

Společenství vlastníků jednotek Ružinovská 1227/16, Praha 4

zapsané ve veřejném rejstříku, vedeném u Městského soudu v Praze.

se sídlem: Ružinovská 1227/16, Praha 4 – Krč IČ: 26485541

Rozhodnutí mimo zasedání shromáždění – per rollam Shromáždění vlastníků jednotek 2020

Výbor společenství rozhodl o využití **hlasování členů společenství (vlastníků) formou per rollam**, a to v souladu s článkem VI, bod 8 stanov společenství

Podklady pro rozhodnutí

1. Informace o stavu financí a hospodaření, viz. příloha č. 1
2. Účetní závěrka a Hospodářský výsledek 2019, schválení a převod HV do FO, viz. příloha č. 2
3. Zpráva kontrolní komise, viz. příloha č. 3
4. Volba člena výboru SVJ, viz. příloha č. 4
5. Návrh na zvýšení příspěvku do fondu oprav, viz. příloha č. 5
6. Druhá fáze rekonstrukce stoupaček, viz. příloha č. 6

Výbor tímto předkládá vlastníkům k přijetí tato navrhovaná usnesení:

1. „Shromáždění schvaluje účetní závěrku a hospodářský výsledek 2019 ve výši 13 089,- Kč a jeho převod do FO.”

S návrhem usnesení.....
(*vlastní rukou napsat “souhlasím” nebo “nesouhlasím”*)

2. „Shromáždění schvaluje jako člena výboru SVJ pana Petera Laciaka.”

S návrhem usnesení.....
(*vlastní rukou napsat “souhlasím” nebo “nesouhlasím”*)

3. „Shromáždění schvaluje zvýšení příspěvku do fondu oprav o 7,- Kč za 1 m².”

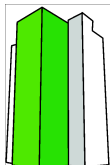
S návrhem usnesení.....
(*vlastní rukou napsat “souhlasím” nebo “nesouhlasím”*)

4. „Shromáždění schvaluje mandát výboru na uzavření smlouvy o dílo s firmou Dodavatel úspor s.r.o. na druhou fázi rekonstrukce stoupaček.”

S návrhem usnesení.....
(*vlastní rukou napsat “souhlasím” nebo “nesouhlasím”*)

5. „Shromáždění schvaluje mandát výboru na refinancování stávajícího úvěru a uzavření nového na financování druhé fáze rekonstrukce stoupaček.”

S návrhem usnesení.....
(*vlastní rukou napsat “souhlasím” nebo “nesouhlasím”*)



SVJ Ružínovská 1227/16
IČ 26485541
www.ruzinovska1227.cz

Jméno a příjmení vlastníka:
(v případě spoluvlastníků jméno zvoleného společného zástupce)

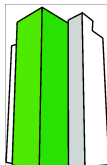
Číslo bytu v domě SVJ Ružínovská 1227/16:.....

Datum:..... Podpis:.....

Doplňující informace k hlasování per rollam

- Vhození návrhu rozhodnutí do schránky člena společenství bydlícího dle Seznamu členů společenství v Ružínovská 1227/16, 14200 Praha 4 Krč dne 16.11.2020, je považováno za doručení dle bodu 8.1 stanov. O vhození bude zpracován a podepsán protokol.
- Lhůta pro přijetí usnesení je do 10. 12. 2020. tj. 25 dnů ode dne vhození návrhu usnesení do Vaší schránky.
- V případě, že usnesení z Vaší strany neobdržíme v uvedené lhůtě, má se za to, že s návrhem nesouhlasíte.
- Vyplněné a podepsané usnesení můžete vhodit do schránky SVJ, zaslat obyčejně poštou na adresu SVJ nebo zaslat naskenované na e-mail SVJ vybor@ruzinovska1227.cz
- **Podpis nemusí být ověřený.**
- Většina hlasů se počítá z celkového počtu hlasů všech členů společenství.
- K přijetí usnesení je zapotřebí souhlas od nadpoloviční většiny všech členů společenství.
- O výsledku hlasování budete informováni bez zbytečného odkladu po přijetí či nepřijetí usnesení.

Děkujeme za Vaši účast na tomto hlasování!



Příloha č. 1 Informace o stavu financí a hospodaření

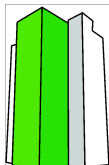
Přehled o hospodaření SVJ Ružínovská 1227/16

1.1.2019-31.12.2019

Z O B F	Kč
Počáteční zůstatek k 1.1. 2019	1986988
Tvorba z předpisu příspěvků vlast.	1582188
HV 2018	1065
Kompensace úvěru	-209856
Čerpání celkem:	1143645
Materiál-opravy	619
Výtah služby	84589
Tech.údržba domu	14400
Kontrola plyn.zařízení	24899
Revize has.přístrojů	3981
Deratizace	9875
Revize hromosvodu	4659
Ostatní služby	86808
Příjem od pojišťovny	-57561
Splátka-čerpání úvěru	860219
Splátka-čerpání úvěru-úrok	108157
Spl.-čerpání úvěru-poplatek	3000
Zůstatek k 31.12.2019	2216740

PROVOZ domu	Kč
Náklady na provoz domu	287857
El. energie sekce	55667
Poštovné	397
Odvoz odpadu	70848
Pojištění domu	21141
Úklid domu	102000
Bankovní poplatky	1913
Poplatky SIPO	5110
Zákonné poj.zam.	908
Ostatní služby pro spr.činn.	29886
Zaokrouhlení	-13
Předepsané zálohy	305316
Prov.výsledek celkem	17459

druhy účtů + FO	stav k 31.10.2020
běžný účet	1,340,667.15 Kč
úvěrový účet	2,021,093.93 Kč
spořicí účet	637,496.00 Kč
fond oprav	1,398,928.35 Kč



Příloha č. 2 Hospodářský výsledek za rok 2019

Hospodářský výsledek r. 2019	
Reálný hospodářský výsledek je 13 089,- Kč.	
Je tvořen z :	
úroků BÚ	653.00 Kč
úroků spořicího účtu	970.00 Kč
odpisy závazků z r. 2003-2011	13,497.00 Kč
úroku z prodlení	439.00 Kč
daň z příjmu	2,470.00 Kč

Hospodářský výsledek r. 2019 ve výši 13 089,- Kč se převádí do fondu oprav. Hospodářský výsledek je tvořen úroky ze všech účtů a v loňském roce i odpisy závazků z r. 2003-2011. Odpisy závazků se rozumí přeplatky z ročních vyúčtování, které se během let nepodařilo vlastníkům vrátit. Většinou z důvodů jejich úmrtí. Odpisy jsou příjmy SVJ, které se převedly do fondu oprav. Bylo nutné zaplatit daň z příjmu.

Příloha č. 3 - Zpráva kontrolní komise

10.11.2020

Vážené Společenství vlastníků,

kontrolní komise ve složení Červenka – Streit – Formánková obdržela k provedení kontroly podklady za rok 2019. Komise pro tento rok zároveň neobdržela žádný podnět od vlastníka jednotek či nájemce.

Proběhla kontrola pokladního deníku. Nebyly nalezeny žádné nesrovnalosti.

Proběhla kontrola pohybu peněžních prostředků na spořicímu účtu. Z účtu neodešly ani nepřišly žádné platby. To je v souladu s příslušnými zápisy ze schůze. Nebyly nalezeny žádné nesrovnalosti.

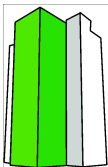
Proběhla kontrola pohybu peněžních prostředků na běžném účtu. Příchozí platby odpovídaly očekávání, nedochází k déletrvajícím nedoplatkům. Veškeré odchozí platby byly doloženy odpovídajícími doklady. Nebyly nalezeny žádné nesrovnalosti.

Spolupráce komise a výboru při předávání podkladů a jejich kontrole byla bezproblémová.

Děkuji za pozornost

Jan Červenka

předseda kontrolní komise



Příloha č. 4 Volba člena výboru SVJ

Vzhledem rezignaci člena výboru, pana Komrsky, je nutné zvolit nového člena výboru. Tento mandát bude do konce současného volebního období, tedy do května 2022.

Výbor vyzval obyvatele domu a vlastníky bytů ke kandidatuře. Nikdo kandidaturu nepodal. Výbor oslovil 6 vlastníků bytů a kandidovat se rozhodl jeden z nich.

Pan Laciak má dlouholeté zkušenosti se správou nemovitostí. Ve svém zaměstnání se zabýval bytovými domy a hotelem. V současné době se zabývá zabezpečováním objektů.

Peter Laciak

nar. 1982

Bydliště: Ružínovská 1227/16 od března 2019

Profese: specialista technické podpory – bezpečnostní systémy

Praxe: projektová a technická správa, pronájem nemovitostí pro investiční skupinu REMU Development (2004-2017)



Příloha č. 5 Návrh na zvýšení příspěvku do fondu oprav

V současné době je příspěvek do fondu oprav stanoven na výši 28,495 Kč/m². Na tuto částku byl stanoven v roce 2017. Paní Kamarádová podala návrh na zvýšení příspěvku do fondu oprav o 7 Kč/m².

Výbor navrhuje zvýšit příspěvek do fondu oprav na 35,- Kč/m². Měsíčně by se příspěvek pro byty 3+1 zvýšil o cca 400 Kč/měsíc a pro byty 2+1 o cca 330 Kč/měsíc.

Vybrané finance budou použity na financování druhé části rekonstrukce stoupaček.

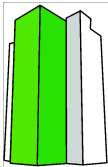
Příloha č. 6 Druhá fáze rekonstrukce stoupaček

Úvod

V první fázi se podařilo vyřešit havarijní stav stoupaček teplé vody. Během prací byl zjištěn havarijní stav odpadů, nefunkční vzduchotechnika a rozvod plynu korodující v prostupech mezi patry. Rozvody nejsou nikde kotvené ke zdi a drží pouze v prostupech mezi byty. Tento stav je velmi rizikový a neodpovídá žádným pracovním postupům.

Navrhované řešení

Výbor ve spolupráci s dodavatelem první fáze rekonstrukce, firmou Dodavatel úspor s.r.o., vypracoval návrh na druhou fázi rekonstrukce. S touto firmou byl výbor i obyvatelé spokojeni. Firma nám vyšla vstříc s časovým harmonogramem prací a obyvatelé ocenili dobrou organizaci práce a profesionální přístup. Z



těchto důvodů nebude výbor další firmu oslovovat.

Nejvíce času si vyžádala příprava rekonstrukce vzduchotechniky, která je v současné době nefunkční pro ¾ obyvatel domu. Pro obnovení funkčnosti není možné využít stávající rozvod a je nutné ho vyměnit za větší. Projektant navrhl podtlakový systém, který bude mít v bytech aktivní prvky. Ty budou na základě čidel otevírat ventily, kterými bude odsáván vzduch.

Odpady budou provedeny v plastovém potrubí, které nepodléhá korozi a tlumí zvuk průtoku splaškové vody.

Plynové potrubí bude vedeno v mědi, která nepodléhá korozi.

Výše uvedené rekonstrukce zaručí funkčnost stoupaček na dalších 30 a více let.

Postup prací

Předpokládaný začátek prací je druhá polovina ledna 2021.

Rekonstrukce jedné stoupačky potrvá 5 dní. Během této doby musí být všechny byty z dané stoupačky přístupné. Z toho 3 dny budou byty odpojeny od odpadu a tím pádem i vody. Výbor připraví v příslušenství domu toalety a sprchový kout.

Rekonstrukce bude probíhat převážně z prostoru toalety. Přístup do koupelny a kuchyně bude nutný pouze po dobu dopojení rozvodu vzduchotechniky. Přesný harmonogram bude dohodnut s majiteli bytů.

Zvažte prosím možnost zanechání klíčů u sousedů nebo členů výboru a opuštění bytu po dobu trvání rekonstrukce. Výbor poptá možnost ubytování v nedalekém hotelu Rezidence Emmy.

Financování

Celková částka na rekonstrukci včetně uvedení bytů do původního stavu nepřesáhne 5 000 000 Kč.

Výbor předpokládá financování rekonstrukce novým úvěrem u ČSOB a to v maximální výši 4 500 000 Kč a příspěvkem z fondu oprav v maximální výši 500 000 Kč. Majitelé bytů budou mít možnost uhradit svůj podíl na úvěru předem a nepodílet se tak na splácení úvěru.

Současný úvěr na zateplení pláště domu ve výši cca 2 000 000 Kč bude zřejmě výhodné refinancovat a sloučit s novým úvěrem. Vznikl by tak nový úvěr v maximální výši 6 500 000 Kč.

Závěr

Výbor tímto žádá o mandát na sjednání smlouvy o dílo s firmou Dodavatel úspor s.r.o., refinancování současného a sjednání nového úvěru.

Dotazy prosím zasílejte písemně a nebo přijďte probrat na pravidelnou schůzi 7. 12. 2020 od 18:30 do kanceláře výboru SVJ.