

Milé členky a milí členové SVJ Machkova 1645,

rád bych Vás touto cestou pozval na 7. zasedání shromáždění našeho SVJ, které se bude konat ve středu 4.5.2022 od 19:00 ve společenské místnosti v suterénu domu. Protože poslední zasedání shromáždění, které se konalo 22.9.2021, nebylo usnášeníschopné, program víceméně kopíruje body 6. zasedání. V tomto dopise Vám předkládám bližší informace k těmto bodům. Snad to usnadní samotný průběh zasedání a také pomůže v rozhodování těm, kteří se nechají na zasedání zastupovat prostřednictvím plné moci.

Bod č. 2 Zpráva o hospodaření

Naše paní účetní nám pro potřeby zasedání vypracuje aktuální přehled vycházející z účetnictví SVJ. Důležitým údajem je momentální zůstatek na bankovním účtu SVJ: cca 1.668.000,- Kč. SVJ má i dlužníky – na dlužné částky jsou včas upozorňováni, uzavíráme dohody o splátkových kalendářích a v jednom případě jsme účastníci exekučního řízení.

V nejbližší době nás čeká jenom jedna větší investice a to výměna vodoměrů a měřičů tepla v celkové hodnotě 173.000,- Kč. Výběrového řízení se zúčastnily 4 firmy. Byla vybrána stávající firma Techem, která i díky použití stávajících rádiových modulů u vodoměrů mohla nabídnout nejlepší cenu. Podrobnostem celé problematiky měření spotřeb se budeme věnovat přímo na zasedání.

K diskusi bude znova také navrhované zvýšení odvodů do tzv. Fondu oprav ze současných 7,-Kč/m2/měsíc na 15,-Kč/m2/měsíc (tzn. navýšení v garsonkách o cca 358,-Kč/měsíc, v bytech 3+kk o cca 514,- Kč/měsíc a v bytech 3+1 o 704,-Kč/měsíc) nebo o něco menší navýšení, jak vyplynulo z diskuse na posledním zasedání. Každopádně bychom měli na všeobecné navýšování cen rozumně reagovat.

Bod č. 3 Schválení účetní závěrky za rok 2021

Účetní závěrka k schválení je přílohou č. 1 tohoto dopisu. V případě potřeby vysvětlení vhodte, prosím, svůj dotaz do schránky SVJ a na shromáždění Vám bude odpovězeno.

Bod č. 4 Odměny za práci pro SVJ.

V tomto bodě znovu otevřeme diskusi k už jednou předloženému návrhu odměňování práce pro SVJ, jak práce ve výboru a kontrolní komisi SVJ, tak i práce údržbáře. Pro připomenutí je zde shrnutí:

Výbor navrhuje, aby odměna za práci ve výboru sestávala ze tří složek: 1. základní složka ve výši 1.000,- Kč/měsíc hrubého pro každého člena výboru, jako paušální částka za převzetí odpovědnosti vedení SVJ a za připravenost být ostatním členům SVJ k dispozici. 2. proměnlivá složka až do výše 4.000,- Kč/měsíc hrubého pro každého člena výboru za odvedenou práci v závislosti na množství práce pro SVJ v daném měsíci. 3. bonusová složka až do výše 10.000,- Kč/rok hrubého pro každého člena výboru podle práce nad rámec běžné agendy v daném roce a spokojenosti shromáždění s prací výboru. S tím souvisí také návrh na navýšení měsíčních záloh na režii ze současných 400,- Kč/byt na 550,- Kč/byt. To je částka, která by měla pokrýt režijní náklady s výše uvedenými navrhovanými pravidly odměňování při zachování stávající výše dalších režijních poplatků (pojištění domu, vedení účetnictví, poplatek správcovské firmě). Pozn.: počítáno pro případ 3-členného výboru. Odměna členům kontrolní komise by sestávala ze dvou složek: 1. základní 1.000,- Kč/rok hrubého pro každého člena kontrolní komise a 2. proměnlivá složka, a to až do výše 3.000,- Kč/rok hrubého pro každého člena kontrolní komise podle skutečně odvedené práce. V případě údržbáře navrhujeme odměňování ve výši 250,- Kč/hodina hrubého při jednotlivých úkonech nebo se dohodnout na paušální měsíční částce v případě dlouhodobé spolupráce kolem 6.000,-Kč/měsíc.

V tomto bodě výbor také navrhne odsouhlasení zatím nevyplacených dodatečných odměn pro členy výboru SVJ za práci jak v roce 2020 tak i v roce 2021.

Zatím bylo za 2020 vyplaceno: pan Farkas 16.000,- Kč hrubého, paní Rychtářová 39.000,- Kč hrubého, paní Vágnerová 12.500,- Kč hrubého. Návrh odměn nad rámec běžné agendy je následující: pan Farkas 16.000,- Kč hrubého, paní Rychtářová 16.000,- Kč hrubého, paní Vágnerová 5.000,- Kč hrubého. Při odsouhlasení navržených odměn by to znamenalo, že na každý byt připadá měsíčně za rok 2020 cca 158,- Kč na odměny pro členy výboru.

Zatím bylo za 2021 vyplaceno: pan Farkas 29.600,- Kč hrubého, paní Rychtářová 34.100,- Kč hrubého, paní Vágnerová 18.850,- Kč hrubého. Návrh odměn nad rámec běžné agendy je následující: pan Farkas 10.000,- Kč hrubého, paní Rychtářová 10.000,- Kč hrubého, paní Vágnerová 2.000,- Kč hrubého. Při odsouhlasení navržených odměn by to znamenalo, že na každý byt připadá měsíčně za rok 2021 také cca 158,- Kč na odměny pro členy výboru.

Bod č. 5 Volba členů výboru SVJ

Oproti minulému období došlo k jistému posunu. Jelikož navrhovaná změna počtu členů výboru na 5 nenašla oporu u členů SVJ, zůstává v platnosti původné znění stanov, které určuje počet členů výboru na 3. Do této chvíle se o práci ve výboru rozhodli ucházet současný předseda výboru pan Farkas (mandát mu končí již 27.4.2022), současná místopředsedkyně výboru paní Rychtářová a členka SVJ paní Doležalová. Kandidátka na členy výboru je ale otevřená až do momentu hlasování. Každý kandidát/ka dostane na zasedání prostor promluvit k zhromáždění o svých představách práce ve výboru SVJ.

Bod č. 6 Volba členů kontrolní komise

Počet členů kontrolní komise je stanovami SVJ určen na 3. Zatím se v našem SVJ kontrolní komisi nepovedlo personálně obsadit. V současné chvíli ale o práci v kontrolní komisi projevil zájem člen SVJ pan Pudil. Nenajde-li se nikdo další, kdo by kandidoval, asi by bylo dobré nejdříve odsouhlasit změnu stanov a to výměnou kontrolní komise za institut kontrolora. Článek VIII by mohl znít následovně:

Článek VIII

Kontrolor

(1) Kontrolor je kontrolním orgánem společenství a je oprávněn: a) kontrolovat činnost společenství a projednávat stížnosti a podání vlastníků jednotek na činnost společenství nebo jeho orgánů, b) nahlížet svým pověřeným členem do účetních a jiných dokladů společenství a vyžadovat od statutárního orgánu potřebné informace, vysvětlení a písemné podklady pro svoji kontrolní činnost.

(2) Kontrolor odpovídá pouze shromáždění vlastníků, kterému podává zprávu o své činnosti a výsledcích provedených kontrol či revizí; je nezávislý na ostatních orgánech společenství. Svoji činnost vykonává v souladu se stanovami a právními předpisy; zjistí-li nedostatky, upozorní na ně statutární orgán a nejsou-li nedostatky odstraněny, upozorní na ně ve své zprávě shromáždění.

(3) Funkce kontrolora není slučitelná s funkcí ve statutárním orgánu.

(4) Kontrolor je volen a odvoláván shromážděním.

(5) Funkční období kontrolora je pět let.

(6) Kontrolor ve své působnosti zejména: a) kontroluje, zda společenství a jeho orgány vyvíjejí činnost v souladu se stanovami a jinými právními předpisy, b) podává zprávu o výsledcích své kontrolní činnosti shromáždění, c) je oprávněn účastnit se jednání výboru; za tím účelem je oprávněn požádat výbor o zaslání pozvánek na schůze výboru spolu s podklady zasílanými členům výboru, d) navrhuje odstranění zjištěných nedostatků a navrhuje opatření vč. termínů k jejich odstranění, e) vyjadřuje se k řádné účetní závěrce společenství a ke zprávě výboru předkládané na shromáždění.

Bod č. 7 Aktualizace pravidel pro provádění rekonstrukcí bytů

V současné době stanovy SVJ zmiňují povinnosti členů SVJ v souvislosti s rekonstrukcí v bytech v bodě 3.11.:
Člen společenství má povinnost zejména předat společenství před zahájením stavebních úprav projektovou dokumentaci v případě, že stavebně upravuje svou jednotku, a po předchozí výzvě umožnit společenství přístup do jednotky pro ověření, zda stavební úpravy neohrožují, nepoškozují nebo nemění společné části.

Nepřímo ale také např. v bodě 3.5.:

Člen společenství má povinnost zejména zdržet se jednání, jímž by ztížil užívání jednotky nebo společných částí jiným vlastníkům jednotek a nezasahovat tak do práv ostatních členů společenství; úpravy jednotky ve svém vlastnictví provádět tak, aby neohrožoval výkon vlastnického práva ostatních vlastníků jednotek, provádět úpravy společných částí jen se souhlasem společenství nebo na základě smlouvy o výstavbě uzavřené se všemi vlastníky jednotek v domě.

nebo také v bodě 3.6.:

Člen společenství má povinnost zejména odstranit na svůj náklad závady a poškození, které na jiných jednotkách nebo na společných částech způsobil sám nebo ti, kteří s ním jednotku užívají nebo jimž do domu umožnil vstup, případně nahradit náklad společenství na tento účel vynaložený.

Rekonstrukce bytů byly vždy problémovým aspektem soužití v bytových domech. Vyžadují notnou dávku pochopení na obou stranách – jak na straně stavebníka, tak i jeho sousedů. Pro co nejhladší průběh rekonstrukcí je dobré mít v stanovách jasně definovaná pravidla, která nebudou nepodloženě omezovat stavební práce ale zároveň ochrání ostatní obyvatele domu. Otevřeme tedy prozatím diskusi na toto téma, abychom na nejbližším (8.) zasedání mohli zkusit dohodnutá pravidla zavést do stanov. Jedná se např. o dny a hodiny pro provádění hlučných prací, informace o časovém harmonogramu prací, složení „kauce“ pro případné škody, povinnost denně uklízet rekonstrukcí znečištěné společně užívané prostory apod.

Bod č. 8 Kamerový systém v domě

Téma, které také souvisí s předcházejícím bodem. Jedním ze způsobů jak ochránit majetek a také do jisté míry i zajistit bezpečnost v domě je instalace kamerového systému. Tento způsob má své zastánce i odpůrce. Diskuse dá prostor o kladech a záporech takového řešení debatovat a zjistit, jestli se poměr obou táborů od posledního hlasování před několika lety nezměnil. Materiál (převzatý z internetu) k tématice je přílohou č. 2 tohoto dopisu.

Bod č. 9 Různé

Je toho hodně, co si potřebujeme sdělit a není v mých silách to vše vypsát v tomto dopise. Poprosím Vás tedy, abyste přišli na 7. zasedání shromáždění našeho SVJ a podíleli se tak na rozhodování o důležitých záležitostech. Byla by škoda, kdyby zasedání znovu bylo neusnášeníschopné. Nemluvě o tom, že bychom se dostali do nepříjemné situace ohledně nefunkčního výboru vzhledem k tomu, že funkční období dvou členů končí (v čase, když tyto řádky čtete, tak už nejspíš skončilo) 27.4.2022. V případě, že se nemůžete zasedání zúčastnit, využijte, prosím, možnosti nechat se zastupovat prostřednictvím plné moci. Formulář také naleznete v příloze tohoto dopisu.

Srdečně Vás všechny za výbor SVJ zdraví

Csaba Farkas
předseda výboru

V Praze 27.4.2022

ROZVAHA (BALANCE)

k 31.12.2021

(v celých tis. Kč)

Zpracováno v souladu s vyhláškou
č. 504/2002 Sb. ve znění
pozdějších předpisů

Název účetní jednotky

Společenství vlastníků jednotek

Machkova 1645

Machkova 1645/8, Chodov

149 00 Praha 4

ICO

06008305

AKTIVA

		Číslo řádku	Stav k prvnímu dni účetního období	Stav k poslednímu dni účetního období
a		b	1	2
A.	Dlouhodobý majetek ř. 09 + 20 + 28 - 40	1		
I.	Dlouhodobý nehmotný majetek	9		
II.	Dlouhodobý hmotný majetek	20		
III.	Dlouhodobý finanční majetek	28		
IV.	Oprávký k dlouho- doběmu majetku	40		
B.	Krátkodobý majetek ř. 51 + 71 + 80 + 84	41	4 343	3 786
I.	Zásoby	51		
II.	Pohledávky	71	1 736	1 925
III.	Krátkodobý finanční majetek	80	2 607	1 861
IV.	Jiná aktiva celkem	84		
ÚHRN AKTIV ř. 1+41		85	4 343	3 786

PASIVA

		Číslo řádku	Stav k prvnímu dni účetního období	Stav k poslednímu dni účetního období
c		d	3	4
A.	Vlastní zdroje č. 90 + 94	86		
1.	Jmění	90		
2.	Výsledek hospodaření	94		
B.	Cizí zdroje ř. 96 + 104 + 128 + 132	95	4 343	3 786
1.	Rezervy (941)	96		
2.	Dlouhodobé závazky	104	2 595	1 730
3.	Krátkodobé závazky	128	1 748	2 056
5.	Jiná pasiva	132		
ÚHRN PASIV ř. 86 + 95		133	4 343	3 786

Odesláno dne:	Podpis vedoucího účetní jednotky :	Odpovídá za údaje :
	Csaba Farkas, předseda výboru	Csaba Farkas, předseda výboru
		Telefon:

VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY

k 31.12.2021

(v celých tis. Kč)

Zpracováno v souladu s vyhláškou
č. 504/2002 Sb. ve znění
pozdějších předpisů

Název účetní jednotky

Společenství vlastníků jednotek

Machkova 1645

Machkova 1645/8, Chodov

149 00 Praha 4

IČO
06008305

Číslo účtu	Název ukazatele	Číslo řádku	Činnosti			
			hlavní	hospodářská		celkem
			5	6	7	8
A. NÁKLADY						
	I. Spotřebované nákupy celkem		53			53
	II. Služby celkem		1 264			1 264
	III. Osobní náklady celkem		127			127
	IV. Daně a poplatky celkem					
	V. Ostatní náklady celkem		33			33
	VI. Odpisy, prodaný majetek, tvorba rezerv a opravných položek celkem					
	VII. Poskytnuté příspěvky celkem					
	VIII. Daň z příjmů celkem celkem					
595	Dodatečné odvody daně z příjmů	33				
	Účtová třída 5 celkem (řádek 1 až 33)		1 477			1 477

B. VÝNOSY						
	I. Tržby za vlastní výkony a za zboží celkem					
	II. Změna stavu vnitroorganizačních zásob celkem					
	III. Aktivace celkem					
	IV. Ostatní výnosy celkem		1 477			1 477
	V. Tržby z prodeje majetku, zúčtování rezerv a opravných položek celkem					
	VI. Přijaté příspěvky celkem					
	VII. Provozní dotace celkem					
	Výnosy celkem		1 477			1 477
C. VÝSLEDEK HOSPODAŘENÍ PŘED ZDANĚNÍM						
591	Daň z příjmů	65				
D. VÝSLEDEK HOSPODAŘENÍ PO ZDANĚNÍM						

Odesláno den: 23.02.2022	Razítko:	Podpis vedoucího úč.jednotky:
		Odpovídá za údaje:
		Csaba Farkas, předseda výboru
		Telefon:

Příloha k účetní závěrce roku 2021

Účetní období	od 1. leden 2021	do 31. prosinec 2021
1.	Obecné údaje	
obchodní firma:	Společenství vlastníků jednotek Machkova 1645	
Zapsáno u:	1 - Městský soud v Praze	
spisová značka:	S 18064	
IČ:	06008305	
sídlo:	Machkova 1645/8, Chodov, 149 00 Praha 4	
stav subjektu:	aktivní subjekt	
datum zápisu:	27.04.2017	
datum vzniku:	27.04.2017	

Předmět činnosti: Správa domu a pozemku

Statutární orgán:

předseda výboru: CSABA FARKAS
místopředseda výboru: PAVLA RYCHTÁŘOVÁ
člen výboru: JANA VÁGNEROVÁ

Za výbor jedná navenek předseda. V době jeho nepřítomnosti jej zastupuje pověřený člen výboru. Jde-li o písemné právní jednání, které činí výbor, musí být podepsán předsedou a dalším členem výboru.

Společenství nemělo ve sledovaném roce zaměstnance.

2. Použité účetní metody a způsoby oceňování

Majetek a závazky jsou oceňovány pořizovacími cenami.
Zásoby jsou oceněny pořizovacími náklady.
Metody oceňování nebyly v průběhu toku změněny.
Opravné položky nejsou.
Pohledávky a závazky v cizích měnách nejsou.

3. Doplňující informace k rozvaze a výkazu zisků a ztrát

Pohledávky po lhůtě splatnosti nad 100 dnů:
48 646 Kč
Závazky po lhůtě splatnosti nad 100 dnů:
nejdou
Zůstatek dlouhodobých záloh "Fond oprav":
1 730 tis.Kč
Žádná pohledávka ani závazek nemá krytí zástavním právem.

Datum

Podpis

Csaba Farkas, předseda

člen výboru

Kamery v bytových domech

30.3.2020

Jak ochránit bezpečí svého domova? Mříže či bezpečnostní zámky mnohdy zloděje či vandaly neodradí. Různé monitorovací systémy ale pomohou odhalit jejich totožnost. Na druhou stranu, je **potřeba chránit nejen svůj majetek, ale také soukromí**, a to zvláště, pokud jsou umístěny kamery v bytových domech. Do společné budovy se totiž dostává mnoho lidí, kteří mají **právo na ochranu svých osobních údajů**. Proto existují pravidla, jak kamerový systém v bytovém domě používat.

Kdy uvažovat o umístění kamerových systémů v bytových domech?

Provoz kamerového systému není levnou ani zcela jednoduchou záležitostí. Je opravdu nutné jej ve vašem domě instalovat? Nestačí se dohodnout na jiných bezpečnostních opatřeních?

Pokud se ale ve vašem okolí či přímo již ve vašem domě opakovaně staly krádeže, budova byla zvnějšku ničena či byly poškozeny společné prostory, je na místě začít s ostatními vlastníky bytů diskutovat o umístění kamer. Instalována může být kamera na domě či přímo ve společných prostorách. Je však třeba přitom dodržet některé zásady.

Instalaci kamer musí vždy schválit shromáždění vlastníků bytových jednotek, popřípadě členská schůze bytového družstva. Jakým způsobem se usnáší, určují [stanovy SVJ](#). Pokud toto upraveno nemáte, je souhlas s umístěním kamerového systému vysloven většinou hlasů přítomných vlastníků. **Ideálně** však získejte **souhlas s umístěním kamery v domě od všech vlastníků**, aby se o váš kamerový systém nezačal zajímat Úřad pro ochranu osobních údajů.

Povinnosti správce systému

Zatímco dříve bylo nutné splnit registrační povinnost a instalaci kamer ohlásit Úřadu pro ochranu osobních údajů, se zavedením nařízení GDPR v roce 2018 tato povinnost odpadla. Nicméně neznamena to, že je tato problematika jednodušší. **Společenství vlastníků jednotek či bytové družstvo** se instalováním monitorovacího systému stává **správce osobních údajů**. Musí proto plnit povinnosti, které mu z titulu tohoto postavení vznikají.

Základem je posoudit **vliv kamer na ochranu osobních údajů**. SVJ musí vypracovat analýzu, ve které popíše, co a jak chce sledovat, a zda je instalace kamer nezbytná a přiměřená svému účelu. Musí také samo vyhodnotit rizika, která hrozí osobním údajům lidí a stanovit opatření k jejich řešení.

Instalaci a výběr kamerového systému, jakož i vypracování uvedených dokumentů, je proto vhodné **svěřit společnosti, která se na tuto problematiku specializuje**. Kromě funkčnosti zabezpečení budete mít jistotu, že je postupováno v souladu s legislativou, která se týká ochrany osobních údajů. Je to totiž vždy SVJ nebo bytové družstvo, které je za ochranu osobních údajů odpovědné.

Kam umístit kamery v bytových domech?

Bezpečnost a ochranu soukromí je potřeba vyvážit. Sledování půd, sklepů či místností na kola a kočárky je bez problémů. U ostatních míst je však třeba si dát **pozor, aby kamery nezabíraly příliš velký prostor**. Instalovat kamery můžete tak, aby snímaly vstupní dveře do budovy, chodby vedoucí k výtahům či schodištím a samotné výtahy a schodiště.

Rozhodně však **nesmíte svévolně umístit kamery tak, aby zabíraly vstupy do bytů jednotlivých vlastníků**. To lze učinit pouze za situace, kdy dochází opakovaně k vykrádání konkrétního bytu. Musíte však k tomu získat souhlas všech osob, které v bytě bydlí (tedy ne nutně jen vlastníků, ale i nájemců či členů společné domácnosti).

Zcela **nepřípustné je sledování pozemku či domu souseda**, což platí nejen pro monitorování bytovek, ale také pro kamery na rodinném domě. Nesmíte také zabírat příliš velký kus veřejného prostranství, např. ulice.

Informování o kamerách

Na existenci monitorovacích zařízení je nejen nutné se dohodnout s vlastníky, ale upozornit na to, že máte kamery v bytovém domě, byste měli i nové obyvatelé domu a všechny případné návštěvníky.

Informace o provozu kamerového systému v obytném domě musí být umístěny na dobře viditelné tabulce u vstupu či vjezdu do všech míst, která jsou snímána. Měl by na ní být také uveden kontakt na provozovatele systému.

Uchovávání záznamů

Jak dlouho lze záznamy z kamer archivovat? Podle Úřadu pro ochranu osobních údajů je vhodná **maximální doba sedmi dnů**. V ní byste měli být schopni předat informace o události policii nebo na pojišťovně. Záběry z méně frekventovaných míst můžete uchovat až 14 dní, poté by však měly být smazány.

O záznamech je potřeba **vést písemnou dokumentaci**, která bude mít náležitosti požadované GDPR (např. účel zpracování údajů, jejich příjemce, technický popis, bezpečnostní opatření apod). Na požádání je třeba tyto záznamy předat Úřadu pro ochranu osobních údajů.

Zabezpečení osobních údajů

U kamerových systémů by mělo být samozřejmostí jejich kvalitní zabezpečení. Správce musí vymezit, kdo má k osobním údajům přístup, a jaká jsou pravidla pro jejich nakládání.

Hesla, šifrování a další opatření musí zajistit, že se k záznamům a tedy i osobním údajům nedostanou nepovolané osoby. Nutná je pravidelná kontrola funkčnosti zabezpečení.

V případě, že bylo **zabezpečení porušeno**, má správce údajů povinnost **oznámit tento incident Úřadu pro ochranu osobních údajů ve lhůtě do 72 hodin**. Výjimka je pouze v případě, kdy je jisté, že nevzniklo žádné riziko pro porušení práv a svobod žádných fyzických osob. Správce by měl přitom úřadu dodat záznamy, ze kterých vyplýne, jak k porušení došlo, co způsobilo, a jak bylo napraveno.

PLNÁ MOC

Níže podepsaný/á nar.

tímto splnomocňuji

pana/paní nar.

k zastoupení na 7. zasedání shromáždění Společenství vlastníků jednotek Machkova 1645

dne 4.5.2022

V Praze dne

.....

podpis

Splnomocnění přijímám

V Praze dne

.....

podpis