

Zápis ze shromáždění

„Společenství vlastníků jednotek Čeljabinská 10, 12 a 14“

IČO: 045 96 862

Datum a čas konání: 5. 11. 2024, 18:00 hod.

Místo konání: v zasedací místnosti ul. 28. pluku č. 15, Praha 10

Shromáždění svolal: výbor SVJ:

Petr Kopecký – předseda výboru

Niki Linder – místopředsedkyně výboru

Dle prezenční listiny byli při zahájení shromáždění přítomni vlastníci se spoluvlastnickými podíly v celkové výši 4.338 z 4.618, což činí 93,94 % všech hlasů vlastníků.

Shromáždění vlastníků bylo usnášeníschopné.

Program shromáždění:

1. Zpráva o činnosti výboru SVJ za rok 2023
2. Volba člena Výboru SVJ
3. Informace o hospodaření a schválení účetní uzávěrky za rok 2023
4. Rozpočet na rok 2024 a plán činnosti na rok 2024/2025
5. Koupě pozemku parc. č. 1381/3 a parc. č. 1388/8 odd. GP z parc. č. 1388/2 v k.ú. Vršovice, obec Praha-SVJ Čeljabinská 10,12 a 14
6. Diskuse
7. Usnesení a závěr

Průběh jednání a přijatá usnesení:

Shromáždění společenství vlastníků zahájil pan Petr Kopecký – předseda výboru SVJ. Následně přivítal přítomné vlastníky, ocenil hojnou účast a předal slovo panu [REDACTED], zástupci společnosti JS-hlasování s.r.o., který přítomným vysvětlil způsob a funkci bezdrátového hlasovacího zařízení. Posléze bylo přistoupeno k projednávání prvního bodu programu.

1. Zpráva o činnosti výboru SVJ za rok 2023

Pan předseda uvedl, že v roce 2023 nedošlo k žádným velkým akcím, probíhala základní údržba kolem domu. Pokračoval informací, že nově v domě uklízí pan Kačer – pokud by někdo z vlastníků měl nějaké stížnosti či připomínky ohledně úklidu, nechtě se obrátit přímo na něj.

Výbor dále řešil možnost nákupu pozemku (viz bod č. 6) a cenové nabídky na opravy balkonu, které se řeší již dlouho – bohužel většina poptávaných firem nepošle ani cenovou nabídku, protože to pro ně není dostatečně zajímavé. Pan Kopecký zmínil, kolem jakých částek se CN aktuálně pohybují. Relevantní cenové nabídky zašle výbor emailem všem vlastníkům.

Dále pan Kopecký hovořil o osvětlení schodišť, které je původní, zastaralé a v dezolátním stavu. Výbor plánuje jejich výměnu za osvětlení LED s pohybovými čidly, čímž dojde také k úspoře provozních nákladů. Cenové nabídky se pohybují okolo 14,5 tis. Kč na každý vchod.

Dále výbor řeší vlhkost a odvětrávání ve sklepech. Řešení je problematické. Vzešel návrh problém vyřešit vzduchotechnikou, bohužel firmy nepodávají relevantní CN ani řešení. Výbor pravděpodobně zajistí drobné ventilátory s čidly vlhkosti, které se budou spínat podle aktuální vlhkosti v prostoru. Výše investice činí cca 70 tis. Kč.

Posléze se pan Kopecký zeptal, zda mají přítomní vlastníci nějaké dotazy. Nikdo se nepřihlásil.

Slova se tedy ujala paní Linder, která doplnila, že revize jsou hotové, výtahy jsou v pořádku a byly vyměněny všechny hasicí přístroje (výměna každých 5 let). O všem je doložena dokumentace. Dále apelovala na vlastníky, aby svým případným nájemníkům předali informaci, že popelnice jsou pouze na odpad a bioodpad – nikoli na spotřebiče, velké kartony apod. Kontejnery na tříděný odpad jsou v blízkosti domu. Jeden z přítomných vlastníků zmínil konflikt s obyvateli jiných domů, kteří údajně využívají cizí popelnice. Odpad tedy ani nemusí být z vlastního domu SVJ.

Shromáždění vzalo zprávu o činnosti výboru za rok 2023 na vědomí.

2. Volba člena výboru SVJ

Tento bod byl zařazen na program z důvodu nenadálého úmrtí člena výboru, [REDACTED]. Předsedající navrhuje jako nového člena pana Jiřího Klusáčka, jelikož oceňuje jeho práci pro SVJ. Zároveň se dotázal, zda chce kandidovat i někdo další. Ozvala se jedna vlastnice, která by dle jejích slov ocenila, kdyby měl každý vchod svého zástupce. Zároveň se bojí, že by pan Klusáček byl ve střetu zájmu. Do výboru proto navrhuje pana [REDACTED], který poděkoval za nominaci a krátce se představil. V návaznosti na to rozvedl pan Kopecký krátkou debatu o vhodnosti obou kandidátů. Vlastníci dále diskutovali, zda je ve stanovách podmínka, že by každý vchod měl mít svého zástupce ve výboru. Podle paní Linder to tam uvedeno není. Vlastníci poznamenali, že by byli bývali rádi

věděli o možnosti kandidatury dříve. Posléze se krátce představil i pan Klusáček a zmínil svou motivaci. Nakonec bylo přistoupeno k hlasování. Nejprve bylo spuštěno preferenční hlasování o každém kandidátovi zvlášť.

Preferenční hlasování:

Shromáždění vlastníků volí členem výboru pana Jiřího Klusáčka.

Hlasování: PRO: 2865/4338 => 66,04 %
 PROTI: 508/4338 => 11,71 %
 ZDRŽELO SE: 965/4338 => 22,25 %

Aktuální prezence: 4338/4618 => 93,94 %

Preferenční hlasování:

Shromáždění vlastníků volí členem výboru pana [REDACTED]

Hlasování: PRO: 580/4338 => 13,37 %
 PROTI: 1301/4338 => 29,99 %
 ZDRŽELO SE: 2457/4338 => 56,64 %

Aktuální prezence: 4338/4618 => 93,94 %

Po skončení preferenčních hlasování bylo přistoupeno k oficiální volbě člena výboru.

Usnesení: Shromáždění vlastníků volí členem výboru pana Jiřího Klusáčka.

Hlasování: PRO: 3102/4338 => 71,51 %
 PROTI: 271/4338 => 6,25 %
 ZDRŽELO SE: 965/4338 => 22,24 %

Aktuální prezence: 4338/4618 => 93,94 %

Usnesení bylo přijato.

Tímto byl tedy pan Klusáček zvolen do výboru SVJ.

Jeden z přítomných vlastníků by ocenil, kdyby mohl na schůze výboru chodit i zástupce z „domu 12“, aby nebyl dům z jednání vyjmut. Vlastníci by ocenili, kdyby výbor aktivně zval určitého zástupce, např. pana [REDACTED]. S tím výbor nemá nejmenší problém. Paní Linder ocení jakékoliv podněty, náměty či nápady od vlastníků.

Výbor bude s vlastníky v kontaktu a na pana [REDACTED] si vezme telefonní číslo.

3. Informace o hospodaření a schválení účetní závěrky za rok 2023

Na úvod tohoto bodu si vzal slovo pan Klusáček, který uvedl, že veškeré informace byly vlastníkům zasílány průběžně. Dodal, že účetní závěrku je nutné oficiálně schválit shromážděním. Zmínil také přílohy závěrky a krátce představil hospodaření SVJ. Vzápětí představil rovnou i rozpočet na rok 2024, jenž byl náplní následujícího bodu programu. Nebylo žádných dotazů, bylo tedy přistoupeno

k hlasování.

Usnesení: Shromáždění vlastníků schvaluje účetní závěrku za rok 2023.

Hlasování: PRO: 4266/4338 => 98,34 %

PROTI: 0/4338 => 0,00 %

ZDRŽELO SE: 72/4338 => 1,66 %

Aktuální prezence: 4338/4618 => 93,94 %

Usnesení bylo přijato.

4. Rozpočet na rok 2024 a plán činnosti na rok 2024/2025

Pan Klusáček zmínil historické zvýšení rozpočtu napříč jednotlivými lety a krátce jmenovitě představil jednotlivé přílohy. SVJ má na kontě k dispozici finance ve výši více než 3 mil. Kč, které jsou rozdělené na dvou účtech, z toho 858 tis. Kč na běžném účtu a téměř 2,3 mil. Kč na spořicí účtu (výnos zatím činí již cca 66 tis. Kč). Tzv. „fond oprav“ generuje každým rokem částku 831 240 Kč, a to na základě příspěvku 15 Kč/m². Nikdo z přítomných neměl žádné dotazy, bylo tedy přistoupeno k hlasování.

Usnesení: Shromáždění vlastníků schvaluje rozpočet na rok 2025.

Hlasování: PRO: 4153/4338 => 95,74 %

PROTI: 113/4338 => 2,60 %

ZDRŽELO SE: 72/4338 => 1,66 %

Aktuální prezence: 4338/4618 => 93,94 %

Usnesení bylo přijato.

5. Koupě pozemku parc. č. 1381/3 a parc. č. 1388/8 odd. GP z parc. č. 1388/2 v k. ú. Vršovice, obec Praha-SVJ Čeljabinská 10,12 a 14

Paní Linder se na úvod zeptala přítomných, zda jsou se situací obeznámeni – vlastníci přitakávali. Plánek pozemků obdrželi vlastníci přílohou společně s pozvánkou.

Jednání ohledně koupě trvá již cca 2 roky. Pan Klusáček objasnil situaci a průběh jednání s úřady. Dále zmínil, že pokud SVJ o pozemky stojí, mělo by je koupit, a uvedl možná úskalí, která by pramenila ze situace, kdy by ke koupi nedošlo. Odezva byla ze strany vlastníků kladná. Pan Kopecký ocenil vysvětlení situace. Následovala krátká debata ohledně financování.

Přítomná vlastnice poznamenala, že v novém metropolitním plánu budou tyto pozemky zastavitelné. Výbor poděkoval za informaci, která právě podporuje úvahu o koupi pozemku.

Pan Klusáček dále rozvinul debatu ohledně financování a úvěru. Obrátil se na bankovní dům Moneta, ale bohužel úvěr na koupi pozemku nebude SVJ poskytnut. Našel ale alternativu. Do konce roku by mohla být záležitost kompletně dokončena a uzavřena. Vlastníci dále debatovali nad konečnou cenou pozemků. SVJ navrhuje 1,7 mil. Kč, město ale žádá cenu jako za stavební pozemek, tedy 2,7 mil. Kč.

Jeden z vlastníků se dotázal, kdo se v případě odkoupení bude o pozemek starat, když ne magistrát. Výbor v případě koupě navrhuje, že údržba pozemků bude probíhat v rámci nynější údržby. Pozemky

hodlá oplotit a náležitě o ně pečovat. Údržba by neměla být finančně náročná.
Vzhledem k tomu, že nikdo další neměl jiné dotazy, bylo přistoupeno k hlasování.

Usnesení: Shromáždění vlastníků schvaluje koupi pozemku parc. č. 1381/3 a parc. č. 1388/8 odd. GP z parc. č. 1388/2 v k. ú. Vršovice, obec Praha.

Hlasování: PRO: 4153/4338 => 95,74 %
PROTI: 48/4338 => 1,11 %
ZDRŽELO SE: 137/4338 => 3,15 %

Aktuální prezence: 4338/4618 => 93,94 %

Usnesení bylo přijato.

Usnesení: Shromáždění vlastníků schvaluje úvěr ve výši 900 000 Kč.

Hlasování: PRO: 4153/4338 => 95,74 %
PROTI: 48/4338 => 1,11 %
ZDRŽELO SE: 137/4338 => 3,15 %

Aktuální prezence: 4338/4618 => 93,94 %

Usnesení bylo přijato.

Usnesení: Shromáždění vlastníků ukládá výboru, aby zahájil jednání o výkupu podílů na pozemku 1389/7, jakmile bude provedena změna v katastru.

Hlasování: PRO: 4218/4338 => 97,23 %
PROTI: 48/4338 => 1,11 %
ZDRŽELO SE: 72/4338 => 1,66 %

Aktuální prezence: 4338/4618 => 93,94 %

Usnesení bylo přijato.

6. Diskuse

V tomto bodě zazněly následující podněty, dotazy a připomínky:

- Pan Kačer apeloval na vlastníky, aby na chodbách nenechávali nábytek, krabice apod. Komplikuje to úklid a požární bezpečnost. Vlastníci se mohou na pana Kačera obracet i s údržbou ve svých jednotkách mimo působení SVJ. Také případné závady mohou hlásit rovnou jemu.
- Pan Kopecký uvedl, že se po domě č. 10 v brzkých ranních hodinách údajně pohybují osoby, které by tam pravděpodobně být neměly. Výbor se zeptal vlastníků na zkušenosti. Paní Linder kontaktovala vlastníky, nikdo si však není ničeho vědom.
 - Je možné, že po nějakých stěhovácích apod. zůstávají dveře otevřené. Výbor prosí vlastníky, aby si situace všímali, případně kontaktovali výbor.

- Paní Linder zároveň žádá vlastníky, aby dbali na zavírání dveří.
- Dále pan Kopecký zmínil, že se na půdě v „domě 10“ kdysi vybouraly určité komíny. Nyní se může stát, že digestoře některých bytů (3 byty; nad průjezdem a do Čeljabinské) vhání pachy do slepých komínů.
 - Pan Kopecký navrhuje, aby se začala situace řešit, aby ve vrchních patrech kvůli výparům z konkrétních digestoří nebyl cítit zápach od vaření.
- Dotaz vlastníka ohledně výstavby na parkovišti – Výbor není součástí tohoto řízení, tudíž nemá konkrétní informace, pouze že volná parkovací místa se budou nabízet k prodeji.
 - Proběhla debata o konkrétní podobě výstavby.
- Jako poslední zazněl podnět od přítomné vlastnice ohledně rosení oken – poslední dva až tři roky se okna více rosí (dům č. 10). Vlastníci debatovali, zda by bylo vhodné pozvat nějakou příslušnou firmu. Ostatní vlastníci mají stejný problém. Nadále probíhala diskuze. Výbor bude situaci řešit.

7. Usnesení a závěr

Členové výboru poděkovali přítomným za účast a shromáždění formálně ukončili.

Nedílnou součástí zápisu je prezenční listina.

Zapsal

.....
Ondřej Mechúr, JS-hlasování s.r.o.



JS-hlasování s.r.o.

IČO 07854332
www.js-hlasovani.cz

Předsedající

Petr
Kopecký

Digitálně podepsal Petr
Kopecký
Datum: 2024.11.14
07:13:22 +01'00'

.....
Petr Kopecký, předseda výboru SVJ

Společenství vlastníků jednotek
Čeljabinská 10, 12 a 14
Čeljabinská 655/10, 100 00 Praha 10
IČO: 04596862
Číslo účtu: 115-1728020287/0100
-1-