

**Zápis ze shromáždění**  
**Společenství vlastníků čp. 1022 v Libni (dále též jen „SVJ“, vzniklého pro správu**  
**domu Na Rokytce 22 a Pivovarnická 3 v k.ú. Libeň, obec Praha, dále též jen „domu“),**  
**které proběhlo dne 24. dubna 2019 od 18:00 hodin v ZŠ Bohumila Hrabala, Praha 8 – Libeň**

**Bod 1: Zahájení, prezence**

Zasedání shromáždění bylo zahájeno jako usnášeníschopné (za přítomnosti – osobně anebo prostřednictvím zástupců – vlastníků jednotek v domě s podílem **57,00 %** všech hlasů, tj. spoluvlastnických podílů na společných částech domu) a jeho vedením byl pověřen JUDr. Dan Holubkov, advokát, s tím, že zasedání proběhne podle pořadu v pozvánce.

**Bod 2: Ekonomické informace, schválení účetní závěrky SVJ za rok 2018**

Zůstatek na účtu domu k 31.12. 2018: 4,549.789,69 Kč, aktuální stav (březen 2019): 4,560.670,81 Kč.

Vlastníci jednotek platí 15 Kč/m<sup>2</sup>/měs. do fondu oprav (FO) a 300 Kč/jednotku/měs. na fond vlastní správní činnosti, který má aktuálně záporné saldo. Pro změnu tohoto stavu by bylo nutné zvýšit platby vlastníků jednotek do fondu vlastní správní činnosti. Uvedené saldo je ale bezpečně kryto fondem oprav. JUDr. Holubkov ohledně toho uvedl, že návrh novely občanského zákoníku předpokládá vypuštění ustanovení o tom, že náklady vlastní správní činnosti se rozvrhnou na každou jednotku stejně.

Zisk SVJ za rok 2018: 105,26 Kč (jde o přijaté úroky z prodlení; tyto úroky inkasovalo SVJ i za rok 2017: 80,- Kč). SVJ vznikla povinnost podat daňové přiznání, ale ne povinnost zaplatit daň (zisk pod 200 Kč).

Návrh usnesení č. 1:

**Shromáždění ukládá výboru, ať zpracuje návrh, jak řešit záporné saldo fondu správní činnosti.**

**Výsledek hlasování o tomto návrhu:**

- **pro návrh:** 9,82% vlastnického podílu přítomných vlastníků jednotek či jejich zástupců,
  - **proti návrhu:** 26,85% vlastnického podílu přítomných vlastníků jednotek či jejich zástupců,
  - **zdrželo se:** 63,33% vlastnického podílu přítomných vlastníků jednotek či jejich zástupců;
- návrh nebyl přijat.**

Návrh usnesení č. 2:

**Shromáždění schvaluje účetní závěrku SVJ za rok 2018 a rozdělení zisku SVJ za rok 2018 ve výši 105,26 Kč a zisku SVJ za rok 2017 ve výši 80,- Kč mezi vlastníky jednotek a vložení těchto částek formou mimořádného vkladu do fondu oprav.**

**Výsledek hlasování o tomto návrhu:**

- **pro návrh:** 93,07% vlastnického podílu přítomných vlastníků jednotek či jejich zástupců,
  - **proti návrhu:** 0,00% vlastnického podílu přítomných vlastníků jednotek či jejich zástupců,
  - **zdrželo se:** 6,93% vlastnického podílu přítomných vlastníků jednotek či jejich zástupců;
- návrh byl přijat.**

**Bod 3: Vyúčtování vody 2016-2017**

Řešené problémy, týkající se vyúčtování vodného a stočného, by již v budoucnu neměly vznikat, protože SVJ v domě instalovalo nové, dálkově odečitatelné vodoměry.

Návrh usnesení č. 3:

**Aby se SVJ vyhnulo administrativně i jinak složitému řešení – přepočítávání vyúčtování vodného a stočného u vlastníků všech jednotek za roky 2016 a 2017, použijí se u vlastníků dále uvedených bytů směrné hodnoty poměrně podle délky zúčtovacího období (2016 = směrná hodnota za 20 a 1/2 měsíce, 2017 = směrná hodnota za 3 a 1/2 měsíce), čemuž odpovídají údaje, uvedené kurzívou ve sloupci B následující tabulky:**

**VZHLEDEM K FORMĚ ZVEŘEJNĚNÍ TOHOTO ZÁPISU (NÁSTĚNKA DOMU) NENÍ TABULKA UVEDENA, JE VŠAK VE FORMÁLNÍM ZÁPISU V ZABEZPEČENÉ ČÁSTI WEBOVÝCH STRÁNEK DOMU A NA VYŽÁDÁNÍ U VÝBORU.**

Vlastníci v tabulce uvedených bytů, kteří nedoplatek podle sloupce A dosud neuhradili, zaplatí nedoplatek podle sloupce B; pokud nedoplatek podle sloupce A již uhradili, obdrží kladný rozdíl podle sloupce C. Po vlastnících ostatních jednotek se v souvislosti s tím, že příslušnou část sumy podle sloupce C již obdrželi jako přeplatek na službách anebo jim byl o ni snížen nedoplatek, nepožadují žádné vratky – součet částek ve sloupci C bude kryt prostředky SVJ (fondem vlastní správní činnosti).

**Výsledek hlasování o tomto návrhu:**

- **pro návrh:** 72,84% vlastnického podílu přítomných vlastníků jednotek či jejich zástupců,
  - **proti návrhu:** 5,95% vlastnického podílu přítomných vlastníků jednotek či jejich zástupců,
  - **zdrželo se:** 21,21% vlastnického podílu přítomných vlastníků jednotek či jejich zástupců;
- návrh byl přijat.**

#### **Bod 4: Opravy v domě**

Správce domu, LBD Praha 8, shrnul technický stav společných částí domu: střecha je relativně v pořádku, nutné jsou **opravy fasád, rozvodů elektřiny a komínových lávek**. Výbor SVJ v souvislosti s výměnou rozvodů elektřiny (silno- a slaboproudu) zmínil nutnost **rekonstrukce interiérů** a v souvislosti s opravou fasád zmínil možnost **zateplení fasád** (pokud by to bylo možné a vhodné podle energetického auditu).

V diskusi byl vznesen dotaz na **možné využití společných půdních prostor domu k vestavbě jednotek**. JUDr. Holubkov uvedl, že takové využití vyžaduje souhlas všech vlastníků jednotek (smlouvu o výstavbě by museli ověřeně podepsat všichni); nikdo z přítomných na dotaz nevedl, že by takový záměr hodlal vetovat. Ohledně dalšího postupu by bylo vhodné, aby se obdobně vyjádřili i ostatní vlastníci jednotek. (Pokud i jen jediný spoluvlastník vyjádří s takovým záměrem nesouhlas, není naznačený postup možný.)

#### **Bod 5: Diskuse a závěr**

Během zasedání byly připomenuty povinnosti členů SVJ a dalších uživatelů jednotek v domě a pozemku. Výbor SVJ upozornil na nutnost **vyklizení nepořádku ve společných prostorech domu**, mj. s poukazem na písemné posouzení od hasičů, které mj. dokumentuje protiprávní stav fotografiemi. Vlastníci a uživatelé jednotek se vyzývají k vyklizení všech svých předmětů ze společných prostor domu nejpozději do dne 31.5. 2019; nebude-li vše včas vyklizeno, nezbude, než aby k tomuto vyklizení přikročilo SVJ.

Výbor SVJ dále upozornil na **zvýšení sazeb za společnou elektřinu**, o němž SVJ informovala PRE.

V diskusi byl projeven zájem o to, aby bylo více informací o dění v domě na webových stránkách domu.

Zapsal: F. Brada, Revize: JUDr. D. Holubkov, M. Veselý, M. Vyhnalová, V. Vlčková