

Zápis z jednání

Shromáždění Společenství vlastníků jednotek Bronzová 2024-6

Datum a místo konání: **19. listopadu 2024, kinosál ZŠ Bronzová od 18:00 hod.**

Obsah:

1	Přivítání účastníků a předložení programu	2
1.1	Počty vlastníků	2
1.2	Pravidla jednání schůze, stanovení zapisovatele	2
1.3	Oznámení počtu přítomných vlastníků	2
2	Zpráva o dokončené likvidaci BD - shrnutí	2
3	Zpráva představenstva a kontrolní komise o činnosti	2
3.1	Stav úvěru na rekonstrukci výtahů k 31. 10. 2024	2
3.2	Stav běžného účtu, spořicího účtu, vkladového účtu a pokladny k 31. 10. 2024	2
3.3	Účetnictví SVJ – schválení finanční uzávěrky	2
4	Provozní záležitosti	3
5	Volba nového předsedy SVJ	5
6	Návrh odměn pro členy výboru a KK SVJ za rok 2024	6
7	Diskuze	6

Přílohy:

1. Pozvánka na schůzi Shromáždění SVJ.
2. Prezenční listina Shromáždění SVJ Bronzová 2024-6 + plné moci.
3. Výsledky „Hlasování společenství vlastníků Bronzová 2024-6, dne 19. listopadu 2024“.
4. Prezentace přednesená výborem SVJ (v elektronické formě).

1 Privítání účastníků a předložení programu

Schůzi Shromáždění Společenství vlastníků Bronzová 2024-6 (dále jen SVJ) vede Marek Ziegler, předseda výboru SVJ.

Vedoucí schůze Shromáždění SVJ promítá připravenou prezentaci a postupuje dle jejího obsahu

- Uvítání přítomných a informace o programu jednání.
- Seznámení s pravidly jednání schůze a hlasování.
- Do diskuse je možno se přihlásit kdykoliv v průběhu schůze.

1.1 Počty vlastníků

- SVJ má 96 jednotek, vč. jednotek 101, 102 a 103. Těchto 96 jednotek = 100,00% podílů domu. Členy SVJ jsou vlastníci zapsaní v katastru nemovitostí.

1.2 Pravidla jednání schůze, stanovení zapisovatele

- Stanovení obsahu a příloh zápisu z jednání schůze.
- Zapisovatelem je Vojtěch Cypro, člen výboru SVJ.

1.3 Oznámení počtu přítomných vlastníků

Celkem vlastníků	103	Celkem podíly SVJ	622 181,00
		Součet podílů přítomných vlastníků	347 298,25 = 55,82 %
Součet podílů přítomných vlastníků je větší než 50%, Shromáždění SVJ je usnášeníschopné.			

2 Zpráva o dokončené likvidaci BD - shrnutí

3 Zpráva představenstva a kontrolní komise o činnosti

3.1 Stav úvěru na rekonstrukci výtahů k 31. 10. 2024

SVJ v současnosti splácí jeden úvěr – Úvěr na rekonstrukci výtahu

Celková částka úvěru byla sjednána na 2.738.235,00 Kč

Splácení započato ke dni 30.11.2021

Výše splátky činní 38.955,00 Kč / měsíc

Poslední splátka úvěru je stanovena na 31.1.2028

Stav úvěru k 30. 10. 2024: -1.476.904,90 Kč.

3.2 Stav běžného účtu, spořicího účtu, vkladového účtu a pokladny k 31. 10. 2024

Účet SVJ u ČS (Podnikatelský účet Maxi).....846.392,15 Kč

Spořicí účet (2 %).....825.382,64 Kč

Vkladový účet (4,2 %) k 9. 6. 2024.....725.819,30 Kč

Pokladna SVJ.....3.056,00 Kč

3.3 Účetnictví SVJ – schválení finanční uzávěrky

Zpracování ekonomických podkladů a vedení ekonomiky je svěřeno správcovské společnosti IKON.

Finanční rozvaha, obrátová předvaha a výkaz zisku a ztrát za období roku 2023 je k dispozici v kanceláři SVJ na vyžádání.

V prezentaci zobrazen „Výkaz zisku a ztrát SVJ“ s „Hospodářským výsledkem SVJ Bronzová 2024-6 za období 2023 ve výši 0,00 Kč“.

Hlasování 1 – Předmět hlasování: Schvaluji řádnou roční uzávěrku SVJ Bronzová 2024-6 za rok 2023 s hospodářským výsledkem ve výši 0,00 Kč.	
Počet hlasů (součet podílů SVJ) pro přijetí:	347 298,25
Podíl hlasů pro přijetí vzhledem k součtu podílů přítomných členů SVJ:	100 %
Výsledek hlasování: Počet hlasů (součet podílů) pro přijetí je větší než 50 % hlasů přítomných členů SVJ. Usnesení Shromáždění SVJ je přijato.	

4 Provozní záležitosti

Předseda SVJ informoval o obsahu a stavu následujících provozních záležitostí:

Aktualizace pojistné smlouvy na dům pro období od 1. 11. 2024 do 1. 11. 2025

- V rámci valorizace navýšena celková pojistná částka na 274 770 706,00 Kč (dříve 260 693 269,00 Kč).
- Zároveň s tím se upravila i cena pojistného na další období na 56 251,00 Kč (předchozí období 54 152,00 Kč).

Domovní řád SVJ, aktualizace a schválení

- V rámci rozeslání (cca 1 měsíc před Shromážděním) a potřebného času k vyjádření vlastníků nebyl zaznamenán žádný negativní postoj ani návrh na úpravu či doplnění.
- Nový Domovní řád bude v novém formátu vyvěšen každém vchodě SVJ.

Hlasování 2 – Předmět hlasování: Schvaluji nový domovní řád SVJ Bronzová 2024-6 za rok 2023.	
Počet hlasů (součet podílů SVJ) pro přijetí:	343 001,25
Podíl hlasů pro přijetí vzhledem k součtu podílů přítomných členů SVJ:	98,76 %
Výsledek hlasování: Počet hlasů (součet podílů) pro přijetí je větší než 50 % hlasů přítomných členů SVJ. Usnesení Shromáždění SVJ je přijato.	

Úklid v domě, stav, spokojenost, možné řešení, návrhy

- V rámci diskuse panuje s úklidem v domě spokojenost, není nutné měnit stávajícího dodavatele.

Opravy fasády a mytí fasády od nečistot

- Byla realizována oprava děr po ptácích na rohu budovy (vchod 2026) ve směru od metra.
- Byla opravena prasklina části fasády (vchod 2026) od parkoviště mezi 6.NP a 7.NP.
- Proběhla kontrola možných prasklin a mytí od nečistot a řas (vchod 2024) na straně malých balkónů ve směru do rondelu.

Rostoucí náklady na služby

- Upozornění na hlídání si výše svých záloh (každý vlastník je odpovědný sám za sebe) a jejich zvýšení řešit se správcovskou firmou IKON.
- Navržení automatického navýšení záloh těm vlastníkům, kteří mají vysoké nedoplatky (vyšší než 10.000,00 Kč) a nezvýší si je sami do 2 měsíců od obdržení vyúčtování.

Hlasování 3 – Předmět hlasování: Schvaluji automatické navýšení záloh těm vlastníkům SVJ Bronzová 2024-6 v případě vyšších nedoplatek (převyšující 10.000,00 Kč) pokud tak neučiní sami do 2 měsíců po obdržení vyúčtování.	
Počet hlasů (součet podílů SVJ) pro přijetí:	343 001,25
Podíl hlasů pro přijetí vzhledem k součtu podílů přítomných členů SVJ:	98,76 %
Výsledek hlasování: Počet hlasů (součet podílů) pro přijetí je větší než 50 % hlasů přítomných členů SVJ. Usnesení Shromáždění SVJ je přijato.	

Zvážení zvýšení příspěvku do Fondu uprav (FO)

- Výbor navrhl zvýšení příspěvku do (FO) od 1.1.2025.
- Ukázka výpočtu výše příspěvku do (FO) dle současného koeficientu (0,11836), který se měnil naposledy v roce 2013.
- Navržen nový koeficient 0,139, který zvýší příjem do (FO) o 154.102,00 Kč/rok.

Hlasování 4 – Předmět hlasování: Schvaluji zvýšení příspěvku do (FO) SVJ Bronzová 2024-6, navýšením koeficientu (0,139) pro jeho výpočet.	
Počet hlasů (součet podílů SVJ) pro přijetí:	338 871,25
Podíl hlasů pro přijetí vzhledem k součtu podílů přítomných členů SVJ:	97,57 %
Výsledek hlasování: Počet hlasů (součet podílů) pro přijetí je větší než 50 % hlasů přítomných členů SVJ. Usnesení Shromáždění SVJ je přijato.	

Výsledky „Preventivní požární prohlídky objektu“ a náprava nedostatků

- Upozornění na dodržování nezastavovat nábytkem, květinami apod. společné prostory a únikové cesty.

Kontrola a výměna odpadového potrubí v 1.PP

- Postupně v roce 2025 a dále bude řešena výměně dalších odpadních potrubí ve všech vchodech SVJ.

Předokenní žaluzie – ochrana před sluncem

- Na základě mnohých se dotazů a žádostí o instalaci předokenních žaluzií navrhuje výbor společné řešení pro celé SVJ (jednotnost žaluzií, barevný odstín, dodavatel, servis apod.).
- Bude připraven dotazník pro zjištění přesného počtu o kolik kusů žaluzií by se mohlo jednat.
- Žaluzie by byly ze 100 % hrazeny vlastníky, výbor SVJ zaštití celý projekt (nabídku, výběr, koordinaci při instalaci apod.).

Hlasování 5 – Předmět hlasování: Schvaluji mandát výboru SVJ k zajištění jednání a výběrem dodavatele, zajištění komplexní dodávky žaluzií přihlášeným vlastníkům, kdy každý vlastník platí 100% ceny za objednaný počet žaluzií.	
Počet hlasů (součet podílů SVJ) pro přijetí:	347 298,25
Podíl hlasů pro přijetí vzhledem k součtu podílů přítomných členů SVJ:	100,00 %
Výsledek hlasování: Počet hlasů (součet podílů) pro přijetí je větší než 50 % hlasů přítomných členů SVJ. Usnesení Shromáždění SVJ je přijato.	

Klimatizace

- Informace o podmínkách možného použití (instalací) klimatizačních jednotek – pro byty s balkóny.
- Vždy se souhlasem výboru SVJ, dokumentace umístění a průchodu do bytu, hlukově s co nejnižšími parametry, provozování v souladu s DŘ.

Ochrana před bezdomovci – zvážení zakrytí prostoru pod schody

- Prostor vyklizen, dále monitorovat a v případě opakování zvážit, jak prostor zakrýt (mříž apod.) i s ohledem na možné budoucí opravy schodišť.

Zvážení odkupu prostoru „za“ výtahem pro přilehlé byty

- Bude připraven dotazník pro zjištění počtu osob.
- Nutnost nového Prohlášení vlastníků – náklady by hradili (za celé SVJ) ti kteří by o odkup požádali.
- Nutnost zjištění požadavků „Hasičů“ – přesun hydrantů a suchovodů.
- Jedná se o cca 6,9 m² za cenu (dle předpokladu pro rok 2025 za přibližně 12.600,00 Kč za m² – platba do fondu oprav.

Výhledové záležitosti oprava vylepšení domu

- Vchodové dveře – jedná se o hlavní vstupní „hliníkové“ dveře a dveře zádveří (automatické otevírání/zavírání).
- Výměna schodišť, přístupů do domu

Informace, připomenutí – hlásit včas na IKON a výboru SVJ změny

- Seznámit se s **Manuálem uživatele domu** (umístěn v prosklených vitrínách vchodů).
- Povinnost zajišťovat úklid společných prostor při opravách a rekonstrukcích bytů.
- Povinnost hlásit na IKON změny v počtu osob na služby.
- Povinnost hlásit na IKON změny vlastníků.
- Povinnost hlásit na IKON změny aktuálních nájemníků včetně **kontaktů na ně**.
- **Změny Vašich kontaktů** (tel., email, adresa apod.) **hlásit výboru SVJ**.
- Platí zákaz používání otevřeného ohně na lodžiích a házení nedopalků cigaret (nebezpečí požáru), odpadků a zbytků jídel z oken domu.
- Žádáme o ohleduplnost vůči ostatním.
- Důsledné zavírání vchodových dveří, včetně vnitřních plastových.
- Povinnost hlásit ztrátu čipu ke vstupu do domu (vždy s konkrétním číslem čipu). Za ztrátu čipu a jeho blokaci je od 27.4. 2023 platba 190,- Kč + nový čip, který stojí 264,- Kč.
- Máme kamerový systém – když kdokoliv zjistí nějaký vážný incident, tak ať si ho poznamená a písemně nahlásí komukoliv z výboru **datum, čas, místo a popis události**.
- Věnujte pozornost situaci a čistotě nejen v domě, ale i kolem domu.
- Chraňme si náš „společný“ majetek...

5 Volba nového předsedy SVJ

SVJ – Výbor SVJ je nyní tříčlenný a kontrolní komise je tříčlenná:

Ziegler Marek	předseda SVJ	(mandát do 02/2025)
Krejčová Marie	člen výboru	(mandát do 02/2026)
Cypro Vojtěch	člen výboru	(mandát do 02/2026)
Petr Miloš	předseda KK	(mandát do 11/2027)
Türkön Vladimír	člen KK	(mandát do 11/2027)
Bobisud František	člen KK	(mandát do 11/2027)

Předseda výboru SVJ vyzývá přítomné k navržení nového předsedy pro další funkční období stanovené Stanovami SVJ (4 roky). Dále vysvětluje, že i když bude zvolen chce ukončit svoji činnost předsedy SVJ nejpozději k 31.12.2025 a při příštím Shromáždění se bude volba opakovat. Pokud se nepodaří zvolit statutární orgán SVJ (nikdo nechce vykonávat předsednictví SVJ, stejně jako členství ve výboru nebo KK), bude muset převzít vedení SVJ, třetí strana (placená firma). I přes to musí být minimálně kontrolní komise (3 členové) pro dohled na řízení SVJ.

Nikdo z přítomných se nepřihlásil a současný předseda Marek Ziegler souhlasil se svojí kandidaturou na volbu předsedy SVJ.

Hlasování 6 – Předmět hlasování:

Schvaluji ustavení p. Marka Zieglera do funkce předsedy SVJ na další funkční období (4 let).

Počet hlasů (součet podílů SVJ) pro přijetí: **343 001,25**

Podíl hlasů pro přijetí vzhledem k součtu podílů přítomných členů SVJ: **98,76 %**

Výsledek hlasování: Usnesení Shromáždění SVJ je přijato.

6 Odměny pro členy výboru SVJ a KK

6.1 Návrh odměn pro členy výboru SVJ a kontrolní komisi SVJ za rok 2024

Návrh odměn za rok 2024 – schválit na této schůzi, vyplacení bude provedeno počátkem roku 2025.

Návrh odměn pro členy výboru a kontrolní komise SVJ:

Ziegler Marek	předseda SVJ	52 000 Kč
Krejčová Marie	člen SVJ	34 000 Kč
Cypro Vojtěch	člen SVJ	34 000 Kč
Petr Miloš	Předseda KK	22 000 Kč
Türkön Vladimir	člen KK	15 400 Kč
Bobisud František	člen KK	15 400 Kč

Hlasování 7 – Předmět hlasování Shromáždění SVJ:

Schvaluji tímto výplatu odměn členům výboru a kontrolní komise SVJ za rok 2024 v rozsahu návrhu odměn, které v součtu představují částku 172 800,- Kč.

Počet hlasů (součet podílů SVJ) pro přijetí: **347 298,25**

Podíl hlasů pro přijetí vzhledem k součtu podílů přítomných členů SVJ: **100 %**

Výsledek hlasování: Usnesení Shromáždění SVJ je přijato.

7 Diskuze

Nikdo se do diskuze nepřihlásil.

Zapsal: Marek Ziegler

Zápis schválili:

Marek Ziegler, předseda výboru SVJ

Marie Krejčová, člen výboru SVJ

Vojtěch Cypro, člen výboru SVJ
