

ZÁPIS ZE SHROMÁŽDĚNÍ

Společenství vlastníků Modenská 746, sídlem Modenská 746/7, Horní Měcholupy,
109 00 Praha 10, IČ 04607783, spisová značka S 16970 vedená u Městského soudu v Praze
dále "SVJ"

Termín: v pondělí 27.5.2024 od 18:00 hod
Místo: 2. podzemní podlaží (v prostorách parkovacích stání SVJ)
Účast: 50,58 % spoluvlastnických podílů
Předsedající: Tereza Mandová (předsedkyně výboru SVJ)
Přítomní za OptimCare: Nikola Pařilová, Barbora Hrdá, Jan Vodička

Program:

1. Zahájení (úvodní slovo, volba orgánů shromáždění)
2. Zpráva o činnosti výboru (činnost výboru od předání)
3. Zpráva o hospodaření za rok 2023 (vyúčtování včetně souhrnné zprávy o hospodaření)
4. Hlasování o schválení účetní závěrky za rok 2023 (přednesení výsledků a následné hlasování)
5. Plánované investice pro rok 2024 (malování, injektaže, UPS, výtahy)
6. Zvýšení poplatků FO a záloh (Představení formy navyšování poplatků fondu oprav v letech, úprava disponibilní částky pro konání výboru)
7. Požadavky členů (jednotlivé požadavky členů, které budou předneseny členy na shromáždění a odsouhlaseny k hlasování a případně následně odsouhlaseny)
8. Závěr shromáždění (podněty a návrhy členů SVJ, volná diskuse)

1. Zahájení (úvodní slovo, volba orgánů shromáždění)

Na základě prezenční listiny bylo konstatováno, že shromáždění je usnášeníschopné, přítomno 50,58 % vlastníků, osobně či na základě plné moci. Předsedající byla navržena paní Tereza Mandová/předsedkyně výboru SVJ, ověřovatelem zápisu pan Josef Jiráček/člen výboru, skrutátorem pan Jan Vodička a zapisovatelem byla navržena paní Nikola Pařilová, oba za správní firmu OptimCare.

Návrh usnesení pro hlasování č. 1:

Shromáždění volí paní Mandovou předsedající, pana Jiráka ověřovatelem zápisu, pana Vodičku skrutátorem a paní Pařilovou zapisovatelem dnešního shromáždění.

Pro: 100 %

Proti: 0 %

Zdrželo se: 0 %

Návrh usnesení byl přijat

2. Zpráva o činnosti výboru (činnost výboru od předání)

Předsedající paní Mandová představila složení nového výboru: Tereza Mandová – předsedkyně výboru, Michal Mrázek – místopředseda výboru a Josef Jiráček – člen výboru.

Paní Mandová dále rekapitovala činnosti výboru od začátku působení, kdy ke konci roku 2023 došlo k předání agendy:

- Stávající smluvní vztahy



- Nedořešené záležitosti - UPS, kalorimetry, řešení injektáží

Dále došlo k revizi smluvních vztahů (Rychlý drát, PTAS, úklidová služba, Pojištění domu, Termínový vklad), ke kontrole povinné dokumentace domu – (požární směrnice, kamerový systém), konsolidaci dokumentace k domu a veškeré příslušné dokumenty

Proběhlá výměna kalorimetrů v 12/2023 byla realizována firmou (IRTN), která byla vybrána již původním výborem, ale samotná výměna proběhla až za nového výboru (náklady jsou promítnuté ve vyúčtování 2023–3665,-/ byt). Další výměna kalorimetrů proběhne cca za 4 roky.

Komunikace s OptimCare:

- Pravidelná komunikace s p. Kučerou (technik)
- Pravidelná komunikace s pí. Stavrovskou (finance)
- Koordinace drobných oprav a pravidelných revizí v domě

Vyhodnocování poptávek (UPS, Malování, injektáže)

Vyúčtování 2023, kontrola rozúčtování

3. Zpráva o hospodaření za rok 2023 (vyúčtování včetně souhrnné zprávy o hospodaření)

V tomto bodě byla přednesena zpráva o hospodaření za rok 2023.

Náklady na služby v porovnání s předepsanými zálohami za rok 2023

	Předepsané zálohy	Přijaté faktury	Rozdíl
Vodné	885 330	1 046 606	-161 276
Spol. elektřina	295 541	385 917	-90 376
Odpad	321 692	457 600	-135 908
Úklid	348 285	379 882	-31 597
Teplo + TUV	3 393 988	4 697 870	-1 303 882
Výtah	126 677	136 939	-10 262
Údržba a revize	608 144	489 041	119 103

Ostatní informace 2023

Náklady na opravy a udržování domu, dlouhodobá záloha na opravy

k 31.12.2023 k čerpání zbývá **4 986 841**

Konečný stav bankovního účtu k 31.12.2023 3 727 129

Náklady na provoz domu v porovnání s předepsanými zálohami za rok 2023

	Předepsané zálohy	Přijaté faktury	Rozdíl
Pojištění domu	57 066	54 699	2367
Provoz	479 925	539 182	-59 257
Správa a účetnictví	360 875	379 992	-19 117
Výměna kalorimetrů	0	681 644	-681 644
Celkem	6 877 523	8 567 728	-2 371 849



Stav dlužníků:

INFO	DLUH
právník	-432 564
	-19 897
9.4.e	-6 392
7.2.e+EL;4.3.e,p+EL;9.4.e+dop.p+EL;	-5 360
9.4.e	-4 972
4.3.e;9.4.e	-3 532
4.3.e;9.4.e	-3 158
7.2.e+EL;4.3.e,p+EL;;9.4.e,p+EL	-769
stav k 31.3. 2024	-476 644

4. Hlasování o schválení účetní závěrky za rok 2023 (přednesení výsledků a následné hlasování)

Účetní závěrka byla vlastníkům k nahlédnutí jako příloha společně s pozvánkou.

Stav dlužníků k 31.3.2024 je 476 tis.

V loňském roce bylo čerpáno z fondu oprav 402 250 Kč, především na opravu příjezdové rampy do garáží -2 a nových baterií do UPS.

Návrh usnesení pro hlasování č. 2:

Shromáždění schvaluje účetní závěrku za rok 2023.

Pro: 100 %

Proti: 0 %

Zdrželo se: 0 %

Návrh usnesení byl přijat

5. Plánované investice pro rok 2024 (malování, injektáže, UPS, výtahy)

Malování všech společných chodeb, kočárkárén a úklidových místností, celkem se jedná o cca 6 500 m² ploch , vybráno 5 cenových nabídek v cenovém rozpětí do 500 000 Kč bez DPH (za oba domy).

Výměna nefunkční UPS – Nutná havarijní výměna – HOTOVO.

Byly poptány 2 firmy – UPS CZ a UPS Energy. Vybrána firma UPS Energy z důvodu zachování nově zakoupených baterií, cena 239.880,- bez DPH. Dále bude třeba vyměnit řídicí deska u předchozí UPS, kdy se tak definitivně zbavíme Astipu.

Injektáže garážových prostor – Nutná havarijní oprava – HOTOVO. Cena 184.880,- bez DPH.

Opravy výtahů, na základě revize výtahů – Nutná havarijní oprava – ČÁSTEČNĚ HOTOVO. Cena 97.197,- bez DPH.

Návrh usnesení pro hlasování č. 3:

Shromáždění schvaluje záměr malování společných prostor s cenovým rámcem do 500 000 Kč.

Pro: 100 %

Proti: 0 %

Zdrželo se: 0 %



Návrh usnesení byl přijat

Návrh usnesení pro hlasování č. 4:

Shromáždění schvaluje postup jednorázového vymalování společných prostor.

Pro: 66,22 %

Proti: 31,27 %

Zdrželo se: 2,51 %

Návrh usnesení byl přijat

6. Zvýšení poplatků FO a záloh (Představení formy navyšování poplatků fondu oprav v letech, úprava disponibilní částky pro konání výboru)

Vzhledem ke každoročnímu navyšování nákladů na opravy domu bylo v tomto bodě navrženo zvýšení příspěvků do fondu oprav. Aktuálně je 10 m². Bylo navrženo postupné navýšení, a to takto:

2025 - 15kč za m² BJ

2026 – 17kč za m² BJ

2027 – 19kč za m² BJ

2028 – 21kč za m² BJ

Návrh usnesení pro hlasování č. 5:

Shromáždění schvaluje navýšení příspěvků do fondu oprav v roce 2025 na 15 Kč/m², v roce 2026 na 17 Kč/ m², v roce 2027 na 19 Kč/m² a v roce 2028 na 21 Kč/ m², vždy platný od prvního měsíce kalendářního roku.

Pro: 90,02 %

Proti: 9,98 %

Zdrželo se: 0 %

Návrh usnesení byl přijat

Návrh na nové znění stanov, konkrétně článek č. XII – výbor, bod č.8. nově ve znění:

- Výbor je oprávněn bez schválení shromážděním vlastníků jednotek samostatně projednat a uzavřít smlouvu, která ročně hodnotou plnění nepřesahuje částku schválenou shromážděním na jednu jednotku (bytovou či nebytovou) v rámci společenství. Výbor je oprávněn samostatně projednat a uzavřít smlouvu vedoucí k odstranění havarijního stavu i s hodnotou plnění přesahující částku uvedenou ve větě první tohoto odstavce. Následně toto právní jednání oznámí na nejbližším shromáždění vlastníků jednotek.

Návrh usnesení pro hlasování č. 6:

Shromáždění schvaluje změnit stanovy, konkrétně článek č. XII – výbor, bod č.8. v navrhovaném znění viz výše:

Pro: 96,48 %

Proti: 3,52 %

Zdrželo se: 0 %

Návrh usnesení byl přijat

Úprava disponibilní částky pro konání výboru, aktuálně je částka 1000,-/ BJ – 186 tis Kč za rok. Tato částka výboru neumožňuje konat jakékoliv kroky bez svolání shromáždění, a tedy udržovat dům v



ucházejícím stavu. Návrh výboru je pro rok 2024 a 2025 částku navýšit na 2000,- /BJ – 372 tis Kč za rok a v roce 2026–2028 na částku 3000,-/BJ – 558 tis Kč za rok.

Návrh usnesení pro hlasování č. 7:

Shromáždění schvaluje změnu disponibilní částky pro rok 2024 a rok 2025 na 2000 Kč na bytovou jednotku a za rok a v roce 2026 až 2028 na částku 3000 Kč na bytovou jednotku.

Pro: 91,78 %

Proti: 5,87 %

Zdrželo se: 2,35 %

Návrh usnesení byl přijat

7. Požadavky členů (jednotlivé požadavky členů, které budou předneseny členy na shromáždění a odsouhlaseny k hlasování a případně následně odsouhlaseny)

Výbor obdržel 1 požadavek řad vlastníků:

- Změna účelu užívání 18-ti jednotek z ateliérů na bytové jednotky (12, 14, 37, 38, 39, 51, 64, 65, 69, 82, 86, 110, 139, 140, 147, 157, 177, 182).

K přijetí usnesení o změně účelu užívání jednotky a o změně jednotky je zapotřebí souhlasu nadpoloviční většiny všech členů společenství.

Návrh usnesení pro hlasování č. 8:

Shromáždění schvaluje změnu účelu převodu ateliéru č. 140 na bytovou jednotku.

Pro: 50,09 % (což je 25,34 % všech vlastnických podílů)

Proti: 34,70 %

Zdrželo se: 15,21 %

Návrh usnesení nebyl přijat

Návrh usnesení pro hlasování č. 9:

Shromáždění schvaluje změnu účelu převodu ateliéru č. 51 na bytovou jednotku.

Pro: 50,09 % (což je 25,34 % všech vlastnických podílů)

Proti: 33,55 %

Zdrželo se: 16,36 %

Návrh usnesení nebyl přijat

Jelikož pro všechna další hlasování by již nebylo možné získat požadované kvorum, o dalších jednotkách se nehlasovalo. Nikdo z přítomných neprotestoval.

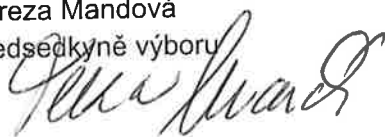
8. Závěr shromáždění (podněty a návrhy členů SVJ, volná diskuse)

Předsedající výboru paní Mandová poděkovala přítomným vlastníkům a ukončila shromáždění ve 20.00 hod.



V Praze dne 9.6.2024

Tereza Mandová
předsedkyně výboru



Josef Jirák
ověřovatel zápisu



Nikola Pařilová
zapisovatel



OPTIMCARE
www.optimcare.cz
info@optimcare.cz
Tel.: +420 284 861 466

