

Společenství vlastníků Zbraslav 1453

Neumannova 1453/28, 156 00 Praha 5 – Zbraslav – cervenydvorec@seznam.cz

ZÁPIS ZE SHROMÁŽDĚNÍ VLASTNÍKŮ 17.6.2021

Termín schůze: čtvrtek 17.6.2021 od 19:00 hodin – prezence od 18:20 hodin

Místo konání: Hotel Barbora – Společenský sál – 1. patro
Elišky Přemyslovny 1259 - <https://mapy.cz/s/3sUf3>

PROGRAM SHROMÁŽDĚNÍ

1. Zahájení
2. Volba orgánů shromáždění
3. Zpráva o činnosti výboru, revizorky a správcovské společnosti
4. Schválení účetní závěrky, vyúčtování SVJ a čerpání dlouh. záloh za rok 2020
5. Návrh rozpočtu na rok 2021
6. Prohlášení vlastníka - Dodatek č. 4
7. Schválení dlouhodobého plánu modernizací, rekonstrukcí a oprav
8. Diskuse

Shromáždění vlastníků bylo svoláno jeho výborem pozvánkou, odeslanou elektronicky dne 14.4.2021 společně s plnou mocí a s podklady. Pozvánka byla 15.5.2021 vyvěšena na všech 30 informačních plochách a vložena všem vlastníkům do poštovních schránek, a to včetně plné moci a prezenčního listu. Podklady byly rozeslány dne 14.4.2021 a byly k dispozici na <http://www.uschovna.cz/zasilka/KC9IRZRE79CZK5G3-MZW>.

1. ZAHÁJENÍ

Předseda výboru Jindřich Volf zahájil jednání shromáždění v 19:00 hodin. Martin Šoltés informoval přítomné o tom, že se prozatím dostavilo **72.23 % všech vlastníků** po přepočtu na vlastnické podíly včetně plných mocí.

Hlasování o všech usneseních bude negativní, jako první se bude hlasovat o tom „**kdo je proti návrhu**“, poté „**kdo se zdržel**“. Počty hlasů „**kdo je pro návrh**“ budou pak dopočteny. Hlasování se uskutečňuje viditelným zdvižením paže a sdělením katastrálního čísla jednotky po výzvě skrutátora.

Ke každému bodu jednání shromáždění (vyjma bodů 1 a 2) bude po jeho přednesení otevřena diskuse. Nikdo z přítomných nemá právo hovořit, pokud mu předsedající neudělí slovo. Diskutující se vždy představí. Délka diskusního vystoupení je maximálně 1 minuta, a to maximálně dvakrát na jednoho vlastníka k jednomu projednávanému bodu, maximální délka jediného diskusního bloku je 8 minut. Z jednání bude pořízen **audio záznam** pro případné budoucí řešení připomínek a sporů.

A K bodu 2 – Volba orgánů shromáždění

- 1 Předsedající: Jindřich Volf, Karel Kobera
- 2 Zapisovatelé: Jana Ryšánková, Jana Vodvářková, Jindřich Volf
- 3 Skrutátoři: Karel Kobera, Jana Ryšánková, Martin Šoltés
- 4 Aktuální účast: Martin Šoltés, Vladimír Bartoš
- 5 Výsledky hlasování: Martin Šoltés, Jana Vodvářková
- 6 Ověřovatel zápisu: Irena Samková, Jana Vodvářková, Jana Ryšánková
- 7 Časomíra diskuse: Irena Samková, Jindřich Volf
- 8 Dozorčí prezence: Vladimír Bartoš, Jana Vodvářková, Jindřich Volf
- 9 Audio záznam: Jana Ryšánková, Karel Kobera

Společenství vlastníků Zbraslav 1453

Neumannova 1453/28, 156 00 Praha 5 – Zbraslav – cervenydvorec@seznam.cz

Pro schválení usnesení je potřeba **nadpoloviční většina hlasů přítomných členů** společenství **36.12 %** všech

Návrh usnesení: „Shromáždění vlastníků volí orgány shromáždění podle výše uvedeného návrhu.“

Usnášeníschopnost shromáždění: přítomno **72.23 %** všech vlastníků

Výsledek hlasování: proti **0.00 %** přítomných vlastníků – 0.00 % všech vlastníků

Výsledek hlasování: zdržel se **0.00 %** přítomných vlastníků – 0.00 % všech vlastníků

Výsledek hlasování: pro **100.00 %** přítomných vlastníků – 72.23 % všech vlastníků

Výsledek hlasování: **USNESENÍ K BODU 2 BYLO PŘIJATO**

B K bodu 3 – Zpráva o činnosti výboru, revizorky a správcovské společnosti

Zprávy o činnosti jsou přiloženy podle seznamu příloh:

Příloha číslo 1 **zpráva_výbor_2021.pdf**

Příloha číslo 2 **zpráva_revizorka_2021.pdf**

Příloha číslo 3 **zpráva_správce_2021.pdf**

Pro schválení usnesení je potřeba **nadpoloviční většina hlasů přítomných členů** společenství **36.12 %** všech

Návrh usnesení: „Shromáždění vlastníků bere na vědomí předložené zprávy.“

Usnášeníschopnost shromáždění: přítomno **72.23 %** všech vlastníků

Výsledek hlasování: proti **0.00 %** přítomných vlastníků – 0.00 % všech vlastníků

Výsledek hlasování: zdržel se **1.79 %** přítomných vlastníků – 1.29 % všech vlastníků

Výsledek hlasování: pro **98.21 %** přítomných vlastníků – 70.94 % všech vlastníků

Výsledek hlasování: **USNESENÍ K BODU 3 BYLO PŘIJATO**

C K bodu 4 – Schválení účetní závěrky, vyúčtování SVJ a čerpání dlouhodobých záloh za rok 2020

ROZVAHA K 31.12.2020 V TISÍCÍCH KČ

Označení	Název ukazatele	Stav k prvnímu dni účetního období	Stav k poslednímu dni účetního období
A.	Dlouhodobý majetek celkem	0	0
IV.	Dlouhodobý finanční majetek celkem	0	0
B.	Krátkodobý majetek celkem	8 868	9 610
II.	Pohledávky celkem	3 595	3 972
III.	Krátkodobý finanční majetek celkem	5 179	5 545
IV.	Jiná aktiva celkem	94	93
	Aktiva celkem	8 868	9 610
A.	Vlastní zdroje celkem	26	13
II.	Výsledek hospodaření	26	13
B.	Cizí zdroje celkem	8 842	9 597
II.	Dlouhodobé závazky celkem	4 741	4 972
III.	Krátkodobé závazky celkem	4 088	4 625
IV.	Jiná pasiva	13	0
	Celkem pasiva	8 868	9 610

VÝKAZ ZISKŮ A ZTRÁT K 31.12.2020 V TISÍCÍCH KČ

Označení	Název ukazatele	Stav k poslednímu dni účetního období
A.	Náklady	
II.	Služby celkem	539

Společenství vlastníků Zbraslav 1453

Neumannova 1453/28, 156 00 Praha 5 – Zbraslav – cervenydvorec@seznam.cz

III.	Osobní náklady	186
V.	Ostatní náklady	84
VIII.	Daň z příjmů celkem	
	Náklady celkem	809
B.	Výnosy	
IV.	Ostatní výnosy	822
	Výnosy celkem	822
C.	Výsledek hospodaření před zdaněním	13
D.	Výsledek hospodaření po zdanění	13

Zisk před zdaněním je ve výši **12 522 Kč** a je tvořen úrokovými výnosy ve výši 9 351,54 Kč a úroky z prodlení ve výši 3 170,46 Kč. Čistý zisk ve výši **12 522 Kč** bude převeden do dlouhodobých záloh.

VYÚČTOVÁNÍ ZA ROK 2020

Popis	Náklady	Rozúčtování ceny služby na byt. jednotku dle
1 Teplo	913 578,90	60% spotřeba - 40% podle plochy pro TV
2 Teplá voda	1 094 403,48	70% spotřeba - 30% podle plochy pro TV
3 Studená voda	484 473,00	podle spotřeby
4 Úklid společných prostor	159 249,65	podle osob
5 Údržba zeleně*	190 792,00	podle plochy
6 Úklid sněhu	5 864,53	podle osob
7 Odvoz odpadu	138 312,24	podle osob
8 Pojištění domu	83 999,00	podle plochy
9 Společná elektřina domu	80 136,25	podle osob
10 Společná elektřina garáží	47 470,05	za garážové stání
11 Výtah	42 618,99	podle osob
12 Fond provozu	138 261,08	podle plochy
13 Odměna výboru a revizorce	185 736,00	130 Kč na jednotku měsíčně
14 Úklid garáží	20 660,20	za garážové stání
15 Správa	293 748,00	na bytovou jednotku, část dle plochy
Celkem	3 879 303,37	

ČERPÁNÍ DLOUHODOBÝCH ZÁLOH V ROCE 2020

Datum	Doklad	Popis	Částka
07.01.2020	DF 2020/00001	Jurčo - výměna samozamykacího zámku	17 365,00
04.03.2020	DF 2020/00027	Profiterm - výměna vodoměrů	113 390,00
02.04.2020	DF 2020/00042	Petr Vodvářka - renovace laviček	22 200,00
25.05.2020	DF 2020/00059-61	Profiterm - montáž BV pro SV a TV, teplotní čidla	245 985,00
01.06.2020	DF 2020/00074	Nano Fusion - odstranění graffiti	29 463,00
04.06.2020	DF 2020/00075	Nano Fusion - plnění od pojišťovny	-20 000,00
18.07.2020	DF 2020/00091	Pletiva Dobrý - oplocení jezírka záloha	19 729,50
15.09.2020	DF 2020/00106	Vogl - revize elektro + hromosvod	21 538,00
24.09.2020	DF 2020/00107	Profiterm - výměna vodoměrů	23 236,00
30.09.2020	DF 2020/00109	Pletiva Dobrý - oplocení jezírka doplatek	23 179,61
11.10.2020	DF 2020/00128	Správa - výměna světla s čidlem	1 130,00
16.10.2020	DF 2020/00118	Nákup - gumové rohože	1 098,00

Společenství vlastníků Zbraslav 1453

Neumannova 1453/28, 156 00 Praha 5 – Zbraslav – cervenydvorec@seznam.cz

20.10.2020	DF 2020/00119	PRE - hlavní jističe	6 536,42
22.10.2020	DF 2020/00120	HET Pragoelast - rohožky	4 283,40
02.11.2020	DF 2020/00133	Správa - výměna nouzového světla s čidlem	7 800,00
03.11.2020	DF 2020/00134	Nano Fusion - čistění fasády pergoly	9 775,00
06.11.2020	DF 2020/00136	Vogl - výměna jističe	3 146,00
17.11.2020	DF 2020/00140	Pour - kontrola PO + tlaková zkouška	19 664,92
25.11.2020	DF 2020/00146	Správa - výměna časového spínače	1 610,00
28.11.2020	DF 2020/00147	Petr Vodvářka - výměna pergol	238 000,00
02.12.2020	DF 2020/00157	PVK - přezkoušení vodoměru + výměna	4 911,00
Celkem			794 040,85

Počáteční zůstatek **4 740 913,59 Kč**
Příděl do dlouhodobých záloh + 1 025 452,81 Kč
Čerpání - 794 040,85 Kč
Zůstatek k 31. 12. 2020 **4 972 325,55 Kč**

Na účtech SVJ byly ke dni 31. 12. 2020 následující zůstatky **celkem 5 544 849,75 Kč:**

- Běžný účet FIO – zůstatek **632 170,14 Kč** - účet není úročen a neplatí se žádné poplatky
- Spořicí jednoměsíční účet FIO – zůstatek **1 310 521,34 Kč** - účet je úročen aktuálně úrokem 0,09 %
- Spořicí devítiměsíční účet FIO – zůstatek **2 143 223,79 Kč** - účet je úročen aktuálně úrokem 0,13 %
- Spořicí účet k běžnému účtu FIO – zůstatek **1 458 934,48 Kč** - je úročen pásmovým úrokem, aktuálně 0,08 %

Detailnější přehled nákladů loňského roku je přiložen v příloze číslo 4 **náklady_1453_2020.pdf** ze seznamu příloh. Kompletní přehled nákladů a vývoj dlouhodobých záloh od roku 2010 do současnosti si můžete prohlédnout v příloze číslo 5 **srovnání_1453_2010_2020.pdf**. Zdůvodnění očitých výkyvů v nákladech najdete v příloze číslo 10 **zdůvodnění_výkyvů_1453_2020_2019.pdf**.

* Údržbu zeleně ve výši 190 972 Kč tvoří tyto položky: Jana Valová – zahradnické práce: 110 860 Kč / Eduard Vevera – závlaha: 29 524 Kč / nákup bakterií, hnojiv a sadby: 17 288 Kč / spotřeba vody: 33 120 Kč.

Pro schválení usnesení je potřeba **tříčtvrtinová většina hlasů přítomných členů** společenství **55.03 %** všech

Návrh usnesení: „Shromáždění schvaluje účetní závěrku za rok 2020 a převedení zisku 12 522 Kč na účet dlouhodobých záloh a schvaluje předložené vyúčtování za rok 2020 včetně vyúčtování dlouhodobých záloh.“

Usnášeníschopnost shromáždění: přítomno **73.36 %** všech vlastníků
Výsledek hlasování: proti **0.00 %** přítomných vlastníků – 0.00 % všech vlastníků
Výsledek hlasování: zdržel se **1.76 %** přítomných vlastníků – 1.29 % všech vlastníků
Výsledek hlasování: pro **98.24 %** přítomných vlastníků - 72.07 % všech vlastníků

Výsledek hlasování: **USNESENÍ K BODU 4 BYLO PŘIJATO**

Společenství vlastníků Zbraslav 1453

Neumannova 1453/28, 156 00 Praha 5 – Zbraslav – cervenydvorec@seznam.cz

D K bodu 5 - Návrh rozpočtu na rok 2021

V přiložené tabulce je návrh celoroční a měsíční výše záloh spolu s poznámkou základního rozpočítání dané položky na jednotlivé bytové jednotky.

Rozpis záloh na správu, údržbu, provoz a služby spojené s užíváním jednotek za rok 2020

celková podlahová plocha – 5 948.25 m² - 119 jednotek, 84 garážových stání

plocha jednotek s výtahy - 3 108.07 m²

plocha pro teplo a teplou vodu 5 335.92 m²

11 x 360 litrů odpadních nádob pro směsný odpad, 2 x 240 odpadních nádob pro bio odpad

2 582 m² garážové plochy 10% z rozúčt. ceny na vl. za EE, úklid garáží pro majitele 7 sklepů

ROZPOČET NA ROK 2021

Druh služby	Roční záloha 2021 v Kč	Měsíční záloha 2021 v Kč	Poznámka
			měsíční rozpočet na bytovou jednotku podle
1 Teplo	910 000	75 833	60% spotřeba - 40% podle plochy pro TV
2 Teplá voda	1 182 000	98 500	70% spotřeba - 30% podle plochy pro TV
3 Studená voda	522 000	43 500	podle spotřeby
4 Úklid společných prostor	132 000	11 000	podle osob
5 Údržba zeleně	180 000	15 000	podle plochy
6 Úklid sněhu	25 000	2 083	podle osob
7 Odvoz odpadu	140 000	11 667	podle osob
8 Pojištění domu	84 000	7 000	podle plochy
9 Společná elektřina domu	80 000	6 666	podle osob
10 Společná elektřina garáže	48 000	4 000	za garážové stání
11 Výtah	45 000	3 750	podle osob
12 Fond provozu	160 000	13 333	podle plochy
13 Odměna výboru a revizorce	170 400	14 200	119 Kč za jednotku
14 Úklid garáží	10 000	833	za garážové stání
15 Správa	294 000	24 500	na byt. jednotku, část dle plochy
Celkem	3 982 400	317 665	

Pro schválení usnesení je potřeba **tříčtvrtinová většina hlasů přítomných členů** společenství **55.03 %** všech

Návrh usnesení: „Shromáždění schvaluje rozpočet pro výpočet záloh na rok 2021 ve výši 3 982 400 Kč (bez příspěvku do dlouhodobých záloh) a příspěvek do dlouhodobých záloh ve výši 14 Kč na metr čtvereční.“

Usnášeníschopnost shromáždění: přítomno **73.36 %** všech vlastníků

Výsledek hlasování: proti **0.00 %** přítomných vlastníků – 0.00 % všech vlastníků

Výsledek hlasování: zdržel se **1.76 %** přítomných vlastníků – 1.29 % všech vlastníků

Výsledek hlasování: pro **98.24 %** přítomných vlastníků – 72.07 % všech vlastníků

Výsledek hlasování: **USNESENÍ K BODU 5 BYLO PŘIJATO**

Společenství vlastníků Zbraslav 1453

Neumannova 1453/28, 156 00 Praha 5 – Zbraslav – cervenydvorec@seznam.cz

E K bodu 6 – Prohlášení vlastníka – Dodatek č. 4

Prohlášení vlastníka rozestavěné budovy ve smyslu § 4 zákona č. 72/1994 Sb. o vlastnictví bytů bylo vloženo společností Zahradní čtvrť na katastr dne 17.9.2004. Tímto prohlášením vlastníka došlo též k vymezení rozestavěných jednotek včetně vymezení společných částí domu č.p. 1453 (Zbraslav) na parcele č. 2874/127 v k.ú. Zbraslav. Společné části domu jsou zde vymezeny nedostatečně, nesrozumitelně, neodborně a připouštějí dokonce i zcela protikladný výklad.

Proto výbor navrhuje změny či upřesnění Prohlášení vlastníka prostřednictvím Dodatku č. 4 v souladu s nařízením vlády 366 ze dne 30. října 2013 o úpravě některých záležitostí souvisejících s bytovým spoluvlastnictvím k provedení zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, které vymezí společné části domu srozumitelně, jasně, jednoznačně, odborně, logicky a v souladu s potřebami oprav a údržby budovy tak, aby byl zachován vnější vzhled budovy a jejích jednotlivých částí.

Podrobnosti jsou uvedeny v příloze číslo 6 [1453_prohlášení_vlastníka_dodatek_číslo_4.pdf](#), v příloze číslo 7 [1453_zdůvodnění_dodatek_číslo_4.pdf](#) a v příloze číslo 8 [1453_faq_dodatek_číslo_4.pdf](#).

Schválení Dodatku č. 4 shromážděním vlastníků odblokuje již léta patovou situaci a umožní výboru pečovat hospodárně o budovu a její části v odůvodněných případech a po schválení plánu oprav shromážděním, aniž by konal protiprávně.

Pro schválení usnesení je potřeba **tříčtvrtinová většina hlasů přítomných členů** společenství **55.03 %** všech

Návrh usnesení: „Shromáždění schvaluje změnu Prohlášení vlastníka ve znění předloženého Dodatku č. 4.“

Usnášeníschopnost shromáždění: přítomno **73.36 %** všech vlastníků

Výsledek hlasování: proti **0.00 %** přítomných vlastníků – 0.00 % všech vlastníků

Výsledek hlasování: zdržel se **1.76 %** přítomných vlastníků – 1.29 % všech vlastníků

Výsledek hlasování: pro **98.24 %** přítomných vlastníků – 72.07 % všech vlastníků

Výsledek hlasování: **USNESENÍ K BODU 6 BYLO PŘIJATO**

F K bodu 7 – Schválení dlouhodobého plánu modernizací, rekonstrukcí a oprav

Aktualizovaný návrh plánu modernizací, rekonstrukcí a oprav je přiložen jako příloha, v seznamu příloh má číslo 9 [DPMRO_dlouhodobý_plán_modernizace_rekonstrukce_oprav_1453_2021_2030.pdf](#). Plán je koncipován prorůstově - zvyšující se zůstatek zdrojů až do 9 000 000 Kč v roce 2030.

Výměna oplocení předzahrádek v atriu včetně 3. NP byla schválena shromážděním v roce 2020, výbor ji přesunul na rok 2021 (práce již byly zahájeny) a preferoval schválenou výměnu pergol na terasách ve 3. NP.

Výbor odložil opravu **52 oken** (plocha 225 m²) v havarijním stavu na rok 2022.

Pro schválení usnesení je potřeba **nadpoloviční většina hlasů všech členů** společenství **50.01 %** všech

*Návrh usnesení: „Shromáždění schvaluje plán oprav a investic s tím, že položky vyžadující schválení shromážděním uvedené v plánu v roce **n** a **n+1** (nyní 2021 a 2022) může výbor po schválení realizovat, bude-li nabídka v rámci rozpočtu. Pokud realizaci některé položky nezahájí do následujícího shromáždění, přesune její realizaci do nového desetiletého plánu a tato položka podléhá novému schvalovacímu režimu.“*

Usnášeníschopnost shromáždění: přítomno **73.36 %** všech vlastníků

Výsledek hlasování: proti **0.57 %** všech vlastníků

Výsledek hlasování: zdržel se **1.29 %** všech vlastníků

Výsledek hlasování: pro **71.50 %** všech vlastníků

Výsledek hlasování: **USNESENÍ K BODU 7 BYLO PŘIJATO**

Společenství vlastníků Zbraslav 1453

Neumannova 1453/28, 156 00 Praha 5 – Zbraslav – cervenydvorec@seznam.cz

Předseda výboru Jindřich Volf ukončil jednání shromáždění vlastníků v 19:39 hodin.

Za výbor **Společenství vlastníků Zbraslav 1453**

Jindřich Volf -----

Jana Vodvářková -----

Irena Samková -----

Jana Ryšánková -----

V Praze – Zbraslavi dne 17.6.2021