

POZVÁNKA NA SHROMÁŽDĚNÍ SVJ TRYSKOVICKÁ 1015

**22. LISTOPADU 2021 od 19:00 hodin
v garážích -2. patro**

Vážení spoluvlastníci,

právě jsme dokončili zásadní kroky pro další fungování našeho domu a rádi bychom vás všechny informovali o důležitých věcech a předložili některé záležitosti shromáždění k rozhodnutí v souladu se stanovami.

Již jsme několikrát hlasovali na dálku a považujeme za vhodné se sejít osobně. Navíc bylo hlasování per rollam umožněno zvláštním zákonem, jehož účinnost již skončila ke konci června.

Výbor Společenství vlastníků domu Tryskovická 1015, IČ 081 220 32, proto tímto svolává shromáždění Společenství vlastníků domu Tryskovická 1015, a to na

**22. listopadu 2021 v 19:00
s místem konání na adrese Tryskovická 1015/21
garáže, minus 2. patro**

s následujícím programem:

PROGRAM SHROMÁŽDĚNÍ

- I. Úvod
- II. Volba zapisovatele, ověřovatele zápisu, předsedajícího shromáždění, skrutátora
- III. Schválení jednacího řádu (podrobnějších pravidel pro hlasování)
- IV. Schválení programu zasedání shromáždění
- V. Zpráva výboru o dosavadní činnosti, včetně zprávy o průběhu reklamačního řízení týkajícího se domu a společných prostor
- VI. Schválení účetní závěrky za rok 2020
- VII. Volba nového člena výboru SVJ
- VIII. Schválení výdajů a konkrétní podoby zabezpečení domu (společných prostor)
- IX. Otázka zasklívání balkónů, instalace pergol a podobných konstrukcí – mandát pro výbor
- X. Otázka instalace klimatizací – mandát pro výbor
- XI. Zpráva výboru o vývoji pohledávek SVJ
- XII. Schválení domovního řádu
- XIII. Schválení odměn členů výboru
- XIV. Závěr



Žádáme vlastníky nebo jejich zplnomocněné zástupce, aby se dostavili s průkazem totožnosti



K registraci se prosím dostavte včas, ideálně 15 až 20 minut před začátkem



Je-li byt v SJM, je potřeba účast obou manželů, případně zmocnění jednoho manžela druhým. (vzor plné moci přikládáme).



Podpisy na plných mocích netřeba ověřovat.



Prosíme přineste si vlastní židličku. Nejbližší dostupné sály pro 50 osob jsou nejméně 1 km od domu (Maximum Třeboradice nebo zámek). S ohledem na nejistá proticovidová opatření i vzdálenost jsme tentokrát zvolili konání v garážích. V rámci jednání bychom rádi prodiskutovali, zda by příště byla ochota vážit cestu do Třeboradic či na zámek.

K jednotlivým bodům:

I. Úvod a kontrola usnášeníschopnosti

O tomto bodu se nehlasuje. Do doby zvolení orgánů vede a řídí zasedání shromáždění předseda výboru. K tomu, aby bylo shromáždění usnášeníschopné, je třeba účasti vlastníků (nebo zástupců) reprezentujících nadpoloviční většinu spoluvlastnických podílů v domě.

II. Volba zapisovatele, ověřovatele zápisu, předsedajícího shromáždění, skrutátora

K řádnému průběhu zasedání je třeba zvolit tyto procedurální funkce, aby byla zajištěna objektivita sčítání hlasů i vedení celého zasedání. Z praktických důvodů výbor navrhuje zástupce ze svého středu s tím, že je vhodné, aby ověřovatel zápisu byl zvolen z přítomných vlastníků z pléna.

NÁVRH USNESENÍ:

a) Shromáždění Společenství vlastníků domu Tryskovická 1015, IČ 081 220 32 **volí** zapisovatelem pro účely zasedání shromáždění konaného dne 22. 11. 2021:

zapisovatelem: Ing. Michala Dočekala

ověřovatelem zápisu: *dle návrhů z pléna, o nichž bude postupně hlasováno; nebudou-li návrhy z pléna, pak výbor navrhuje Ing. Norberta Kmenta*

předsedajícím: JUDr. Michala Krejčíka

skrutátorem (sčítačem hlasů): Ing. Norberta Kmenta

III. Schválení jednacího řádu (podrobnějších pravidel pro hlasování)

K řádnému a hladkému průběhu zasedání je třeba podrobnějších pravidel pro hlasování a řízení samotného zasedání, které není v takovém detailu ve stanovách popsáno. I na základě praktických zkušeností z jiných shromáždění výbor navrhuje jednací řád, který tvoří přílohu této pozvánky. Zejména jde o popis pravidla tzv. „optické většiny“. Pro SVJ je typická nestejná míra váhy hlasů závislá na velikosti podlahové plochy bytu či nebytového prostoru. V praxi jde však o zlomky, které se velmi obtížně sčítají. Pravidlo optické většiny proto v první vlně umožňuje hlasovat ZDVIŽENÍM RUKY S HLASOVACÍM LÍSTKEM. Je-li i z tohoto způsobu hlasování zřejmé, že bylo dosaženo většiny (zejména pokud není nikdo proti ani se nikdo nezdržel), je usnesení přijato. Každý vlastník, který hlasoval proti má právo požádat předsedajícího o přesné přepočítání hlasů podle podílů. Předsedající tak může učinit kdykoli. NA KAŽDOU JEDNOTKU JE VYDÁN JEDEN HLASOVACÍ LÍSTEK. Návrh jednacího řádu je k dispozici na stránkách <https://www.dumazalka.cz/>.

NÁVRH USNESENÍ:

Shromáždění Společenství vlastníků domu Tryskovická 1015, IČ 081 220 32 **schvaluje** jednací řád zasedání pro účely zasedání shromáždění konaného dne 22. 11. 2021.

IV. Schválení programu zasedání

Program navrhuje výbor jako svolavatel. Důvody svolání shromáždění jsou jednak praktické (potřeba projednat řadu faktických záležitostí) i formální (schválení účetní závěrky za 2020).

NÁVRH USNESENÍ:

Shromáždění Společenství vlastníků domu Tryskovická 1015, IČ 081 220 32 **schvaluje** program zasedání shromáždění svolaného na 22. 11. 2021 navržený výborem.

V. Zpráva výboru o dosavadní činnosti, včetně zprávy o průběhu reklamačního řízení týkajícího se domu a společných prostor

Výbor byl zvolen 25. 2. 2020 a postupně navázal kontakty, jak s SBD a jednotlivými subdodavateli, tak i ostatními výbory ale i městskou částí. Souhrn činnosti přednese předseda výboru SVJ ústně. Písemné shrnutí bude k dispozici na stránkách <https://www.dumazalka.cz/>.

O tomto bodu se nehlasuje

VI. Schválení účetní závěrky za rok 2020

Jde o formální krok vyžadovaný zákonem. Výbor SVJ považuje hospodaření SVJ za standardní a vyvážené. SVJ si postupně vytváří dlouhodobé rezervy na investice v budoucnu. Za problém, který je nutné hlídat a vysvětlovat již v počátcích, považuje výbor otázku pozdního placení záloh (viz další bod). Účetní závěrky jsou k dispozici na stránkách <https://www.dumazalka.cz/>.

NÁVRH USNESENÍ:

Shromáždění Společenství vlastníků domu Tryskovická 1015, IČ 081 220 32 **schvaluje**

- i) účetní závěrku za rok 2020 ve znění předloženém výborem
 - ii) výsledek hospodaření za rok 2020 následovně - výsledek hospodaření za rok 2020 je 0 Kč.
-

VII. Volba nového člena výboru SVJ

Výbor SVJ je podle stanov trojčlenný. Tři členové byli zvoleni na zasedání shromáždění dne 25. 2. 2020. Dopisem ze dne 25. 10. 2021 oznámil jeden z dosavadních členů pan Radim Havlíček, že rezignuje na svou funkci člena a žádá, aby výkon funkce skončil dnem projednání výborem. Výbor SVJ tuto rezignaci projednal dne 29. 10. 2021, čímž funkce *panu Havlíčkovi zanikla. Tato informace byla zveřejněna na internetových stránkách www.dumazalka.cz spolu s výzvou ke kandidatuře na doplnění výboru. Dne 1. 11. 2021 obdržel výbor přihlášku pana Martina Hromádka, nar. 1. 5. 1984, vlastníka bytu, který v domě bydlí a který projevil zájem a ochotu jako člen se podílet na práci výboru a správě domu. Výbor SVJ považuje kandidáta za způsobilého a doporučuje shromáždění jeho volbu. Jiný kandidát se do dne 4. 11. 2021 nepřihlásil.

NÁVRH USNESENÍ:

Shromáždění Společenství vlastníků domu Tryskovická 1015, IČ 081 220 32 **volí** členem výboru pana **Martina Hromádka, nar. 1. 5. 1984**, bytem Tryskovická 1015/21. Praha – Čakovice, a to s dnem vzniku funkce k 22. 11. 2021.

VIII. Schválení výdajů a konkrétní podoby zabezpečení domu (společných prostor)

Stejně jako v případě všech ostatních domů ve všech předchozích etapách byl i náš dům objektem hned několika vloupání v roce 2020. Jako vždy šlo o kombinaci přítomnosti celé řady cizích osob na staveništi vybavených navíc nářadím, skutečností, že se lidé v domě ještě neznali a toho, že zcela určitě některé čipy měly cizí osoby. Rovněž časté poruchy vrat (nyní již nejčastější výpadek umíme opravit snadno a rychle svépomocí) byly určitě faktorem ovlivňujícím přístup cizích osob do domu. Pachtelé byli nakonec dopadeni, ale škoda už způsobena byla. Zabezpečení domu je tedy z dlouhodobého pohledu nevyhnutelné. Některá opatření (kování u sklepů) byla již zajištěna. Výbor posoudil celou řadu možností elektronických prostředků a musel řadu řešení vyloučit pro jejich cenu, komplikovanost anebo neefektivitu. Nabídka představující nabídnuté řešení považuje výbor za odpovídající jak potřebám SVJ, tak i finančním možnostem. S ohledem na prudký růst cen a dlouhé dodací lhůty, je třeba aby výbor měl určitý manévrovací prostor a kvůli navýšení ceny o pár set Kč nebylo potřeba svolávat další shromáždění. Celkové předpokládané výdaje za SVJ se zatím pohybují pod 130.000 Kč. Výdaje za čipy navíc a ovladače ke garážím by si hradil každý vlastník sám. Výbor následně určitý počet čipů a ovladačů nakoupí do zásoby pro případ flexibilní výměny (dokupu) při ztrátě či poškození nebo při rozšíření členů domácnosti apod. Podle čl. VII odst. 5 stanov SVJ má výbor výdajový limit 100.000 Kč na kalendářní rok, proto je pro zakázku pro komplexní zabezpečení nutné schválení shromážděním. Písemné shrnutí je k dispozici na stránkách <https://www.dumazalka.cz/>.

NÁVRH USNESENÍ:

Shromáždění Společenství vlastníků domu Tryskovická 1015, IČ 081 220 32 **schvaluje**, aby výbor uzavřel s vybraným dodavatelem smlouvu o instalaci zabezpečení společných prostor (dveří i garážových vrat), a to včetně nového přístupového systému na dveře a včetně protipožárního zabezpečení, přičemž výdaje nepřevyšší částku **130.000 Kč bez DPH**, přičemž cena za každý čip nad počet 3 připadající na byt a cena za dálkový ovladač ke garážovým vratům bude samostatný náklad placený samotnými vlastníky jednotek, garážových stání nebo sklepů a jednotková cena od dodavatele nesmí překročit **1.250 Kč za naprogramovaný ovladač a 100 Kč za čip**.

IX. Otázka zasklívání balkonů, instalace pergol a podobných konstrukcí – mandát pro výbor

Zasklení balkonů, ale i např. instalace lehkých pergol nebo obdobných konstrukcí je spojeno se zásahem do společných částí domu a je tedy nutný souhlas shromáždění. Z praxe viditelné i v ostatních domech je ale nerealistické očekávat, že zájemci o zasklení/instalaci budou čekat na souhlas shromáždění, popřípadě že iniciují hlasování per rollam. Dle vyjádření stavebního úřadu UMČ Letňany instalace bezrámového systému zasklení balkonu nepodléhá ani ohlášení ani povolení, pokud se zachová členění balkónového zábradlí a zasklení se provede nad ním. Výbor tedy po diskusi navrhuje stanovit určitý rámec pro instalaci určitých konstrukcí, avšak s tím, že je nutné dodržení zdrženlivosti a pochopení ze stran vlastníků.

NÁVRH USNESENÍ:

Shromáždění Společenství vlastníků domu Tryskovická 1015, IČ 081 220 32, **uděluje** výboru mandát pro rozhodování a schvalování zasklívání balkonů, instalaci pergol, zimních zahrad a obdobných konstrukcí, pokud žadatel dodá minimálně následující podklady:

a) Dokumentaci plánované realizace, která jednoznačně potvrdí, že konkrétní zasklení konkrétního balkonu nebo instalace jiných konstrukcí je stavební úpravou, která:

- i) nezasahuje do nosných konstrukcí, tj. nedochází k ovlivnění statiky domu,
- ii) nemění vzhled budovy (tj. zejména jde o bezrámový systém zasklení)
- iii) nemůže negativně ovlivnit požární bezpečnost domu (např. doložení požární zprávy či stanoviska příslušného dotčeného orgánu, vylučující takové ovlivnění)
- iv) nemůže negativně ovlivnit tepelnou izolaci domu
- v) nemůže negativně ovlivnit hydroizolaci domu/garáže.

b) Údaje o realizační firmě

c) Souhlas žadatele, že:

- i) V případě nutnosti úprav společných prostor nevzniká žadateli nárok na případnou demontáž a montáž ze společných prostředků SVJ
 - ii) V případě poškození fasády, tepelné izolace, hydroizolace nebo jiných společných částí související s provozem a instalací je vlastník povinen odstranit závadu na vlastní náklady.
-

X. Otázka instalace klimatizačních jednotek – mandát pro výbor

Obdobná problematika vzniká i u klimatizačních jednotek, jejichž rozšíření se zvětšuje s větší dostupností. I zde je však instalace spojena se zásahem do společných částí domu a je tedy nutný souhlas shromáždění. I zde je třeba upozornit, že vlastník jednotky nesmí omezovat práva jiného vlastníka a musí se zdržet všeho, co způsobuje vnikání hluku, otřesů, pachů a dalších imisí na pozemek jiného vlastníka. Je proto třeba vybírat klimatizační takovou, která bude co nejméně omezovat ostatní vlastníky (hlukem i nasměrováním odpadového tepla) a co nejméně rušit vzhled domu (bude umístěna na balkóně). Montáž klimatizace musí být provedena profesionální firmou, která má zkušenosti a potřebné certifikáty, a to i z důvodů požární bezpečnosti. Opět ovšem není realistické očekávat, že zájemci o instalaci budou čekat na souhlas shromáždění, popřípadě že iniciují hlasování per rollam. Výbor tedy po diskusi navrhuje stanovit určitý rámec pro instalaci klimatizačních jednotek, avšak s tím, že je nutné dodržení zdrženlivosti a pochopení ze stran vlastníků.

NÁVRH USNESENÍ:

Shromáždění Společenství vlastníků domu Tryskovická 1015, IČ 081 220 32 **uděluje** výboru mandát pro rozhodování a schvalování instalace venkovních klimatizačních jednotek, pokud žadatel dodá minimálně následující podklady:

- a) Souhlas majitelů všech bytových jednotek bezprostředně sousedících s bytovou jednotkou žadatele, včetně bytových jednotek v patře nad a v patře pod bytovou jednotkou žadatele.
 - b) Technickou specifikaci zařízení, která obsahuje zejména údaj o hlučnosti zařízení
 - c) Informace o realizační firmě
 - d) Dokumentaci plánované realizace
 - e) Souhlas žadatele, že:
 - i) V případě nutnosti úprav společných prostor nevzniká žadateli nárok na případnou demontáž a montáž ze společných prostředků SVJ.
 - ii) V případě poškození fasády související s provozem a instalací klimatizace (např. kondenzátem) je vlastník klimatizace povinen odstranit závadu na vlastní náklady.
-

XI. Zpráva výboru o vývoji pohledávek SVJ

SVJ je ze své podstaty nuceným sdružením osob, které musí spolupracovat, aby zajistily chod společně vlastněné budovy, kde vlastní své bytové jednotky. SVJ většinou nemá žádné významnější příjmy z vedlejší činnosti a je závislé na řádné a včasné úhradě záloh ze strany vlastníků jednotek. Přestože se jedná o zálohové platby podléhající vyúčtování, a přestože nezářídka vznikne některým členům vznikne po ročním vyúčtování přeplatek, neznamena to, že by zálohy nebylo zapotřebí platit. Naopak. Neplacení záloh je závažným porušením povinností ze strany vlastníků. Chybějící zálohy podlamují stabilitu SVJ a narušují schopnost hradit závazky SVJ (riziko výpadku cash-flow). Výbor byl v uplynulých obdobích nucen řešit několik individuálních kauz. Výbor si je samozřejmě vědom vážných dopadů pandemie COVID-19, tyto dopady bohužel nemůže dlouhodobě nést SVJ (tedy my všichni). Zprávu podá předseda výboru, a to podle aktuálních údajů dostupných ke dni zasedání shromáždění. Hlavním účelem bodu je vysvětlení, že výbor nemá jinou volbu než důsledně vlastníky upomínat, protože při rozvolnění platební morálky by mohl být chod SVJ ochromen. K vymáhání soudní cestou ani jiným formálnějším právním krokům dle NOZ dosud nedošlo.

O tomto bodu se nehlasuje

XII. Schválení domovního řádu

Na základě zkušeností z ostatních domů a částečně i z výbor považuje za potřebné zakotvit domovní řád a zdůraznit tak alespoň minimální pravidla spoluzítí v domě. Návrh domovního řádu je spíše minimalistický a má spíše sloužit jako vodítko k případné aplikaci § 1184 NOZ. Návrh domovního řádu je k dispozici na stránkách <https://www.dumazalka.cz/>.

NÁVRH USNESENÍ:

Shromáždění Společenství vlastníků domu Tryskovická 1015, IČ 081 220 32 **schvaluje** Domovní řád ve znění předloženém výborem a ukládá výboru, aby jej vyvěsil ve společných prostorách domu, zveřejnil na internetových stránkách www.dumazalka.cz a rozeslal odkaz na zveřejněnou verzi na e-mailové kontakty vlastníků.

XIII. Odměny pro členy výboru – otevření tématu

Výbor SVJ je podle stanov trojčlenný. Výkon funkce člena výboru vyžaduje obětování volného času a věnování se výkonu v průběhu celého roku. Na základě některých podnětů ze strany některých vlastníků výbor považuje za vhodné zahájit diskusi o alespoň symbolických odměnách členům výboru. Výše by byla navrhována v takové výši, aby s tím nevznikly SVJ jakékoli další vícenáklady, zejména povinnost odvádět zdravotní pojištění (viz § 6 odst. 4 písm. b) zákona č. 586/1992 Sb., podle nějž jsou samostatným základem daně z příjmu ty příjmy, které jsou v úhrnné výši nepřesahující u téhož plátce daně za kalendářní měsíc částku rozhodnou pro účast zaměstnanců na nemocenském pojištění (což je podle § 6 odst. 1 písm. b) ve spojení s § odst. 2 rozhodný příjem 3 500 Kč za kalendářní měsíc). Uvažovaná výše by byla kolem 2.000 Kč měsíčně za člena (tedy 24.000 Kč ročně za člena).

Protože by to mohlo znamenat nutnost změny výše záloh (byť nepatrnou), je třeba nejprve zjistit postoj shromáždění a pak na příštím shromáždění navrhnout výši odměn i případnou úpravu výše záloh.
