

K zápisu ze schůze shromáždění, konané dne 9.6.2016

## **Zpráva o činnosti výboru a stavu správy domu k 31.12.2015**

Správu domu v průběhu roku zajišťoval výbor v součinnosti se správní firmou First s.r.o. Pro ty, kteří jsou u nás novými vlastníky nebo nás neznají si dovolím představit členy výboru a uvést základní zaměření jejich činnosti:

- V. Zasadil** – předseda – statutární zástupce, vnější vztahy, víze, plánování, Plán oprav, výtahy.
- H. Nekolová** – místopředseda – statutární zástupce, ekonomika a finance, náklady bydlení
- V. Kubásek** – údržba, opravy a úklid a údržba SČD, výp. technika, čipy, vybrané úkoly Plánu oprav
- L. Bulant** – pronájem SČD, příjmy, rozdělení a výplata, vybrané úkoly Plánu oprav
- J. Železný** – rekonstrukce a opravy stavebního charakteru, vybrané úkoly Plánu oprav
- K. Hošek** – bezpečnost, pojištění, škodní a pojistné události, MČ P10, zápisy ze schůzí.

**Řádné schůze výboru** jsou v průběhu roku základní formou operativního řízení jeho činnosti. Jsou veřejně přístupné vlastníkům jednotek. Ze schůzí výboru byly pořizovány podrobné zápisy, které jsou vlastníkům k dispozici na webových stránkách společenství nebo v archivu.

**Souhrnně o své činnosti v hlavních oblastech, vynaložených nákladech a dosažených výsledcích** výbor informoval vlastníky ročními zprávami na stránkách společenství.

### **1. Rozpočet a hospodaření společenství**

Do r.2013 stav na účtu společenství postupně zvyšoval a bylo na něm akumulováno více než **28 mil. Kč**. To umožnilo ve v letech 2013 – 15 realizovat zásadní investice Plánu oprav a dále od 1.1.2015 snížit příspěvek vlastníků na dlouhodobé zálohy (do fondu oprav) **ze 40 na 30 Kč/m2/měs.** Zároveň ale bylo dle zavedeno od 1.1.2015 oddělené financování nákladů vlastní správy domu z krátkodobých záloh (§ 1180 NOZ). Získáváme i další zdroje v součinnosti s MČ P10.

**Na správu domu jsme vynaložili v r. 2015 celkem 20,4 mil. Kč**

Z toho na samotný Plán oprav připadlo **19,3 mil.Kč**, na vlastní správní činnost **1,1 mil Kč**. Strukturu těchto výdajů podrobně uvádí Zpráva o hospodaření a Zpráva o plnění Plánu oprav.

**Na r. 2016** počítáme s rozpočtem ve výši **19 mil. Kč**, z toho na plán oprav **17,8 mil. Kč** a na vlastní správu **1,2 mil.Kč**.

### **Stav, příjmy a pohyby na účtu společenství.**

Na účtu společenství bylo k 31.12.2015 celkem **10,5 mil.Kč**.

Podstatná část příjmů, nyní ročně cca **10,3 mil. Kč**, pochází z příspěvků vlastníků na dlouhodobé zálohy (fond oprav). K tomu na účet SVJ vlastníci průběžně vkládají zálohy na služby. Oproti tomu se z účtu SVJ krom nákladů na správu průběžně financují také souhrnné náklady na služby za celé SVJ, které se vlastníkům na konci účetního období jednotlivě vyúčtovávají oproti zaplaceným zálohám.

Náklady bydlení, obousměrně protékající v průběhu roku účtem SVJ, jsou také na úrovni celkem cca **10 mil. Kč** ročně. Je však nutno je v průběhu roku nejen vydat, ale také inkasovat a výsledně vypořádat.

Hospodaříme s velkými objemy finančních prostředků a s pohyby, které odpovídají činnosti ne až tak úplně malé firmy. Nemáme úvěry, veškeré závazky likvidujeme průběžně ve lhůtách splatnosti. Pohledávky máme jen za neplaticími vlastníky, a to **298 tis. Kč** k 31.12.15. Veškeré pohledávky jsou neprodleně vymáhány dle stanov a zákona.

To vše, při rozměru našeho SVJ, je velký a nikdy nekončící kus práce, která je konána ve volném čase po pracovní době.

Velkým traumatem hospodaření každého SVJ jsou neplatiči z řad vlastníků, a to tím více, čím větší je společenství a čím laskavější je k nim zákon. Jejich otálení, úhybné manévry a s tím související kontaktování (někdy až pátrání po jejich pobytu), jednání, přesvědčování, vymáhací procedury, končící někdy až u soudu, jsou opravdu někdy velmi složité a náročné na čas i nervy.

Přesto objem pohledávek SVJ za vlastníky, díky soustavně pozornosti a jejich důslednému vymáhání oproti roku 2013 poklesl z **2,2 mil. Kč na 0,4 mil. Kč v r.2014 a v r.2015 dokonce na pouhých 0,3 mil Kč.**

**To jsou skvělé výsledky,** za nimiž stojí práce naší správní firmy, právníka, ale především naší místopředsedkyně paní Nekolové.

Účetní závěrka a rozpočet na r.2016 budou předloženy ke schválení v dalším průběhu shromáždění. Bude přílohou zápisu ze shromáždění

## 2. Opravy, rekonstrukce, revitalizace a běžná údržba domů a teras

V roce 2014 a 15 se podstatně zvýšil objem plnění Plánu ve finančním vyjádření, a to zejména v důsledku realizace velkých investičních akcí, jako byla výměna dřevěných oken za plastová (za **15 mil. Kč**), oprava střech (**1,67 mil.Kč**) opravy teras a průjezdu (zatím celkem za **10,9 mil.Kč**), výměna oken na hlavních schodištích na Uzbecké a Moskevské za **6,06 mil.Kč**, revitalizace vchodů v 0 a 1NP ve všech domech (v r.2015 zatím za **0,9 mil. Kč**). Běžná údržba byla provedena za **3,011 mil. Kč**, v to i náklady na opravu atik teras a mimořádné náklady na údržbu požárního vybavení domu. Na údržbě a úklidu teras se MČ P10 podílela částkou **400 tis. Kč**. Odstranění grafitti z teras na Vršovické zajistila MČ P10 za **250 tis. Kč**, Bohužel, ani v r.2015 se nepodařilo prosadit významnější spoluúčast MČ P10 na opravě teras  
Od r. 2009 dosud jsme vynaložili na plán oprav **78,8 mil. Kč**, z toho v letech 2013 – 15 celkem **54,9 mil. Kč**.

*Velmi nešťastně a nesystémově zasáhla do našich nákladů tematická kontrola HZS hl.m. Prahy, zaměřená v r.2015 na výškové obytné domy. Ačkoli jsme dokládali nové požární bezpečnostní řešení a záměr všechny dveře v r. 16 – 17 vyměnit, donutila nás mimo jiné bezodkladně pod hrozbou vysoké pokuty investovat do oprav původních požárních dveří na chodbách a jejich vybavení původními zavírači. Vytáhla tak z našich kapes v r.2015 a 16 celkem cca 1 mil. Kč.*

*Z hlediska pohody bydlení je to krok zpět, ze kterého nikdo z nás nebude mít radost, ale pokud ten milion nemá být vyloženě vyhozený, musíme si ty původní dveře ještě nějakou dobu nechat.*

*Prosíme, aby nikdo ty dveře neničil a zavírače nedemontoval. Ve smyslu zákona o požární ochraně jsou to tzv. požární uzávěry a jejich stav bude každoročně kontrolován a závady povinně odstraňovány. Zaplatíme to všichni a ty peníze nám budou jinde chybět.*

Plán oprav pro období 2016 – 2018 s výhledem do roku 2024 navazuje na dosavadní plán s tím, že jeho **prioritami jsou revitalizace interiérů domů**, dokončení opravy teras nad garážemi, rekonstrukce EPS a její připojení na PCO HZS hl.m. Prahy. S ohledem na tyto priority jsou záměry na výměnu výtahů a opravy fasád posouvány až za rok 2020.

Plán oprav bude předložen ke schválení v dalším průběhu shromáždění. Bude přílohou zápisu ze shromáždění.

## 3. Provozní údržba a zajištění provozu TZB

Zahrnuje údržbu a provoz domů včetně TZB stavebního charakteru, topení, vody, odpadů, elektro, zámečnické práce, požární zařízení, výtahy, včetně jejich kontrol a revizí.

Byla prováděna a financována dle aktuální potřeby jako jeden z úkolů Plánu oprav celkem za **3,011 mil. Kč**. Objem realizované údržby je dán kapacitou dodavatelů a objemem disponibilních prostředků.

Reálná potřeba, díky dříve po léta zanedbávané údržbě, je však stále podstatně vyšší.

Např. v r. 2014 se problémem stal stav rozvodů teplé a studené vody, který přerostl až do úkolu Plánu oprav. Prvotní potřeby zajištění upevnění stoupaček na Moskevské se ale dále rozrůstají o nefunkční nebo i chybějící uzavírací a vypouštěcí elementy, které postupně kontrolujeme a měníme, což s sebou přináší nemalé náklady (v r. 2015 celkem v údržbě za **425 tis.Kč**), ale i krátkodobé odstávky dodávek vody. Stavební údržba byla provedena za **1,3 mil. Kč** (v tom opravy atik na terasách za 1,1 mil.Kč), údržba a opravy požárního zařízení za **717 tis. Kč**.

Podarilo se překonat krizi z let. 2011-12 v tech. stavu a provozuschopnosti výtahů. Celkové náklady na jejich revitalizaci, údržbu a opravy klesly z hodnoty **2,2 mil** v r.2012 na **423 tis.Kč** v r. 2015

#### **4. Náklady na služby a příjmy z pronájmu SČD**

Celkovou fakturaci spotřeby vody, tepla a společné elektřiny má výbor dlouhodobě pod kontrolou a odpovídá skutečné spotřebě. Výjimkou je zatím společná elektřina na Vršovické, kde jsme v r.2015 konstatovali podezření na neregulární odběry. Je to problém, kterým se dále zabýváme.

Celková spotřeba tepla na topení po realizovaných opatřeních (termoregulační hlavice, poměrové měřiče, plastová okna), a také v důsledku teplých zim i lepšimu hospodaření s teplem v domácnostech, od roku 2012 v našich domech každoročně klesá.

Měrná cena tepla oproti tomu mírně narůstá.

Za 1GJ jsme platili v r.2015 průměrně **751 Kč vč. DPH**

Příjmy vlastníků z pronájmu společných částí domu mají až dosud každoročně rostoucí trend.

Vzrostly postupně ze **182 tis.Kč** v roce 2009 na **700 tis.** v roce 2014. Nejsou to však peníze, které přistávají na našem účtu samočinně. Obnáší to mimo jiné vyjednávání se zájemci, tvorbu, udržování nájemních smluv, zajišťování inkasa, rozúčtování příjmů a výplatu podílů vlastníkům. O to se stará, nyní už v součinnosti se správní firmou, člen výboru pan Bulant a má velkou zásluhu na dosaženém výsledku.

Na účtu SVJ zůstává každoročně zůstatek, pohybující se okolo 150 tis. Kč. To jsou peníze, které si vlastníci nenechali vyplatit a které s ohledem na migraci v našich domech není už komu vyplatit.

Zatím ještě řešíme problém, aby podíly, nejméně tři roky ležící nevyplacené na účtu SVJ, byly po vyřešení souvisejících právních a daňových otázek převedeny ve prospěch dlouhodobých záloh SVJ.

#### **5. Závěr**

**Jsme velké společenství. Není to jeden bytový dům, ale komplikovaný soubor čtyř budov s 290 byty a 51 nebytovými prostory včetně 150 garáží, s přiřazenou částí veřejné pěší zóny (terasami) a dříve zanedbanou údržbou.**

Naše SVJ dobře hospodaří, má v pořádku účty a účetnictví, má pod kontrolou své závazky i pohledávky. Snížili jsme o 25% příspěvek vlastníků do fondu oprav. Příjmy vlastníků z pronájmu společných částí domu rostou.

Máme dobrou správní firmu, která nám v součinnosti s výborem zajišťuje technické služby, účetnictví, rozpis záloh, zpracování a rozúčtování nákladů na bydlení – na dobré úrovni v zákonných termínech.

Máme v pořádku střechy, do domů nám nezatéká. Na Vršovické máme nové lodžie, ve všech bytech pak nová okna, výtahy jezdí se slušnou spolehlivostí, mají inspekční prohlídky s platností do r. 2020. Podobně i elektroinstalace v domech. Zahájili jsme se opravy teras, které léty dospěly do havarijního stavu, je provedena výměna oken na hlavních schodištích Uzb a Mo, jsou před námi další opravy interiérů a exteriérů domů. Pracujeme na rekonstrukci EPS s připojením na PCO HZS.

**Výbor i v roce 2015 konal v zájmu vlastníků s péčí řádného hospodáře.**

**Následně předkládáme shromáždění několik návrhů ve věci správy domů, o kterých je třeba hlasovat:**

- a) *Vedení seznamu vlastníků*
- b) *Změna prohlášení vlastníka*
- c) *Způsob rozúčtování nákladů na provoz jednotek (aktualizace)*
- d) *Společné části domu, procházející jednotkou – údržba a opravy*
- e) *Společné části domu (SČD), určené k výhradnímu užívání jedním vlastníkem – údržba a opravy*
- f) *Určení společných částí k výhradnímu užívání jedním vlastníkem*
- g) *Nulové nájemné ve společných částech domu, určených k využití ve prospěch správy domů.*
- h) *Likvidace zařízení strojoven VZT, prádelny, žehlíren, sprch a WC ve společných částech domů*
- i) *Odměňování výboru*

V Praze, 9.6.2016

Vladimír Zasadil

Přílohy:

## Příloha č. 1a)

k zápisu ze schůze shromáždění, konané dne 9.6.2016

### Vedení seznamu vlastníků

Seznam vlastníků vede správce z pověření společenství v rozsahu dle Občanského zákoníku (zák.č.89/2012Sb.) a stanov společenství, průběžně jej aktualizuje v souladu se změnami, hlášenými jednotlivými vlastníky jednotek a se změnami v katastru nemovitostí. Aktualizovaný seznam vlastníků předkládá výboru SVJ 1x ročně vždy k 30.4., nebo na vyžádání.

#### **Pro každou jednotku seznam vlastníků obsahuje údaje:**

Číslo jednotky

Spoluvlastnický podíl

Spoluvlastníci – jméno, příjmení, trvalé bydliště, korespondenční adresa (je-li odlišná od trvalého bydliště), telefon, e-mail

Pověřený vlastník k výkonu vlastnických práv a povinností

Nájemce – údaje v rozsahu jako u spoluvlastníka

Osoby rozhodné (přihlášené ke službám) – počet, jméno a příjmení, datum narození.

Vlastníci jednotek, pokud tak neučinili dříve, ohlásí nebo aktualizují výše uvedené údaje do **30.6.2016**

#### *Komentář:*

---

##### § 696

*Vzájemné zastupování manželů*

*(1) Manžel má právo zastupovat svého manžela v jeho běžných záležitostech.*

##### § 1185

*Spoluvlastnictví jednotky*

*(2) Spoluvlastníci jednotky zmocní společného zástupce, který bude vykonávat jejich práva vůči osobě odpovědné za správu domu. To platí i v případě manželů, kteří mají jednotku ve společném jmění.*

##### § 1177

*(1) Kdo nabyl jednotku do vlastnictví, oznámí to včetně své adresy a počtu osob, které budou mít v bytě domácnost, vlastníkům jednotek prostřednictvím osoby odpovědné za správu domu nejpozději do jednoho měsíce ode dne, kdy se dozvěděl nebo mohl dozvědět, že je vlastníkem. To obdobně platí i v případě změny údajů uvedených v oznámení.*

*(2) Vlastník jednotky oznámí bez zbytečného odkladu osobě odpovědné za správu domu změny v počtu osob, které mají v bytě domácnost a bydlí v něm po dobu, která činí v souhrnu nejméně tři měsíce v jednom kalendářním roce. To platí i tehdy, přenechal-li vlastník jednotky byt k užívání jiné osobě; v takovém případě oznámí i jméno a adresu této osoby.*

##### § 1178

*Požádá-li o to vlastník jednotky, sdělí mu osoba odpovědná za správu domu jméno a adresu kteréhokoli vlastníka jednotky nebo nájemce v domě.*

*Stanovy, Čl. XVII. Úhrada za služby, poskytované společenstvím*

*(4) Osobou rozhodnou pro rozúčtování se rozumí:*

*- vlastník jednotky, nepřenechal-li byt do užívání jiné osoby, a osoby, u kterých lze mít za to, že s ním budou žít v bytě v souhrnu po dobu delší než dva měsíce v průběhu účtovacího období,*

*- nájemce bytu a osoby, u kterých lze mít za to, že s ním budou žít v bytě v souhrnu po dobu delší než dva měsíce v průběhu účtovacího období.*

---



## **Příloha č. 1b)**

k zápisu ze schůze shromáždění, konané dne 9.6.2016

### **Oprava prohlášení vlastníka**

Shromáždění vlastníků souhlasí s tím, aby opravou prohlášení vlastníka bylo v součinnosti s MČ Praha dosaženo shody vymezení společných částí domu prohlášením vlastníka se skutečností, pokud nedojde ke změně spoluvlastnických podílů.

Jde o prohlášení vlastníka budovy, vydané MČ Praha 10 pod ev. č. V27281/08-101 z 19. 5. 2008

#### **Komentář**

*Nebytový prostor č.1461/292 byl v původním znění prohlášení vlastníka je vyznačen chybně tak, že zahrnuje i spojovací chodbu od výtahů k popelnicím, technickou místnost s rozvody topení a technickou místnost s domovní rozvodnou elektro. K tomu bylo provedeno místní šetření 29.2.2016 za účasti zástupců SVJ a MČ P10 s tím, že chyba je v grafickém vyznačení NP č 1461/292, ale plošné výměry tohoto NP se nedotýká (ta je vyznačena správně). V souvislosti se zahájenou pasportizací společných částí domů mohou být zjištěny i další podobné chyby.*

## Příloha č. 1c)

k zápisu ze schůze shromáždění, konané dne 9.6.2016

### Způsob rozúčtování nákladů na provoz jednotek

#### a) úhrady nákladů na služby:

1. **studená voda** - základem je spotřeba, odečtená na bytovém měřiči, doplněná poměrným rozdílem oproti domovnímu měřiči (měřičům), stanoveným dle výše spotřeby v dané jednotce
2. **studená voda pro ohřev teplé vody** - základem je spotřeba TUV, odečtená na bytovém měřiči s doplněním poměrného rozdílu proti příslušnému domovnímu měřiči, stanoveného dle výše spotřeby v dané jednotce
3. **tepelná energie pro ohřev SV** - vyúčtování dle platné vyhlášky (nyní č.269/2015 Sb.)
4. **teplo** - vyúčtování dle platné vyhlášky (nyní č.269/2015 Sb.)
5. **elektrická energie spotřebovaná ve SČD** se rozúčtuje na jednotlivé domy a osoby zde přihlášené ke službám
6. **elektrická energie spotřebovaná na provoz na hydro stanice** se zahrnuje do vyúčtování spotřeby vody všech jednotek Uzbecké 1463 a Moskevské 1464
7. **výtah** - náklady na provoz se rozúčtují na počet osob přihlášených ke službám v domě
8. **úklid** - bude rozúčtováván na počet osob přihlášených ke službám
9. **odpad** - bude rozúčtováván na počet osob přihlášených ke službám
10. **ostatní potřeby a služby** - budou rozúčtovávány na podíl vlastníka

#### b) úhrady nákladů na vlastní správní činnost:

1. **odměna správci za správu a účetnictví** - budou rozúčtovány na prostor (byt/nebyt) stejně
2. **odměny orgánům SVJ** - dtto na prostor (byt/nebyt)

Vlastníci bytů a nebytů obdrží od správcovské firmy na základě výsledku posledního vyúčtování (byl-li nedoplatek) nový předpis záloh na služby a správu. Bude se odvíjet od výsledků vyúčtování předchozího roku a očekávaného růstu cen dodávek služeb v příštím roce.

Původně nebytové jednotky (např. "ateliery"), upravené s vědomím stavebního úřadu MČ P10 k bydlení, ve kterých jsou bydlící osoby přihlášeny ke službám, se pro účely rozúčtování nákladů na provoz jednotek považují za rovnoprávné bytovým jednotkám a rozúčtování nákladů na provoz jednotek se provádí stejným způsobem.

#### *Komentář:*

---

*Tato příloha nahrazuje (aktualizuje) obdobný dokument, schválený shromážděním vlastníků dne 6.6.2013 (Zápis, příloha č.7). Zavádí se úhrady nákladů na vlastní správní činnost*

## Příloha č. 1d)

k zápisu ze schůze shromáždění, konané dne 9.6.2016

### Společné části domu, procházející jednotkou – údržba a opravy

1	Topná soustava	společnou částí je vše mimo topných těles
2	SV, TUV	společnou částí jsou domovní rozvody až po měřiče spotřeby v jednotkách včetně
3	kanalizace	společnou částí jsou svislá potrubí
4	vzduchotechnika	společnou částí jsou svislá potrubí

- 1) Údržba a opravy společných částí domu, procházejících jednotkou se provádí na náklady SVJ
- 2) Při úpravách a rekonstrukcích jednotky musí být k těmto společným částem zachován přístup, odpovídající původnímu stavebnímu uspořádání jednotky.  
Rozhodne-li se vlastník odlišně, činí tak na vlastní odpovědnost. V případě nutnosti zajištění přístupu pak úhrada potřebných prací nebo úprav půjde na vrub vlastníka jednotky, a to i v případě, že ji takto zatížil předchozí vlastník.

#### *Poznámka:*

Společnou částí domu není elektroměr a hlavní jistič – ty jsou předmětem výhradního smluvního vztahu mezi vlastníkem jednotky a PRE.

Jejich kontrolu, opravu, výměnu nebo změnu SVJ nezajišťuje

#### *Komentář*

---

*Tyto skutečnosti nejsou vlastníkům obecně známy a jednoznačně vymezeny. Příloha řeší jednotný výklad vymezení, co je a co není společná část domu, procházející jednotkou, zajištění přístupu k nim a jejich opravy.*

## Příloha č. 1e)

k zápisu ze schůze shromáždění, konané dne 9.6.2016

# Společné části domu (SČD), určené k výhradnímu užívání jedním vlastníkem – údržba a opravy

## 1. SČD neoddělitelně související s jednotkou

	<i>Část</i>	<i>Pozn.</i>
1	Okna a výlohy	Údržba a opravy nákladem vlastníka jednotky
2	Dveře včetně venkovních	dtto
3	Lodžie	dtto
4	Poštovní schránky	dtto
5	Sklepy a sklepní kóje	dtto
6	Zvonky	Údržba a opravy nákladem SVJ (mimo zařízení uvnitř jednotky)
7	Měřiče spotřeby SV, TUV, tepla	a) Periodické kontroly a výměny nákladem SVJ b) Kontroly na požadavek vlastníka nákladem vlastníka jednotky

## 2. SČD, nesouvisející neoddělitelně s jednotkou, avšak určené k využití jedním vlastníkem

1	Schody, chodby, dveře, osvětlení, účelové přístavby	Údržba a opravy nákladem vlastníka jednotky, nebude-li smluvně upraveno jinak
2	Výtahy, využívané jedním vlastníkem	dtto
3	Speciální vzduchotechnika a klimatizace	dtto

O společné části domu, určené k výhradnímu užívání jedním vlastníkem je tento vlastník povinen pečovat a udržovat je na svůj náklad v čistotě a dobrém technickém stavu, včetně provádění údržby a oprav

Ve věci oprav v rozsahu větším než drobném může odlišně rozhodnout shromáždění vlastníků. Pak budou zahrnuty do plánu oprav.

V případě nebezpečí z prodlení, při ohrožení zdraví nebo majetku rozhodne o opravě neprodleně výbor.

Nerohodne-li shromáždění v jednotlivém případě jinak, bude příslušný vlastník zajišťovat provoz, požární ochranu a veškerou údržbu, opravy, revize a rekonstrukce společných částí domu dle bodu 2 výhradně na svůj náklad. Za těchto podmínek nebude SVJ požadovat zvláštní příspěvek na správu domu dle § 1180 zák. č.89/2014.

Mimořádné opravy a rekonstrukce společných částí domu dle bodu 2 může příslušný vlastník provádět jen s povolením společenství.

*Komentář:*

§ 1180 Obz

*(1) Nebylo-li jinak určeno, přispívá vlastník jednotky na správu domu a pozemku ve výši odpovídající jeho 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.*



## **Příloha č. 1f)**

K zápisu ze shromáždění vlastníků 9.6.2016

### **Určení společných částí k výhradnímu užívání jedním vlastníkem**

Shromáždění schvaluje, aby ve smyslu § 1180 občanského zákoníku byly za společné části, určené k výhradnímu užití jedním vlastníkem, prohlášeny:

1. Dveře, chodba, schody a nákladní výtah v prostoru od rampy k NP, v domech Vršovická 1461, 1462, vlastněných výhradně Hl.M. Praha, ve správě MČ Praha 10. Jsou užívány výhradně nájemcem těchto NP. Náklady spojené s provozem a údržbou výtahu dosud nese SVJ.
2. Strojovny a související rozvody vzduchotechniky se určují k výhradnímu využití vlastníků nebytových prostor, kterým jsou stavebně-technicky příslušné.

Shromáždění zmocňuje výbor společenství, aby obdobně prohlásil za společné části, určené k výhradnímu užití jedním vlastníkem i další společné části domu, pokud taková potřeba v budoucnu obdobně nastane.

#### *Komentář*

---

*Zařízení (ad 1,2) jsou dlouhodobě nevyužívaná, morálně i fyzicky zastaralá. Musí být buď převzata k výhradnímu a do péče příslušných vlastníků, nebo musí být rozhodnuto o jejich zrušení a likvidaci.*

*Jinak hrozí postihy kontrolních orgánů a další neúčelné náklady.*

## **Příloha č. 1g)**

k zápisu ze schůze shromáždění, konané dne 9.6.2016

### **Nulové nájemné ve společných částech domu, využívaných pro správu domu a související služby.**

Společenství nepožaduje nájemné za prostory ve společných částech domu, přidělených provozovatelům k provádění činností ve prospěch správy domů.

#### *Komentář*

---

*Jedná se o sjednocení statusu těchto prostor a minimalizaci nákladů vlastníků na zajištění správy domu a souvisejících služeb. Tento stav již de facto existuje, avšak bez relevantního rozhodnutí a jednotné praxe.*

*Od žádného z těchto provozovatelů nájemné nepožadujeme, zatím s výjimkou naší správní firmy, která má provozovnu na Moskevské, zřízenou na požadavek a ve prospěch našeho společenství.*

## **Příloha č. 1h)**

K zápisu ze shromáždění 9.6.2016

### **Souhlas s likvidací zařízení strojoven VZT, prádelen, žehlíren, sprch a WC ve společných částech domů**

- 1) V případě souhlasu vlastníků NP č.309 a 291 souhlasí shromáždění vlastníků s likvidací strojoven vzduchotechniky č.1 až 7 ve druhém podlaží domů Vršovická 1461, 1462 a s využitím uvolněných místností k jiným účelům. Souhlasí také s likvidací souvisejících s nimi potrubních rozvodů a zařízení ve společných částech domu mimo místnosti strojoven
- 2) Shromáždění vlastníků souhlasí s likvidací zařízení dlouhodobě nevyužívaných prádelen, žehlíren, sprch a WC ve společných částech domů a s využitím uvolněných místností k jiným účelům.

#### *Komentář:*

---

*Jde o zařízení dlouhodobě neužívaná, neudržovaná, fyzicky i morálně zastaralá. Jsou zdrojem nepořádku a nebezpečí zbytečných nákladů, pokud by jejich periodické kontroly, údržba a opravy byly vynuceny orgány městské nebo státní kontroly.*

---

## **Příloha č. 1i)**

k zápisu ze schůze shromáždění, konané dne 9.6.2016

### **Odměňování výboru**

Odměna výboru činí 28 000 Kč čistého měsíčně a nezávisí na počtu členů výboru. Její rozdělení na jednotlivé členy je v kompetenci výboru.

#### *Komentář :*

---

*Jedná se o návrat k tomu, co platilo od začátku existence SVJ až do 13.10.2011, kdy byla v krizové situaci stanovena každému členu výboru nerozdílně odměna 4000 Kč čistého. Toto opatření není již od roku 2012 opodstatněné, ale nebylo změněno a zatím platí dosud. Celkový náklad SVJ na odměny výboru oproti stavu, který byl do 13.10.2011, se navrhaným rozhodnutím nezvýší.*

---