

## Zápis z 12. zasedání shromáždění Společenství vlastníků jednotek Machkova 1645/8

konaného dne 11.09.2024 od 19:00 hod. ve společenské místnosti domu Machkova 1645/8

Zasedání shromáždění bylo řádně svoláno představenstvem výboru pozvánkou (příloha č. 1) dne 28.08.2024 jejím vyvěšením na viditelných místech domu a také zveřejněním na internetových stránkách [www.machkova1645.cz](http://www.machkova1645.cz). Přítomno dle prezenční listiny (příloha č. 2a) 40 vlastníků jednotek v domě (u SJM jedna osoba), se spoluvlastnickým podílem (dále jen SP), kteří dohromady reprezentují **74,26 %** (28037/37753 - SP přítomných/SP všech), shromáždění **bylo usnášeníschopné**.

### Program

1. zahájení
2. zpráva o hospodaření
3. hlasování o financování rekonstrukce TZB rozvodů v domě
4. důležité praktické informace o provedení TZB rozvodů v domě
5. závěr

### 1. Zahájení

Zasedání shromáždění zahájil a dále řídil předseda výboru SVJ pan Farkas.

### 1a. Hlasování o změně pořadí projednávaných bodů

Shromáždění hlasovalo současně o těchto návrzích:

- zapisovatelem průběhu shromáždění bude p. Petr Čermák
- ověřovatelé zápisu budou pí Mašínová a p. Valný
- skrutátoři budou pí Kárová a pí Valná

byt	počet na schůzi	hlasování							
		v %	pro	v %	proti	v %	zdržel se hlasování	v %	
velký	14	43,94%	14	43,94%	0	0,00%	0	0,00%	
střední	21	48,09%	21	48,09%	0	0,00%	0	0,00%	
malý	5	7,97%	4	6,38%	1	1,59%	0	0,00%	
celkem	40	100,00%	39	98,41%	1	1,59%	0	0,00%	

počet ano      v %      počet ne      v %      počet zdržel se      v %

přítomno celkem z 55 bytů

40

to je z celku dle SP

SP přítomných	SP všech	tj. v %
28 037	37 753	74,26%

### HLASOVÁNÍ:

PRO

PROTI

ZDRŽEL SE

SP	SP přítomných	tj. v %
27 590	28 037	98,41%
447	28 037	1,59%
0	28 037	0,00%

**Zapisovatel, ověřovatelé a skrutátoři byli schváleni 98,41 %.**

### 1b. Hlasování o změně pořadí projednávaných bodů

Předsedou výboru bylo navrženo hlasování o změně pořadí projednání bodů 3. hlasování o financování rekonstrukce TZB rozvodů v domě a 4. důležité praktické informace o provedení TZB rozvodů v domě, z důvodu přítomnosti hostů pí Výchové (předsedkyně BD Machkova 1644/6 a p. Simona (dodavatelská firma).

byt	počet na schůzi	v %	hlasování					
			pro	v %	proti	v %	zdržel se hlasování	v %
velký	14	43,94%	14	43,94%	0	0,00%	0	0,00%
střední	21	48,09%	21	48,09%	0	0,00%	0	0,00%
malý	5	7,97%	5	7,97%	0	0,00%	0	0,00%
celkem	40	100,00%	40	100,00%	0	0,00%	0	0,00%

počet ano      v %      počet ne      v %      počet zdržel se      v %

přítomno celkem z 55 bytů

40

to je z celku dle SP

SP přítomných	SP všech	tj. v %
28 037	37 753	74,26%

#### HLASOVÁNÍ:

PRO

PROTI

ZDRŽEL SE

SP	SP přítomných	tj. v %
28 037	28 037	100,00%
0	28 037	0,00%
0	28 037	0,00%

**Změna pořadí projednávaných bodů byla schválena 100 %.**

### 2. Zpráva o hospodaření

Předseda obeznámil přítomné s výší tzv. fondu oprav k 31.08.2024, která činila 2.037.789,70 Kč a upozornil na to, že na účtu SVJ je ale v této chvíli nižší částka. Je to způsobeno tím, že zálohy za teplo, vodu a ohřev teplé vody, které SVJ platí z účtu SVJ, jsou vyšší, než součet všech záloh, kterými na účet SVJ přispívají členové a členky SVJ. Proto bude oslovena správcovská firma IKON, aby zálohy pro členy a členky nastavila tak, aby SVJ mělo na účtu k dispozici celou výšku tzv. fondu oprav v průběhu celého roku, a ne jenom po vyúčtování. Předsedající dále oznámil, že SVJ nemá žádné dlouhodobé dlužníky (v současné době je jenom dluh 2 členek SVJ v celkové výši cca 6.000 Kč) a v nejbližší době dostane SVJ z exekuce cca 123.000 Kč. Paní účetní na žádné nedostatky v hospodaření neupozorňuje. Celkově se situace tzv. fondu oprav po předpokládaném dvojnásobném navýšení odvodů ještě zlepší.

### 3. Důležité praktické informace o provedení TZB rozvodů v domě

Napojení vzduchotechniky pro kuchyň: Vlastníci, kteří se rozhodnou za poplatek napojit novou vzduchotechniku, na centrální odsávání, musí počítat s tím, že jim bude vymontován motor digestoře. Měli by zpřístupnit prostor okolo digestoře a vyklidit skříňky. Platbu provedou přímo firmě pana Simona v částce cca 4.500 Kč vč. DPH. Každá bytová jednotka, ať již si nechá napojit novou kuchyňskou vzduchotechniku, nebo nenechá (digestoř s recirkulací), bude mít ve stoupačce připravené napojení, pro případ, že se v budoucnu rozhodne pro napojení. Toto napojení by měla provádět pouze tomu správná společnost (nejlépe opět firma pana Simona) a odsávání pomocí ventilátoru do společné podtlakové ventilace není přípustné. Mohlo by vést k závadě centrálního ventilátoru.

Rekonstrukce stoupaček: Jelikož se jedná o velký stavební úkon, prosíme všechny majitele a nájemníky o maximální spolupráci, aby vše bylo provedeno ve stanovených termínech a mohli jste co nejdříve 100 % využívat své bytové jednotky. Začátek prací je stanoven na 8:00, první den každé rekonstruované stoupačky se mohou prodloužit práce i do doby nočních hodin, dokud nebude demontováno 100% původního vedení a ukončená měření. Každá stoupačka se bude rekonstruovat tak, aby bylo zachováno maximum z původních obkladů okolo WC, doporučujeme ale, pokud je to možné, připravit náhradní obklady, pokud by je bylo potřeba. V případě, že nejsou náhradní obklady dostupné, dávají se poškozené na neviditelná místa za WC a podobně. Doporučujeme oblepit nábytek a položit ochranu na podlahy. Vyklidte toalety, koupelny a udělejte prostor v chodbě před vstupy do těchto prostor. Zamezte tak zbytečné práci s otíráním drobného vybavení a zjednodušíte si tak úklid po rekonstrukci. Vyklizením chodby zamezíte zbytečným poškozením z důvodu manipulace s rozměrnými prvky stoupaček. Práce by měly vždy být ukončeny do čtvrtka, max pátku, jednotlivého týdne. Pokud budete chtít upravit výšku kohoutů teplé a studené vody, viditelně je vyznačte nejlépe v místě místnosti na papírek s popisem.

V suterénu domu bude zpřístupněno náhradní WC a tekoucí voda.

### 3a. Změna počtu přítomných před dalším hlasováním

Během shromáždění došlo před dalším hlasováním ke změně počtu přítomných takto:

čas	byt	jméno	změna
20:49	2	Nejezchleb	přišel
20:49	46	Holá	odešla
20:55	55	Doležalová	odchází a plná moc P. Rychtářová
21:28	17	Hodinová	odešla

Přítomno dle prezenční listiny (příloha č. 2) 39 vlastníků jednotek v domě s SP, kteří dohromady reprezentují **73,71 %** (27828/37753 - SP přítomných/SP všech), shromáždění **bylo i nadále usnášenischopné**.

## 4. Hlasování o financování rekonstrukce TZB rozvodů v domě

### 4a. Hlasování o schválení provedení rekonstrukce

Předseda výboru zahájil hlasování o schválení provedení rekonstrukce. Toto usnesení je pro potřeby Komerční banky, která bude poskytovatelem úvěru. Původní schválení proběhlo již na 10. zasedání shromáždění, které se konalo 28.02.2024.

Návrh usnesení: shromáždění schvaluje provedení rekonstrukce a opravy společných prostor bytového domu č.p. 1645 na pozemku č. 2673 v katastrálním území Chodov (400211) v rozsahu: rekonstrukce rozvodů plynu, vody, kanalizace, vzduchotechniky, ležaté i svislé.

byt	počet na schůzi	hlasování						
		v %	pro	v %	proti	v %	zdržel se hlasování	v %
velký	15	47,43%	14	44,27%	0	0,00%	1	3,16%
střední	20	46,14%	17	39,22%	0	0,00%	3	6,92%
malý	4	6,43%	4	6,43%	0	0,00%	0	0,00%
celkem	39	100,00%	35	89,92%	0	0,00%	4	10,08%

počet ano v % počet ne v % počet zdržel se v %

přítomno celkem z 55 bytů

39

to je z celku dle SP

SP přítomných	SP všech	tj. v %
27 828	37 753	73,71%

### HLASOVÁNÍ:

PRO

PROTI

ZDRŽEL SE

SP	SP přítomných	tj. v %
25 022	27 828	89,92%
0	27 828	0,00%
2 806	27 828	10,08%

**Usnesení bylo schváleno 89,92 %.**

#### 4b. Hlasování o financování rekonstrukce TZB rozvodů v domě a schválení uzavření smlouvy o úvěru

Bylo navrženo, aby část rekonstrukce týkající se ležatých rozvodů byla uhrazena z již naspořených příspěvků na správu domu a pozemku (z tzv. fondu oprav), a že hlasovat se bude o financování úvěrem pouze částí rekonstrukce týkající se svislých rozvodů.

Vlastníkům byla dotazníkem před zasedáním navržena možnost uhradit svůj podíl na financování rekonstrukce svislých rozvodů v domě jednorázovým splacením. Vlastníkům, kteří se nestihli vyjádřit do zasedání, byla nabídnuta možnost se rozhodnout do pátku 13.09.2024 sdělením výboru.

Předseda výboru zahájil hlasování o schválení uzavření smlouvy o úvěru.

**Návrh usnesení:** shromáždění schvaluje uzavření smlouvy o úvěru s Komerční bankou, a. s., za následujících základních podmínek:

- výše: maximálně 3.400.000 Kč
- účel: rekonstrukce rozvodů plynu, vody, kanalizace, vzduchotechniky, ležaté i svislé
- doba čerpání: maximálně do 31.12.2024 doba splatnosti: 31.8.2034
- úroková sazba: maximálně 3,54 % p.a. ; délka fixace úrokové sazby maximálně 5 let;
- výše měsíční anuitní splátky: maximálně 36.000 Kč; počet splátek: maximálně 120;
- poplatky spojené s úvěrem: 0 Kč
- rezervace zdrojů: 0,9 % p. a.
- povinnost domicilace plateb u Komerční banky: ano
- vinkulace pojistného plnění: ano, minimálně od 100.000 Kč;
- úroky z prodlení se splacením peněžitého dluhu: ve výši stanovené v příslušném Oznámení o úrokových sazbách, aktuálně 25 % p. a.;
- úvěrová opatření v případě porušení (např. neplnění povinností SVJ, zhoršení finanční situace SVJ apod.): zejména zesplatnění úvěru, zvýšení úrokové sazby o 3 % procentních bodů;
- zajištění úvěru: v případě požadavku banky shromáždění souhlasí s depozitem ve výši maximálně šest anuitních splátek formou minimálního zůstatku na účtu nebo depozitem na termínovaném účtu vedeným u KB.

Shromáždění pověřuje výbor projednáním ostatních podmínek a uzavřením smlouvy o úvěru.

byt	počet na schůzi	hlasování						
		v %	pro	v %	proti	v %	zdržel se hlasování	v %
velký	15	47,43%	15	47,43%	0	0,00%	0	0,00%
střední	20	46,14%	17	39,22%	0	0,00%	3	6,92%
malý	4	6,43%	4	6,43%	0	0,00%	0	0,00%
celkem	39	100,00%	36	93,08%	0	0,00%	3	6,92%

počet ano      v %      počet ne      v %      počet zdržel se      v %

přítomno celkem z 55 bytů

39

to je z celku dle SP

SP přítomných	SP všech	tj. v %
27 828	37 753	73,71%

**HLASOVÁNÍ:**

**PRO**

**PROTI**

**ZDRŽEL SE**

SP	SP přítomných	tj. v %
25 902	27 828	93,08%
0	27 828	0,00%
1 926	27 828	6,92%

**Usnesení bylo schváleno 93,08 %.**

#### 4c. Hlasování o schválení zvýšení výše příspěvku na správu domu a pozemku (do tzv. fondu oprav)

Předseda výboru zahájil hlasování o schválení výše příspěvku na správu domu a pozemku (do tzv. fondu oprav). Toto usnesení je pro potřeby Komerční banky, která bude poskytovatelem úvěru.

Návrh usnesení: shromáždění schvaluje příspěvek na správu domu a pozemku (do tzv. fondu oprav) ve výši 20 Kč/m<sup>2</sup> podlahové plochy měsíčně, tj. celkem 75.506 Kč měsíčně.

byt	počet na schůzi	hlasování						
		v %	pro	v %	proti	v %	zdržel se hlasování	v %
velký	15	47,43%	15	47,43%	0	0,00%	0	0,00%
střední	20	46,14%	17	39,22%	0	0,00%	3	6,92%
malý	4	6,43%	4	6,43%	0	0,00%	0	0,00%
celkem	39	100,00%	36	93,08%	0	0,00%	3	6,92%

počet ano      v %      počet ne      v %      počet zdržel se      v %

přítomno celkem z 55 bytů

39

to je z celku dle SP

SP přítomných	SP všech	tj. v %
27 828	37 753	73,71%

#### HLASOVÁNÍ:

PRO

PROTI

ZDRŽEL SE

SP	SP přítomných	tj. v %
25 902	27 828	93,08%
0	27 828	0,00%
1 926	27 828	6,92%

**Usnesení bylo schváleno 93,08 %.**

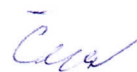
#### 5. Závěr

Předseda všem poděkoval za účast a zasedání shromáždění bylo ukončeno.

V Praze 16.09.2024



Csaba Farkas  
předseda výboru SVJ



Petr Čermák  
zapisovatel



Mgr. Lenka Mašínová  
ověřovatelka zápisu



Pavel Váň  
ověřovatel zápisu