

## Zápis č. 8

ze shromáždění společenství vlastníků bytů (dále jen SSVB) Údolní 1174  
dne 18.května 2016 konané v budově ZŠ Jílovská 1100/6, Praha 4

## Program:

- 1) Zahájení shromáždění, volba orgánů
- 2) Změna Stanov SVB (dle § 1200 NOZ) za účasti notáře
- 3) Hospodaření společenství vlastníků
  - a. Zpráva o činnosti a hospodaření SVB (E.Čechová, M.Kalika)
  - b. Zpráva Kontrolní komise o činnosti a hospodaření SVB (Z.Ročňová)
  - c. Přednesení a odsouhlasení Účetní uzávěrky SVB (M.Kalika)
- 4) Návrh investic pro rok 2016 - 2017
  - a. Individuální zasklení balkonů – (D.Jandera)
  - b. Malování podlah ve sklepních prostorách, malování dveří na chodbě – (D.Jandera)
  - c. Dodavatelské smlouvy (servis, správa domu) – vyhodnocení a návrh změn (D.Jandera)
  - d. Revize elektro a osvětlení – informace a návrh investice (D.Jandera)
  - e. Jiné (náměty vlastníků)

## Zahájení

SSVB zahájil v 18:15 předseda výboru ing. Jandera a seznámil přítomné s programem shromáždění, obsahem jednotlivých bodů a přivítal notáře Mgr. Matěje Dubna.

## 1) Volba orgánů

Volba orgánů shromáždění

K řádnému zajištění průběhu shromáždění byli z řad přítomných navrženi do jednotlivých funkcí:

Sčítatelé hlasů: J.Důžík, M.Samec, A.Wick

Zapisovatel: E.Čechová

Ověřovatel: K.Hurychová

Návrhová a volební komise: K.Klíma

## Hlasování

					ze všech	ze zúčast	přítomno	procent
ANO	41	1	6	12	68,5%	100,0%	60	68,5%
NE					0,0%	0,0%	bod	čas
zdržel se					0,0%	0,0%	1	18:17

Hlasování proběhlo o všech navrhovaných společně a byli jednomyslně zvoleni.

## 2) Změna Stanov SVB (dle § 1200 NOZ)

Za účasti notáře Mgr. Matěje Dubna byl vlastníkům předložen návrh Stanov SVB, ke kterému Výbor SVB v průběhu 3 týdnů, kdy byly k dispozici k prostudování, neobdržel v písemné podobě žádné připomínky. Na jednání SSVB byly zodpovězeny některé dotazy z řad přítomných.

Na základě podnětu na změnu v čl. 12 odstavec 4. a čl. 13 odstavec 4. bylo jednáno a následně hlasováno o pozměňovacím návrhu.

**Usnesení:** SSVB souhlasí s novým zněním

**Čl. 12 odstavec 4.** Členem výboru se může stát jen člen společenství. Členem výboru nemůže být současně ten, jehož příbuzný v řadě přímé, sourozenec nebo manžel (manželka) je členem výboru společenství.

**Čl. 13 odstavec 4.** Členem kontrolní komise se může stát jen člen společenství. Členem kontrolní komise nemůže být současně ten, kdo je členem výboru společenství a rovněž ten, jehož příbuzný v řadě přímé, sourozenec nebo manžel (manželka) je členem kontrolní komise společenství.

**Hlasování:**

					ze všech	ze zúčast	přítomno	procent
ANO	41	1	6	12	68,5%	100,0%	60	68,5%
NE					0,0%	0,0%	<b>bod</b>	<b>čas</b>
zdržel se					0,0%	0,0%	2	18:25

**SSVB schválilo tento pozměňovací návrh Stanov.**

Na základě podnětu na změnu v čl. IV, bod 2. i) bylo jednáno a následně hlasováno o pozměňovacím návrhu.

**Usnesení:** SSVB souhlasí s novým zněním Čl. 4, odstavec 2 i) odstranit na svůj náklad závady a poškození, které na jiných bytech nebo společných částech nemovité věci způsobil sám.

**Hlasování:**

					ze všech	ze zúčast	přítomno	procent
ANO	1			1	1,9%	2,8%	60	68,5%
NE	32	1	5	11	54,6%	79,8%	<b>bod</b>	<b>čas</b>
zdržel se	8		1		11,9%	17,4%	3	18:35

**SSVB neschválilo tento pozměňovací návrh Stanov.**

Vzhledem k tomu, že již nebyly vzneseny žádné další pozměňovací návrhy, bylo následně přistoupeno ke schvalování Stanov SVB (dle § 1200 NOZ) jako celku:

**Hlasování:**

					ze všech	ze zúčast	přítomno	procent
ANO	41	1	6	12	68,5%	100,0%	60	68,5%
NE					0,0%	0,0%	<b>bod</b>	<b>čas</b>
zdržel se					0,0%	0,0%	4	18:40

**SSVB schválilo změnu Stanov SVB (dle § 1200 NOZ).**

### 3) Hospodaření společenství vlastníků - rok 2015

a) Se **Zprávou o činnosti** SVB v roce 2015 seznámila přítomné Eva Čechová. Informace byly zaměřeny na provedené opravy a rekonstrukce domu v uplynulém období, zákonem stanovené revize, změny v úklidu společných prostor a řešené náměty a připomínky, které v průběhu roku Výbor

SVB obdržel. Současně byli vlastníci seznámeni s příznivým stavem v oblasti měsíčních plateb za služby.

**Zprávu o hospodaření** přednesl ing. Marek Kalika včetně vysvětlení vybraných položek, na podkladech, které vlastníci dostali. Protože Výbor SVB neobdržel ve lhůtě 30 dnů od doručení Vyúčtování služeb za rok 2015 vlastníků žádné reklamace, bylo přistoupeno k vyplácení přeplatků, na základě aktualizovaných údajů k platbě pro bankovní účty. Varianta výplaty formou složenky, bude realizována později.

**b) Předseda Kontrolní komise** ing. Zdena Ročňová ve své zprávě poukázala na opakující se nedostatky ve způsobu označování dokladů, zpracování hlavní účetní knihy či nesoulad v datech, kdy jsou doklady zaúčtovány a doporučila změnu firmy Domyservis, která spravuje účetní oblast pro SVB Údolní 1174.

**Usnesení:** Výbor SVB bere informaci KK na vědomí a na základě zmíněných nedostatků podnikne příslušné kroky vedoucí ke zjednání nápravy nebo k výměně účetní firmy.

**Usnesení:** SSVB odsouhlasuje účetní závěrku za rok 2015 společně se zprávou o hospodaření společenství a správě domu.

#### Hlasování:

					ze všech	ze zúčast	přítomno	procent
ANO	32	1	2	10	52,6%	76,8%	60	68,5%
NE					0,0%	0,0%	<b>bod</b>	<b>čas</b>
zdržel se	9		4	2	15,9%	23,2%	5	19:12

SSVB schválilo účetní závěrku za rok 2015 spolu se zprávou o činnosti a hospodaření společenství.

#### 4. Návrh investic pro rok 2016 – 2017

Předseda Výboru SVB ing. Jandera přednesl návrhy související s údržbou či rekonstrukcí v domě a případných změn u smluvních dodavatelů.

##### a) Individuální zasklení balkonů

Na základě opakovaného zájmu některých vlastníků o zasklení balkonů, byli přítomní seznámeni s nabídkou na řešení jejich požadavku. Samotné akci by předcházela odborný posudek statika, zda v případě dané výšky budovy, provedeního způsobu zateplení a stávající konstrukci balkonů, je možná samotná realizace.

**Usnesení:** SSVB vyslovuje souhlas s individuálním zasklením balkonů členů SVB, a to na jejich vlastní náklady a odpovědnost a se souhlasem Výboru SVB.

#### Hlasování:

					ze všech	ze zúčast	přítomno	procent
ANO	37	1	3	7	58,8%	85,9%	60	68,5%
NE					0,0%	0,0%	<b>bod</b>	<b>čas</b>
zdržel se	4		3	5	9,7%	14,1%	6	19:32

**SSVB schválilo individuální zasklení balkonů na vlastní náklady zájemců.****b) Malování podlah ve sklepních prostorách, lakování dveří na chodbě**

V rámci druhé etapy malování v domě a SSVB odsouhlasené ceny byly vymalovány zbylé společné prostory domu a vzhledem ke značnému poškození podlah v prostorách, které jsou určeny pro jednání Výboru SVB a současně jsou každodenně využívány při zajištění úklidu společných prostor domu, bylo přistoupeno k renovaci podlahy zátěžovou a otěruvzdornou barvou. Na základě kladného vyhodnocení provozu s novým povrchem, byla SSVB navržena renovace podlah v prostorách sklepů ve společné části nikoliv samotných kojích za částku 16.232,- Kč s DPH.

**Usnesení:** SSVB schvaluje investici spojenou s malováním podlah ve sklepních prostorách domu, dle prezentovaného návrhu, a to ve výši max. 16.232,- Kč s DPH

**Hlasování:**

					ze všech	ze zúčast	přítomno	procent
ANO	40	1	6	12	67,0%	97,9%	60	68,5%
NE					0,0%	0,0%	<b>bod</b>	<b>čas</b>
zdržel se	1				1,4%	2,1%	7	19:45

**SSVB schválilo renovaci podlah ve sklepních prostorách domu**

Současně byla zkušebně nalakována křídla dveří v prvním patře. Varianta renovace byla SSVB předložena z důvodu požárních předpisů, které v případě výměny dveří spojující chodbu a schodiště definují osadit tzv. bezpečnostní protipožární dveře se specifickým otevíráním, které jsou však neprůhledné a na chodbách, vzhledem k jejich tvaru a délce by vznikl tmavý prostor závisející pouze na umělém osvětlení. Částka za lakování dveří činí 23.460,- Kč s DPH.

**Usnesení:** SSVB schvaluje investici spojenou s renovací dveří na chodbách domu, dle prezentovaného návrhu, a to ve výši max. 23.460,- s DPH.

**Hlasování:**

					ze všech	ze zúčast	přítomno	procent
ANO	39		3	12	62,8%	91,8%	60	68,5%
NE					0,0%	0,0%	<b>bod</b>	<b>čas</b>
zdržel se	2	1	3		5,6%	8,2%	8	19:47

**SSVB schválilo renovaci dveří na chodbách.****c) Dodavatelské smlouvy (servis, správa domu) – vyhodnocení a návrh změn**

V průběhu uplynulého roku došlo k opakovaným závadám na výtazích v domě, které současná firma Delta CVS opravuje, ale pouze s krátkodobým příznivým výsledkem. Rovněž dojezdové časy v případě uvíznutí ve výtahu nebyly, vzhledem ke vzdálenosti firmy, zcela dodrženy. Z uvedeného důvodu byla v roce 2015 zkušebně zadána oprava závady na malém výtahu společnosti Bestlift a následně byla Výborem SVB oslovena, aby zpracovala nabídku servisní smlouvy. Ta, svým rozsahem a cenou, zejména však kvalitou provedené práce a bližším sídlem techniků k našemu domu, přináší zajímavou konkurenční nabídku. SSVB byla navržena změna dodavatelské firmy.

**Usnesení:** SSVB pověřuje výbor SVB vypovězením současné servisní dodavatelské smlouvy na správu výtahů a uzavřením nové dodavatelské smlouvy s firmou Bestlift, spol. s r.o.

**Hlasování:**

					ze všech	ze zúčast	přítomno	procent
ANO	41	1	6	12	68,5%	100,0%	60	68,5%
NE					0,0%	0,0%	<b>bod</b>	<b>čas</b>
zdržel se					0,0%	0,0%	9	19:55

**SSVB schválilo změnu firmy zajišťující servis výtahů v domě.**

**d) Revize elektro a osvětlení – informace a návrh investice**

Proběhlá revize elektro a osvětlení zjistila nedostatky, které byly shrnuty ve zprávě, na jejímž základě jsou realizovány opravy. Po kontrole současného osvětlení v domě, poruchovosti čidel i žárovek, nedostatečné intenzity a osvětlení prostoru, ale také vandalismu obyvatel v domě, byl předložen návrh na odstranění zářivek z chodeb, které slouží jako pomocné osvětlení, nikoliv jako nouzové a dále rekonstrukce osvětlení chodeb v podobě výměny stávajících světel a čidel za variantu kombinace led světla a čidla s rovnoměrným a širokým rozptylem světla na chodbě. V prostorách schodiště bude osazen stejný typ světel. Výměna, tak z pohledu údržby i nákladů (spotřebu žárovek), znamená v budoucnu nejen úsporu elektrické energie, ale i podstatné zvýšení komfortu osvětlení ve společných prostorách. Předběžná kalkulace v uvedeném rozsahu činí cca 350.000,- Kč vč. DPH. Výbor SVB, v případě zájmu o tuto investici, předloží na dalším jednání SSVB další dvě nabídky, aby byl vybrán optimální dodavatel z pohledu kvality komponentů, nákladů a následného servisu.

**Usnesení:** SSVB pověřuje výbor SVB přípravou podkladů pro investici do výměny osvětlení ve společných prostorách domu, kterou přednese na příštím shromáždění SSVB.

**Hlasování:**

					ze všech	ze zúčast	přítomno	procent
ANO	40	1	6	12	67%	97,9%	60	68,5%
NE					0,0%	0,0%	<b>bod</b>	<b>čas</b>
zdržel se	1				1,4%	2,1%	10	20:01

**SSVB vyslovilo souhlas s návrhem na rekonstrukci osvětlení ve společných prostorách domu.**

**e) Jiné**


Na základě připomínky předsedkyně KK o způsobu účetního vykazování nákladů na odměny členům Výboru SVB včetně následného výkladu, přítomní, vzhledem k průběžně se měnícím odvodům na ZP a SSZ v uplynulých letech, které s velkou pravděpodobností doznají dalších legislativních úprav, vyjádřili souhlas se stávajícím výkladem tzv. čistých nákladů v hodnotě 15.000,- Kč měsíčně, aby nedocházelo ke snižování čisté odměny, jak tomu, v uplynulých letech bez náhrady pro členy Výboru SVB, nastalo.

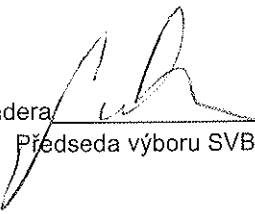
Pro srovnání: z pohledu schvalování odměn představenstvu Družstva Údolní 1174 byly družstevníkům na jednání předloženy vždy údaje čistých odměn. Skutečné náklady, vzhledem ke způsobu vykazování provozních nákladů, nebyly v podkladech, které družstevníci obdrželi tolik zřejmé, jako jsou nyní. Po odsouhlasení čistých odměn však logicky docházelo k jejich navýšení právě o zákonné odvody a tyto částky tak byly v ročním součtu podstatně vyšší než je celkový objem stávajících vyplácených prostředků.

Předseda výboru SVB poděkoval všem účastníkům jednání za účast a v 20:05 ukončil SSVB.

Přílohou zápisu tvoří listina přítomných s jejich podpisy a písemné podklady, které byly předloženy k jednotlivým projednávaným bodům.

Zapsala: Eva Čechová 

Ověřovatel zápisu:  
Mgr. Klára Hurychová 

Za správnost: Ing. David Jandera   
Předseda výboru SVB

V Praze dne 18. května 2016