

Vážení vlastníci,

s ohledem na nepříznivou epidemiologickou situaci a zaváděná opatření ze strany vlády ČR, zejména pak z důvodu trvání nouzového stavu a z důvodu ochrany zdraví spoluvlastníků bylo Výborem SVJ rozhodnuto, že

SHROMÁŽDĚNÍ VLASTNÍKŮ JEDNOTEK

proběhne korespondenční formou a hlasování na něm mimo shromáždění, tedy formou Per Rollam.

Hlasování se bude týkat následujících bodů:

1. Zpráva o činnosti výboru v roce 2019
2. Zpráva o hospodaření Společenství, projednání a schválení účetní závěrky za rok 2019
3. Hlasování o převedení zisku z NB ve výši 216.833,68 Kč do fondu oprav.
4. Volba nového člena výboru
5. Schválení návrhu rozpočtu na rok 2020.
6. Schválení návrhu na instalaci klimatizace a předokenních rolet
7. Oprava fasády severní strany k výběrovému řízení na opravu fasády – představení vítězné nabídky

JAK HLASOVAT

Po prostudování podkladů je třeba **do hlasovacího archu doplnit jméno, příjmení, dům a číslo bytu**, aby bylo možné jednoznačně identifikovat hlasujícího. Vlastník, který vlastní více bytových jednotek, má v rámci jednoduchosti možnost odevzdat i jen jeden hlasovací arch, na který uvede všechny své jednotky. Pokud vlastník bytové jednotky vlastní i garáž, zaznamená to zaškrtnutím políčka Garáž.

POZOR, bez těchto údajů nemůže být hlasování platné!!!

Při hlasování mimo shromáždění není možné hlasovat v zastoupení (na základě plné moci). V případě, že má bytová jednotka více vlastníků (například společné jmění manželů), musí být hlasovací arch podepsaný všemi vlastníky (oba manželé).

Vybranou odpověď je potřeba označit křížkem

Pokud jste vyplnili všechna políčka pro hlasování, je třeba ještě doplnit místo, datum a vlastnoruční podpis. Podpis nemusí být ověřen. Takto vyplněnou hlasovací listinu lze odevzdat:

- odevzdat jakémukoli členu výboru – osobně (na hlasovací arch člen výboru dopíše datum a čas převzetí)

- doporučeně poštou: Kristýna Oliberiusová / předsedkyně SVJ, Pod strání 2155/9, 100 00 Praha 10

(rozhoduje datu podání)

- prostřednictvím datové schránky ID: 62ppjad (arch musí obsahovat vlastnoruční podpis)

A TO NEJPOZDĚJÍ DO 30. LISTOPADU 2020 DO 20:00h

Po přepočítání hlasů bude na webu SVJ a na nástěnkách v domě vyvěšen přehled hlasování, aby bylo možné výsledek hlasování jednoznačně zkontrolovat.

Vlastník má právo nechat si potvrdit kopii Hlasovacího archu a to podpisem člena výboru SVJ, který předtím zkontroluje, že jsou oba Hlasovací archy ve shodě. Člen výboru také zkontroluje, že žádné z hlasování nezůstalo bez vyplnění a nechá vlastníka případně upravit, alespoň hlasováním „Zdržuji se“. Pokud vlastník nevyužije možnosti nechat si kopii hlasovacího archu potvrdit členem výboru SVJ, ztrácí tím právo a možnost v budoucnu rozporovat záznam svého hlasování ve výsledcích Shromáždění.

Věříme, že výše uvedený postup je srozumitelný a dostatečně transparentní, a doufáme, že si všichni najdete těch pár minut k účasti na hlasování.

PŘÍLOHA

**k hlasování vlastníků jednotek Společenství vlastníků jednotek domu č. p. 2155 až 2166 v ulici Pod strání
konaného v listopadu 2020**

1. Zpráva o činnosti výboru v roce 2019.

Čím se výbor v roce 2019 zabýval:

- Péče o stavbu – např. oprava omítek
- instalace dálkově odčitelných měřáků na vodu
- pravidelné kontroly výtahů a opravy při poruchách
- zajištění pravidelného úklidu i mimořádné úklidové akce
- úprava hromosvodů
- deratizace štěnic a mravenců
- podpisy dalších smlouvy na vydávání pozemků
- úprava smluv s PRE – úspora financí
- povinné revize
- STV- přechod na nové vysílání, modernizace

2. Zpráva o hospodaření Společenství, projednání a schválení účetní závěrky za rok 2019.

Hospodářský výsledek SVJ za rok 2019 je zisk ve výši 5.886,- Kč, tím nám vznikla daňová povinnost ve výši 950,- Kč.

Vyúčtování topné sezóny a služeb za období 1. 1. 2019 – 31. 12. 2019

	Náklad 2019	Záloha	Rozdíl	Rozpočet
Pojištění	90 562,00Kč	83 808,00 Kč	-6 754,00 Kč	Spoluvlastnický podíl
Daň z nemovitosti	1 616,00 Kč	3 276,00 Kč	1 660,00 Kč	Pouze pro družstevníky
Ostatní služby	236 594,00 Kč	217 640,00 Kč	-18 954,00 Kč	Počet osob
Správa	453 285,00 Kč	495 648,00 Kč	42 362,00 Kč	
Studená voda	846 637,00 Kč	818 310,00 Kč	-28 327,00 Kč	Skutečná spotřeba
Teplá voda	1 842 966,00 Kč	1 842 618,00 Kč	-348,00 Kč	Skutečná spotřeba
Teplo	1 754 758,00 Kč	2 187 420,00 Kč	432 661,00 Kč	50% základní složka 50% spotřební složka
Mzdy	454 857,00 Kč	375 529,00 Kč	-79 328,00Kč	Počet osob
Společná elektřina	40 753,00 Kč	73 55,00 Kč	32 401,00 Kč	Počet osob
Odvoz odpadků	213 562,00 Kč	209 1,00 Kč	-3 851,00 Kč	Počet osob
Výtah	178 018,00 Kč	202 272,00 Kč	24 253,00 Kč	Počet osob (mimo 1 patro)
Funkcionářské odměny	349 404,00 Kč	350 784,00 Kč	1 380,00 Kč	Prostory
Elektřina garáže	1 650,00 Kč	2 220,00 Kč	569,00 Kč	Podružný elektroměr
	6 464 667 Kč	6 862 391 Kč	397 723 Kč	

Opravené vyúčtování – bohužel došlo k chybě k odečtu vody, kdy u čtyř vchodů byl použit odečet z října místo z konce roku. Z tohoto důvodu se muselo vyúčtování opravit pro celý dům.

Dále uvádíme, že vyúčtování 2019, které bylo distribuováno v dubnu 2020, bylo s ohledem na coronavirovou pandemii vloženo do poštovní schránky všem, kteří měli přeplatky a těm, kteří měli nedoplatky zasláno emailem nebo poštou.

Ostatní služby

Obsahují položky, které nemohou být hrazeny z fondu oprav a ani nejdou zařadit k jiným položkám. Jde především o služby (zahradnické, právní, poštovní) a drobný materiál (kancelářské a úklidové potřeby), který je využíván na nepřímé opravy, údržbu a chod celého domu.

Na rok 2019 byl schválen rozpočet ve výši 250.000,- Kč:

Poštovné	2.674,00 Kč
Poplatky	4.927,00 Kč
Poplatky SBD Zahradní město	17.627,00 Kč
Právní a notářské práce	67.990,00 Kč
Zahradnické práce	79.703,00 Kč
úklidové prostředky	12.200,00 Kč
kancelářské potřeby	6.037,00 Kč
ostatní - doména, pronájem sálu, pronájem audio, odečet a rozúčt. RTN r. 2018	14.535,71 Kč
	30.901,00 Kč
	236.594,71 Kč

Fond oprav

Slouží k úhradě nákladů souvisejících s údržbou a opravou nemovitosti a tento fond se zahrnuje do vyúčtování. Zde se také hromadí finanční prostředky, které mohou být použity na úhradu investičních záměrů (např. připravovaná instalace kamerového systému).

Schválený rozpočet ve výši max. 150.000 Kč na úpravu zeleně nebyl vyčerpán.

Počáteční zůstatek	4.683.289,89 Kč
Čerpáno v roce 2019	-2.036.596,55 Kč
splátky úvěry - zateplení	1.213.961,25 Kč
Instalace vodoměrů	471.605,00 Kč
opravy (střecha, dlažby, zámky, dveře,...)	182.974,50 Kč
Revize	63.756,00 Kč
Deratizace	27.624,30 Kč
Opravy výtahů	73.798,50 Kč
Ostatní	2.877,00 Kč
Příjem v roce 2019	2.652.805,48 Kč
Konečný zůstatek	5.299.498,82 Kč

Stavy bankovních účtů k 31. 12. 2019

- běžný bankovní účet: 5.825.895,81 Kč

- úvěr II. splatný 3/2023: – 4.160.890,73 Kč na tento úvěr čerpáme roční dotaci ve výši 179.754 Kč

- spořicí účet: 540.081,26 Kč

Výbor se vyslovuje pro schválení účetní závěrky za rok 2019

3. Hlasování o převedení zisku z NB

Výbor navrhuje schválit převod zisku z NB za rok 2019 ve výši 216.833,68 Kč do fondu oprav

4. „Volba nového člena výboru „

Výbor již několik měsíců funguje v menším počtu – 12 členů - a proto výbor zveřejnil výzvu na nového člena výboru.

Dle platných stanov nemusí být dodržena vžitá tradice, že každý vchod má svého zástupce. Do stanovaného termínu obdržel výbor pouze jednu nabídku na spolupráci:

Pan Bc. Václav Růžička – je vlastníkem bytové jednotky a žije zde se svoji rodinou již dlouhá léta. Svými zkušenostmi v oblasti vedoucího ve velké stavební firmě s působností v zahraničí by byl cenným přínosem pro výbor díky svým odborným znalostem, které již výbor využil při výběrovém řízení na opravu fasády severní strany

Výbor navrhuje hlasování o volbě nového člena výboru – pana Bc. Václava Růžičky platné od 1. 12. 2020

5. Schválení návrhu rozpočtu na rok 2020.

Fond oprav 2020

Výbor navrhuje odsouhlasit náklady fondu oprav ve výši:

Povinná měsíční splátka úvěrů	113.379,18 Kč/měsíc
Rezerva na drobné opravy a revize	400.000,- Kč

Ostatní služby 2020

Výbor navrhuje odsouhlasit náklady ostatních služeb ve výši 350.000 Kč.

Mzdový rozpočet 2020

A) Výbor navrhuje odsouhlasit odměny ve stávající výši:

(Odměny jsou uváděny měsíčně v hrubé částce)

Člen výboru: 1.100,- Kč (náklad pro SVJ včetně odvodů 1.199,- Kč)

Předsedkyně výboru: 19.000,- Kč (náklad pro SVJ včetně odvodů 22.740,- Kč)

Dozor výtahů: 800,- Kč

Správce úklidu: 1.500,- Kč

Správce odečtu vody: odměna jednou za půl roku ve výši 2.000 Kč

Správce objektu: 2.000,- Kč

Úklid společných prostor: 2.000,- Kč / vchod

6. Schválení návrhu na instalaci klimatizace a předokenních rolet vlastníka 2157

Na základně platných stanov obdržel výbor žádost o povolení instalace klimatizací a předokenních rolet:

Pan Mařík, vlastník bytové jednotky č.11 v domě 2157, na základně platných stanov SVJ žádost o povolení instalace klimatizací a předokenních rolet v tomto znění:

Chtěl bych tímto shromáždění požádat o povolení instalace níže uvedených zařízení na venkovní opláštění našeho domu.

- 1x venkovní klimatizační jednotka
- 2x předokenní žaluzie

Náš byt je bohužel bez balkonu a proto bych chtěl využít této možnosti.

Venkovní část klimatizační jednotky a obě předokenní žaluzie bych nechal instalovat jen na jižní straně našeho domu do ulice. (nákres umístění je přístupný na stránkách SVJ www.sv2162.cz)

Co se týká venkovní části klimatizační jednotky, patřila by určitě mezi tišší modely. Umístění vzhledem k okolním bytům a primárně k předpokládanému umístění ložnic či dětských pokojů (pro zachování nočního klidu) je takové, že nejbližší okno takového pokoje je přibližně 7m vzdálené – byt č. 10 v domě 2157 (též v nákresu). Ostatní taková okna jsou již více vzdálená (byty 7 a 13 v domě 2157). Byty č. 8 a 14 (pode mnou a nade mnou) mají v daném místě kuchyň a obývací pokoj. Všechny nejbližší byty vedlejšího domu 2158 jsou chráněné metrovou panelovou zvukovou zábranou (bokem balkonu těchto bytů), která výrazně snižuje přenos hluku do těchto bytů.

Podobná venkovní část klimatizační jednotky je navíc již nyní umístěná v bytě č. 15 našeho domu 2157. A vzhledem k tomu, že mi nejsou známy žádné výhrady ze stran ostatních majitelů, předpokládám, že v povolení umístění mé jednotky nebude problém.

Co se předokenních žaluzií týká, byly by v bílé barvě či barvě, která bude bližší barvě opláštění našeho domu tak, aby co nejméně (pokud možno vůbec) nepůsobily rušivým dojmem. Taktéž u tohoto zařízení nevnímám žádný možný sporný bod, který by mohl zamezit jejich instalaci.

Všechna zařízení budou samozřejmě instalována odbornou firmou s potřebným povolením pro takové instalace.

Výbor navrhuje odsouhlasit povolení instalace klimatizací a předokenních rolet pro vlastníka bytu č. 11 v domě 2157 – pana Maříka.

Výbor si dovoluje upozornit na skutečnost, že při případných způsobených škodách na společných částech domu, způsobené touto instalací a jejím následným provozem, bude po vlastníkově požadováno k úhradě.

7. Výběrové řízení na opravu fasády severní strany – schválení vítězné nabídky

Výbor s asistencí SBD Zahradní město vypsals výběrové řízení na opravu fasády severní dle požadavků, které byly probírány na podzimním shromáždění 2019. Oslovili jsme 10 společností a zpět jsme obdrželi pouze 4 nabídky. Na jednání výboru 14. 10. 2020 výbor vybral jako vítěznou nabídku od společnosti Pragotherm, servis fasád s.r.o.

Tato společnost nabídla nejzajímavější nabídku v poměru cena/výkon/záruka a proto bychom Vám jí jako výbor rádi představili:

Nabídka od dané společnosti splňovala požadované náležitosti na postup – zbavení fasády řas a mechů, oprava fasády, oprava parapetů, oprava napojení stříšky nad garážemi, nový nátěr zabraňující růstu mikroorganismů. Zároveň by byly instalovány 2 ks ultrazvukových plašičů ptáků. Ty vysílají ultrazvukové vlny, které lidé neslyší, ale ptáci je vnímají jako velice nepříjemné a tím dochází k ochraně fasády především před datly a strakapoudy, kteří dělají do fasády díry (je možno pozorovat na rozích domu v horních patrech).

Shrnutí nejdůležitějších informací z nabídky:

- doba realizace cca 2,6 měsíce (6. 4. -25. 6. 2021)
- záruka: 60m na stavební práce / 120m na garanci proti růstu mikroorganismu / 24 m na plašiče ptactva
- zádržné 5% z každé faktury
- možnost financování – rozložení cca 1 mil korun do 18 bezúročných splátek (do prosince 2022) – tato nabídka pro nás slouží i jako záruka v případě, že budeme nuceni reklamovat stavební práce
- smluvní pokuty v případě nedodržení podmínek smlouvy pro obě strany činní 0,01%/den

Celková cena za provedené práce by činila včetně 15% DPH min. 3.254.084 Kč a plašiče ptáků 18.147 Kč

Nabídky navíc:

Níže vám uvádíme možnosti, které jsou nad rámec požadované opravy, avšak mohly by stav i vzhled severní strany ještě vylepšit. Pokud nebude odsouhlasená výše uvedená nabídka na opravu fasády severní strany, nebudou provedeny (pokud by byly odsouhlaseny) ani níže uvedené opravy.

- a) **Nátěr Balclean:** Nad rámec výše uvedené nabídky je možno fasádu nechat ještě natřít speciální penetrací Balclean – transparentní nanočásticový nátěr s fotokatalytickou samočisticí a biocidní funkcí. Tento speciální nátěr by měl fasádu chránit před růstem řas, plísní a virů po mnoho let (máme vyzkoušeno nad vchodem 2166 cca od roku 2015). Více informací o tomto speciálním nátěru najde na <https://www.servisfasad.eu/cz/menu/fotoaktivni-natery>

Tento nátěr by stál včetně 15% DPH 556.980 Kč

- b) **Nátěr vrat:** jedná se o nátěr vnější strany garážových vrat (48 ks), které jsou dle prohlášení vlastníky ve společném vlastnictví SVJ (vnitřní strana vrat je v majetku vlastníka) – jednalo by se o očištění, antikorozi nátěr a krycí nátěr

Tento nátěr by stál včetně 15% DPH 219.407 Kč

- c) **Nátěr okolí vrat antigraffiti nátěrem:** jedná se o nátěr aplikovaný na zeď v okolí vchodových dveří a garážových vrat. Tento nátěr je omyvatelný a tedy případné graffiti by měly být snadno odstranitelné vapkou.

Tento nátěr by stál včetně 15% DPH 348.623 Kč

Sušáky na prádlo – v případě zájmu se hradí vlastník sám: vlastníci, kteří nemají instalovaný sušák na prádlo, si ho mohou zakoupit i s instalací za cca 7.500 Kč. Případně je možná individuální domluva instalace okenních mříží.

Vlastníkům, kteří již mají sušáky (nebo mříže) nainstalované, budou po dobu rekonstrukce odmontovány a po opravě opět namontovány – bezplatně.

Jakákoli instalace sušáků po opravě (jinou společností) bude brána jako porušení záruky fasády a případné způsobené škody budou po vlastníkovvi vymáhány.

Na vyžádání je možno si nechat nabídky zaslat mailem nebo po předchozí dohodě si je prohlédnout v písemné podobě a to nejpozději do 13. listopadu 2020 do 12h.

Prosíme vlastníky, aby sledovali naše webové stránky www.sv2162.cz a své případné dotazy k jednotlivým bodům směřovali především na emailu svj-podstrani2155@seznam.cz nebo telefonicky jakémukoli členu výboru a to nejpozději do 15. listopadu 2020 do 12:00h.

Předem děkujeme všem vlastníkům za projevený zájem o náležitosti SVJ a věříme, že příští rok se bude shromáždění konat tak jsme všichni zvyklí.

Za výbor SVJ v Praze dne 6.listopadu 2020