

Společenství vlastníků bytových jednotek
Družstevní 407/21 ; 408/23 ; 409/25
400 07 Ústí nad Labem – Krásné Březno
IČO : 254 29 442 ve vložce S 515 u Krajského soudu v Ústí nad Labem

V Ústí nad Labem dne 30.listopadu 2022

Zápis ze shromáždění vlastníků jednotek **konaného dne 24.listopadu 2022, dle §1191 zákona č.89/2012 Sb..**

Schůzi svolal a řídil :	Bc. Polic Martin (předseda SVJ),
Zapisovatel schůze a usnesení :	Bc. Polic Martin,
Prezenci zapisovala/kontrolovala :	Mátlová Jitka,
Mandátní komise a ověřovatelé zápisu :	Štěpánková Petra, Hlavatovičová Petra.

I. Program

Program shromáždění vlastníků jednotek:

1. **Volba mandátové komise a zapisovatele** + (hlasování dle počtu přítomných).
2. Projednání a schválení **účetní závěrky SVJ za rok 2021** + (hlasování dle podílu).
3. **Informace** o provedených opravách a akcích v roce 2022.
4. **Informace** o průběžném hospodaření v roce 2022.
5. **Návrh oprav** a částky na jejich provedení **na rok 2023** + (hlasování dle podílu).
6. **Projednání stížností vlastníků jednotek SVJ.**
7. **Různé.**
8. **Usnesení** + (hlasování) , **Závěr.**

II. Svolání shromáždění

Pozvánka na shromáždění vlastníků jednotek (dále jen „shromáždění“) byla (10.10.2022) v řádném časovém předstihu oznámena vyvěšením na nástěnkách v jednotlivých vchodech se současným vhozením informace o shromáždění do všech schránek v domě, dále byla vystavena na webových stránkách splečenství, vlastníků jednotek a nebydlícím v domě byla pozvánka zaslána na kontaktní Email adresu uvedenou u statutárního orgánu (předsedy) společenství vlastníků jednotek pro dům Družstevní 407/21 ; 408/23 ; 409/25, 400 07 Ústí nad Labem – Krásné Březno, IČO : 254 29 442 ve vložce S 515 u Krajského soudu v Ústí nad Labem (dále jen „SVJ“).

III. Účast a usnášeníschopnost

V bytovém domě je 48 bytových jednotek které vlastní 43 vlastníků. Ke každé bytové jednotce přísluší určitá část podílu na společných částech domu a pozemků které se pro hlasování na shromáždění vlastníků jednotek započítávají. Celkový počet podílů na domě je 28281 (KN UL).

Na shromáždění dne 24.listopadu 2022 se účastnilo celkem 28 oprávněných vlastníků k hlasování a to osobně, nebo na základě předložené plné moci od vlastníka bytové jednotky. Zúčastnění vlastníci měli v součtu vlastnický podíl 19749 z celkových 28281 (dle prezenční listiny).

Na shromáždění z 43 vlastníků celkem **účast 28 = 65,12%** oprávněných vlastníků. V přepočtu podílů hlasů z 28281 se zúčastnilo 19749 podílů což je 69,83% z celkového počtu podílů.
Shromáždění dne 24.listopadu 2022 – JE usnášení schopné.

IV. Zahájení

Shromáždění zahájil v 17:30 hodin a dále vedl svolavatel Bc. Martin Polic. Přivítal všechny přítomné a znovu je seznámil s programem shromáždění dne 24.listopadu 2022. K předloženému programu nikdo nevznesl námitku a nebyly v něm provedeny žádné úpravy.

V. Volba mandátové komise a zapisovatele

Řídící shromáždění navrhl zúčastněným vlastníkům jako členy mandátové komise Štěpánkovou Petru a Hlavatovičovou Petru a zapisovatelem Bc. Martina Police. Z řad zúčastněných vlastníků se nikdo jiný nepřihlásil, že by měl zájem některou z funkcí vykonávat a ani nebyl podán jiný návrh.

Řídící shromáždění poté vyzval zúčastněné k hlasování o navržených osobách.

Hlasování o navržených osobách :

Štěpánková Petera – jako mandátní komise.

PRO – 28 (100,00%) ; PROTI – 0 (0,00%) ; ZDRŽEL SE – 0 (0,00%)

(ze zúčastněných s procentuálním vyjádřením v podílu jednotek uvedeno v závorce)

Hlavatovičová Petra – jako mandátní komise.

PRO – 28 (100,00%) ; PROTI – 0 (0,00%) ; ZDRŽEL SE – 0 (0,00%)

(ze zúčastněných s procentuálním vyjádřením v podílu jednotek uvedeno v závorce)

Bc. Martin Polic – jako zapisovatel.

PRO – 28 (100,00%) ; PROTI – 0 (0,00%) ; ZDRŽEL SE – 0 (0,00%)

(ze zúčastněných s procentuálním vyjádřením v podílu jednotek uvedeno v závorce)

Odhlasováno:

Shromáždění vlastníků jednotek ul. Družstevní - 407/21, 408/23, 409/25, 400 07 Ústí nad Labem – Krásné Březno, IČO : 254 29 442, svým hlasováním ODSOUHLASILO navržené osoby do funkce mandátové komise a zapisovatele pro shromáždění vlastníků jednotek SVJ konané dne 24.11.2022.

VI. Účetní závěrka SVJ za rok 2021.

Řídící shromáždění přednesl hlavní body účetní závěrky roku 2021 jak byla vypočítána z podkladů SVJ a odsouhlasena výpočtem účetní firmy Stavbud s.r.o.. Zástupci účetní firmy Stavbud s.r.o., která pro SVJ vede účetnictví, se shromáždění nezúčastnili. Výpis účetní závěrky byl vystaven před shromážděním na webových stránkách SVJ. Účetní závěrka roku 2021 zpracovaná účetní firmou Stavbud s.r.o. Byla na shromáždění nabídnuta k nahlédnutí, o toto nebyl projeven zájem.

Řídící shromáždění poté vyzval zúčastněné k hlasování o předložené účetní závěrce roku 2021, jak byla přednesena.

Hlasování o účetní závěrce SVJ za rok 2021 :

PRO – 28 (100,00%) ; PROTI – 0 (0,00%) ; ZDRŽEL SE – 0 (0,00%)

(ze zúčastněných s procentuálním vyjádřením v podílu jednotek uvedeno v závorce)

Odhlasováno:

Shromáždění vlastníků jednotek ul. Družstevní - 407/21, 408/23, 409/25, 400 07 Ústí nad Labem – Krásné Březno, IČO : 254 29 442, svým hlasováním ODSOUHLASILO účetní závěrku roku 2021 jak byla zpracována účetní firmou Stavbud s.r.o..

VII.

Informace o provedených opravách a akcích v roce 2022.

Řídící shromáždění seznámil zúčastněné vlastníky s provedenými opravami na domě za rok 2022, tedy za prvních 10 měsíců roku 2022, včetně vynaložených nákladů na jejich provedení a plánu oprav předpokládaných do konce roku 2022 (dle možností dodavatelů).

V roce 2022 byly především provedeny :

- a) Revize – Požární ochrany (7.874,00Kč).
- b) Rekonstrukce – výměna hlavních vchodových dveří do domu (podepsaná smlouva z roku 2021), realizovaná fi.Okna97 (231.094,80Kč).
- c) Rekonstrukce – přepojení elektroměrů domu (snížení počtu z 9 na 4) provedené na DOP (12.500,00Kč)
- d) Opravy – výtahu ve vchodu 25 (7.801,60Kč)
 - oprava STA v domě s výměnou antény, provedené fi.Elbtch (3.556,00Kč).
 - do konce roku bude ještě realizováno otevírání vchodových dveří do domu čipy RFID fi.Elbtch (do 20.000,00Kč).
- e) Zajištění desintekce bytu ve vchodě 25 proti štenicím (4.574,70Kč).
- f) Informace o připravované nové pojistné smlouvě pro dům SVJ včetně roční ceny (dle sazebníků mezi 20.000,00 až 25.000,00 Kč/rok) která by měla být uzavřena od roku 2023.

Vlastníci zúčastnění na shromáždění SVJ vzali přednesené informace na vědomí, souhlasí se sjednáním nové pojistné smlouvy za vyšší cenu.

VIII.

Informace o průběžném hospodaření SVJ v roce 2022.

Řídící shromáždění seznámil zúčastněným vlastníky s příjmy a výdaji za 10 měsíců roku 2022. S výší částky, které má SVJ na svém kontě vedeném u Komerční Banky a.s. a investováním volných finančních prostředků na termínované vklady u Komerční banky a.s. u které má SVJ vedený účet.

Z uvedené účetní oblasti především uvedl:

Nejvýznamnější jsou především platby za energie.

Teplo - 756.000,- za 10 měsíců, to je 75.600,-/měsíc,

Voda - 329.200,- za 10 měsíců, to je 32.920,-/měsíc,

El.en. - 41.612,- za 10 měsíců, průměrně 4.162,-/měsíc, (výtah, světlo na chodbách, výměník ...),

Pojištění domu u Hasičské pojišťovny – 7.140,- /rok.

Výměna vchodových dveří do domu – 231.094,80 Kč.

Řídící shromáždění vysvětlil, že v nákladech na provoz domu jsou samozřejmě další položky, na základě faktur (např. za revize, účetní správu domu, DOP) a další drobné náklady nutné k řádnému provozu domu a pozemku.

Na závěr výčtu nákladů konstatoval, že jako SVJ jsme ke konci roku 2022 v plusových číslech a nehrozí zadlužení domu. Upozornil však na zvyšování cen energií a vody, kde díky nezměněným zálohám od dodavatelů (ThmUL, SČVAK, ČEZ) lze předpokládat vyšší nedoplatek který se promítne do vyúčtování roku 2022.

Dále zúčastněné informoval o provedených investicích v rámci termínovaných vkladů dosud volných finančních prostředků SVJ, jako jediný možný zdroj příjmů a snížení dopadů inflace na uložené finanční prostředky SVJ. V průběhu roku (od dubna do října 2022) byla na termínovaný vklad převedena částka 1.800.000,-Kč a z této byl připsán úrok ve výši 20.000,-Kč. Z důvodu posunutí realizace rekonstrukce střechy domu, byla opět (od října 2022 do dubna 2023) na termínovaný vklad převedena částka 1.900.000,-Kč a z této je předpokládán výnos 20.000,-Kč a dále byla (od října 2022 do října 2023) na termínovaný vklad převedena částka 500.000,-Kč a z této je předpokládán výnos 40.000,-Kč. Všechny termínované vklady jsou spojené s základním účtem SVJ vedeným u Komerční banky a.s. a jsou ze zákona pojištěny na svou plnou výši vkladu.

Řídící schůze nabídl zúčastněným možnost nahlédnutí do vedení účetnictví, které paralelně s fi. Stavbud, jako kontrolu, vede. Nikdo o nahlédnutí po shromáždění neprojevil zájem.

Vlastníci zúčastnění na shromáždění SVJ vzali informaci na vědomí.

IX.

Návrh oprav, úprav a investic pro rok 2023.

Řídící shromáždění navrhl zúčastněným vlastníkům, investice pro rok 2023, především na rekonstrukce v domě, které by byly finančně pro SVJ dostupné, vzhledem k plánované velké investiční akci rekonstrukce střechy domu, která byla z dodavatelských důvodů posunuta na vhodné období roku 2023 s předpokládaným zahájením stavby v dubnu 2023. Vzhledem ke stavu finančních prostředků ve FO SVJ jsou navrženy na rok 2023 akce :

a) Povinné

- 1) Revize – HZS, Elektro – 15.000,-Kč – dodavatelsky.
- 2) Správa domu a pozemku – 150.000,-Kč – DOP a smluvně.
- 3) Výměna stávajících vodoměrů a poměrových měřidel na radiátorech za dálkově odečitatelné (dle nařízení vlády) s nákladem – 800.000,-Kč – dodavatelsky (2/2 polovina roku 2023).
- 4) Celková rekonstrukce střechy s nákladem do – 2.300.000,-Kč – dodavatelsky fi.STŘECHY 92, investice přesunutá z roku 2022 (pro nedostatek materiálu dodavatelů posunutý termín). Smlouva podepsána v roce 2022, začátek stavby v dubnu 2023 (možné navýšení nákladů na stavební úpravy pro věnec vytápění domu, dle dodatečné ho zjištění objemu prací do – 100.000,-Kč).

b) Volitelné

- 1) Rekonstrukce chodbového osvětlení v domě tak, aby se na základě pohybových čidel rosvěcelo pouze jedno patro a osazení světel do mezipater domu. Tato úprava by měla přinést úsporu v oblasti spotřeby El.energie společných prostor a zvýšit bezpečnost při chůzi po schodišti domu. Cena realizace do – 100.000,- Kč.
- 2) Namontování kamerového bezpečnostního systému do domu (dle platné směrnice SVJ) a jeho uvedení do provozu. Cena realizace do – 100.000,- Kč (dle finančních možností SVJ a na rozhodnutí o realizaci předsedou SVJ).

Hlasování o opravách/úpravách a investicích domu SVJ na rok 2023 :

Řídící shromáždění vyzval přítomné k hlasování a odsouhlasení výše předpokládané částky na opravy, úpravy a revize pro rok 2022, jak jsou uvedeny v písmenu a) bod 1) a 2), písmenu b) bod 1), 2) a 3).

PRO – 28 (100,00%) ; PROTI – 0 (0,00%) ; ZDRŽEL SE – 0 (0,00%)

(ze zúčastněných s procentuálním vyjádřením v podílu jednotek uvedeno v závorce)

Odhlasováno:

Shromáždění vlastníků jednotek ul. Družstevní - 407/21, 408/23, 409/25, 400 07 Ústí nad Labem – Krásné Březno, IČO : 254 29 442, svým hlasováním ODSOUHLASILO provedení rekonstrukcí, oprav a revizí na domě pro rok 2023.

X.

Projednání stížností vlastníků jednotek SVJ.

- a) Řídící shromáždění k tomuto bodu uvedl, že v roce 2022 řešil několik stížností a to hlavně na chování nájemníků v pronajímaných bytech. Daný problém byl vždy řešen s vlastníkem jednotky a ve většině případů se podařilo problém vyřešit. V některých případech je však řešení problematické, neboť nájemníci mají jiné hodnoty a jiné chování, nežli ostatní obyvatelé domu. I nadále budou prohřešky řešeny s vlastníky bytových jednotek a to za použití schváleného Domovního řádu SVJ včetně sankcí.
- b) Dále řídící shromáždění informoval, že na domě jsou dva dlůžníci s částkami přesahujícími 10.000,- Kč, ale s těmito je jednáno a dle výpisů z bankovního účtu SVJ se snaží svůj dluh postupně umořovat a v současné době není potřeba (pokud budou dále hradit) činit další kroky. Případný dluh k 31.12.2022 se jim připočte do vyúčtování roku 2022.

- c) Stížnost od vlastníka jednotky na chování nájemníka ve vchodě 408/23 byt č.12, kde je vlastníkem p.Vojtěch. Jedná se o to, že nájemník (nejspíše pracující na stavbě) znečišťuje chodby domu bahnem a jejich pes močí.
- Předseda SVJ vyzval vlastníka telefonicky ke sjednání nápravy. Vlastník bytové jednotky přislíbil vyřešit věc domluvou nájemníkovi a pokud by problém přetrvával i případně výpovědí nájemníka. Jednom měsíci užívání bytu vystěhoval. K finanční sankci vůči vlastníkovi jednotky nebylo prozatím přikročeno.
- d) Stížnost od vlastníka jednotky na venčení psů na pozemku SVJ před domem.
- Předseda SVJ vyzval vlastníky, aby ho informovali, pokud by majitel psa byl z domu SVJ a že tuto situaci lze řešit. Pokud však je osoba z jiného domu, každý vlastník má právo zavolat na linku 156 Městskou policii UL, která má na starosti veřejný pořádek a případné znečišťování nahlásit. Pokud budou na domě kamery, mohl by se záznam použít jako důkazní materiál pro případné přestupkové řízení.

XI.

Různé.

Řídící shromáždění vyzval přítomné, zda mají k projednání nějaké věci, které spadají do projednání, schválení shromáždění, nebo o kterých by bylo dobré vědět pro všechny vlastníky jednotek ve společenství.

Další dotazy / informace společného charakteru nebyly na shromáždění vzneseny.

Řídící shromáždění poděkoval všem přítomným za účast na shromáždění vlastníků jednotek SVJ, přednesl souhrn projednávaných věcí do usnesení ze shromáždění vlastníků jednotek a požádal je o hlasování o „Usnesení ze shromáždění“.

Hlasování o usnesení shromáždění vlastníků jednotek SVJ :

Řídící shromáždění přednesl znění usnesení (viz. Dále) a následně vyzval přítomné k hlasování a odsouhlasení tohoto usnesení.

PRO – 28 (100,00%) ; PROTI – 0 (0,00%) ; ZDRŽEL SE – 0 (0,00%)

(ze zúčastněných s procentuálním vyjádřením v podílu jednotek uvedeno v závorce)

Odhlasováno:

Shromáždění vlastníků jednotek ul. Družstevní - 407/21, 408/23, 409/25, 400 07 Ústí nad Labem – Krásné Březno, IČO : 254 29 442, svým hlasováním ODSOUHLASILO usnesení ze shromáždění vlastníků jednotek SVJ konaného 24.11.2022 a to ve znění :

XII.

Usnesení ze shromáždění vlastníků jednotek SVJ ze dne 24.11.2022

Shromáždění vlastníků jednotek - Společenství vlastníků jednotek, Družstevní 407/21; 408/23; 409/25, 400 07 Ústí nad Labem – Krásné Březno, IČO: 254 29 442 ve vložce S 515 u Krajského soudu v Ústí nad Labem se usneslo:

Shromáždění bere na vědomí:

- a) Průběžné hospodaření SVJ v roce 2022.
- b) Rozsah provedených oprav na domě v roce 2022,
- c) Investování volných finančních prostředků SVJ na Termínované účty u KB a.s..

Shromáždění svým hlasováním:

- a) Ustanovilo Mandátovou komisi ve složení : Štěpánková Petra, Hlavatovičová Petra, které provedou i kontrolu zápisu ze shromáždění vlastníků. Zapisovatele : Bc.Martina Police.
- b) Shromáždění svým hlasováním odsouhlasilo Účetní závěrku roku 2021 předloženou fi. Stavbud, jak byla přednesena předsedou SVJ.
- c) Shromáždění svým hlasováním odsouhlasilo plánované opravy na domě v roce 2023 a to:
 - 1) Kompletní rekonstrukci střechy domu – 2.300.000,00Kč – dodavatelsky (převedeno z r.2022),
 - 2) Kompletní rekonstrukci vodoměrů a poměrových měřidel s dálkovým odečtem – 800.000,00Kč – dodavatelsky,
 - 3) Kompletní rekonstrukci osvětlení domu – 100.000,00Kč – dodavatelsky,
 - 4) Montáž a zprovoznění kamerového systému domu – 100.000,00Kč – dodavatelsky,

Shromáždění vlastníků ukládá statutárnímu orgánu SVJ do příštího shromáždění vlastníků:

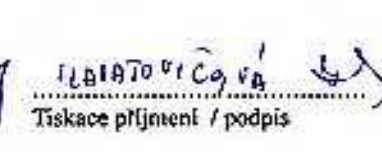
- a) Dohlížet na řádné účtování plateb v rámci SVJ – průběžně.
- b) Zajišťovat a rozhodovat o opravách a revizích v domě SVJ včetně plánování a výběru firmy k jejich provedení – průběžně.
- d) Zajistit a sjednat pojištění domu SVJ, aby odpovídalo hodnotám a potřebám domu SVJ.
- e) Dohlížet a řešit problémy v domě vzniklé z pronájmů bytových jednotek – průběžně.

Zapsáno v Ústí nad Labem dne 30. listopadu 2022

Zpracovatel zápisu:

Police, 
Tiskace příjmení / podpis

Podpisy ověřovatelů zápisu:

Štěpánková,  Hlavatovičová, 
Tiskace příjmení / podpis Tiskace příjmení / podpis

Podpis statutárního orgánu SVJ:
(předseda SVJ)

Police, 
Tiskace příjmení / podpis

Rozdělovník:

1x SVJ založení, 1x KS UL založení, 1x fi.Stavbud,

HLASOVACÍ LISTINA - SOUHRN

Shromáždění vlastníků jednotek konané 24.11.2022

Družstevní 407/21, 408/23, 409/25				
Účetní závěrka roku 2021.	Podíl celkem	Podíl hlasování celkem	% celkem	Shromáždění vlastníků rozhodlo k „Účetní závěrce roku 2021“
PRO schválení	28281 19749 zúč.	19749	100	Shromáždění vlastníků odsouhlasilo přednesenou Účetní závěrku roku 2021, kterou zpracovala pro SVJ účetní firma Stavbud s.r.o..
PROTI schválení		0	0	
ZDRŽEL SE		0	0	
Plánované opravy na domě a finanční prostředky na ně.	Podíl celkem	Podíl hlasování celkem	% celkem	Shromáždění vlastníků rozhodlo k „Finanční prostředky na opravy a údržbu v 2023“
PRO schválení	28281 19749 zúč.	19749	100	Shromáždění vlastníků odsouhlasilo rozsah plánovaných oprav na domě (dle zápisu) a finanční rozpočet na tyto opravy pro rok 2023.
PROTI schválení		0	0	
ZDRŽEL SE		0	0	
Usnesení ze shromáždění vlastníků v roce 2022	Podíl celkem	Podíl hlasování celkem	% celkem	Shromáždění vlastníků rozhodlo o přijetí „Usnesení shromáždění SVJ v roce 2022“
PRO schválení	28281 19749 zúč.	19749	100	Shromáždění vlastníků odsouhlasilo přijetí usnesení (dle zápisu) ze Shromáždění vlastníků jednotek v roce 2022.
PROTI schválení		0	0	
ZDRŽEL SE		0	0	

V Ústí nad Labem dne 30.11.2022

Podpisy ověřovatelů zápisu:

.....
Tiskace příjmení a jméno / podpis

.....
Tiskace příjmení a jméno / podpis

Podpis statutárního orgánu SVJ:
(předseda SVJ)

.....
Tiskace příjmení a jméno / podpis

Presenční listina

ke shromáždění vlastníků bytových jednotek
ul. Družstevní, č.p. 407/21, 408/23, 409/25, v Ústí nad Labem – Krásné Březno;

konané dne: **čtvrtek, 24. listopadu 2022, 17:30 hodin**

Program dle zveřejněné pozvánky SVJ Družstevní.

ANTOLIOVÁ

407/21			408/23			409/25		
Byt	Příjmení	Podpis	Byt	Příjmení	Podpis	Byt	Příjmení	Podpis
1	Polic		1	Vlačihová		1	Holub	
2	Stýskalová		2	Lohniská		2	Pakantl	
3	*Antalovičová		3	Hradecká		3	Salavová	
4	Zhang		4	Vrabec		4	Douda	
5	Schorch		5	Vedral		5	Moravec	
6	Mátl		6	Jahelková		6	Plachý	
7	Miklík		7	Beranová		7	Demetér	
8	Hlavatovičová		8	Provazník		8	Strait	
9	Bušková		9	Kosíková		9	Štěpánek	
10	Urban		10	Polic		10	Vacek	
11	Vlačihová		11	Štěpánková		11	Ováryová	
12	Tesárková		12	Vojtěch		12	Vávrů	
13	Očenašková		Hosté			13	Moravec	
14	Turea					14	Dorant	
15	Polic					15	Janeček	
16	Maďar					16	Buňatová	
17	Pakantlová					17	Černý	
18	Polic					18	Trang Tran	

Z celkového počtu 48 vlastníků bytových jednotek - Přítomno **32** = **66,7** % vlastníků

Schůze usnášení schopná **(ANO)** ☒

Podpis zvolených ověřovatelů (mandátní komise):

[Podpisy]