

# Podklady k Rozhodnutí mimo zasedání shromáždění SVJ

Vážení vlastníci bytů a garážových stání, členové našeho SVJ.

Prosím prostudujte si tyto materiály, sloužící jako podklady pro hlasování formou „**Rozhodnutí mimo zasedání shromáždění**“ v souladu se stanovami našeho SVJ.

Po prostudování prosím **vyplňte přiložený hlasovací lístek a v případě vlastnictví formou společného jmění manželů nebo spoluvlastnictví jednotky více osobami také prohlášení manželů/spoluvlastníků**, kterou bude zmocněná osoba k hlasování. Stejně tak, pokud při hlasování zastupujete vlastníka jednotky, přiložte prosím vyplněnou plnou moc. **Pozor – hlasovací lístek smí vyplnit a podepsat pouze jeden z manželů/vlastníků, který je k tomu zplnomocněn.** Poté prosím vyplněný hlasovací lístek (a případně i plnou moc nebo prohlášení) odevzdejte nejlépe fyzicky do schránky s označením „Zuckerstein“ ve vašem vchodě, nebo odešlete poštou na adresu našeho SVJ (Elektrárenská 1484/11, 101 00 Praha 10). Případně můžete dokumenty předat domovníkovi panu Dubskému (Čákorovi). Omlouváme se, avizovaná možnost odeslání emailem není možná s ohledem na fakt, že součástí hlasování je i volba členů výboru a soud by toto nemusel uznat. Pokud jste obdrželi podklady elektronicky emailem a nemáte možnost vytisknout si hlasovací lístek a plnou moc, můžete si vytištěné formuláře vzít z nástěnky ve vašem vchodě, kam jsme je pro tento případ umístili.

**Vaše účast na hlasování je důležitá, aby bylo platné, musí hlasovat pro jednotlivé body nadpoloviční většina platných hlasů vlastníků. Pokud by hlasování nebylo úspěšné, nemůžeme bez schválených finančních uzávěrek vymáhat případné dluhy vlastníků. Termín pro hlasování je nejpozději do 7.7.2021!**

Na úvod stručné informace o uplynulém období od posledního konaného Shromáždění vlastníků v říjnu 2019. S příchodem pandemie Covid 19 přešel Výbor SVJ na online formu pravidelných schůzek, která nikterak neomezuje fungování Výboru. Výbor tak průběžně řeší aktuální témata spojená s provozem a údržbou domu a také finančními záležitostmi.

Bohužel zavedená opatření a vývoj epidemie neumožnil v loňském roce konání Shromáždění. Jako Výbor SVJ jsme vyčkávali a předpokládali, že by se mohla v roce 2021 situace zlepšit a Shromáždění konat, nicméně situace je stále značně nestabilní, proto jsme se rozhodli provést toto hlasování, abychom měli alespoň schválené nejnutnější body. Předpokládáme, že v příštím roce již Shromáždění bude možné tradiční cestou, které je jistě vhodnější z hlediska možné diskuse o jednotlivých bodech i pro případné dotazy na Výbor či Správce – firmu Zuckerstein.

V uplynulém období od posledního Shromáždění proběhly tyto nákladnější neplánované opravy:

- Kompletní výměna elektrotechnické části výtahu vchodu C2 – 90.850,- Kč
- Výměna pohonu dveří kabiny výtahu C1 - 38.521,55 Kč
- Výměna čerpadla systému topení – 52.049,- Kč
- Oprava nouzového osvětlení po revizích, včetně výměny AKU – 40.275,30 Kč
- Oprava balkonů – dlažby a izolace – 101.483,- Kč

**Stav fondu oprav k 31.12.2020 byl 7.695.679,68 Kč**

## Aktuality, náměty, připomínky


V nejbližší době (předpoklad přelom červen/červenec) proběhne realizace již schválených projektů – uzamykatelné kóje pro kontejnery s přístupem na čip a oprava části chodníků. Dále během léta proběhne kompletní mytí oken společných prostor vně i uvnitř.


**Od 1.7.2021 bude naše oblast zařazena do zón placeného stání**, pokud tedy využíváte k parkování veřejné komunikace v okolí domu, nezapomeňte si včas zajistit „povolenku“ – informace naleznete na [www.praha10.cz/parkovani](http://www.praha10.cz/parkovani). Výbor SVJ průběžně řeší nahlašování odstavených vraků na parkovacích

místech v okolí, několik se již podařilo zlikvidovat, bohužel řešení ze strany odpovědných orgánů města (Správa služeb hlavního města Prahy) je velmi pomalé. Předpokládáme, že se zavedením modrých zón se parkování v okolí zlepší.

**Grilování a kouření na balkonech** – prosíme obyvatele domu o ohleduplnost k ostatním a omezení kouření a především grilování na balkonech/terasách. Samotné grilování navíc odporuje požárním předpisům, protože balkony nejsou bezpečným místem pro používání otevřeného ohně (zateplení domu pod fasádou je z velmi hořlavého materiálu)! Uvědomte si prosím, že vaše příjemné chvíle u grilu a s tím spojená produkce vůně/zápachu nemusí být příjemné pro jiné obyvatele domu 😊. Navíc bychom neradi řešili nějaký požár a s tím spojené ohrožení majetku či dokonce zdraví ostatních obyvatel.

**Odkládání nepotřebného bytového vybavení ve společných prostorech domu** – prosíme původní vlastníky různých kusů nábytku a dalšího bytového vybavení, které si uložili do společných prostor (sušárny, kočárkárny), aby toto vybavení odtud odvezli. Tyto prostory nejsou ke skladování těchto předmětů určeny. Poměrně blízko a snadno dostupný je sběrný dvůr v ulici Zakrytá, Praha 4, případně další sběrné dvory, kde pro občany Prahy je většina odpadu odebírána bezplatně. Více informací o sběrných dvorech najdete na [www.psas.cz/sberne-dvory](http://www.psas.cz/sberne-dvory).

**Botníky/skříňky na chodbách** – žádáme obyvatele, aby odstranili veškeré botníky, skříňky a podobné předměty ze společných prostor domu – chodeb. Jejich umístění odporuje požárním předpisům, bylo nám několikrát při revizích vyčteno a hrozí udělení pokut. Uvědomte si prosím, že chodby jsou v případě požáru (samozřejmě doufám, že nás nikdy nepotká) evakuační cesta a při zakouřeném prostoru mohou jakékoli překážky ztížit evakuaci a jsou tak nebezpečné. Děkuje .

**Pohyb dětí bez dohledu, jízda na koloběžkách v prostorách garáží** – opakovaně jsme byli upozorněni, že v prostorách garáží dochází k „hraní si“ dětí a to včetně ježdění na koloběžkách a podobně. Prostor našich garáží je poměrně členitý a při jízdě vozidly ne všude přehledný, proto rozhodně není vhodným místem pro pohyb a hraní si dětí bez dozoru. Hrozí jak možné jejich zranění, tak i případně vznik materiálních škod na zaparkovaných vozech. Prosím respektujte, k čemu jsou garáže určeny a nevyužívejte je k jiným účelům. Děkuje .

**Zastávka Praha – Eden** – v prosinci 2020 byla prozatím v omezeném režimu přístupu otevřena nová zastávka vlaků Praha – Eden. V nejbližších měsících by měl být dokončen podchod k nástupištím do stavu, kdy bude kompletně průchozí a zajistí pro nás jednak přístup přímo na nástupiště, ale i „kulturnější“ a bezpečnější průchod směr Slavia. Z bývalé trati přes Strašnice by měla vzniknout odpočinková volnočasová promenáda pro procházky, běh, brusle, atd.

## Bod 1) Výsledky hospodaření za rok 2019

Níže naleznete celkový přehled hospodaření našeho SVJ v roce 2019 s vyčíslením jednotlivých položek. Rozúčtování na jednotlivé bytové jednotky jste obdrželi v dubnu 2020 poštou, po uplynutí reklamační lhůty byly vypořádány vaše přeplatky či nedoplatky. Rok 2019 přinesl o něco vyšší náklady v porovnání s rokem 2018, nicméně stále zaplacené zálohy bez problémů tyto náklady pokrývaly.

Služba	DPH	Náklad	Reklamacce	Záloha	Rozdíl
Vodné, stočné SUV	0 %	814 138,10	0,00	698 088,00	116 050,10
Vodné, stočné TUV	0 %	1 617 096,50	0,00	317 424,00	1 299 672,50
El.energie spol.prostory	0 %	84 204,52	0,00	190 356,00	-106 151,48
Teplo_1	0 %	1 310 272,90	0,00	2 792 508,00	-1 482 235,10
Odvoz odpadků pro byty	0 %	177 119,98	0,00	152 352,00	24 767,98
Pojištění	0 %	62 069,03	0,00	126 900,00	-64 830,97
Úklid domu	0 %	366 280,74	0,00	285 696,00	80 584,74
Servis a revize	0 %	32 563,96	0,00	172 596,00	-140 032,04
Výtahy	0 %	178 406,28	0,00	165 144,00	13 262,28
Údržba domu a domovník	0 %	458 132,65	0,00	322 392,00	135 740,65
Odměna správce	0 %	120 746,18	0,00	111 456,00	9 290,18
Ostatní poplatky SVJ	0 %	419 210,60	0,00	362 880,00	56 330,60
Účetnictví	0 %	219 542,40	0,00	202 176,00	17 366,40
Adm.tech.správa domu	0 %	297 950,40	0,00	264 384,00	33 566,40
El.energie garáž	0 %	67 032,16	0,00	62 160,00	4 872,16
Pojištění garáže	0 %	17 506,01	0,00	35 760,00	-18 253,99
Úklid garáže	0 %	32 999,57	0,00	70 800,00	-37 800,43
Servis a revize gar.	0 %	22 133,40	0,00	44 400,00	-22 266,60
Odměna správci garáže	0 %	12 618,47	0,00	12 432,00	186,47
Technická správa garáže	0 %	23 053,96	0,00	53 280,00	-30 226,04
Adm.technická činnost garáže,PO	0 %	18 926,26	0,00	46 176,00	-27 249,74
Účetnictví garáže	0 %	18 926,26	0,00	31 968,00	-13 041,74
Součet :		6 370 930,33	0,00	6 521 328,00	-150 397,67

V roce 2019 vykázalo hospodaření našeho SVJ zisk ve výši 1.929,32 Kč (úroky na bankovním účtu, úroky na termínovaném vkladu). Výbor SVJ navrhuje tento zisk převést do fondu oprav.

**Hlasování číslo 1 o výsledku hospodaření za rok 2019** – k tomuto bodu se vztahuje hlasování číslo 1, prosím hlasujte na hlasovacím lístku, zda souhlasíte s vyúčtováním za rok 2019, včetně rozúčtování nákladů a převedení zisku 1.929,32 Kč Kč do fondu oprav.

## Bod 2) Výsledky hospodaření za rok 2020

Níže naleznete celkový přehled hospodaření našeho SVJ v roce 2020 s vyčíslením jednotlivých položek. Rozúčtování na jednotlivé bytové jednotky jste obdrželi v dubnu 2021 poštou, po uplynutí reklamační lhůty jsou nyní vypořádávány vaše přeplatky či nedoplatky. Rok 2020 přinesl o něco nižší náklady v porovnání s rokem 2019, zřejmě vlivem teplejší zimy jsou hlavní úsporou náklady na teplo. Zaplacené zálohy bez problémů nadále náklady pokrývají.

Služba	DPH	Náklad	Reklamacce	Záloha	Rozdíl
Vodné, stočné SUV	0 %	824 122,70	0,00	698 089,00	126 033,70
Vodné, stočné TUV	0 %	1 522 386,90	0,00	317 424,00	1 204 962,90
El.energie spol.prostory	0 %	72 439,08	0,00	190 356,00	-117 916,92
Teplo_1	0 %	1 240 299,90	0,00	2 792 508,00	-1 552 208,10
Odvoz odpadků pro byty	0 %	230 280,02	0,00	152 352,00	77 928,02
Pojištění	0 %	62 069,03	0,00	126 900,00	-64 830,97
Úklid domu	0 %	378 524,50	0,00	285 696,00	92 828,50
Servis a revize	0 %	33 822,23	0,00	172 596,00	-138 773,77
Výtahy	0 %	91 962,74	0,00	165 144,00	-73 181,26
Údržba domu a domovník	0 %	410 431,37	0,00	322 392,00	88 039,37
Odměna správce	0 %	124 128,73	0,00	111 456,00	12 672,73
Ostatní poplatky SVJ	0 %	408 272,42	0,00	362 880,00	45 392,42
Účetnictví	0 %	225 689,75	0,00	202 176,00	23 513,75
Adm.tech.správa domu	0 %	306 292,36	0,00	264 384,00	41 908,36
El.energie garáž	0 %	64 208,31	0,00	62 161,00	2 047,31
Pojištění garáže	0 %	17 506,00	0,00	35 760,00	-18 254,00
Úklid garáže	0 %	10 999,39	0,00	70 800,00	-59 800,61
Servis a revize gar.	0 %	34 301,94	0,00	44 401,00	-10 099,06
Odměna správci garáže	0 %	12 970,73	0,00	12 432,00	538,73
Technická správa garáže	0 %	32 366,14	0,00	53 280,00	-20 913,86
Adm.technická činnost garáže,PO	0 %	19 456,11	0,00	46 176,00	-26 719,89
Účetnictví garáže	0 %	19 456,11	0,00	31 968,00	-12 511,89
Součet :		6 141 986,46	0,00	6 521 331,00	-379 344,54

V roce 2020 vykázalo hospodaření našeho SVJ zisk ve výši 15.647,23 Kč (úroky na bankovním účtu, úroky na termínovaném vkladu). Výbor SVJ navrhuje tento zisk převést do fondu oprav.

**Hlasování číslo 2 o výsledku hospodaření za rok 2020** – k tomuto bodu se vztahuje hlasování číslo 2, prosím hlasujte na hlasovacím lístku, zda souhlasíte s vyúčtováním za rok 2020, včetně rozúčtování nákladů a převedení zisku 15.647,23 Kč do fondu oprav.

## Bod 3) Návrh rozpočtu na období 2021/2022

Výbor SVJ se shodl na návrhu ponechat výši záloh pro byty i garážová stání s ohledem na bezproblémové krytí výdajů. Výbor SVJ se bude i nadále zabývat možnostmi úspor a bude sledovat vývoj cen především energií. Stejně tak Výbor SVJ navrhuje ponechat stejnou výši příspěvků do fondu oprav, kdy v tomto fondu má naše SVJ slušnou finanční rezervu ve výši přes 7 milionů korun (stav k 31.12.2020 byl 7.695.679,68 Kč).

**Hlasování číslo 3 o návrhu rozpočtu a předpisu záloh na období 2021/2022** – k tomuto bodu se vztahuje hlasování číslo 3, prosím hlasujte na hlasovacím lístku, zda souhlasíte s předpisem záloh na období 2021/2022, bez úpravy výše a struktury jednotlivých položek na služby a energie.

## **Bod 4) Plán údržby a oprav v období 2021/2022**

S ohledem na aktuální stav našeho domu, zjištěné závady/problémy a legislativní požadavky navrhuje Výbor SVJ ke schválení nad rámec běžné údržby a pravidelných revizí následující plán údržby pro období 2021/2022:

- **Výměna bytových vodoměrů** – vodoměrům končí pětiletá životnost a ze zákona jsme povinni po pěti letech provést výměnu. Pro zefektivnění operace bychom výměnu spojili do jednoho termínu s odečty stavů v lednu 2022. Výbor SVJ již poptal v uplynulém období firmy provádějící výměny vodoměrů, obdržel cenové nabídky a jako finančně nejvýhodnější vyšla nabídka firmy Prodomia, která jednak nabídla nejnižší cenu 216.108,- Kč včetně DPH (jedná se o 432 vodoměrů), zároveň je schopna toto provést společně s odečty měřidel ve stejném termínu.
- **Opravy balkonů** – máme evidováno dalších 5 balkonů, kde došlo k uvolnění dlažby a hrozí poškození izolace + zatékání. Byla by provedena oprava dlažby + izolace + nátěru zábradlí. Odhadované náklady 150.000 Kč.
- **Fotozávory do výtahů** – s ohledem na časté problémy s poškozením mechanismu zavírání dveří výtahu navrhujeme po konzultaci se servisní firmou instalaci fotozávor uzavírání dveří, kdy namísto současného stavu snímání prostoru dveří jedním kusem fotobuňky by byl hlídán celý prostor a nehrozilo tak přivření osob či předmětů ve dveřích. Náklady na instalaci tohoto bezpečnostního prvku činí 7.109,- Kč včetně DPH za jeden výtah, tedy 49.763,- Kč pro celý dům (7 výtahů).
- **Oprava garážových vrat** – s ohledem na opotřebením a ne ideálně pevné řešení vodících kolejnic garážových vjezdových a výjezdových vrat navrhujeme po konzultaci s dodavatelem výměnu těchto kolejnic a nové, pevnější řešení ukotvení. Po 16ti letech provozu je stávající mechanismus již značně opotřebený. Předpokládané náklady jsou 59.774,- Kč včetně DPH.

**Hlasování číslo 4 o plánu údržby a oprav na období 2021/2022** – k tomuto bodu se vztahuje hlasování číslo 4, prosím hlasujte na hlasovacím lístku, zda souhlasíte s předloženým návrhem plánu údržby a oprav na období 2021/2022.

## **Bod 5) Volba členů výboru SVJ**

Na předchozí výzvu nepřišel žádný nový návrh kandidáta, ani ničí kandidatura. Na následující pětileté období kandidují tito 2 současní členové Výboru SVJ:

**Zuzana Kadeřábková** – současná místopředsedkyně výboru, členkou výboru od r. 2010. Ve výboru má především na starosti veškeré finanční a účetní záležitosti – tedy kontrolu dodavatelských faktur, zadávání plateb, správu bankovních účtů, atd.

### **Hlasování číslo 5a – volba Zuzany Kadeřábkové do Výboru SVJ.**

**Jiří Koubek** – současný předseda SVJ, člen výboru od r. 2010. Vede výbor SVJ, stará se o komunikaci s dodavateli a státní správou, ve spolupráci s třetím členem výboru panem Dubským (Čákorou) řeší technické záležitosti a případné poptávky oprav/údržby, komunikuje se správcovskou firmou Zuckerstein a řeší přípravu Shromáždění.

### **Hlasování číslo 5b – volba Jiřího Koubka do Výboru SVJ.**