

## **Zápis ze shromáždění Společenství vlastníků jednotek Nad Obcí I. 1416, IČ: 26714329, Nad obcí I 1416/25, Krč, 140 00 Praha (dále jen „SVJ“)**

Den a čas konání: 15.12.2021 v 19:00 hod.  
Místo konání: prostor dílny ve 3. patře domu na adrese Nad obcí I 1416/25 Praha - Krč  
Přílohy stálé: 1. prezenční listina, 2. pozvánka na členskou schůzi

### **Program členské schůze:**

- 1) Zahájení, kontrola usnášeníschopnosti, rozhodnutí o volbě orgánů shromáždění
- 2) Zpráva shrnutí rok 2019, 2020, 2021
- 3) Informace o finančním stavu před rekonstrukcí, po rekonstrukci
- 4) Rozhodnutí o schválení účetní závěrky rok 2019, 2020
- 5) Rozhodnutí o pravomoci výboru k zadávání zakázek bez souhlasu shromáždění
- 6) Rozhodnutí o navýšení odvodu do FO z 15Kč na 18Kč za metr podlahové plochy
- 7) Rozhodnutí o založení fondu oprav na garáže domu
- 8) Plán oprav roku 2022
- 9) Parkování na rampě – pravidla
- 10) Rozpočítání odpadů
- 11) Požární ochrana - úklid na chodbách, udržovat pořádek
- 12) Různé
- 13) Závěr – rozhodnutí o schválení zápisu shromáždění

### **1. Bod programu: Zahájení, kontrola usnášeníschopnosti, rozhodnutí o volbě orgánů shromáždění, rozhodnutí o schválení programu shromáždění:**

Shromáždění zahájil v 19.10 hod. pan David Ruml, předseda výboru SVJ.

Při zahájení shromáždění bylo konstatováno, že je procentuálně přítomno (včetně hlasů udělených plnou mocí) 91.03% členů SVJ z celkového počtu 100%. Tím jsou naplněny zákonné podmínky pro usnášení shromáždění.

Dále bylo přistoupeno k volbě orgánů shromáždění:

Pan David Ruml vyzval přítomné k hlasování o volbě předsedajícího shromáždění, zapisovatele a ověřovatele tak, aby se předsedajícím stal pan David Ruml, zapisovatelem pan Petr Kubíček, ověřovatelem pan Aleš Kopřiva.

Shromáždění o tomto návrhu hlasovalo takto: pro: 91,03% (100% přítomných), proti: 0, zdrželo se: 0

Shromáždění schválilo za předsedajícího shromáždění pana Davida Rumla, zapisovatele Petra Kubíčka, ověřovatele zápisu pana Aleše Kopřivu.

Předsedající shromáždění dále vyzval k hlasování o schválení programu shromáždění tak, jak byl uveden v pozvánce na shromáždění.

Shromáždění o tomto návrhu hlasovalo takto: pro: 91,03% (100% přítomných), proti: 0, zdrželo se: 0

Shromáždění schválilo svůj program tak, jak byl uveden na pozvánce.

### **2. Bod programu: Zpráva shrnutí rok 2019 a 2020, 2021:**

Předsedající sdělil shromáždění informace, co se událo v roce 2019, 2020. Došlo k obměně vlastníků u tří bytových jednotek. V roce 2020 došlo k rekonstrukcím bytů a došlo i k opravám teras dvou střešových vrchních teras a obnovy střešní krytiny na střeše. Ještě čekají na předělání 5 teras – např. u Schwarcových, Boháčových, Kubíčkových a dalších. Pokud jdou terasy opravit, budou opraveny, pokud je již oprava neekonomická, pak se přistupuje k výměně terasové krytiny.

Dále se dělaly opravy parapetů na terasách. Některé plechy byly položeny na omítku, kde nebyla izolační vrstva a docházelo k degradaci materiálu parapetů a bylo nutné je opravit.

Dále proběhla jedna svépomocná akce. Odstranil se ořech u garáží.

Dále byla učiněna prohlídka šachet na zahrádkách a byly vyspraveny, pokud bylo potřeba.

V roce 2021 byly odstraněny problémy se zatékáním do garáží.

### **3. Bod programu: Informace o finančním stavu před rekonstrukcí, po rekonstrukci:**

Před rekonstrukcí k 1.1.2020: 1.307.000,- Kč

Po rekonstrukci k 31.10.2020: 507.381,- Kč

Stav po rekonstrukci: 758.394,- Kč – konec listopadu 2021

Nejedná se o čistý fond oprav. Jsou zde zahrnuty i zálohy z plateb.

### **4. Bod programu: Rozhodnutí o schválení účetní závěrky rok 2019, 2020:**

Předsedající informoval, že byl vyměněn hlavní patní vodoměr, neboť vykazoval chybné údaje. Zpřesnilo se rozpočítávání.

Předsedající k danému bodu sdělil, že podklady k účetní závěrce byly připojeny k pozvánce na shromáždění. Předsedající v krátkosti seznámil shromáždění s výsledky účetní závěrky a vyzval přítomné k dotazům.

K tomu diskuze: nebyla

Předsedající následně přistoupil k hlasování o schválení účetní závěrky SVJ za rok 2019,2020.

Shromáždění o tomto návrhu hlasovalo takto: pro: 91,03% (100% přítomných), proti: 0, zdrželo se: 0

Shromáždění přijalo usnesení následujícího znění:

*„Shromáždění schvaluje účetní závěrky Společenství vlastníků jednotek Nad Obcí I 1416, IČ: 26714329, Nad obcí I 1416/25, Krč, 140 00 Praha za rok 2019, 2020.“*

### **5. Bod programu: Rozhodnutí o pravomoci výboru k zadávání zakázek bez souhlasu shromáždění:**

Předsedající shromáždění seznámil přítomné se skutečností, že v současné době nemá výbor dle stanov ani žádného usnesení shromáždění větší možnost řešit akutní i aktuální problémy v domě tím, že by na základě výběrového řízení uzavřel příslušnou smlouvu s dodavatelem na odstranění případného



problému. Na základě uvedeného předsedající navrhuje, aby shromáždění udělilo výboru možnost, aby sám mohl rozhodovat v rámci řešení potřeb SVJ tak, že výbor bude moci řešit objednávky zboží, služeb apod., a to až do výše 100.000,- Kč bez DPH. V rámci oprav teras, které zejména vyžadují rychlé a operativní jednání má pak výbor možnost rozhodnout o uzavření smlouvy s dodavatelem až do výše 250.000,- Kč bez DPH v každém jednotlivém případě. Uvedený návrh plyne z faktu, že svolání shromáždění je dle současného nastavení stanov a dle zákona proces minimálně na 30 dnů, což v určitých situacích podstatně komplikuje a stěžuje efektivní zásahy k udržení majetku SVJ v dobrém stavu, zejména pak v případě zatékání z teras. Uvedené návrhy pak předsedající navrhuje schválit za podmínky, že výběrové řízení bude vždy provedeno minimálně se třemi subjekty zajišťujícími práce v oboru, který bude odpovídat řešenému problému.

Samotným závěrem předsedající navrhl, aby vzhledem k nedávným opravám teras zajištěných výborem bylo rozhodnuto shromážděním o tom, že se schvalují veškerá jednání výboru, která do dnešního dne výbor za SVJ učinil.

K tomu diskuze:

Předsedající na základě uvedeného navrhl schválení následujícího usnesení:

*„Shromáždění uděluje výboru pravomoc v rámci zadávání zakázek koupě zboží, služeb aj., a to až do výše 100.000,- Kč bez DPH. V rámci výběru vhodného kandidáta na opravu terasy je výbor zmocněn takového kandidáta vybrat a uzavřít s ním smlouvu s plněním až do výše 250.000,- Kč bez DPH v každém jednotlivém případě opravy terasy. Shromáždění uděluje obě rozšíření finanční pravomoci výboru za podmínky, že výbor při každém takovém jednání osloví minimálně tři subjekty zajišťující práce v oboru, který bude odpovídat řešenému problému v domě SVJ. To neplatí při zakázkách do 25.000,- Kč. Shromáždění dále schvaluje veškerá jednání výboru, která do dnešního dne za SVJ učinil.“*

Shromáždění o tomto návrhu hlasovalo takto: pro: 91,03% (100% přítomných), proti: 0, zdrželo se: 0.

#### **6. Bod programu: Navýšení odvodu do FO z 15,- Kč na 18,- Kč na metr podlahové plochy**

Předsedající shromáždění uvedl, že současná výše odvodů do fondu oprav není vzhledem ke stavu domu dostačující ani obvyklá a doporučuje její zvýšení z 15,- Kč na 18,- Kč za metr plochy bytu. Předsedající odůvodňuje toto zvýšení inflací i plánovanou opravou teras, která bude v budoucích letech nutná.

Návrh usnesení:

*„Schvaluje se zvýšení odvodů do fondu oprav z 15,- Kč na 18,- Kč z metru podlahové plochy bytu.“*

Shromáždění o tomto návrhu hlasovalo takto: pro: 91,03% (100% přítomných), proti: 0, zdrželo se: 0.

#### **7. Bod programu: Rozhodnutí o založení fondu oprav na garáže domu**

K tomu po poradě výboru doplňuje, že na základě poznámky pana Kopřivy by bylo vhodné vybírat do fondu oprav poplatek alespoň 200,- Kč za garáž. Důvod je zaprvé fakt, že garáže jsou samostatnými jednotkami, které vyžadují samostatné opravy a zadruhé se garáže jako jednotky mohou i prodat zcela jinému subjektu než je vlastník bytu a v takovém případě by mělo být upraveno, aby se za garáž platila paušální platba.

K tomu diskuze: Paní Průchová je proti, neboť si myslí, že je domluva, že garáž je pevně spojena s vlastnictvím bytu a že je domluva, že vlastníci garáže neprodávají samostatně.

Předsedající dal hlasovat o přijetí následujícího usnesení:

*„Shromáždění schvaluje zavedení paušálního poplatku 200,- Kč měsíčně za vlastnictví garážové jednotky v domě.“*

Shromáždění o tomto návrhu hlasovalo takto: pro: 82,49% (z 91,03 % celkových), proti: 0, zdrželo se: 8,54% - Průchovi.

#### **8. Bod programu: Plán oprav roku 2022**

V lednu 2022 pravděpodobně bude učiněna ve 4. patře výměna elektrického rozvaděče. Hodinový rozsah by měl být mezi 8-16 hodinou.

K tomu diskuze: Paní Průchová se zeptala, zdali by to nešlo odložit kvůli topení. Nakonec to ale nikomu nevádí a může se akce konat v lednu.

Plánuje se nové malování v domě. Až po jiných opravách.

Dále pan Kopřiva uvedl, že budou třeba dílčí opravy na dvou terasách.

Dále pan Kopřiva uvedl, že dole u vstupu vytéká odpad. Pan Ruml uvedl, kde je problém. Stává se, že odvodová trubka nevydrží nápor velkého deště a teče to.

Dále mezi schránkami a kočárkárnou je čistící kus kanalizace, který dělá problém. Bude pravděpodobně nutné toto řešit výkopovými pracemi a výměnou vadné části novým litinovým kusem.

#### **9. Bod programu: Parkování na rampě – pravidla**

Pan Aleš Kopřiva vzhledem k obměně vlastníků domu připomněl pravidla parkování v domě tak, že by nikdo neměl parkovat dvě vozidla na spodní rampě a nikdo by neměl parkovat vozidla tak, aby překážela jinému ve výjezdu z garáže a vjezdu do garáže. Horní parkovací stání pak jsou primárně určena pro parkování vlastníků ze 4. a 5. patra. Dále připomněl, že je na každém vlastníku, aby si ohlídal pravidla parkování i v rámci návštěv, které za ním přijedou.

Minimálně je nutné, aby ten, kdo má garáž, parkoval v garáži.

Paní Průchová apelovala na přítomné, aby parkovali v garážích, neboť je trapné, když návštěva nemůže zaparkovat a nemá místo a musí jej hledat na modrých zónách. Předsedající navrhl, že by paní Průchová mohla požádat vždy nějakého vlastníka, aby počítal s tím, že svůj vůz dá návštěva před garáž toho člověka.

#### **10. Bod programu: Rozpočítání odpadů**

Zde byl návrh paní Caltové, že je toto rozpočítáváno podle podlahové plochy bytu a ne podle počtu osob. Navrhuje se aby rozpočítáváno podle osob.

Schvaluje se usnesení tohoto znění:

*„Rozpočítávání odpadů se bude nově provádět podle počtu osob, a to od 1.1.2022.“*

Shromáždění o tomto návrhu hlasovalo takto: pro: 91,03% (100% přítomných), proti: 0, zdrželo se: 0.



### 11. Bod programu: Požární ochrana - úklid na chodbách, udržovat pořádek

Předsedající členské schůzi upozornil, že společné prostory domu nejsou určeny k odkládání osobních věcí. Z hlediska požární ochrany by měly společné prostory v domě být prosty jakéhokoli nábytku a věcí, které by mohly při případném požáru ztěžovat práci hasičského záchranného sboru. Jedná se zejména o rozšiřování požáru kvůli takovým věcem, problém zaseknutí hadice, průchodu nosítek do bytu a podobně. Proto předsedající členské schůze vyzval vlastníky, aby si sami zrevidovali věci před svými vchody a pokud možno je zredukovali na nejnutnější míru.

Vlastníci uvedené vzali na vědomí a přislíbili nápravu.

### 12. Různé

Předsedající vyzval přítomné, aby v případě potřeby vznesli další náměty k řešení.

Paní Průchová upozornila, že jí opadávají v bytě kachličky na terase – u soklu. Předsedající vzal uvedené na vědomí a věc bude řešit.

Řešila se otázka úklidu chodeb dodavatelskou firmou frekvencí jednou týdně. Vlastníci si zjistí nabídku a případně doporučí někoho na úklid. Většina přítomných by s úklidem společných prostor domu souhlasila.

Dále bylo navrženo, aby byla vyklizena sušárna a použita jako společenská místnost. Každý si své věci odnese do 30.4.2022, poté bude zajištěna likvidace věcí, které tam zůstanou a místnost bude zvelebena.

Poslední věcí byl návrh na zhotovení elektronických garážových vrat. V případě domu je možný pouze systém natáčecích drobných lamel na elektrický pohon. Tento systém by minimálně omezoval velikost garáže. Cenové relace uvedeného systému jsou průměrně mezi 45 – 50 tisíc. Vlastníci o uvedeném diskutovali. Pan Petr Nedvěd zkusí zjistit návrhy řešení. Vlastníci vzali uvedené na vědomí.

### 13. Bod programu: Závěr – rozhodnutí o schválení zápisu

Zapisovatel přečetl zápis ze shromáždění a shromáždění jej schválilo takto: 91,03% (100% přítomných), proti: 0, zdrželo se: 0.

Schůzi ukončil předsedající v 21.30hod.

.....  
David Ruml, předsedající

.....  
Petr Kubíček, zapisovatel

.....  
Aleš Kopřiva, ověřovatel