

Společenství vlastníků Fingerova 2178-2185

IČO: 24812897

Se sídlem Praha 5 - Stodůlky, Fingerova 2182, PSČ 15800

Zapsané v rejstříku společenství vedeném Městským soudem v Praze, oddíl S,
vložka 12457

Zápis ze shromáždění vlastníků, které se konalo dne 29. listopadu 2018 v 18.30 hodin v kinosále Fakultní základní školy prof. Otokara Chlupa, Praha 5-Nové Butovice

Program shromáždění:

1. Zahájení shromáždění
2. Volba moderátora řídícího průběh shromáždění jako předsedajícího
3. Volba skrutátora (sčítatele hlasů), zapisovatele a dvou ověřovatelů zápisu
4. Změny v organizaci jednání shromáždění – maximální délka příspěvku vlastníka 3 minuty
5. Zpráva výboru SVJ
6. Zpráva kontrolní komise SVJ
7. Schválení výměny zvonkových tabel – havarijní stav
8. Schválení plánu oprav pro rok 2019
9. Schválení záloh a příspěvku vlastníka na rok 2019
10. Změna Stanov SVJ v Čl. VII a Čl. XII
11. Informace o výběru správcovské firmy
12. Informace o instalaci rozvodu optických kabelů od firmy PODA
13. Diskuze, různé
14. Závěr

Přítomni:

Společenství vlastníků Fingerova 2178-2185 (dále také SVJ) tvoří vlastníci jednotek uvedení v prezenční a hlasovací listině, která tvoří přílohu tohoto zápisu (příloha č. 2 a 3), a Stavební bytové družstvo POKROK, Kollárova 157/18, Praha 8, IČO: 00034398 (dále také „družstvo“).

SBD Pokrok zastupuje družstvo na shromáždění Společenství vlastníků Fingerova 2178-2185 a jménem družstva na tomto shromáždění hlasovala na základě písemné plné moci paní Hedvika Audová, a to v rozsahu součtu spoluvlastnických podílů družstva na společných částech domu.

Shromáždění se účastnili vlastníci jednotek s podíly na společných částech ve výši 59,98% (4225/7044) v 18:30, 62,61% (4410/7044) v 18:30 hodin. Přítomni tak byli vlastníci s nadpoloviční většinou spoluvlastnických podílů.

Podle kontroly prezenční listiny bylo shromáždění **shledáno usnášeníschopným**.

Členové společenství měli možnost seznámit se s podklady k nejdůležitějším bodům jednání řádně předem.

Bod číslo 1 programu: Zahájení shromáždění

Shromáždění zahájil předseda SVJ Petr Tkadlec který přivítal přítomné a oznámil změnu programu - přeložení bodu č. 13 programu (žádost JUDr. Müllera o proplacení vícepráce při provádění pravidelných provozních prohlídek výtahů) na základě přání JUDr. Müllera na příští shromáždění vlastníků. Dále bylo konstatováno, že shromáždění bylo svoláno písemnou pozvánkou ve lhůtě stanovené stávajícími Stanovami, pozvánka byla řádně zveřejněna a zaslána všem členům společenství vlastníků, kteří byli i poučeni o tom, kde se mohou seznámit s podklady pro rozhodnutí shromáždění.

Bod číslo 2 programu: Volba moderátora řídicího průběh shromáždění jako předsedajícího

Navržen byl pan Bůžek jako předsedající a jako moderátor shromáždění. Nato bylo přikročeno k hlasování o předsedajícím a moderátorovi shromáždění.

Hlasováno: pro 100 % přítomných (4225/7044, tj. 59,98 % vlastníků)
proti 0 % přítomných
zdržel se 0 %

Bod číslo 3 programu: Volba skrutátora (sčítatele hlasů), zapisovatele a dvou ověřovatelů zápisu

Navrženi byli tito: **Ing. Stanislav Kofroň - sčítatel, Věra Sedmihradská - zapisovatel, ověřovatelé Ing. Aleš Marek a Dagmar Platilová**

Nato bylo přikročeno k hlasování o sčítateli / schváleno

Hlasováno: pro 100 % přítomných (59,98 % vlastníků)
proti 0 %
zdržel se 0 %

Hlasování o zapisovateli / schváleno

Hlasováno: pro 100 % přítomných (59,98 % vlastníků)
proti 0 %
zdržel se 0 %

Hlasování o ověřovateli Ing. Aleši Markovi / schváleno

Hlasováno: pro 100 % přítomných (59,98 % vlastníků)
proti 0 %
zdržel se 0 %

Hlasování o ověřovateli Dagmar Platilové / schváleno

Hlasováno: pro 100 % přítomných (59,98 % vlastníků)
proti 0 %
zdržel se 0 %

Bod číslo 4 programu: Změna v organizaci jednání shromáždění – délka příspěvku 3 minuty

Předsedající navrhl usnesení, které bude platit nejen při tomto shromáždění vlastníků, ale i při shromážděních následujících.

Hlasování o bodu 4 / schváleno

Hlasováno: pro 100 % přítomných, 59,98 % vlastníků (4225/7044)
proti 0 %
zdržel se 0 %

Shromáždění přijalo usnesení tohoto znění: *Shromáždění vlastníků se usneslo k trvalé změně při jednání shromáždění, která znamená zkrácení délky příspěvku vlastníků na maximální délku 3 minuty.*

Bod číslo 5 programu: Zpráva výboru SVJ o jeho činnosti za období od 13. 9. 2018, kdy se konalo minulé shromáždění, do 29. 11. 2018

Zpráva výboru SVJ je přílohou č. 4 tohoto zápisu.

Zprávu přečetl pan Tkadlec, předseda SVJ.

Shromáždění vzalo zprávu na vědomí.

Bod číslo 6 programu: Zpráva kontrolní komise SVJ

Zpráva kontrolní komise SVJ je přílohou č. 5 tohoto zápisu.

Zprávu přečetla Ing. Rottová, předsedkyně kontrolní komise.

Shromáždění vzalo zprávu na vědomí.

Bod číslo 7 programu: Schválení výměny zvonkových tabel – havarijní stav

Předsedající pan Bůžek informoval shromáždění o nefunkčním stavu některých domácích zvonků. Vzhledem k tomu byl hledán dodavatel z různých nabídek.

Hlasování o bodu 7 provedeno v 19:10 hod.

Hlasováno: pro 100 % přítomných vlastníků, 62,61 % z celku (4410/7044)
proti 0 %
zdržel se 0 %

Shromáždění přijalo usnesení tohoto znění: *Shromáždění souhlasí s výměnou zvonkových tabel a pověřilo pana Bůžka ověřením možnosti individuálního rozšíření videotelefonů na základě osobního příplatku jednotlivých vlastníků.*

Bod číslo 8 programu: Schválení plánu oprav pro rok 2019

Předložený návrh plánu oprav zahrnoval výdaje ve výši 3 047 500 Kč (příloha č. 6).

Předsedající pan Bůžek podal shromáždění **informaci o připravované modernizaci interiéru domu č. 2178-2185.** Rekonstrukce interiéru domu bude zahrnovat výměnu podlahových krytin na chodbách (v přízemí nová dlažba) a schodištích domu, nátěr zábradlí, výměnu madel a vymalování domu. Shromáždění ukládá výboru připravit na další shromáždění návrh řešení této rekonstrukce domu ke schválení.

Cena do 2 300 000 Kč, nabídky od 3 firem, 2 vyhodnoceny pro následný výběr.

Do komise pro výběr firem se přihlásili (kromě členů výboru a kontrolní komise) Ing. Věra Kraváriková, CSc., Vladimír Macek a Ing. Aleš Marek.

Hlasování o bodu 8 bylo provedeno v 19:20 hod.

Hlasováno: pro 100 % přítomných vlastníků, 62,61% z celku (4410/7044)
proti 0 %
zdržel se 0 %

Shromáždění přijalo usnesení tohoto znění: *Shromáždění souhlasí s navrženým plánem oprav.*

Bod číslo 9 programu: Schválení záloh a příspěvku vlastníka na rok 2019

Předsedající seznámil shromáždění s rozpočtem na rok 2019 (příloha č. 7).

Hlasování o zálohách a příspěvku vlastníka na rok 2019 /schváleno

Hlasováno: pro 100 % přítomných, 62,61 % z celku (4410/7044)
proti 0 %
zdržel se 0 %

Bod číslo 10 programu: Změna Stanov SVJ v Čl. VII a Čl. XII

Se změnami ve Stanovách seznámila shromáždění Ing. Rottová (příloha č. 8). Změny se týkaly vymáhání pohledávek při neplacení záloh a příspěvku vlastníků a úpravy podmínek hlasování mimo zasedání shromáždění (per rollam).

Hlasování o změně stanov

Hlasováno: pro 100 % přítomných, 62,61 % vlastníků (4410/7044)
proti 0 %
zdržel se 0 %

Změna stanov byla schválena.

Bod číslo 11 programu: Informace o výběru správcovské firmy

Předseda Petr Tkadlec seznámil přítomné s vývojem výběru nové správcovské firmy.

Bod číslo 12 programu: Informace o instalaci rozvodu optických kabelů od firmy PODA

Předseda informoval přítomné, že v objektu byla instalována optická síť pro rozvod internetu a kabelové televize od firmy PODA, která by měla být uvedena do provozu počátkem roku 2019. Následně výbor zahájí jednání s dalšími firmami, tak aby byla zajištěna dostatečná konkurence.

Bod číslo 13 programu: Diskuze, různé

Petr Tkadlec informoval vlastníky, že je třeba seřídít nastavení světel ve společných prostorách. Pan Herych se nabídl, že toto seřízení provede za pomoci dobrovolníka z řad vlastníků. Na tuto výzvu reagoval JUDr. Müller, který nabídl pomoc panu Herychovi.

Předseda dále požádal přítomné o pomoc při zajištění pojištění objektu, které je třeba

sjednat od 1. ledna 2019. Na tuto výzvu reagoval pan Macek, který dodá předsedovi kontakt na prověřeného pojišťovacího poradce.

Pan Vladimír Macek informoval o možnosti využití „Antigraffiti programu“, který se zaměřuje na odstraňování nelegálních sprejových nástřiků.

Bod číslo 14 programu: Závěr

Shromáždění bylo ukončeno ve 20:45 hod.

Zapsala: Věra Sedmihradská, v.r.

Předsedající: Jiří Bůžek, v.r.

Ověřila: Dagmar Platilová, v.r.

Ověřil: Ing. Aleš Marek, v.r.

Přílohy:

1. Pozvánka na shromáždění
2. Prezenční listina vlastníků a SBD Pokrok, plné moci celkem
3. Shromáždění SVJ Fingerova – přítomnost a hlasování
4. Zpráva výboru
5. Zpráva kontrolní komise
6. Plán oprav pro rok 2019
7. Zálohy a příspěvky vlastníka na rok 2019
8. Změna Stanov v Čl. VII a Čl. XII

Shromáždění SVJ Fingerova 2178 - 2185, 13. září 2018
Přítomnost a hlasování

SVJ Fingerova 2178 - 2185		SBD		B05+G901, 21, 24, 70, 75, 83, 90		487		PRO		PROTI		ZDRZEL			
ze 70/44		1 přítomen		1 ano											
Kontrola CUZK	cp	byt	Vlastník dle KN	Poznámka	podíl	Přítomen, dle podpisu	Plná moc	Hlasování BOD 7	PRO	PROTI	ZDRZEL	Hlasování bod 8	PRO	PROTI	ZDRZEL
		SBD	Pokrok		487	1									
	2178	88	Slunečková Zdena Malzmuf Karel SIM		73	1	sjm								
		89	Pichová Helena Kuldán		47	0									
		90	Kot Vladimír SBD		79	0		0	0	0		0	0	0	0
			Fousek Petra 50/50		73	1	sjs								
		91	Poláčeková Lucie SIS		48	1									
		92	Beránková Marie		79	1	sjm								
		93	Kofroňová Ludmila		73	1									
		94	Kofroň Stanislav SIM		48		sjs								
		94	Vrbová Tereza		79	1									
			Zrcek Kryštof 24 50/50		79	1									
		95	Zrcek Martin 24 SIB		73	1									
		96	Bulbová Kristína		48		sjs								
		97	Pecherová Tařána		79	1									
		97	Pecherová Tařána		73	1									
		98	Isajenko Gorážiljová Eva		73	1									
			Petrželková Barbora		48	1									
		99	Sedlecká Anna SIS		79	1	sjs								
			+ B 78		79	1									
		Gar 919	Provažnicková Barbora		17		sjm								
		Gar 920	Rottová Helena		17	1		833							
	2179	73	Slanina Dušan		73										
		74	Nováková Jarmila		48										
		75	Cernická Markéta SBD		73	0		0	0	0		0	0	0	0
			Novotná Kateřina		73	1									
		76	Novotný Zdeněk SIM		73	1	pm 39								
		77	Panušová Jaroslava		49	1									
		78	+ G 919 Provažnicková Barbora		74		sjm								
			Rott Jiří		74										
		79	Rottová Jitka SIM		80	1									
		80	Kolan Erik		48										
		81	Rottová Helena + G 920		73	1									
		82	Sedmrhradská Věra		74	1									
		83	Štrbená Lbuše		48	0		0	0	0		0	0	0	0
		84	Zo Minhye		73	1									
		Gar 915	Chalupová Lucie		18										
			Raba Karel + B61		18	1									
		Gar 916	Rabová Jarmila SIM		17										
		Gar 917	Jaroš Stanislav		17										
		Gar 918	Hudečková Eva + B 72		17	1	856								
			Raba Karel + G 916		17										
	2180	61	Rabová Jarmila SIM		73	1									
		62	Černošek Karel + B 85 /46		49	1									
			Ježová Věra +G 914		73	1	sjm								
		63	Jež Peter SIM		73	1									
		64	Šedivá Lenka		73	1									

ZPRÁVA O ČINNOSTI VÝBORU Společenství vlastníků Fingerova 2178-2185:

Výbor se v uplynulém období od minulého shromáždění vlastníků zaměřil především na další postupné přebírání agendy, které dříve prováděl či měl provádět minulý pověřený vlastník SBD POKROK.

Na své první schůzce po zářijovém shromáždění vlastníků výbor zvolil novým předsedou pana **Petra Tkadlece a místopředsdkyní paní Evu Hudečkovou.**

Byla zřízena e-mailová adresa **info@svj-fingerova.cz**, která společně s webovou prezentací (**www.svj-fingerova.cz**) bude sloužit k lepší komunikaci mezi výborem a vlastníky bytových jednotek.

Výbor se také dohodl, že v rámci transparentnosti bude na webové prezentaci zřízena **rubrika SMLOUVY**, kde budou postupně zveřejněny všechny nové smlouvy uzavřené Společenstvím vlastníků Fingerova 2178-2185.

Dále bude zřízena **evidence vlastníků**, která bude sloužit výhradně ke komunikaci mezi výborem a vlastníky, případně nájemníky.

K zajištění výkonu své činnosti členové výboru na základě usnesení shromáždění SVJ vybrali a následně zakoupili počítač PC Lenovo V330-15IKB Iron Grey, včetně bezdrátové myši Lenovo Wireless Mouse N1901 a software MS Office 365 v hodnotě 15 888 Kč, dále pak tiskárnu Brother DCP-L2532DW za 3 250 Kč a kovovou spisovou skříň za 7 221 Kč vše **v celkové hodnotě 26 359 Kč, čímž byl dodržen schválený limit.**

Předseda SVJ pan Tkadlec na základě usnesení shromáždění vlastníků ze dne 13. 9. 2018 odeslal **výpověď Mandátní smlouvy** dosavadní správcovské firmě SBD POKROK.

Jelikož výbor zjistil, že minulý pověřený vlastník SBD POKROK nevedl **evidenci drobného majetku** SVJ, tak tuto evidenci zavedl. Dále též zřídil **přehled pravidelných povinných revizí** domu v různých oblastech.

Výbor rovněž několikrát **projednával žádost JUDr. Müllera o dodatečné odměně za provádění provozních prohlídek výtahů** Fingerova 2178-2185 nad rámec smlouvy. JUDr. Müller pobírá na základě smlouvy o dílo na servis výtahů č. 2849/266/023/12, ze dne 11. 9. 2012, uzavřenou mezi SBD Pokrok a firmou ThyssenKrupp Výtahy, s.r.o., odměnu za pravidelné provádění provozních prohlídek. Zajištění servisu a oprav výtahů má podle výše uvedené smlouvy na starosti technik výtahů z SBD POKROK Jiří Vančura. Členové výboru se domnívají, že pokud tedy JUDr. Müller prováděl některé práce nad rámec své smlouvy, pak sice v dobré víře, ale **dělal práci, která podle výše uvedené smlouvy náleží technikovi SBD POKROK**; na základě toho **výboru, jako řádnému hospodáři nezbývá než nedoporučit proplacení této vícepráce**, protože by tak byla tato činnost placena dvakrát. Doporučil však JUDr. Müllerovi, aby přednesl svůj požadavek na nejbližším shromáždění vlastníků, kde jej i zdůvodní. JUDr. Müller byl s tímto stanoviskem výboru seznámen a vzal jej na vědomí.

Výbor prostřednictvím technika objektu pana Bůžka v předstihu zajistil doplnění anténního systému STA pro příjem signálu DVB-T2, aby již nyní, tedy v průběhu postupného přechodu na toto vysílání, mohli všichni vlastníci, kteří používají pro příjem televizního signálu STA a kteří mají televizní přijímače umožňující příjem v tomto standardu, sledovat televizní vysílání v té nejvyšší kvalitě.

Kromě výše uvedeného se výbor zabýval v uplynulém období od minulého shromáždění řadou dalších činností, zaměřených na konkrétní správu domu a výběr správcovské firmy.

V rámci přípravy listopadového shromáždění vlastníků připravil výbor ve spolupráci s kontrolní komisí **plán oprav pro rok 2019**, dále ve spolupráci s SBD POKROK podklady pro **stanovení záloh na služby a příspěvku vlastníka pro rok 2019**.

Protože technik při poslední opravě zvonkového tabla zjistil, že jejich stav je havarijní, rozhodl se výboru doporučit, aby byl shromáždění předložen návrh na jejich výměnu. Ve spolupráci s panem Bůžkem, který zajistil nabídky od několika firem, doporučují členové výboru k realizaci **Domovní zvonky BTICINO Sfera od firmy MicroWare v celkové hodnotě 239 574 Kč**.

Dne 30. 10. 2018 členové výboru na své pravidelné schůzce vyslechli žádost **firmy PODA**, která projevila zájem v našem objektu instalovat rozvod optického kabelového vedení. Tento rozvod by po jeho instalaci umožnil všem obyvatelům objektu zřízení alternativního připojení k internetové síti (včetně kabelové televize). Výbor prostudoval návrh souhlasu s instalací, následně byl několikrát členy výboru připomínkován a po akceptaci všech těchto připomínek **byl souhlas s instalací schválen** a odeslán firmě PODA . Tento souhlas bude samozřejmě zveřejněn na webových stránkách a na jeho základě již byla započata instalace optického vedení v našem objektu.

V průběhu uplynulého období se výbor ve spolupráci s paní Ing. Rottovou a paní Platilovou průběžně zabýval **shromažďováním nabídek od potenciálních správcovských firem** a jejich vyhodnocováním. Rovněž členové výboru spolu s technikem objektu shromažďují a průběžně vyhodnocují nabídky na **renovaci vnitřních prostorů objektu**.

Členové výboru se chtějí do budoucna svou prací přispět k postupnému zvelebování a modernizaci objektu a k tomu vyzývají vlastníky, aby na e-mailovou adresu SVJ posílali své náměty a zároveň sami svým aktivním přístupem ke svému majetku pomohli postupně tento cíl naplňovat.

Za výbor SVJ zpracoval Petr Tkadlec

Zpráva kontrolní komise SVJ Fingerova pro shromáždění, které se konalo dne 28. 11. 2018

- Kontrolní komise v období od minulého shromáždění pokračovala v technické pomoci novému výboru. Z našeho pohledu je již řada agend správy domu zajišťována výborem, pokud jde o opravy domu a zajišťování činností spojených s revitalizací našeho domu jsou činnosti zajišťovány v úzké spolupráci s panem Bůžkem – technikem našeho SVJ.
- V souhrnu se **finanční situace** SVJ měřená stavem finančních prostředků **na účtu dlouhodobé zálohy dále zlepšila**. Dosažený objem peněžních prostředků na tomto účtu ve výši Kč 5 809 962 k 30. 9. 2018 již umožňuje realizovat revitalizaci vnitřního interiéru našeho domu bez úvěru.
- Přesto je nutné při této příležitosti zmínit jeden problém, který by mohl v budoucnu v širším měřítku narušit finanční situaci našeho SVJ. Je to **zvýšený objem peněžních prostředků, které dluží vlastníci SVJ v důsledku neplacení nájmu** v předepsané výši či nezaplacení nedoplatku plynoucího ze zúčtování služeb za minulý rok.

Podle účetních výkazů k 30. 9. 2018 bylo vykázáno 18 neplatičů, jejichž dluh vůči SVJ dosáhl **celkové částky 152 746 Kč**. Po odečtení dluhu (85 171 Kč), který zůstal po jednom vlastníkově, který již není po prodeji bytu členem SVJ, činí dluh ostatních vlastníků téměř **70 tis. Kč** (67 575 Kč). Oproti předchozím obdobím se přitom zvýšil počet vlastníků, jejichž dluh dosahuje poměrně vysokých částek (např. 22 304 Kč, 13 806 Kč, 7033 Kč). S ohledem na tuto skutečnost byly do Čl. XII Stanov zakomponovány důslednější postupy při kontrole a vymáhání dluhů od vlastníků.

- Při běžné kontrole výpisů z banky bylo zjištěno **placení ročního příspěvku SBD Pokrok** řady členů družstva – a současně vlastníků SVJ – **ze společných zdrojů SVJ**.

K uvedenému je nutné uvést, že řada vlastníků při převodu bytu do osobního vlastnictví (nebo později) neukončila svoje členství v SBD POKROK. Tudíž jsou z pohledu SBD Pokrok nadále považováni za družstevníky, kteří by měli platit roční poplatek družstevníka ve výši Kč 150 Kč. To je ale soukromá záležitost konkrétního družstevníka a SBD Pokrok. Proto budeme požadovat, aby SBD Pokrok vrátil SVJ peněžní prostředky, které si odčerpал z našeho účtu na úhradu družstevních příspěvků. Navíc jsme zjistili, že řada družstevníků uvedených v seznamu netuší, že je stále ještě družstevníkem.

Z toho plyne závěr: vlastníci se budou muset rozhodnout, zda tento poplatek chtějí „družstvu“ dále platit či ne. Tuto záležitost si musí **osobně vyřídit s pracovníky SBD Pokrok, neboť se již netýká SVJ**.

Poznámka: Ve výpisu z bankovního účtu SVJ byla operace uvedena jako saldo z vyúčtování 2017 za družstevníky ve výši 35 090 Kč a která byla na vrub SVJ zaúčtována dne 7. 9. 2018.

- V uplynulém období se kontrolní komise (zejména JUDr. Novotný) zabývala také poměrně intenzívně problematikou připravované/realizované **rekonstrukce zelené plochy včetně dětských hřišť za domem č. p. 2178-2185**, a to zejména do jaké míry a jakým způsobem lze zabránit realizaci zamýšlené úpravy tohoto prostoru, která povede k významnému omezení zeleně s nepříznivým dopadem na zdraví dětí, které může též negativně ovlivnit koncentrace dětských hřišť do menšího prostoru a použití dosavadního písku či travnatého porostu.

Nesouhlas s prováděním této akce ve výše uvedeném směru vedl k zorganizování **petice**, kterou podepsala řada vlastníků dotčených dopady její realizace a která byla předána Městskému úřadu Praha 13. Výsledkem byla odpověď Ing. Vodrážky, starosty Praha 13, který připustil dílčí změny v realizaci projektu. Po předání hřiště do užívání se ale ukázaly další problémy, které jsou blíže popsány v příspěvku JUDr. Marka Novotného, který bude vyvěšen na webových stránkách našeho SVJ (www.SVJ-Fingerova.cz).

Kontrolní komise SVJ bude nadále stav sledovat a navrhopvat řešení. Bylo by zřejmě vhodné MČ Praha 13 navrhnout zlepšení stavu, zejména vhodnou regulací provozu na hřišti (omezení provozních hodin a stanovení věkové hranice pro užívání jednotlivých prvků) včetně zvažování změny jeho charakteru v naznačených směrech.

- V uplynulém období kontrolní komise ve spolupráci s výborem našeho SVJ projednala s právníkem, specializovaným na problematiku SVJ, některé otázky spojené se správou domu. Konkrétně byly dohodnuty možné postupy - v rámci platných předpisů – u těchto témat:
 - dosud nelegalizované přístavky na chodbách domu (3 varianty řešení),
 - definování radiátorů v prohlášení vlastníka a návazně řešení jejich financování (opravy, výměna).

Plán oprav SVJ Fingerova na rok 2019

TYP PRÁCE	POPIS OPRAVY		POZNÁMKA
Požární technika	preventivní požární prohlídka	2 500,00 Kč	
	kontrola hasicích přístrojů	4 500,00 Kč	
	kontrola a tlaková zkouška hydrantů	4 500,00 Kč	
Elektroinstalace	dotahování el. spojů	10 000,00 Kč	
	revize el. přenosného nářadí	1 000,00 Kč	
Výtahy	pravidelný servis výtahů (revize, prohlídky)	120 000,00 Kč	
Domácí telefony	výměna zvonkových tabel	250 000,00 Kč	
Revitalizace vnitřních společných prostor domu		2 300 000,00 Kč	Jde o maximální limit výdajů na revitalizaci. Návrh konečné ceny a konkrétních firem bude předložen ke schválení na příštím shromáždění.
Televize	úprava STA na DVTB2	15 000,00 Kč	
Ostatní práce a výdaje	rezerva na opravy	340 000,00 Kč	Do této položky jsou též zahrnuty další případné úhrady vlastníkům za pozemky pod domem.
CELKEM		3 047 500,00 Kč	

**Společenství vlastníků Fingerova 2178 až 2185,
 Fingerova 2178, 2179, 2180, 2181, 2182, 2183, 2184, 2185, 158 00, Praha
 (Družstevní označení 266)**

PODKLAD PRO STANOVENÍ ZÁLOH PŘÍSPĚVKU VLASTNÍKA (NÁJEMNÉHO) A NA SLUŽBY
 PRO ROK 2019

a) Úhrady příspěvku na správu domu

Předpis příspěvku vlastníka	Název položky	Výše předpisu v roce 2018	Odsouhlasená částka shromážděním SVJ na rok 2019
1.	Dlouhodobá záloha na údržbu a opravy	2 138 436,- Kč	2 138 436 Kč
2.	Dlouhodobá záloha – další	0,- Kč	0 Kč

b) Úhrady na služby a energie

Předpis příspěvku vlastníka	Název položky	Skutečnost v roce 2017	Návrh částky SBD na rok 2019	Odsouhlasená částka shromážděním SVJ na rok 2019
1.	Poplatek za správu SBD	221 661,- Kč	240 480,- Kč	240 480 Kč
2.	Pohotovostní služba SBD	0,- Kč	0,- Kč	0 Kč
3.	Pojištění	25 018,- Kč	27 914,- Kč	27 914 Kč
4.	Náklady spojené s užíváním pozemku	0,- Kč	0,- Kč	0 Kč
5.	Výtahová služba	18 469,- Kč	18 564,- Kč	18 564 Kč
6.	TV signál	0,- Kč	0,- Kč	0 Kč
7.	Odvoz domovního odpadu	140 988,- Kč	140 844,- Kč	140 844 Kč
8.	Elektřina společných prostor	93 306,- Kč	97 080,- Kč	97 080 Kč
9.	Odměny statutárních orgánů	0,- Kč	0,- Kč	0 Kč
10.	Mzda domovníka včetně pojištění	120 000,- Kč	120 132,- Kč	0 Kč
11.	Mzda pracovníků domu včetně pojištění	19 992,- Kč	20 100,- Kč	20 100 Kč
12.	Úklid	126 550,- Kč	131 268,- Kč	131 268 Kč
13.	Ostatní náklady	63 393,- Kč	63 300,- Kč	63 300 Kč
14.	Výnosy z nebytových a společných prostor	38 184,- Kč	25 524,- Kč	25 524 Kč
15.	Ostatní výnosy	19 595,- Kč	0,- Kč	0 Kč
16.	Záloha na vytápění	972 324,- Kč	1 040 460,- Kč	1 040 460 Kč
17.	Záloha na ohřev TUV	635 099,- Kč	686 976,- Kč	686 976 Kč
18.	Záloha SV pro TUV	313 584,- Kč	335 880,- Kč	335 880 Kč
19.	Záloha SV	419 905,- Kč	468 960,- Kč	468 960 Kč

Prohlášení výboru SVJ (pověřeného vlastníka):

Prohlašuji, že uvedené částky ročního předpisu položek příspěvku vlastníka (nájemného), byly projednány a odsouhlaseny na shromáždění SVJ dne 29. 11. 2018. Písemný doklad, včetně hlasovací listiny a výsledku hlasování je součástí zápisu tohoto shromáždění.

Tímto prohlášením je SBD POKROK jako správci dán souhlas se zahrnutím a rozpočítáním položek do měsíčního předpisu příspěvku vlastníka a na služby s tímto užíváním spojené, s platností od 1. 1. 2019.

Praze dne 2018

.....
 Petr Tkadlec, předseda SVJ

Čl. XII

Hospodaření společenství, pravidla pro tvorbu rozpočtu společenství, stanovení výše příspěvků na správu domu a záloh na poskytované služby a jejich výše placená jednotlivými vlastníky

- (1) Společenství hospodaří s finančními prostředky poskytovanými členy společenství ve formě příspěvků na správu domu a pozemku a záloh na úhradu nákladů na služby spojené s užíváním jednotek a s dalšími finančními prostředky získanými v rámci činnosti společenství. Společenství nesmí podnikat ani se na podnikání či jiné činnosti podnikatelů podílet, to se však netýká vkladů finančních prostředků společenství na bankovních účtech společenství.
- (2) Společenství hospodaří a nakládá se svým majetkem v souladu s účelem vymezeným v zákoně a způsobem stanoveným příslušnými právními předpisy.
- (3) Společenství je povinné uplatňovat a vymáhat plnění povinností uložených členům společenství a plnění závazků třetích osob vůči společenství. Statutární orgán odpovídá za včasné plnění těchto úkolů.
- (4) **Rozpočet společenství** je sestavován **na kalendářní rok**. Pokud není pro daný kalendářní rok shromážděním vlastníků rozhodnuto jinak, platí výše příspěvku na správu domu a pozemku a záloh na služby platná v období předchozího roku. **Základními zásadami pro tvorbu rozpočtu** je zabezpečení vyrovnaného hospodaření s finančními prostředky a jejich čerpání pouze pro účel, pro který byly určeny, a to tak, aby jejich využití bylo co nejhospodárnější.
- (5) V rozpočtu společenství se na jedné straně stanoví předpokládané **příjmy** plynoucí z *příspěvků na správu domu a pozemku, záloh na poskytované služby* a z dalších zdrojů (např. úroky z vkladů na bankovních účtech společenství). Na straně druhé se stanoví předpokládané **výdaje** na *správu domu a pozemku* (vedení účetnictví, odměny osob podílejících se na správě domu aj.), na *opravy, údržbu, rekonstrukci a modernizaci domu a na služby*, které jsou uvedeny v Čl. VIII, odst. 7, písm. j těchto Stanov.
- (6) Vlastníci všech jednotek jsou povinni **přispívat na správu domu a pozemku ve výši odpovídající jejich podílu na společných částech**. Slouží-li některá ze společných částí jen některému vlastníku jednotky k výlučnému užívání, stanoví se výše příspěvku i se zřetelem k povaze, rozměrům a umístění této části a rozsahu povinnosti vlastníka jednotky spravovat tuto část na vlastní náklad (musí být ale splněna podmínka uvedená v Čl. VI, odst. 7.5.2). Pouze **příspěvky na úhradu nákladů vlastní správní činnosti** jsou *rozvrženy na každou jednotku stejně, tj. jejich výše je stejná*. Patří sem náklady na odměňování osoby, která dům spravuje, a členů orgánů společenství, vedení účetnictví a podobné náklady vlastní správní činnosti, které budou specifikovány v rozpočtu společenství.
- (7) **Příspěvky na správu domu a pozemku a zálohy na služby platí členové** společenství ve výši odsouhlasené shromážděním, a to **měsíčně v termínu do patnáctého (15.) dne v měsíci** na bankovní účet společenství, pokud shromáždění nerozhodne jinak.
- (8) **Vyúčtování záloh na služby** (tj. plnění spojená nebo související s užíváním bytu) provádí statutární orgán podle příslušných právních předpisů a pravidel schválených shromážděním nejpozději do čtyř měsíců od skončení zúčtovacího období leden – prosinec předchozího roku. Nedoplatek nebo přeplatek vyplývající ze zúčtování je splatný do sedmi měsíců od skončení zúčtovacího období. Pokud je u vlastníka bytu evidován nedoplatek na měsíčních zálohách či nedoplatek na jeho ročním vyúčtování i po této lhůtě, je statutární orgán oprávněn zahájit vymáhání nedoplatku včetně úroků z prodlení podle platných předpisů.
- (9) Nevycherpaný zůstatek poskytnutých příspěvků na správu domu a pozemku se s jednotlivými vlastníky nevypovídá a převádí se do následujícího kalendářního roku.

- (10) Při **vymáhání** pohledávky vlastníka související s peněžitým plněním zálohových plateb na služby spojené s bydlením (event. nedoplatku na skutečných nákladech služeb) či příspěvku na správu domu a pozemku postupuje statutární orgán následovně:
- a. písemně vlastníka upozorní na neuhrazenou pohledávku a vyzve jej, aby **ve lhůtě 14 dnů** dlužnou pohledávku uhradil,
 - b. pokud vlastník dluh ve lhůtě uvedené v předchozím odstavci nevyrovná, bude mu zaslána písemná upomínka k úhradě dlužné částky, včetně **sankčního příslušenství (úrok z prodlení)** s tím, že vlastník bude vyzván, aby **ve lhůtě 30 dnů** dlužnou pohledávku, včetně jejího příslušenství, tedy úroků z prodlení a doposud vzniklých nákladů spojených s vymáháním pohledávky uhradil,
 - c. pro případ, kdy **pohledávka bude přesahovat výši tří dlužných měsíčních předepsaných plateb** a vlastník projeví vůli svůj dluh uznat co do důvodu a výše, je společenství vlastníků prostřednictvím statutárního orgánu oprávněno uzavřít s vlastníkem **dohodu o uznání dluhu a způsobu jeho splácení**, avšak **výhradně jen formou notářského zápisu s přímou vykonatelností**, což znamená souhlas dlužníka s případným přímým provedením exekuce. V rámci uzavřené dohody o uznání dluhu a způsobu jeho úhrady dojde ke **stanovení splátkového režimu maximálně na dobu 12 měsíců**, avšak vždy pod hrozbou ztráty výhody splátek při prodlení byť jediné splátky. Uzavřením splátkového kalendáře se pozastavují sankce (úroky z prodlení). V případě nezaplacení i jedné splátky však budou sankce dopočítány od data pozastavení splátkového kalendáře a stane se splatným celý dluh. Veškeré náklady spojené s uzavřením dohody o uznání dluhu a způsobu splácení formou notářského zápisu nese vlastník,
 - d. v případě, že vlastník svůj dluh podle bodu b), odst. 10) této části stanov do 30 dnů neuhradí a nepřistoupí na sepsání splátkového kalendáře, bude vlastník obeslán písemnou **předžalobní upomínkou** s upozorněním, že když své závazky neuhradí do 7 dnů, bude přistoupeno k soudnímu vymáhání pohledávky. Náklady na sepsání předžalobní upomínky a poštovné hradí vlastník na základě rozhodnutí soudu. Dále vlastník hradí předchozí náklady již vzniklé v souvislosti s vymáháním dlužné částky,
 - e. pokud vlastník neuhradí dlužné plnění ani v termínu stanoveném písemnou předžalobní upomínkou, je výbor oprávněn rozhodnout o vymáhání dlužné částky prostřednictvím **soudního řízení**. Nezplatí-li vlastník svůj peněžitý dluh na základě pravomocného rozhodnutí soudu, může dojít k vymáhání pohledávky nařízením **exekuce**.

Čl. VII

Rozhodnutí mimo zasedání shromáždění (per rollam)

- (1) Tímto způsobem může být rozhodnuto o záležitostech společenství v případě:
- a. kdy svolané shromáždění *nebylo způsobilé usnášet se (tj. přítomní členové neměli většinu hlasů)*. Na návrh statutárního orgánu, který shromáždění svolal, se tak bude rozhodovat mimo zasedání o stejných záležitostech, které měly být projednány na svolaném shromáždění,
 - b. o týchž záležitostech, které byly řádně projednány na svolaném shromáždění, avšak *návrh na usnesení nebyl přijat kvalifikovanou většinou hlasů* ve smyslu Čl. VI, odst. 7.1 až 7.4 těchto stanov, a to na návrh statutárního orgánu, který shromáždění svolal,
 - c. rozhodování per rollam je možno uplatnit i v případech, které nesnesou odkladu.

K přijetí rozhodnutí o jednotlivých záležitostech mimo zasedání shromáždění je nezbytný počet hlasů vlastníků jednotek uvedený v Čl. VI, odst. 7.4 těchto stanov, v ostatních případech většina hlasů všech vlastníků vyjma odst. 7.5, kde je potřeba stoprocentní souhlas všech vlastníků.

- (2) Návrh na projednání záležitostí shromáždění formou „per rollam“ může podat osoba, která je oprávněna shromáždění svolat, a to v písemné formě do jednoho měsíce ode dne, na který bylo zasedání shromáždění svoláno. V tomto případě **zašle nebo osobně předá všem vlastníkům návrh usnesení**, který musí obsahovat zejména:
 - a. celé znění navrhovaného usnesení, o němž má být rozhodováno,
 - b. písemné podklady potřebné pro posouzení navrhovaného usnesení nebo alespoň údaj o tom, kde jsou tyto podklady zveřejněny a kde jsou k dispozici k nahlédnutí každému vlastníkovu jednotky,
 - c. stanovení lhůty, ve které má vlastník jednotky doručit své písemné vyjádření, která činí **třicet (30) dnů** ode dne, kdy byl návrh na rozhodnutí mimo zasedání shromáždění vlastníků jednotek odeslán (písemnost se v takovém případě považuje za doručenou desátým dnem úložní lhůty na poště, i když si adresát písemnost nevyzvedl),
 - d. **k platnosti hlasování se vyžaduje písemné vyjádření vlastníka jednotky** s uvedením dne, měsíce a roku, kdy bylo učiněno, podepsané vlastní rukou na listině obsahující plné znění návrhu usnesení. K písemnému vyjádření došlému po stanovené lhůtě se nepřihlíží.
- (3) Statutární orgán oznámí vlastníkům jednotek v písemné formě výsledek hlasování, a pokud bylo usnesení přijato, oznámí jim i celý obsah přijatého usnesení, a to nejpozději do patnácti (15) dnů ode dne uplynutí lhůty pro doručení k návrhu či návrhům usnesení.

(4) **Soudní ochrana**

Na usnesení shromáždění, které se přičí dobrým mravům nebo mění stanovy tak, že jejich obsah odporuje donucujícím ustanovením zákona, se hledí jako by nebylo přijato. To platí i v případě, že by bylo přijato usnesení v záležitosti, o které shromáždění nemá působnost rozhodnout. Kromě toho mají členové společenství právo na soudní ochranu proti rozhodnutí shromáždění podle ObčZ.