladů bylo nižší než plán na rok 2022 a to z důvodu přesunutí vybraných akcí do roku 2023 a dalších.

K Příloze č. 3 Vyhodnocení r. 2022 - Čerpání finančních prostředků na správu objektu a nákladů na služby za rok 2022. Vladimír Vyčítal vysvětlil, že v průměru bylo skutečné čerpání nákladů správy a služeb velmi blízké plánu, ale u jednotlivých položek je velká rozkolísanost s ohledem na těžké prognózování nákladů, např. u tepla.

5. Vladimír Vyčítal seznámil účastníky shromáždění s plánem nákladů na správu a služby na rok 2023 (příloha č. 4 a) Pozvánky) a plánem dlouhodobých záloh na opravy a investice (příloha č. 4 b) Pozvánky).

Představení přílohy doplnily otázky z pléna:

(1) *Martin Rašplíčka: „Proč se opakovaně odkládá realizace oprav svislých kanalizačních svodů?“*

Vladimír Vyčítal: „Hlavním důvodem odkládání je součinnost Billy, která se musí realizace účastnit, protože svody prochází jejich prostorem a tato součinnost chybí, resp. je realizace odkládána z důvodu připravované rekonstrukce prostoru Billy.“

(2) Zbyněk Votava: „Jak je možné si ovlivnit výši záloh v obou směrech?“

Kristýna Holbová uvedla, že je možné se spojit s ní nebo s paní Pomahačovou a požádat o úpravu výše zálohy s ohledem na vyúčtování a předpoklad využívání bytu, nicméně výše záloh probíhá a bude probíhat v návrhu i revizi ze strany správce, tedy SBD PED.

(3) p. Dvořáček: „Je možné vyvinout na Billu větší tlak, je to náš nájemník?“

Vladimír Vyčítal: „Billa nemá hlavní prostor prodejny pronajatý od SVJ, ale od SBD PED, které je spoluvlastníkem SVJ, takže tlak na Billu musí vytvářet především vlastník tohoto prostoru, tedy SBD PED.“

(4) Martin Rašplíčka: „Jelikož je SBD PED přítomno členy představenstva BD na tomto shromáždění, vyzývám ho k součinnosti a ke zvýšení tlaku na Billu jako jeho nájemce.“

Aleš Choutka slíbil tuto výzvu ze shromáždění přenést na SBD PED a uvést v zápise ze shromáždění.

(5) P. Damašek: „Upozorňuji, že došlo k poklesu vodovodních uzávěrů v šachtě ve vchodu „C“ na úroveň, kde hrozí omezení funkčnosti“

Vladimír Vyčítal: „Prověříme stav v tomto bytě a pokud by bylo potřeba řešit, pak proběhne analogicky jako např. ve vchodě „B“.“

Proběhlo 2. hlasování: „Souhlasíte s plánem nákladů na správu a služby pro rok 20232023?“

Výsledek hlasování: pro 100 % ze všech přítomných, proti 0 %, zdržel se 0 %.

Dále proběhlo 3. hlasování: „Souhlasíte s plánem dlouhodobých záloh na opravy a investice?“

Výsledek hlasování: pro 100 % ze všech přítomných, proti 0 %, zdržel se 0 %.

6. Vladimír Vyčítal představil možnosti, jak provést rozdělení výnosů z pronájmů společných prostor s tím, že za rok 2022 vlastníci dostanou vyplacené každý na svůj účet, ale Výbor SVJ navrhuje výnosy do budoucna zúčtovat v ročním vyúčtování služeb s náklady a zálohami na správu a služby jednotlivých jednotek

1. Martin Rašplíčka: „Bude rozdělen i podíl SBD PED a ten pak druhotně rozdělení na členy SBD PED?“

Vlasta Strejčková potvrdila, že to tak bude.

2. p. Damašek: „Pokud je možné to započíst proti DZOI, je to lepší varianta.“

Vladimír Vyčítal: „Ve fondu DZOI jsou dlouhodobě prostředky v dostatečné výši a není je tímto nyní třeba navyšovat, navrženým započtením do záloh se dílčím způsobem řeší růst nákladů.“

3. p. Dvořáček: „Je možné tento výnos započítat i proti případnému nedoplatku či dluhu?“

Vladimír Vyčítal: „Započtení proběhne v ročním zúčtování.“

Proběhlo 4. hlasování: „Souhlasíte s výplatou výnosů z pronájmů ze společných prostor od roku 2023 včetně v rámci vyúčtování služeb vždy v následujícím roce?“

Výsledek hlasování: pro 100 % ze všech přítomných, proti 0 %, zdržel se 0 %.

7. Vladimír Vyčítal představil návrh změny způsobu vyúčtování vybraných položek nákladů na provoz společných prostor, zařízení a služeb z účtování „na podlahovou plochu“ na účtování „na jednotku“.

Vlasta Strejčková upozornila, že došlo v 06/2021 k novelizaci pravidel pro tyto změny s vazbou na katastr nemovitostí a tento způsob není možný. Následovala všeobecná diskuze k tomuto bodu s tím, že přítomní vlastníci indikovali spíše nezájem změny způsobu vyúčtování a tak předsedající Aleš Choutka ukončil projednávání tohoto bodu bez hlasování.

8. Aleš Choutka postupně představil stávající členy Výboru SVJ jako nové kandidáty. Dále Aleš Choutka vyzval přítomné k návrhu dalších kandidátů na členy výboru SVJ, ale žádný nový návrh podán nebyl. Postupně tedy bylo hlasováno o pěti navržených kandidátech s následujícími výsledky:

Proběhlo 5. hlasování: „Souhlasíte, aby byl Aleš Choutka členem Výboru SVJ?“

Výsledek hlasování: pro 100 % ze všech přítomných, proti 0 %, zdržel se 0 %.

Proběhlo 6. hlasování: „Souhlasíte, aby byla Gabriela Kotrčová členem Výboru SVJ?“

Výsledek hlasování: pro 98,9 % ze všech přítomných, proti 0 %, zdržel se 1,1 %.

Proběhlo 7. hlasování: „Souhlasíte, aby bylo SBD PED členem Výboru SVJ?“

Výsledek hlasování: pro 100 % ze všech přítomných, proti 0 %, zdržel se 0 %.

Proběhlo 8. hlasování: „Souhlasíte, aby byl Pavel Nesměrák členem Výboru SVJ?“

Výsledek hlasování: pro 98,7 % ze všech přítomných, proti 0 %, zdržel se 1,3 %.

Proběhlo 9. hlasování: „Souhlasíte, aby byl Vladimír Vyčítal členem Výboru SVJ?“

Výsledek hlasování: pro 100 % ze všech přítomných, proti 0 %, zdržel se 0 %.

9. Aleš Choutka informoval všechny přítomné vlastníky s odvoláním na čl.15/2 stanov SVJ („Písemnost určenou vlastníkově jednotky lze doručit také prostřednictvím oznámené adresy (e-mail)...“) o možnosti zasílání korespondence elektronicky. Požádal přítomné o vyplnění elektronického kontaktu -e-mailové adresy - a svým podpisem vyslovili souhlas s touto formou zasílání korespondence. Tyto e-mailové adresy budou vedeny v listinném seznamu ve správě Výboru SVJ. Aktualizace této adresy je povinností jejího majitele.

Výbor SVJ bude využívat této formy komunikace v zájmu úspor a urychlení předávání informací.

10. Vladimír Vyčítal otevřel závěrečný bod dnešního jednání, kterým je diskuze. Diskutována byla následující témata a náměty:

(1) *Stanislav Mrzena: „Jak bude řešena vlhkost na zdech a tím vznikající plíseň, topení není řešení?“*

Vladimír Vyčítal vysvětlil, že příčina je především ve dvou oblastech - v nedostatečně zaizolovaných konstrukčních prvcích a v chybném režimu větrání a vytápění bytů. Řešení vnějších izolací není technicky jednoduché a velmi nákladné, existují ale možnosti vnitřního zateplení a dále v jednotlivých bytech je nutno dodržovat zásady správného vytápění, větrání, omezení sušení prádla. Aleš Choutka následně promítnul „Desatero větrání“, které sestavil Výbor SVJ jako doporučení pro snížení vlhkosti a vzniku plísní.

(2) *Martin Rašplíčka: „Doporučuji instalovat zateplení polystyrenem XPS tl. 8 cm klidně zevnitř“*

Vladimír Vyčítal doplnil, že Výbor SVJ připraví návrh řešení.

(3) Z pléna „Jak je připojen ALZA box na elektřinu a kdo to schválil?“

Aleš Choutka informoval, že ALZA požádala o možnost zřízení výdejního místa na několika místech na našem objektu s tím, že Výbor SVJ je postupně zamítl z důvodů zvýšení hlučnosti a pohybu osob v těsné blízkost vchodů. ALZA se nakonec rozhodla oslovit městskou část s žádostí o využití pozemků u nákladové rampy pro Billu, který je v majetku MČ Praha 10 a ta tento souhlas vydala. Objekt je napojen na elektřinu přes prostor Billy, který patří SBD PED a SVJ na to nemělo žádný vliv.

(4) Z pléna „Lavičky před vchodem „C“.“

Zástupci výboru vysvětlili, že instalaci laviček provedla MČ Praha 10 a to na svých pozemcích bez nutnosti to s námi konzultovat či dokonce žádat náš souhlas. Po instalaci jsme se jako Výbor SVJ samozřejmě ohradili s tím, že v okolí laviček vzniká nadměrný hluk zejména v odpoledních a večerních hodinách, který obtěžuje uživatele bytů v těsné blízkosti a současně se tam objevuje nepořádek a doporučujeme proto lavičky přesunout jinam. Dostali jsme zamítavou odpověď. Zaregistrovali jsme podobnou reakci některých vlastníků, ale ani oni neuspěli. Kontakty na odpovědné osoby na MČ Praha 10 za tyto lavičky jsou k dispozici u předsedy výboru SVJ.

(5) Stanislav Mrzena „Z důvodů ochrany balkonu proti zvýšené vlhkosti bych chtěl prosadit instalaci stříšek na balkon.“

Vladimír Vyčítal: Výbor SVJ tento návrh projedná a bude informovat p. Mrzenu o výsledku, rozhodně to však nebude možné řešit z prostředků SVJ.

(6) Z pléna: „Opravy automobilů v gar.st. v 1.sut. dlouhodobě porušují provozní řád garáží“

Výbor SVJ upozorní vlastníka příslušného garážového stání a vyzve ho k nápravě.

11. Shromáždění bylo ukončeno v 19:30h.

V Praze 12. 4. 2023

Zapsal: Ing. Aleš Choutka

Ověřila: Gabriela Kotrčová