SPOLEČENSTVÍ VLASTNÍKŮ JEDNOTEK

Z á p i s č. 13. z jednání shromáždění **Společenství vlastníků Koněvova 910/61 (dále jen SVJ)**

A.Informace:

Dne 19. června 2024 byl všem vlastníkům rozeslán zápis z dvanáctého Shromáždění vlastníků. K zápisu nebyly vzneseny žádné připomínky.

Petr Kadlas a Hedvika Csiba podali výpověď, soud snad ani jednu výpověď **neakceptoval**, pravděpodobně z formálních důvodů, nedošlo ani k předání agend a přístupových práv. *Bude se řešit příště*

V první polovině roku byla oslovována řada pražských účetních firmem, pražské firmy jsou přetížené, o malý dům nemají zájem, nebo nedělají vyúčtování záloh, či správu bankovního účtu. Nakonec nám účetnictví 2024 ještě naposled připravuje JUDr Pávek (s novým účetním se bude muset doopravit účetnictví o částku **12.095,03Kč** , viz příloha č.12). Na doporučení firmy Gasterm (Říčanská firma, co nám dělá revize a opravy kotlů, doporučila Říčanskou firmu KESO pana Provazníka). Pan Provazník a jeho firma za cca 300Kč za jednotku a měsíc by nám dělali nejen účetnictví a vyúčtování, ale i pokladníka (kompletní správa bankovního účtu), zajišťovali proplácení služeb domu, zajišťovali povinné revize, zavedli informační systém SVJ a řadu další činností, viz přílohy č. 8 až 10.

Z důvodu letošních problémů s účetními a správními firmami navrhujeme oddálit opravy domu o rok až o dva roky (příloha č.1).

Byly provedeny odečty a zajištěny mimořádné faktury k 31.12.2024 vody a elektřiny domu.

Byla provedena kontrola vlhkosti suterénu a odborná firma vypracovala správu příloha č.11.

Byla odstraněna vážná závada z revize plynu, jednalo se o rezavé hlavní plynové vedení jak v suterénu 910/7, tak i pod schody do Zadního objektu, trubky byly osmirkovány a natřeny.

Dvůr jsme vyklidili a tak je beton připraven na impregnaci střední části proti vlhkosti a zatékání do 910/7 i do 910/11.

Byla zrealizována revize komínových průduchů 12. června 2025, byl zjištěn jen nedostatek v 910/3A, ten kominíci 23. června odstranili.

Byla zrealizována revize kotlů též dne 12. června 2025, byl zjištěny vadné vypouštěcí ventily v 910/6 a v 910/3A, tyto závady se u kotlů opakují asi jde o výrobní závadu. Oprava byla provedena.

Řada uživatelů bytů odhlásila Internet domu od firmy Pranet, neboť už kapacitně nestačil (provizorně si zajistili mobilní 5G). Proto byl zrealizován komplet nový rozvod optoelektroniky od Firmy AIRWAYNET a byly napojeny první jednotky (910/2, 910/3C, 910/4 a serverovna). Pranetu byla dána výpověď a pracuje se na rozchození kamerového systému domu na AIRWAYNET.

Probíhá zajištění nového „energetického štítku domu".

Zajistili jsme nabídky (ceny jsou v uvedeny v plánu v příloze č.1) na:

- Odvoz hlíny ze suterénu, ve které se drží vlhkost.
- Zaizolování tyčí antén ze kterých kape voda.

- Napojení jednotky 910/11 na elektriku (zatím užívá elektriku ze 910/12).
- Napojení jednotky 910/12 na kanalizaci (zatím využívá kanalizaci ze 910/11, nemá WC).
- Napojení jednotky 910/12 na vodu (zatím využívá vodu z jednotky 910/11).
- Oprava betonu dvora a penetrace proti vlhkosti obou suterénů.
- Oprava štuku a nátěru dvora.
- Máme cenovou nabídku na úpravu „Prohlášení" a „Stanov" za 10tisíc Kč včetně DPH od právníka M. Balíka.:
  - Oddělení „Prohlášení vlastníka" od „Stanov".
  - Změna názvu SV na: „Společenství vlastníků Hartigova 910/61".
  - Výbor na dobu určitou pět let.
  - Schválený převod věcí ze „společných částí" do „jednotek"..
  - Shromáždění může navrhnout i jen předsedu bez výboru i obráceně.
  - Finanční oddělení správy obou budov.
- Nyní se objevily další závady a to opadávání vlhké omítky a u východního světlíku u vchodu do 910/6 a pravděpodobně ucpání odvětrání východní kanalizace, což pravděpodobně vede k vysávání sifonů v 910/1. Možná, že obě závady spolu souvisejí.
- *Bylo požádáno i o nabídku na instalaci hnědých dubových vrat cca 2x3m s vestavěnými dveřmi pro chodce s přendáním elektronického zámku a Brana pro chodce. Stávající dezolátní železná stará vrata tepelnou roztažností ničí elektronický zámek a ve vedrech nejdou otvírat/zavírat. Nabídka přišla na cca 220.000 Kč*

B. usnesení:

Shromáždění SVJ schvaluje:

- Zápis z dvanáctého Shromáždění SVJ rozeslaný dne 19. června 2024.). **Schváleno**
- Dlouhodobý předběžný plán finančních prostředků dle přílohy č.1. **Neschváleno**
- Rozvahu s přílohou za rok 2024, příloha č.2. **Schváleno**
- Zpráva účetního SVJ za rok 2024, příloha č.3. **Schváleno**
- Vyúčtování služeb 2024, stanovení záloh na 2025, viz příloha č.4. **Schváleno**
- Stanovení záloh na služby 2025, příloha č.5. **Schváleno**
- Příspěvky na správu 2025, příloha č.6. **Schváleno**
- Uzavření smlouvy s firmou KESO, včetně správy bankovního účtu a systému SVJ přílohy č. 8, 9. a 10. **Schváleno s tím:**

Z doplňkových služeb se ještě objedná:

- správa bankovního účtu pověřenou osobou správce, příprava úhrady došlých faktur, jejich realizace, zajištění bankovních výpisů
  Cena bez DPH 21%: 350,- Kč/měs.
- zajištění, správa a provoz informačního systému pro majitele domů – aplikace „DOMY ON LINE" společnosti OK SOFT – sledování předpisů a úhrad jednotlivých vlastníků vč. vyúčtování, sledování lhůt revizí, ukládání dokumentace domu, zápisů ze shromáždění apod.
  Cena bez DPH 21%: 15,- Kč/měsíc za bytovou jednotku
- organizace ročního shromáždění vlastníků – příprava pozvánky, příprava a tisk prezenční listiny, prezence účastníků, kontrola usnášeníschopnosti, vyhodnocení hlasování, zápis ze shromáždění vlastníků
  Cena bez DPH 21%: 4. 500,- Kč

Na smlouvu se podepíší všichni vlastníci.

- Kadlas zjistí cenu za „profesionálního předsedu".
- Pavel Stupka a Kateřina Stupková zkontaktují pana Procházku ohledně „Profesionálního předsedy" včetně změny stanov jak připravoval JUDr Pávek
- Pavel Stupka zkontaktuje JUDr Pávka, zda by nám udělal účetnictví a vyúčtování i za rok 2025

Shromáždění SVJ ukládá výboru:

- Uhradit přeplatky Kateřině Stupkové 626Kč a 9.666Kč, dle doporučení JUDr Pávka (příloha č.12).
- Realizovat dlouhodobý předběžný plán finančních prostředků pro rok 2025 dle přílohy č.1. **kromě 30tisíc Kč na kanalizaci**
- Zaslat na soud Rozvahu s přílohou za rok 2024, příloha č.2.
- Uzavřít smlouvu s firmou KESO, včetně správy bankovního účtu a systému SVJ přílohy a smlouvu GDPR č. 8, 9. a 10.
- ~~Zrealizovat schválený převod společných částí domu do jednotek, třeba následujícím bodem:~~
- ~~Objednat změnu „Prohlášení" a „Stanov" od advokáta M. Balíka.~~
- Zajistit energetický štítek domu.
- Po obdržení ostatních plateb od vlastníků vrátit přeplatek Michalu Stupkovy 96.628 Kč.
- Na žádost vlastníků přidělovat přístupová práva vlastníkům na: kamerový systém, vzdálené odečty podružných vodoměrů i pasivní práva k bankovnímu účtu.
- Na žádost vlastníků přidělovat přístupová práva nájemníkům na vzdálený odečet podružného vodoměru.
- Sledovat dopady směrnice (EU) 2024/1275 na právní řád ČR, hrozí při našem nízkém energetickém štítku domu, že bude dům (či jednotky) neprodejný, nepronajímatelný i neděditelný.
- Zjišťovat možnosti dotací na případné nutné zateplení obou dvorních fasád z důvodu směrnice EU.
- Zajišťovat povinné revize.

C. Shromáždění SVJ ukládá Martinu Kadlasovi:

Uhradit částky ze zaokrouhlení: 2Kč a 6Kč dle doporučení JUDr Pávka (příloha č.12). **Schváleno**

D. Shromáždění SVJ ukládá všem vlastníkům:

Uhradit nejpozději do konce října 2025 platby dle přílohy č.7 a následné tabulky. Uvádějte stanovaný **variabilní symbol** a zasílejte na účet SVJ: **268456009/0300**). **Schváleno s tím, že se urychleně musí řešit zálohy na správu 2026** – Kadlas navrhuje 35Kč/jednotku a měsíc (Neschváleno).

Jméno	Za jednotky	Částka	Variabilní symbol (určuje za jaké jednotky)
Jan Stupka	910/5, 910/9	29 912 Kč	509
Kateřina Stupková	910/1	6 815 Kč	1
J+P+M Stupka	910/2, 910/10	40 707 Kč	210
Martin Kadlas	910/3, 910/11, 910/12	43 325 Kč	31112
~~Michal Stupka~~	~~910/4, 910/7~~	-96 628 Kč	~~407~~
Hana Cervenka	910/6, 910/8	38 328 Kč	608

Usnesení bylo schváleno 100 % vlastníků jednotek

Účast: Jan Stupka, Michal Stupka, Hedvika Csiba, Kateřina Stupková, Pavel Stupka, Martin Stupka, Petr Kadlas, Martin Kadlas

V Praze dne 22.10.2025 zapsala: Kateřina Stupková:

Podpis.....

přílohy:

1. Dlouhodobý plán finančních prostředků.
2. Závěrka 2024.
3. Zpráva o provedení účetnictví za rok 2024.
4. Vyúčtování služeb 2024 a zálohy na 2025.
5. Zálohy na správu na rok 2025.
6. Podklad pro vyúčtování služeb nájemníkům
7. Sečtení plateb
8. Smlouva s novou účetní a správní firmou
9. Cenová nabídka
10. Smlouva GDPR
11. Studie vlhkosti suterénu
12. Zpráva o zpracování účetnictví roku 2024-1