### Zápis ze Shromáždění společenství vlastníků jednotek – 22. května 2024

**Program** 1. Zahájení,usnášeníschopnost shromáždění vlastníků jednotek

2. Schválení programu

3. Zpráva o činnosti a hospodaření SVJ za rok 2023

4. Volba člena výboru společenství

5. Zpráva výboru SVJ o volbě místopředsedy

6. Plán oprav na následující období

7. Diskuse

8. Usnesení

9. Závěr

1. Zahájení provedl člen výboru SVJ pan Fremund a seznámil přítomné s účastí na Shromáždění, která je **58,95 %.** Shromáždění je usnášeníschopné.
2. Schválení programu Společenství pro **100 %** přítomných.

**3. Zpráva o činnosti**

Výbor společenství se v uplynulém období scházel podle potřeby a na svých schůzích řešil správu našeho domu.

Bohužel výbor byl postaven před několik nechtěných výzev, museli jsme řešit změnu odečtové firmy topení, dále jsme museli nalézt firmu, která nám od ledna dělá revize na topnou soustavu, museli jsme řešit změnu pojistné smlouvy s Kooperativou a další drobnější problémy s údržbou našeho domu.

V uplynulém období byly řešeny také každoroční plánované revize. V jednání je stále dokončení oprav ve sklepních místnostech a výměna elektroinstalace ve sklepích. Bude požádána firma, která nám provede revize o dodání podmínek výměny elektroinstalace.

Výbor SVJ odsouhlasil změnu smlouvy s Kooperativou. Stará smlouva neposkytovala dostatečnou oporu členům našeho SVJ, např. odpovědnost za úrazy, nebo nedostatečné krytí hodnoty celé budovy. Nově máme také např. pojištěné strojní vybavení budovy na částku 300000,- Kč, tedy dají se uplatňovat i běžné strojní opravy výtahů. Každý vlastník má nyní také nárok na výhodnější pojištění u Kooperativy.

V dalším období se výbor zaměří na vysoké náklady výtahů i za cenu případné změny servisní organizace a probereme možnost vložení části prostředků do bezpečných fondů v rámci naší banky.

Nadále pokračují nájemní smlouvy na nebytové prostory za stávajících podmínek.

Obdrželi jste vyúčtování služeb za rok 2023. Bohužel se letos vyúčtování zdrželo vinou pozdě dodaných podkladů firmou Actherm. Přeplatky Vám budou vyplaceny po uplynutí 30-ti denní reklamační lhůty, tedy hned v červnu. Nedoplatky musí být zaplaceny nejpozději do 31. července 2024.

Začínáme mít větší nedoplatky ve vyúčtování. Někteří z vás mají od firmy Kens na obdrženém vyúčtování návrh na zvýšení záloh. Chtěl bych vás upozornit na to, že společnost Actherm pro letošní rok opět navýšila cenu tepla o 20 procent! Věnujte tedy pozornost vašim zálohám.

Dále nás požádal Kens o projednání způsobu placení záloh. Zatěžuje je, když někteří z vás platí nepravidelně, nebo se spoléhají na přeplatky. Neustále tím vyskakují dlužníci, nebo naopak přeplácející. Plaťte, prosím, dle domluvených záloh. Dále včas hlašte Kensu změnu osob, bydlících v bytových jednotkách, čísla telefonů a bankovních účtů pro platbu přeplatku.

Stále platí možnost přihlášení se do aplikace **DOMY ONLINE.** Pokud máte registrovaný email u našeho správce KENS, Městská energie. Stále je tak možné ještě učinit prostřednictvím člena našeho výboru, nebo zasláním žádosti na náš email. V aplikaci pak budete mít k dispozici informace o Vašich předpisech a úhradách, odečty vodoměrů apod.

V suterénu našeho domu dochází stále k odkládání nepotřebných věcí. Stále připomínáme, že Sběrný dvůr máme vzdálen 30 m od domu.

**Hospodaření společenství :**

V roce 2023 společenství hospodařilo takto:

**Počáteční zůstatek fondu oprav** **5 364 463,91 Kč**

**Příjmy:**

Za celý rok byla zúčtovaná částka  950 592,00 Kč

Převod příjmu z pronájmu 30 859,00 Kč

**C e l k e m** **981 451,00 Kč**

**Výdaje:**

Režijní materiál 1 766,00 Kč

Kancel. potřeby 32,00 Kč

Opravy a revize 210 006,42 Kč

Ostatní služby 1 805,93 Kč

Poštovné 1 072,06 Kč

Pronájem sálu 300,00 Kč

Úklidové práce 99 360,00 Kč

Statutární odměny 72 896,00 Kč

Zdravotní pojištění 6 561,00 Kč

Kopírování, tisk upomínek 30,00 Kč

Bankovní poplatky 3 366,00 Kč

Pojistné domu 35 019,00 Kč

Telefonní poplatky 247,32 Kč

Náklady na změnu OR 2 605,00 Kč

Kolky, správní poplatky 600,00 Kč

Poplatek Čez 240,00 Kč

Zaokrouhlení z faktur -0,78 Kč

**C e l k e m 435 905,95 Kč**

**Ve fondu oprav jsme měli k 31.12.2023 5 910 008,96 Kč**

**Platby předpisů fondu oprav a služeb spojených s užíváním bytové jednotky**

**– nedoplatky 45 230,39 Kč.**

Kromě nedobytného starého dluhu jsou tyto nedoplatky způsobeny pozdními platbami a budou vyrovnány přeplatky.

**Hospodářský výsledek v částce úroků před zdaněním i po zdanění činní 0,- Kč a po schválení účetní uzávěrky bude převeden do fondu oprav.**

**Stav na bankovním účtu ke dni 31.12.2023 byl 6 058 222,56 Kč.**

**Stav pokladny ke dni 31.12.2023 byl 6 159,00 Kč.**

**4. Volba člena výboru SVJ**

Končí místopředseda p. Zierhut. Do nového výboru SVJ navrhuje současný výbor paní Mgr. Nedvědovou z čísla 4193.

Nebyl navrhnut žádný další kandidát.

Mgr. Nedvědová Markéta **pro 100% přítomných**

**5. Zpráva nového výboru**

Místopředsedou výboru byl jmenován: **Mgr. Šperling**

Ostatní pozice zůstávají obsazené stejně. Předseda **p. Pirklová**, člen výboru **p. Bassler** a **Fremund** pro technické záležitosti.

**6. Plán oprav na další období**

* Z loňského roku zůstává možnost zastřešení předních vchodů
* Rekonstrukce elektrických rozvodů sklepních prostor
* Úprava bočního vjezdu do motorkárny
* Úprava zadních vchodů na bezbariérové. 29.5. bude jednání s náměstkem primátora, kde paní Pirklová a pan Šperling nadnesou nevyhovující stav přístupu k zadním vchodům.
* Vymalování výtahové šachty a mezipatrových balkonů
* Instalace sítí proti ptactvu na balkony v mezipatrech
* Znovupoložení nástrah proti hlodavcům do sklepních prostor
* Výměna nefukčních kamer společných prostor.
* Výměna vodoměrů a instalace online odečtů vody a tepla dle zákona
* Čištění digestoří (poptání firem a možností)
* Do příští schůze poptání venkovních žaluzií (možnosti, firmy)

**7. Diskuse**

1. pan Cabal vyjádřil nesouhlas s čištěním radiátorů (konzultoval s odbornou firmou), následovala shoda všech vlastníků. Výbor bude řešit pouze možnosti čištění a odborné prohlídky odsávání par.

2. pan Stuchlík navrhl snížit fond oprav z 20,- Kč na nižší částku. Bylo o tomto návrhu hlasováno, návrh neprošel. Fond oprav zůstává na původní výši.

3. pan Fremund informoval vlastníky o výskytu štěnic ve vchodě 4193, po souhlasu všech vlastníků bude povolána deratizační firma pro bariérový postřik. Pokud někdo z vlastníků zjistí výskyt štěnic u sebe v bytě, požádáme deratizační firmu o cílený postřik bytu (bytů).

4. pan Stuchlík požádal o nahlednutí do smlouvy s Kooperativou, možnost náhledu je pro všechny vlastníky.

5. při jednání s městem dne 29.5. bude dotaz na údržbu laviček před vchody. Tyto lavičky patří městu, ale pokud město lavičky neopraví, dostal výbor od vlastníků mandát na opravu těchto laviček.

**8. Usnesení**

1. Společenství vlastníků souhlasí se zprávou o činnosti a hospodaření .
2. Společenství vlastníků souhlasí s plánem akcí na další období a dává souhlas k jeho postupnému naplňování.
3. Společenství vlastníků souhlasí s převodem **5 910 008,96** Kč z fondu správy a údržby roku 2023 do fondu správy a údržby roku 2024
4. Společenství vlastníků souhlasí s tím, že hospodářský výsledek ve schvalovacím řízení, což činní 0,- Kč bude zúčtován s fondem správy a údržby.
5. Společenství vlastníků souhlasí s převodem finančních prostředků z pronájmů do fondu správy a údržby.
6. Společenství vlastníků souhlasí se splatností vyúčtování záloh za vodu, otop a ohřev TUV do 31.7.2024 a souhlasí s tím, že případné dluhy budou kompenzovány přeplatky.
7. Společenství vlastníků souhlasí se zvolením člena výboru a bere na vědomí zprávu výboru o zvolení místopředsedy SVJ.

**Pro hlasovalo: 100% přítomných.**

**9. Závěr**

Poděkování všem přítomným vlastníkům za účast na dnešním shromáždění.

Zapsal 22.5.2024 **Fremund Jaroslav** – člen výboru SVJ

**Kontrolu zápisu provedl-a : p.Pirklová**