

NÁVRH ROZHODNUTÍ – HLASOVÁNÍ MIMO ZASEDÁNÍ **SHROMÁŽDĚNÍ**

dle ust. § 1210 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění a dle článku VII. odst. 1
platných stanov společenství

Výbor společenství ve složení Ing. ADAM WICH jako předseda, Ing. JAN FRANTL jako místopředseda a Ing. ALENA SKOUMALOVÁ jako člen **Společenství vlastníků Petržílkova 2259 - 2262**, IČ 24223671, se sídlem Petržílkova 2261/24, Stodůlky, 158 00 Praha 5, zapsaném v obchodním rejstříku vedeném u Městského soudu v Praze, oddíl S, vložka 13397 v souladu s usnesením vlády České republiky ze dne 30. září 2020 č. 957 o přijetí krizového opatření, kterým vyhlásila pro území České republiky z důvodu ohrožení zdraví v souvislosti s prokázáním výskytu koronaviru / označovaný jako SARS CoV-2/ na území České republiky nouzový stav, jakož i v souladu s návrhem zákona o některých opatřeních ke zmírnění dopadů epidemie koronaviru SARS CoV-2 (lex covid), zejména pak s ohledem na jeho ustanovení § 19, jakož i v souladu s ustanovením § 1210 zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, ve znění pozdějších předpisů, dále jen („NOZ“) a ustanovení článku VII. Stanov společenství, **NAVRHUJE**, aby vlastníci jednotek **rozhodli o níže uvedených návrzích na usnesení mimo zasedání shromáždění**, které nelze fakticky z důvodu ochrany zdraví a života členů společenství konat.

Výbor tedy tímto vyzývá člena společenství (pana/pani)

jméno a příjmení _____ **jednotka č.** _____

k rozhodnutí o:

- I. Schválení účetní závěrky za rok 2019
- II. Schválení rozpočtu na rok 2021
- III. Schválení předpisu záloh na rok 2021
- IV. Schválení změny znění článku VI. odst. odst. (3) písm. a) Stanov
- V. Schválení změny znění článku VI. odst. (3) písm. d) Stanov
- VI. Schválení doplnění Stanov o funkci revizora v případě nezvolení kontrolní komise

Podklady ke všem výše uvedeným jednotlivým bodům jsou přílohou této hlasovací listiny a jsou dostupné na webové stránce **www.svj-petrzilko.cz**.

Rozhodnutí se přijímá **nadpoloviční většinou hlasů všech členů společenství**.

I.

Schválení účetní závěrky za rok 2019

Návrh rozhodnutí:

Shromáždění schvaluje účetní závěrku za rok 2019

PRO	PROTI	ZDRŽEL SE

Křížkem označte pouze jednu možnost, jinak je hlasování neplatné

dne

Vlastnoruční podpis.....

II.

Schválení rozpočtu na rok 2021

Návrh rozhodnutí:

Shromáždění schvaluje rozpočet na rok 2021

PRO	PROTI	ZDRŽEL SE

Křížkem označte pouze jednu možnost, jinak je hlasování neplatné

dne

Vlastnoruční podpis.....

III.

Schválení předpisu záloh na rok 2021

Návrh rozhodnutí:

Shromáždění schvaluje předpis záloh na rok 2021

PRO	PROTI	ZDRŽEL SE

Křížkem označte pouze jednu možnost, jinak je hlasování neplatné

dne.....

Vlastnoruční podpis.....

IV.

Schválení změny článku VI. odst. odst. 3 písm. a) Stanov

Návrh rozhodnutí:

Shromáždění schvaluje změnu stanov, v rámci které, se **článek VI. odst. (3), písm. a)** nahrazuje zněním:

Shromáždění **rozhoduje:**

a1) všemi členy společenství

- o změně účelu užívání stavby a pozemků

a2) 60 % většinou hlasů všech členů společenství

- o změně stavby a pozemků

PRO	PROTI	ZDRŽEL SE

Křížkem označte pouze jednu možnost, jinak je hlasování neplatné

dne Vlastnoruční podpis.....

V.

Schválení změny článku VI. odst. 3, písm. d) Stanov

Návrh rozhodnutí:

Shromáždění schvaluje změnu stanov, v rámci které, se **článek VI. odst. (3) písm. d) nahrazuje zněním:**

Shromáždění **uděluje předchozí souhlas**

d) 60 % většinou hlasů všech členů společenství

- k uzavření smlouvy o úvěru společenstvím, včetně schválení výše a podmínek úvěru

PRO	PROTI	ZDRŽEL SE

Křížkem označte pouze jednu možnost, jinak je hlasování neplatné

dne Vlastnoruční podpis.....

VI.

Schválení doplnění Stanov o funkci revizora v případě nezvolení kontrolní komise

Návrh rozhodnutí:

Shromáždění schvaluje změnu stanov:

- v rámci které, se **článek V. odst. (1) písm. c) nahrazuje zněním:**
c) kontrolní komise či revizor, pakliže některý z těchto orgánů shromáždění zřídí
- v rámci které, se nadpis **článku IX. Kontrolní komise nahrazuje zněním:**
Kontrolní komise, revizor zřídí-li je shromáždění
- **vložením odstavce (4) do znění článku IX. Stanov, který zní:**
(4) Ustanovení odstavce 1 až 3 se použijí, rozhodne-li shromáždění o zřízení kontrolní komise.
Shromáždění může rozhodnout, že se namísto kontrolní komise volí revizor. Revizor má působnost kontrolní komise.

PRO	PROTI	ZDRŽEL SE

Křížkem označte pouze jednu možnost, jinak je hlasování neplatné

dne..... Vlastnoruční podpis.....

Poučení

K platnosti hlasování se vyžaduje vyjádření s uvedením dne, měsíce a roku, kdy bylo učiněno, **podepsané vlastní rukou** na této listině, která obsahuje plné znění návrhu rozhodnutí.

Lhůta k vyjádření: činí **20 dní** od odeslání tohoto návrhu na rozhodnutí, tj. **do 30.12.2020**. Rozhodnutí v této lhůtě vhodte do schránky Společenství vlastníků jednotek, eventuálně zašlete či předejte k rukám (do schránky) kteréhokoliv člena výboru:

Adam Wich – vchod 2259, jednotka 26

Jan Frantl – vchod 2261, jednotka 57

Alena Skoumalová – vchod 2262, jednotka 78

či vlastnoručně podepsané naskenujte/nafotoťte a prostřednictvím e-mailu zašlete na kontaktní e-mailovou adresu společenství vlastníků **vybor@svj-petrzilkova.cz**. Originál prosím uschovejte u sebe. Jakmile to epidemiologická situace dovolí, originály předáte výboru společenství.

O výsledku hlasování budete písemně statutárním orgánem informováni (prostřednictvím emailu a schránky Vaší bytové jednotky) včetně celého obsahu přijatého usnesení.

Důležité:

- v případě SJM nebo podílového spoluvlastnictví na jednotce, je oprávněn k vyplnění a podpisu pouze společný zástupce, jemuž bylo uděleno příslušné zmocnění. V případě že jste v rámci společného vlastnictví ještě nezmocnili společného zástupce přiložte, prosím, vyplněnou a podepsanou plnou moc ostatních spoluvlastníků.

V Praze dne

Odesíláme dne:

.....

.....

.....

Informace k jednotlivým bodům rozhodnutí

pozn: všechny uvedené částky jsou v korunách českých (zaokrouhleny na celé koruny)

I. Schválení účetní závěrky za rok 2019

Vybrané významné údaje uvádíme níže. Kompletní uzávěrka je ke stažení na svj-petrzilkova.cz, nebo k dispozici u Aleny Skoumalové (vchod 2262)

Stav bankovního účtu SV	31.12.2018	11 016 758	
	31.12.2019	12 248 234	
Celkový dluh za bytové jednotky:	31.12.2019	239 952	
	Z toho:	181 708	Parv Maxim
		25 457	Stafanov Nikolay
		32 787	ostatní nedoplatky – celkem 9

Poznámky k nedoplatkům za rozpis služeb a příspěvky do fondu oprav:

Parv Maxim – dlouhodobá pohledávka, která vznikla před 10 lety, ještě před vznikem SVJ. Pohledávka je v současné době považovaná za nedobytnou

Stafanov Nikolay – vlastník, který před dvěma lety zemřel a po dlouhém vyjednávání s bulharskými úřady a pozůstalými se podařilo přimět povinné všechny závazky vyrovnat. Aktuálně již dluh neexistuje.

Ostatní drobní dlužníci – jedná se povětšinou o chyby nastavení pravidelných plateb konkrétních vlastníků. Se všemi dlužníky průběžně komunikujeme a v této chvíli jsou všechny pohledávky evidované k 30.12. 2019 již uhrazeny.

čerpání fondu oprav – opravy a revize celkem **277 986**

práce na údržbě bytového fondu	49 950
kontrola těsnosti plynovodu	13 455
prohlídka výplní balkonů	47 553
prohlídka bytů – příčiny zatékání	5 175
revize elektro spol. prostor a hromosvodů	34 455
dotážení AL spojů, vyčištění	17 365
provedení plomb. míst	6 378
oprava panelových spár – vchod 2262	66 713
oprava vchodových dveří	5 850
tlak. zkouška požárních hydrantů	6 682
oprava plynovodu	46 807
práce na údržbě bytového fondu	52 544
záloha – oprava oken ve spol. prostorech	17 067
opravy výtahů vč. pravidelných prohlídek	122 003

Režijní náklady celkem **276 200**

roční odměny výboru	100 000
mzdy pracovníků domu + pojištění	39 600
úklid	129 600
právní služby	7 000

II. Schválení rozpočtu na rok 2021

rezerva na opravy (600,-Kč na byt)	50500
Plynoinstalace kontrola plynoinstalace	17 000
Oprava plynoinstalace	45 000
Požární technika – preventivní prohlídka, kontrola, zkoušky	20 000
Výtahy pravidelný servis výtahů (revize, prohlídky)	80 000
Elektroinstalace dotahování AI spojů	18 000
Oprava plynových odboček ze stoupačky k plynoměru	300 000
celkem	530500

III. Schválení předpisu záloh na rok 2021

předpis	název položky	skutečnost 2019	předpis 2020	návrh částky 2021
1	Pojištění	27 696,- Kč	26 664,- Kč	26 664,- Kč
2	Výtahová služba	9 235,- Kč	9 204,- Kč	9 204,- Kč
3	Odvoz domovního odpadu	141 696,- Kč	141 756,- Kč	184 224,- Kč
4	Elektřina společných prostor	55 814,- Kč	56 940,- Kč	60 300,- Kč
5	Mzda prac. domu včetně poj.	139 600,- Kč	143 352,- Kč	143 352,- Kč
6	Úklid	129 600,- Kč	130 296,- Kč	130 296,- Kč
7	Ostatní náklady	57 102,- Kč	40 620,- Kč	57 072,- Kč
8	Ostatní výnosy	-10 965,- Kč	0,- Kč	0,- Kč
9	Záloha na vytápění	782 323,- Kč	875 490,- Kč	859 008,- Kč
10	Záloha na ohřev TUV	660 196,- Kč	607 296,- Kč	700 032,- Kč
11	Záloha SV pro TUV	249 539,- Kč	324 306,- Kč	259 356,- Kč
12	Záloha SV	432 310,- Kč	628 866,- Kč	458 004,- Kč

pozn. 1: Odměny členům výboru jsou 100 000 Kč před zdaněním – součástí bodu 5 (Mzda pracovníků domu).

pozn. 2: Odměny pracovníkovi údržby jsou 33 000 před zdaněním – součástí bodu 5 (Mzda pracovníků domu).

IV. Schválení změny znění článku VI. odst. odst. (3) písm. a) Stanov

Shromáždění schvaluje změnu stanov, v rámci které, se **článek VI. odst. (3), písm. a) nahrazuje zněním:**

Shromáždění **rozhoduje:**

a1) všemi členy společenství

- o změně účelu užívání stavby a pozemků

a2) 60 % většinou hlasů všech členů společenství

- o změně stavby a pozemků

Vysvětlení: Touto změnou dochází ke snížení potřebného procenta ze 100 % na 60 % všech souhlasů vlastníků pro změnu stavby. Jde o blokační ustanovení, pakliže každou změnu stavby – což může být i dle výkladu stavebního zákona změna celkem drobnějšího rázu, by měli odsouhlasit všichni vlastníci. V souvislosti s plánovanou revitalizací a kladného postoje k zvětšování hloubky lodžii a jejich zateplení (průzkum proběhl na podzim 2020) více než 68 % všech vlastníků, je tato změna nutná pro provedení tohoto záměru.

V. Schválení změny článku VI. odst. 3, písm. d) Stanov

Shromáždění schvaluje změnu stanov, v rámci které, se **článek VI. odst. (3) písm. d) nahrazuje zněním:**

Shromáždění **uděluje předchozí souhlas**

d) 60 % většinou hlasů všech členů společenství

- k uzavření smlouvy o úvěru společenstvím, včetně schválení výše a podmínek úvěru

Vysvětlení: Z důvodu dlouhotrvající nízké účasti na shromáždění a menšího zájmu o chod společenství některých vlastníků, je stanovené kvorum 75 % souhlasu všech vlastníků téměř nereálné. Pokud budeme chtít celou revitalizaci provést najednou, bude úvěr na část zakázky nutný. Proto navrhujeme snížení kvora na 60 %.

Pozn: V tomto bodě se nejedná o schválení úvěru, ale pouze o snížení kvora pro budoucí odsouhlasení výše a podmínek úvěru. V případě, že by návrh nebyl přijat, bylo by nutné větší akce provádět po částech, což sebou nese ekonomické i technické negativní dopady.

VI. Schválení doplnění Stanov o funkci revizora v případě nezvolení kontrolní komise

Shromáždění schvaluje změnu stanov:

- v rámci které, se **článek V. odst. (1) písm. c) nahrazuje zněním:**
d) kontrolní komise či revizor, pakliže některý z těchto orgánů shromáždění zřídí
- v rámci které, se nadpis **článku IX. Kontrolní komise nahrazuje zněním:**
Kontrolní komise, revizor zřídí-li je shromáždění
- **vložením odstavce (4) do znění článku IX. Stanov, který zní:**
(4) Ustanovení odstavce 1 až 3 se použijí, rozhodne-li shromáždění o zřízení kontrolní komise. Shromáždění může rozhodnout, že se namísto kontrolní komise volí revizor. Revizor má působnost kontrolní komise.

Vysvětlení: Z důvodu dlouhotrvajícího nezájmu o funkci v orgánech společenství, kdy pro ustavení Kontrolní komise je nutné řádného zvolení všech tří členů, se touto změnou přiblížíme stavu, kdy budeme mít obsazeny všechny pozice v orgánech SV dle našich stanov. Neboť při nezvolení třech členů, ale např. pouze jednoho, je možné funkci kontrolní komise převést na jednoho člena – revizora.

Celý text stanov s vyznačenými změnami je ke stažení na svj-petrzilkova.cz v dokumentu „Stanovy SV Petržílkova 2259-2262 - návrh změn“.