



Zápis ze shromáždění Společenství vlastníků Mikulova 1575-1578

konaného dne **28.05. 2025** ve školní jídelně ZŠ Mikulova, Praha 4 - Chodov

Program:

1. Zahájení, přivítání, schválení programu
2. Volba skrutátora, zapisovatele a ověřovatele zápisu
3. Zpráva revizora za rok 2024
4. Zpráva o hospodaření v roce 2024 – schválení Účetní závěrky 2024 (k nahlédnutí na nástěnce a v mailu)
5. Projednání a schválení rozpočtu za služby na období 07/2025 - 06/2026 (příloha č.2)
6. Projednání a schválení plánu oprav na rok 2026 (příloha č.1)
7. Volba výboru SVJ
8. Různé

Vlastníci obdrželi do schránek, e-mailem či doporučeným dopisem pozvánku na shromáždění, jejíž součástí byl návrh programu a přílohy vč. formuláře Plné moci k zastupování členů SVJ na shromáždění vlastníků.

1. Zahájení schůze – předsedkyně výboru SVJ Ilona Schneiderová zahájila shromáždění a přivítala vlastníky a hosty. Speciálně přivítala paní Petru Fiedlerovou, provozní techničku SBD Pokrok, která má náš dům na starosti a přijala naše pozvání být hostem shromáždění.

Informace skrutátora: Paní Špindorová po sečtení podílů přítomných vlastníků a vlastníků, kteří využili plnou moc, konstatovala, že **na shromáždění je přítomno 62,66 % vlastníků a shromáždění je usnášeníschopné.**

Následně jsme přistoupili ke schválení Programu uvedeného na pozvánce.

Usnesení: Shromáždění schvaluje Program shromáždění. Hlasování: schváleno 100 % hlasů

2. Volba skrutátora, zapisovatele a ověřovatelů zápisu

Usnesení: Shromáždění schvaluje jako skrutátorku Janu Špindorovou. Hlasování: schváleno 100 % hlasů

Usnesení: Shromáždění schvaluje jako zapisovatele Moniku Polákovou. Hlasování: schváleno 100 % hlasů

Usnesení: Shromáždění schvaluje jako ověřovatele zápisu Ilonu Schneiderovou. Hlasování: schváleno 100 % hlasů

3. Zpráva revizora za rok 2024 - přednesla ji paní Petra Vyhnalová, informovala, že se účastní schůzí výboru SVJ a čtvrtletně kontroluje účetnictví, vše je v pořádku. Platební morálka vlastníků byla velmi dobrá. Část prostředků SVJ je efektivně uložena na termínovaný účet. Neobdržela žádnou stížnost. Doporučila schválení Účetní závěrky 2024.

Usnesení: Shromáždění bere na vědomí zprávu revizora za rok 2024. Hlasování: schváleno 100 % hlasů

4. Zpráva o hospodaření v roce 2024 – schválení Účetní závěrky 2024

Se zprávou o hospodaření za r. 2024 vystoupila předsedkyně výboru Ilona Schneiderová, v bodech:

01_Řešení úklidu paní Hartmanová – 1575 a 1576, paní Černíková 1577 a 1578, novinka pro zimní období – umístění písek a lopatka do suterénu každého vchodu k výtahům pro možnost operativního posypu při náledí.

01-04_Revize a výměna zvonkového systému a domácích telefonů společností AP Systém (322 tis. Kč)

03_Odstoupení člena výboru SVJ Vladimíra Kubového z funkce, hledání náhrady

05_Shromáždění SVJ – schválen nový člen výboru SVJ Ing. Jan Marek, nahlášení změn na OR

08-10_Rekonstrukce předních schodišť a dlažby provedené panem Dubníčkou (96,5 tis. Kč), v teplých letních dnech proběhnou ještě dodatečné práce a úpravy

01-12 Pravidelné průběžné kontroly a opravy výtahů za rok 2024 provádí společnost Schindler (69 tis. Kč)

12 – Kontrola systému vytápění – povinná ze zákona, provedla společnost EIM Control (28 tis. Kč)

Průběžně řešíme opravy, revize a havárie: 03_drobný únik plynu 1575, 03_nečistoty ve vodě 1576, 03_odstávka vody po havárii potrubí před 1577 a 1578, 04_požární revize, 04_utažení spojů v elektro skříních na chodbách, 04_řešení přeplněných popelnic, 04-10_údržba zeleně, 05_revize plynu, 06_řešení posprejování domu, 08_odstávka teplé vody, 08_havárie teplé vody 1578, 09_opravy výtahů, 11_revize otopné soustavy, 11_kontrola a servis vstupních dveří, 12_havárie stoupačky 1578, 12_havárie odpadu 1578, 12_revize plynu

Průběžně řešíme administrativu: DPP pro pracovníky SVJ a pravidelné měsíční hlášení docházky, daňové přiznání, hlášení na Modrou pyramidu, upomínky nedoplatků, řešení vyúčtování za rok 2024, příprava a realizace Shromáždění, hlášení změn ve výboru SVJ na OR, distribuce nových předpisů nájemného, příprava úložiště dokumentů SVJ, získání „prohlášení vlastníka“, řešení personálních otázek na r.2025 a příprava nových DPP, výbor SVJ se pravidelně schází min.1x měsíčně, podle potřeby i častěji, kontrolujeme mail, pošt. schránky ve vchodech a datovou schránku, došlé faktury, účty, komunikujeme zejm. s SBD Pokrok a státními orgány, bankami a dalšími subjekty, řešíme podněty od Vás sousedů, čistotu v domě, vyjadřujeme se k hlášeným rekonstrukcím v bytech, pomáháme při změně vlastníka a hlášení počtu osob v bytech, píšeme zápisy, informujeme vás o dění v domě na nástěnkách atd.

Prosíme Vás na formulářích u prezence o uvedení a odsouhlasení svých e-mailů pro komunikaci mezi vámi vlastníky a výborem SVJ – souhlasy. **Lze i dodatečně vyjádřit svůj souhlas mailem na mikulova.svj@seznam.cz.**

Zápisy ze schůzí výboru – výbor se bude i nadále dle stanov SVJ scházet min. 1x za měsíc, co se týče zápisů přejdeme na **čtvrtletní formát zápisů**, kde vždy souhrnně promítneme dění v SVJ za minulý kvartál a vyvěsíme na nástěnky.

Změny počtu osob v bytě (mailem či zpráva do schránky SVJ) hlaste výboru neodkladně, my hlásíme na Pokrok, tam upraví a zašlou nový předpis měsíčních záloh a od následujícího měsíce budete platit upravenou částku – u platby přes SIPO dojde k automatické úpravě, v případě platby bankovním převodem si musíte **upravit trvalý příkaz**.

Nahlašování závad a věcí k řešení (osvětlení, zámky, dveře, výskyt hlodavců, bezdomovců apod.) – děkujeme sousedům za součinnost a nahlašování a zejm. děkujeme panu Janouškovi za příkladnou údržbu domu.

Soukromý majetek nepatří do společných prostor – nábytek, květiny, prkna, pneumatiky, věci po malování apod. nepatří na chodby v patrech, ani na chodby ve sklepech. Prosíme o vyklizení těchto únikových cest.

Roční vyúčtování za užívání bytu a služeb za 01-12/2024 bylo zasláno na vaše adresy. Přepjatky obvykle, nedoplatky doporučeně se službou zanechání ve schránce. I letošní vyúčtování dopadlo velmi dobře, většina vlastníků má přepjatky, nedoplatky jsou nízké, u nikoho nepřesáhly 10 tis. V případě nesrovnalosti se obraťte do 31.5.2025 na referentku Pokroku z odd. nájemného paní Poláškovou: polaskova@pokrok.cz či na tel. **225 339 304**.

Informace o hospodaření za rok 2024 – pro Váš základní přehled:

Rozvaha, Výkaz zisků a ztrát a přílohu k účetní závěrce byla vyvěšená na nástěnce SVJ a přiložená k pozvánce, shrneme nejdůležitější čísla z hospodaření:

- SVJ má u Modré pyramidy **úvěr z r.2017 na revitalizaci a zateplení fasády ve výši 13 mil. Kč**
- Měsíční splátka činí 80 tis.Kč - splátka úvěru jde z Fondu oprav, do kterého měsíčně vybereme **113,8 tis.Kč**, po odečtu splátek úvěru nám zbývá 33,8 tis.Kč měs. na realizaci oprav - ročně vytváříme rezervu **+405,6 tis.Kč**
- SVJ má u Komerční banky **termínovaný vklad od 11.12.2023 ve výši 1 mil. Kč**, na max. 5 let, výpověď je možné dát každé 3 měsíce, vždy k 11.3., 11.6., 11.9. a 11.12., je to dostatečná lhůta pro případnou operativní potřebu financí, měsíčně se nám vklad zhodnocuje částkou necelých 2,5 tis.Kč.

Aktuální informace k datu 27.5.2025:

KB – stav běžného účtu SVJ k 27.5.2025: **788,4 tis. Kč**

KB – stav termínovaného účtu SVJ k 27.5.2025: **1,042 mil. Kč**

Úvěr – splaceno k 27.5.: **6,8 mil. Kč** = v tuto chvíli tedy **máme splaceno 52 % úvěru a zbývá 6,2 mil. z 13 mil. Kč**

K tomuto bodu nebyly žádné dotazy, shromáždění přistoupilo k hlasování:

Usnesení: Shromáždění schvaluje Účetní závěrku a Zprávu o hospodaření za r.2024. Hlasování: schváleno 100 % hlasů

5. Projednání a schválení rozpočtu za služby na období 07/2025 - 06/2026 (příloha č.2)

Návrh rozpočtu pro nás připravil SBD Pokrok podle aktuálních informací o cenách energií a služeb. U vody a energií je navrženo navýšení o 6 %. K jiným změnám nepřistupujeme. K tomuto bodu nebyly žádné dotazy, proběhlo hlasování.

Usnesení: Shromáždění schvaluje Rozpočet za služby na období 07/2025 - 06/2026. Hlasování: schváleno 100 % hlasů

6. Projednání a schválení plánu oprav na rok 2025 (příloha č.1)

Plán oprav byl přílohou č.1 naší pozvánky na shromáždění. Kromě běžných oprav jsou do plánu zahrnuty 3 významnější opravy, a to **Výměna vodoměrů SV a TV**, která se povinně dle zákona provádí 1x za 5 let, čeká nás na konci r. 2025. V plánu na to vyčleňujeme **380 000,- Kč**, dále **Výměna RTN ventilů** (měřiče na radiátorech), která se

obvykle provádí po 10 letech, odhadujeme ji za **190 000,- Kč** a **Výměna vodovodních přípojek** s částkou **500 000,- Kč**. V domě máme celkem 2 vodovodní přípojky + 1 přípojku ve výměňkové stanici, jsou původní ze 70. let, značně zkorodované. Objevují se stížnosti na nečistoty ve vodě. Výměna vnitřních částí přípojek jde za SVJ. Nechali jsme provést kontrolu a bylo nám doporučeno přípojky vyměnit. Čeká nás zajištění projektové přípravy a zpřesnění kalkulace. K tomuto bodu nebyly žádné dotazy, proběhlo hlasování.

Návrh usnesení: Shromáždění schvaluje Plán oprav na rok 2026. Hlasování: schváleno 100 % hlasů

7. Volba výboru SVJ

Bod uvedla předsedkyně paní Schneiderová s tím, že od minulého shromáždění, kdy byl do výboru SVJ zvolen nový člen pan Ing. Jan Marek, můžeme zhodnotit, že se výborně zapojil do práce a převzal na svá bedra technickou a IT oblast a jsme moc rádi za tuto volbu. Poté předala slovo panu Markovi, který pokračoval v moderování tohoto bodu.

K 22.6.2025 končí po 5 letech mandát 2 členkám výboru SVJ – Iloně Schneiderové, předsedkyni SVJ a Janě Špindorové – místopředsedkyni SVJ. Obě souhlasí pokračovat v práci ve výboru i další volební období, proto jsou znovu navrženy na členky výboru SVJ. Zároveň poprosil obě dámy, aby se krátce představily vlastníkům, kteří ještě neměli příležitost se s nimi setkat. Poté se člen výboru pan Marek obrátil na shromáždění, zda má někdo připomínky k navrženým kandidátkám, dotazy, anebo návrhy na nominaci někoho jiného do výboru SVJ a vyzval k diskuzi. K tomuto bodu nebyly žádné připomínky a proběhlo hlasování o každé kandidátce zvlášť.

Usnesení: Shromáždění schvaluje paní Ing. Ilonu Schneiderovou za členku výboru SVJ. Hlasování: schváleno 100 % hlasů

Usnesení: Shromáždění schvaluje paní Janu Špindorovou za členku výboru SVJ. Hlasování: schváleno 100 % hlasů

8. Různé

*Přihlásil se pan Vlček – bydlí v garsonce a rád by si nechal instalovat **venkovní žaluzie**. Proběhla diskuze: chtělo by to dohodnout se na jednotné barvě – nejspíše bílé, žaluzie se kotví do okenního rámu – prověřit, zda tam je dost místa poté, co máme zatepleno až téměř k oknům, paní Fiedlerová upozornila, že to bohužel v bodě různé nelze hned na místě schválit – příště je dobré obrátit se na výbor s předstihem a dát bod do programu schůze, schválení může proběhnout dodatečně např. formou per rollam. Na dotaz, kdo by měl orientační zájem se k instalaci venkovních žaluzií přidat, zvedlo ruku cca 10 vlastníků. Dohodli jsme se, že výbor zjistí technické a cenové parametry a připraví hlasování per rollam, s variantou „souhlasíme a budeme realizovat hromadně“ a variantou „souhlasíme a může si zrealizovat při dodržení barvy a tech. postupů každý individuálně“.*

Protože se do diskuze už nikdo další nepřihlásil, poděkovala předsedající všem za účast a shromáždění ukončila.

Přehled přijatých usnesení:

Shromáždění schvaluje Program shromáždění. Hlasování: schváleno 100 % hlasů

Shromáždění schvaluje jako skrutátorku Janu Špindorovou. Hlasování: schváleno 100 % hlasů

Shromáždění schvaluje jako zapisovatele Moniku Polákovou. Hlasování: schváleno 100 % hlasů

Shromáždění schvaluje jako ověřovatele zápisu Ilonu Schneiderovou. Hlasování: schváleno 100 % hlasů

Shromáždění bere na vědomí Zprávu revizora za rok 2024. Hlasování: schváleno 100 % hlasů

Shromáždění schvaluje Účetní závěrku a Zprávu o hospodaření za r. 2024. Hlasování: schváleno 100 % hlasů

Shromáždění schvaluje Rozpočet za služby na období 07/2025 - 06/2026. Hlasování: schváleno 100 % hlasů

Shromáždění schvaluje Plán oprav na rok 2026. Hlasování: schváleno 100 % hlasů

Shromáždění schvaluje paní Ing. Ilonu Schneiderovou za členku výboru SVJ. Hlasování: schváleno 100 % hlasů

Shromáždění schvaluje paní Janu Špindorovou za členku výboru SVJ. Hlasování: schváleno 100 % hlasů

Předsedající: I. Schneiderová
Zapisovatel: M. Poláková
Ověřovatel zápisu: I. Schneiderová



Společenství vlastníků Mikulova 1575-1576
Mikulova 1575/16
149 00 Praha 4 - Chodov
IČO: 26 69 33 56