

POZVÁNKA NA SHROMÁŽDĚNÍ SVJ TRYSKOVICKÁ 1015

**16. ČERVNA 2022 od 19:00 hodin
v garážích -2. patro**

Vážení spoluvlastníci,

jak jsme avizovali na posledním shromáždění v XI/2021 i jak vyplývá z našich stanov, rádi bychom vás všechny informovali o důležitých věcech a předložili některé záležitosti shromáždění k rozhodnutí v souladu se stanovami.

S ohledem na to, že stanovy zatím neumožňují hlasovat na dálku, je třeba se sejít osobně. Na programu je však právě i úprava stanov, která doplní nebo vyjasní některá praktická pravidla pro fungování našeho SVJ.

Protože proti zasedání v garážích nebyly minule námitky a nejbližší dostupné sály pro 50 osob jsou nejméně 1 km od domu (Maximum Třeboradice nebo zámek), zasedání zopakujeme v garážích. Považujeme to i za praktické.

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

**16. června 2022 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 řešení zabezpečení domu
- VI. Schválení účetní závěrky za rok 2021
- VII. Schválení výdajů na povinnou recalibraci/výměnu kalorimetrů a vodoměrů
- VIII. Zpráva výboru o vývoji pohledávek SVJ
- IX. Schválení změny stanov
- X. Schválení odměn členů výboru od 1. 7. 2023
- XI. 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



U bytu v SJM mají manželé společný hlas. Účastní-li se jen jeden, zastupuje druhého (26 Cdo 1859/2019).



Necháte-li se zastoupit jinou osobou, podpisy na plné moci netřeba ověřovat (vzor plné moci přikládáme).



Prosíme přineste si vlastní židličku.

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 16. 6. 2022:

zapisovatelem: Ing. Martina Hromádka

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)

Jde o stejná pravidla jako minule. 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. 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 16. 6. 2022.

IV. Schválení programu zasedání

Program navrhuje výbor jako svolavatel. Důvody svolání shromáždění jsou jednak praktické (potřeba projednat řadu faktických záležitostí) i formální (schválení změny stanov a účetní závěrky za 2021).

NÁVRH USNESENÍ:

Shromáždění Společenství vlastníků domu Tryskovická 1015, IČ 081 220 32 **schvaluje** program zasedání shromáždění svolaného na 16. 6. 2022 navržený výborem.

V. Zpráva výboru o dosavadní činnosti, včetně zprávy o zabezpečení domu

Souhrn činnosti přednese předseda výboru SVJ ústně. Písemné shrnutí bude k dispozici na stránkách <https://www.dumazalka.cz/>.

*Na zasedání v listopadu 2021 shromáždění schválilo usnesení, 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 nepřevyší částku **200.000 Kč bez DPH**, přičemž cena za každý čip nad počet 3 připadající na byt a nad 1 připadající na samostatný sklep nebo samostatné garážové stání (v případě vlastníka sklepa nebo garážového stání, který současně nevlastní 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.**“*

Výbor uskutečnil místní šetření (dokonce opakovaně) se zástupci dodavatelů, kde se vždy ukázaly nejasnosti ohledně některých detailů. Nakonec se podařilo vyřešit i spornou pasáž chodby u výtahu v -2. patře, kde nejsou schody, ale je třeba zajistit únikový východ. Bohužel obecný nedostatek kapacit na straně řemeslníků a dodavatelů technologií („nejsou lidi“) v kombinaci s dozrky COVIDových opatření a časovými kapacitami členů výboru přispěl k tomu, že realizace bude až v 2. pololetí 2022. Výbor předpokládá dodržení rozpočtového rámce schváleného shromážděním, a to i přes navýšení některých vstupních cen. Zabezpečení je postaveno na principu omezeného vstupu do domu a – tam, kde to je možné – i do garáží. Vstup dovnitř (odblokování dveří) je umožněn při přiložení „chytrého“ čipu (s možností blokování a přidávání

individuálně určených čipů) anebo použitím dálkového ovladače (vrata). V mínus druhém patře (z důvodu poměrně nešťastného architektonického řešení) nebude od výtahu vstup do garáží zabezpečen elektromagnetickým zámekem, ale přichází se bude muset autorizovat čipem do určitého časového intervalu - jinak se po neautorizovaném vstupu aktivuje poplach. Z důvodů zachování únikových tras z elektromítnosti, kolárny i výtahu, nebylo jiné řešení možné. Výbor věří, že výrazným označením čipovačů i jejich vhodným umístěním se dá předejít falešným poplachům (což byl jeden z hlavních sporných bodů).

O tomto bodu se nehlasuje

VI. Schválení účetní závěrky za rok 2021

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 opakovaně, považuje výbor otázku pozdního placení záloh (viz program). Vztah mezi SVJ a vlastníky jednotek ohledně služeb je předurčen cenami vstupů, jejichž cena za poslední rok rapidně stoupla a asi stoupat bude. 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 2021 ve znění předloženém výborem
- ii) výsledek hospodaření za rok 2021 následovně - výsledek hospodaření za rok 2020 je 0 Kč.

VII. Schválení výdajů na povinnou recalibraci/výměnu kalorimetrů a vodoměrů

Z právních předpisů (zákon č. 505/1990 Sb., vyhláška 345/2002 Sb., zákon č. 406/2000 Sb. a dalších) vyplývá nejen povinnost vlastníků v bytech mít nainstalované vodoměry a kalorimetry, ale rovněž umožnit jejich otestování a recalibraci. V praxi se věc řeší výměnou měřidel „kus za kus“, protože recalibrace se musí provádět na certifikovaném pracovišti (ne doma) a tudíž by byla nutná přítomnost technika hned dvakrát po sobě a čtyři (de)montáže (poprvé odvezení starého měřidla a instalace dočasného, podruhé vymontování dočasného a osazení recalibrovaného měřidla). Takovýto postup by vedl ke zbytečným nákladům a vyšel by paradoxně draž než prostá výměna. Úředně stanovené lhůty k recalibraci měřidel se bohužel liší (vodoměry pro rozúčtování konečným spotřebitelům 5 let, kalorimetry 4 roky), což ovšem není rovněž praktické. Protože výměna měřidel je složitá operace vyžadující zpřístupnění všech jednotek v domě a koordinovanou výměnu, považuje výbor za výhodnější a efektivnější provedení výměny, jak kalorimetrů tak vodoměrů, naráz. Zároveň se v rámci tohoto kroku vyřeší i další povinnost, a to zavedení dálkového odečtu v souladu s legislativou EU. Výbor vyhodnotil nabídky na trhu a předkládá shromáždění návrh usnesení, který odpovídá nejvýhodnější nabídce, kterou se podařilo nalézt. Podle čl. VII odst. 5 stanov SVJ má výbor výdajový limit 100.000 Kč na kalendářní rok, proto je pro tuto zakázku nutné schválení shromážděním. Písemné shrnutí je k dispozici na stránkách <https://www.dumazalka.cz/>. Výbor již na tomto místě žádá spoluvlastníky o součinnost při výměně. Náklady na výměnu, stejně jako u zabezpečení, budou hrazeny z dlouhodobých záloh na opravy. S ohledem na plánovaný termín výměny by měly prostředky na obě akce dostačovat (včetně určité rezervy).

Neposkytnutí součinnosti je bohužel nejen praktickou komplikací ale je i přestupkem podle právních předpisů. Podrobnosti a instrukce samozřejmě výbor zveřejní v dostatečném předstihu před podzimním termínem (předpoklad září/říjen 2022) výměny.

NÁVRH USNESENÍ:

Shromáždění Společenství vlastníků domu Tryskovická 1015, IČ 081 220 32 **schvaluje**, aby výbor uzavřel s vybraným dodavatelem smlouvu o výměně vodoměrů a kalorimetrů, včetně zabezpečení dálkového odečtu hodnot, přičemž k výměně dojde jednotně u obou typů měřidel a výdaje nepřevyšší částku **400.000 Kč bez DPH a roční náklady na provoz a správu dálkového odečtu nepřevyšší 30.000 Kč bez DPH.**

VIII. 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 nezřídka vznikne některým členům vznikne po ročním vyúčtování přeplatek, neznamená 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 a rostoucí inflace, 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 formálnějšími právními kroky dle NOZ dosud nedošlo.

O tomto bodu se nehlasuje

IX. Schválení změny stanov

Na základě novelizace právních předpisů, zkušeností z dosavadního fungování a nejasností některých ustanovení stanov navrhuje výbor schválení změny stanov, předkládáno je přitom **úplné nové znění stanov**.

Podkladem pro návrh změn bylo vzorové znění stanov zpracované Družstevním marketingovým sdružením ČR, s nímž pracuje i SBD a poskytlo ho nám i jiným domům. Podle nedávno novelizovaného § 1200 odst. 5 nového občanského zákoníku („NOZ“) se **při změně stanov nevyžaduje notářský zápis**.

Vyjasnění, upřesnění nebo změny se týkají zejména těchto oblastí:

- a) **Jasně terminologické oddělení příspěvků na společnou správu domu** (režim § 1180 NOZ) a **záloh za služby spojené s užíváním bytu** (režim § 1181 NOZ a zákona č. 67/2013 Sb.);
 - povinnost člena platit a povinnost SVJ zálohy vyúčtovat platí u obou, ale u druhého případu se liší, jak právní režim (služby se netýkají společných prostor, ale souvisí jen s užíváním bytu) tak i otázka měření a odečtů apod. (spotřeba je individuální, ale pravidla pro tvorbu záloh musí být společná);
- b) **Umožnění hlasování per rollam i umožnění odevzdání hlasu před fyzickým zasedáním** (korespondenční metoda);
 - COVIDová omezení ukázala praktičnost těchto způsobů hlasování, v praxi se ukazuje, že dosažení nadpoloviční většiny při fyzickém zasedání může být problém.
- c) **Zavedení institutu náhradního shromáždění** (podle § 1210 NOZ)
 - Když se nezdaří svolání shromáždění pro nedostatečnou účast, náhradní shromáždění může být svoláno, pokud se sejdou vlastníci s alespoň 40 % hlasů;
- d) **Limity pro výbor pro výdaje zůstávají stejné** (tedy jak byly schváleny v únoru 2020)
- e) **Výslovné zakotvení pravomoci výboru v odůvodněných případech** (zejm. prudké změny cen energií a změna smluv s dodavateli SVJ) **úměrně takovým změnám zvýšit zálohy i v průběhu roku** (nikoli jen při vyúčtování);
 - zákon č. 67/2013 Sb. definuje postavení SVJ a vlastníků jako poskytovatele a odběratele některých plnění (služeb). SVJ v postavení poskytovatele musí mít nástroj jak reagovat na nečekané výkyvy. SVJ zastupuje navenek výbor. Při své činnosti je samozřejmě vázán zásadami schválenými shromážděním (ohledně tvorby záloh).
- f) **Doručování – primárně obyčejnou poštou či vhozením do schránky; lze požádat o doručení e-mailem.**

NÁVRH USNESENÍ:

Shromáždění Společenství vlastníků domu Tryskovická 1015, IČ 081 220 32 **schvaluje** změnu stanov ve znění úplného znění stanov předloženém výborem a ukládá výboru, aby zajistil vložení nového znění stanov do sbírky listin rejstříku vedeného Městským soudem v Praze.

X. Odměny pro členy výboru – od 1. 7. 2023

Diskutováno již na minulém shromáždění. Výbor SVJ je podle stanov trojčlenný. Výkon funkce člena výboru vyžaduje obětování volného času a věnování se výkonu v průběhu celého roku. Výše je navrhována v takové výši, aby s tím nevznikly SVJ jakékoliv další vícenásobky, zejména povinnost odvádět zdravotní pojištění (viz § 6 odst. 4 písm. b) zákona č. 586/1992 Sb., podle něž 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) a 3.000 Kč měsíčně u předsedy.

Protože jsou již „ve výrobě“ nové výzvy k novým zálohám od července 2022, výbor navrhuje odložit z praktických důvodů účinnost odměn až od **1. 7. 2023**.

NÁVRH USNESENÍ:

Shromáždění Společenství vlastníků domu Tryskovická 1015, IČ 081 220 32 **schvaluje** odměnu členům výboru ve výši:

- 3.000 Kč měsíčně pro předsedu výboru a
- 2.000 Kč pro další členy

se splatností nejpozději ke každému 15. dni v měsíci následujícího, a to účinností od 1. 7. 2023, a zároveň odpovídající úpravu záloh (na jednotky a garážová stání) s účinností od 1. 7. 2023.

PLNÁ MOC

Já (My)

1. (jméno vlastníka), nar.,

2. (jméno spoluvlastníka), nar.,

trvale bytem:

1. ulice, č. p. a město:,

2. ulice, č. p. a město:,

jako vlastník (spoluvlastníci) jednotky číslo

na adrese Tryskovická 105/21, Praha - Čakovice,

zmocňuji (zmocňujeme) tímto pana/paní

.....

nar.:, trvale bytem.....

k zastupování, včetně hlasování, v souvislosti s jednáním vlastníků jednotek na Shromáždění vlastníků „Společenství vlastníků domu Tryskovická 1015“.

Tato plná moc platí pouze pro zasedání shromáždění Společenství vlastníků domu Tryskovická 1015, IČ 081 220 32, svolané na den 16. 6. 2022.

V dne

.....

(podpis vlastníka) (podpis spoluvlastníka) – nemusí být ověřen

Tuto plnou moc přijímám.

V dne

.....
(podpis zástupce