

Zápis ze Shromáždění vlastníků domu č. p. 472 v Milovicích IČ 26428750

konaného dne 15. 06. 2023 od 20:00
hod. ve velkém sále KD v Milovicích

Přítomni: dle prezenční listiny

1. Prezence vlastníků a zahájení Shromáždění vlastníků

Po ukončení prezence vlastníků místopředseda Výboru Radek Štrobl přivítal přítomné a zahájil ve 20:00 hodin Shromáždění Společenství vlastníků domu č. p. 472 v Milovicích a seznámil přítomné, že podle provedené prezence jsou přítomni vlastníci s celkovým počtem 5251 z 10000 možných hlasů, a tudíž Shromáždění je usnášení schopné. Tito vlastníci disponují 52,51% oprávněných hlasů.

A	101	102	103	111	112	113	121	122	123	131	132	133	141	142	143	z 2010 oprávněných hlasů přítomno	
	0	0	0	0	134	0	134	134	134	134	0	134	134	134	0	1072 hlasů	53,33 %
B	201	202	203	211	212	213	221	222	223	231	232	233	241	242	243	z 1995 oprávněných hlasů přítomno	
	0	0	0	0	134	88	0	0	88	177	134	0	177	0	88	886 hlasů	44,41 %
C	301	302	303	311	312	313	321	322	323	331	332	333	341	342	343	z 1995 oprávněných hlasů přítomno	
	177	0	0	0	0	88	0	134	0	177	0	88	0	134	0	798 hlasů	40,00 %
D	401	402	403	411	412	413	421	422	423	431	432	433	441	442	443	z 1995 oprávněných hlasů přítomno	
	0	0	88	0	134	0	0	134	0	0	134	0	0	0	0	490 hlasů	23,58 %
E	501	502	511	512	521	531	532	541	542							z 2005 oprávněných hlasů přítomno	
	134	267	134	267	401	134	267	134	267							2005 hlasů	100,00 %
Celkem z 10000 oprávněných hlasů přítomno															5251 hlasů	52,51 %	

2. Schválení programu jednání shromáždění vlastníků

Po ukončené prezenci seznámil místopředseda Výboru přítomné s programem jednání:

1.	19:50 – 20:00	Prezence vlastníků
2.	20:00 – 20:05	Schválení programu jednání shromáždění vlastníků
3.	20:05 – 20:10	Informace o uskutečněných akcích z Fondu oprav v roce 2022 a realizovaných a plánovaných akcích z Fondu oprav v roce 2023.
4.	20:10 – 20:15	Přednesení a schválení zprávy o hospodaření a schválení účetní uzávěrky za rok 2022 a Vyúčtování FS a FO za rok 2022.
5.	20:15 – 20:25	Informace o plánované revizi elektro a nutnosti pořízení projektové dokumentace elektro, včetně pořízení výchozí revizní zprávy.
6.	20:25 – 20:35	Informace o obdržených nabídkách na revitalizaci střechy a schválení výše částky na tuto revitalizaci na základě vybrané nabídky předložené na Shromáždění.
7.	20:35 - 20:45	Návrh na základě podnětu vlastníků, na vypracování úprav doplnění a změn stanov, který by Výbor zajistil ke schválení na Shromáždění v roce 2024 (notářský zápis).
8.	20:45 – 20:55	Informace o pravděpodobné nutnosti změny v zajišťování úklidu společných prostor v roce 2024 vchody A,B,D (nové podmínky pro úklid na dohody o provedení práce (DOPP)) Diskuze o úklidu svépomocí v těchto vchodech jako ve vchodě E, zajištění úklidu úklidovou firmou jako ve vchodě C, nebo zvýšení platby za úklid na DOPP.

Zápis ze Shromáždění vlastníků domu č. p. 472 v Milovicích IČ 26428750

konaného dne 15. 06. 2023 od 20:00
hod. ve velkém sále KD v Milovicích

9.	20:55 – 21:10	Různé - diskuze
10.	21:10	Závěr

Na jednání Shromáždění se dostavila majitelka bytové jednotky 413, tudíž jsou od této doby na jednání přítomni vlastníci s celkovým počtem 5339 hlasů, tj. 53,39% oprávněných hlasů.

O předloženém programu jednání dále nechal hlasovat:

Věta pro hlasování:																		
„Shromáždění schvaluje program jednání Shromáždění“																		
Hlasování přítomných a zplnomocněných vlastníků bytových jednotek:																		
	101	102	103	111	112	113	121	122	123	131	132	133	141	142	143	Pro	Proti	Zdržel se
A	0	0	0	0	134	0	134	134	134	134	0	134	134	134	0	1072		
	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0		0	
	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0			0
B	201	202	203	211	212	213	221	222	223	231	232	233	241	242	243	Pro	Proti	Zdržel se
	0	0	0	0	134	88	0	0	88	177	134	0	177	0	88	886		
	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0		0	
C	301	302	303	311	312	313	321	322	323	331	332	333	341	342	343	Pro	Proti	Zdržel se
	177	0	0	0	0	88	0	134	0	177	0	88	0	134	0	798		
	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0		0	
D	401	402	403	411	412	413	421	422	423	431	432	433	441	442	443	Pro	Proti	Zdržel se
	0	0	88	0	134	88	0	0	0	0	134	0	0	0	0	578		
	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0		0	
E	501	502	511	512	521	531	532	541	542							Pro	Proti	Zdržel se
	134	267	134	267	401	134	267	134	267							2005		
	0	0	0	0	0	0	0	0	0								0	
Celkem z 10000 oprávněných hlasů a z 5339 přítomných hlasů hlasovalo:																5339	0	0
Procent oprávněných hlasů																53,39 %	0,00 %	0,00 %
Procent přítomných hlasů																100,00 %	0,00 %	0,00 %
VÝSLEDEK HLASOVÁNÍ																SCHVÁLENO		

3. Informace o uskutečněných akcích z Fondu oprav v roce 2022 a realizovaných a plánovaných akcích z Fondu oprav v roce 2023..

Předseda Výboru seznámil přítomné s čerpáním prostředků z fondu oprav v roce 2022, a plánovanými akcemi v roce 2023. V roce 2023 se plánuje oprava střešní krytiny a bude třeba s ohledem na změnu předpisů pro revize elektro ve společných částech domu, třeba pořízení projektové dokumentace stávajícího stavu.

SV Domu
lastníků
polečenství
č.p. 472
v Milovicích
IČ 26428750
Mírová 472/35/A, 289 23 MILOVICE

Zápis ze Shromáždění vlastníků domu č. p. 472 v Milovicích IČ 26428750

konaného dne 15. 06. 2023 od 20:00
hod. ve velkém sále KD v Milovicích

4. Přednesení a schválení zprávy o hospodaření a schválení účetní uzávěrky za rok 2022 a Vyúčtování FS a FO za rok 2022.

Předseda Výboru seznámil přítomné se zprávou o hospodaření:

ZPRÁVA O HOSPODAŘENÍ V ROCE 2022

Stav sloučeného účtu Společenství 153707648/0600 ke dni 31.12.2022 činí	5 020 877,33 Kč
Z toho stav Fondu oprav činí	4 652 220,08 Kč
Z toho stav Fondu služeb činí	368 657,25 Kč

Výdaje z fondu služeb v roce 2022:

ELEKTRÍNA společných prostor	-17 255,08 Kč
VODA – faktury	-342 701,00 Kč
POJIŠTĚNÍ – faktura	-35 031,00 Kč
ODPAD – faktura	-97 790,00 Kč
ÚKLID A – dohody o provedení práce	-25 200,00 Kč
ÚKLID B – dohody o provedení práce	-25 200,00 Kč
ÚKLID C – faktury za úklid	-48 400,00 Kč
ÚKLID D – dohody o provedení práce	-25 200,00 Kč
ADMIN ISS – dohody o provedení práce, faktura za doménu	-52 792,00 Kč
ÚČETNICTVÍ – dle smlouvy o vedení	-36 000,00Kč
PAUŠÁLNÍ NÁHRADA 5 ČLENŮ VÝBORU – telefon, internet, cestovné	-81 600,00 Kč
SPRÁVA DOMU – poštovné, pronájem sálu, hlídání katastru, certifikáty	-14 207,00 Kč
POPLATKY – za položky na účtu	-7 013,00 Kč
KREDITNÍ ÚROK – na účtu	8 191,50 Kč
KREDITNÍ ÚROK – DAŇ Z ÚROKU – na účtu	- 406,51 Kč
Výdaje z Fondu služeb v roce 2022 CELKEM	-702 814,09 Kč

Výdaje z fondu oprav v roce 2022:

Zálohová faktura Z-2022-001 - Záloha na materiál a zednické práce - opravy stěn schodišť chodeb, koláren a kočárkáren Mírová 472 Milovice	-30 000,00 Kč
FAKTURA 320220042, Kontrola hasících přístrojů a hydrantů.	-4 985,20 Kč

SV Domu
lastníků
polečenství

č.p. 472

v Milovicích

IČ 26428750

Mírová 472/35/A, 289 23 MILOVICE

Zápis ze Shromáždění

vlastníků domu č. p. 472
v Milovicích IČ 26428750

konaného dne 15. 06. 2023 od 20:00
hod. ve velkém sále KD v Milovicích

FAKTURA číslo: 220100057 - roční revize spalinových cest - Mírová 472, vchody B, C, D, E	-5 518,00 Kč
Faktura 2022-002 - Zednické a montážní práce vinylového obložení stěn k suterénu včetně materiálu Mírová 472 Milovice	-18 500,00 Kč
Faktura 2022-001 - Zednické a malířské práce na chodbách a schodištích včetně materiálu Mírová 472 Milovice	-20 000,00 Kč
SOUHRNNÝ DOKLAD ČÍSLO: 6-002-2022-03 - Zasklení 2ks drátoskel 77cm x 80cm - do vstupních dveří vchod C	-1 458,20 Kč
SOUHRNNÝ DOKLAD ČÍSLO: 6-001-2022-03 - 20ks náhradních plomb k vodoměrům	- 385,00 Kč
SOUHRNNÝ DOKLAD ČÍSLO: 6-003-2022-04 - Nákup 20ks komp. zářivek, 20ks LED žárovek, 2ks krytu spínačů TANGO, 2ks spínačů C5 a 2ks spínačů C1	-3 993,97 Kč
SOUHRNNÝ DOKLAD ČÍSLO: 6-004-2022-04 - Travní semeno, semena rostlin a hnojivo na rekultivaci pozemku po výkopu před vchodem E	-1 262,00 Kč
SOUHRNNÝ DOKLAD ČÍSLO: 6-005-2022-05 - 9 LITRŮ BENZÍNU DO SEKAČKY	-441,90 Kč
FAKTURA 2022-2716 HAVARIJNÍ ČÁSTĚNÍ KANALIZACE VCHOD C	-19 286,65 Kč
SOUHRNNÝ DOKLAD ČÍSLO: 6-006-2022-08 - OPRAVNÉ IZOLAČNÍ PÁSKY NA KANALIZACI A BOWDEN BRZDY K SEKAČCE	-1 368,00 Kč
ZÁLOHOVÁ FAKTURA 220800006 - VÝMĚNA 70KS VODOMĚRŮ KAMSTRUP MULTICAL 21	-206 885,00 Kč
SOUHRNNÝ DOKLAD ČÍSLO: 6-007-2022-10 - 3,05 litru benzínu do sekačky	-140,00Kč
SOUHRNNÝ DOKLAD ČÍSLO: 6-008-2022-10 - FAKTURA za servis sekačky FST11028-22-005132	-6 523,00Kč
ZÁLOHOVÁ FAKTURA 4900006737, LED ŽÁROVKY A OBJÍMKY E27	-4 038,86Kč
FAKTURA 220100174 - VÝMĚNA 70KS VODOMĚRŮ KAMSTRUP MULTICAL 21	-23 460,00Kč
FAKTURA 222433 - Opravy systémové vložky GEGE D02, SYSTÉM 266	-664,29Kč
Výdaje z Fondu oprav v roce 2022 CELKEM	-348 910,07 Kč

SV Domu
lastníků
polečenství

č.p. 472

v Milovicích

IČ 26428750

Mírová 472/35/A, 289 23 MILOVICE

Zápis ze Shromáždění vlastníků domu č. p. 472 v Milovicích IČ 26428750

konaného dne 15. 06. 2023 od 20:00
hod. ve velkém sále KD v Milovicích

Věta pro hlasování:

Věta pro hlasování:

Shromáždění vlastníků domu čp. 472 v Milovicích, konané dne 15.06.2023 schvaluje zprávu o hospodaření, Vyúčtování za rok 2022 a účetní uzávěrku za rok 2022“

Hlasování přítomných a zplnomocněných vlastníků bytových jednotek:

	101	102	103	111	112	113	121	122	123	131	132	133	141	142	143	Pro	Proti	Zdržel se
A	0	0	0	0	134	0	134	134	134	134	0	134	134	134	0	1072		
	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0		0	
	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0			0
B	201	202	203	211	212	213	221	222	223	231	232	233	241	242	243	Pro	Proti	Zdržel se
	0	0	0	0	134	88	0	0	88	177	134	0	177	0	88	886		
	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0		0	
C	301	302	303	311	312	313	321	322	323	331	332	333	341	342	343	Pro	Proti	Zdržel se
	177	0	0	0	0	88	0	134	0	177	0	88	0	134	0	798		
	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0		0	
D	401	402	403	411	412	413	421	422	423	431	432	433	441	442	443	Pro	Proti	Zdržel se
	0	0	88	0	134	88	0	0	0	0	134	0	0	0	0	578		
	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0		0	
E	501	502	511	512	521	531	532	541	542							Pro	Proti	Zdržel se
	134	267	134	267	401	134	267	134	267							2005		
	0	0	0	0	0	0	0	0	0								0	
Celkem z 10000 oprávněných hlasů a z 5339 přítomných hlasů hlasovalo:																5339	0	0
Procent oprávněných hlasů																53,39 %	0,00 %	0,00 %
Procent přítomných hlasů																100,00 %	0,00 %	0,00 %
VÝSLEDEK HLASOVÁNÍ																SCHVÁLENO		

5. Informace o plánované revizi elektro a nutnosti pořízení projektové dokumentace elektro, včetně pořízení výchozí revizní zprávy.

člen Výboru p- Filipec informoval přítomné, o termínu provedení revize elektro ve společných částech domu v roce 2023 a změně přepisů, dle kterých se provádí revize elektro. Zmínil nutnost pořízení projektové dokumentace stávajícího stavu elektro a požádal přítomné o schválení částky na pořízení této dokumentace.

Věta pro hlasování:

Shromáždění vlastníků domu čp. 472 v Milovicích, konané dne 15.06.2023 schvaluje čerpání z prostředků Fondu oprav na pořízení projektové dokumentace elektro společných částí domu v částce do 100 000Kč (jedno sto tisíc Kč).

Hlasování přítomných a zplnomocněných vlastníků bytových jednotek:

	101	102	103	111	112	113	121	122	123	131	132	133	141	142	143	Pro	Proti	Zdržel se
A	0	0	0	0	134	0	134	134	134	134	0	134	134	134	0	1072		
	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0		0	
	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0			0

Zápis ze Shromáždění vlastníků domu č. p. 472 v Milovicích IČ 26428750

konaného dne 15. 06. 2023 od 20:00
hod. ve velkém sále KD v Milovicích

	201	202	203	211	212	213	221	222	223	231	232	233	241	242	243	Pro	Proti	Zdržel se
B	0	0	0	0	134	88	0	0	88	177	134	0	177	0	88	886	0	
	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0		0	
	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0			0
C	301	302	303	311	312	313	321	322	323	331	332	333	341	342	343	Pro	Proti	Zdržel se
	177	0	0	0	0	88	0	134	0	177	0	88	0	134	0	798	0	
	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0		0	
D	401	402	403	411	412	413	421	422	423	431	432	433	441	442	443	Pro	Proti	Zdržel se
	0	0	88	0	134	88	0	0	0	0	134	0	0	0	0	578	0	
	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0		0	
E	501	502	511	512	521	531	532	541	542							Pro	Proti	Zdržel se
	134	267	134	267	401	134	267	134	267							2005	0	
	0	0	0	0	0	0	0	0	0								0	
	0	0	0	0	0	0	0	0	0									0
Celkem z 10000 oprávněných hlasů a z 5339 přítomných hlasů hlasovalo:																5339	0	0
Procent oprávněných hlasů																53,39 %	0,00 %	0,00 %
Procent přítomných hlasů																100,00 %	0,00 %	0,00 %
VÝSLEDEK HLASOVÁNÍ																SCHVÁLENO		

6. Informace o obdržených nabídkách na revitalizaci střechy a schválení výše částky na tuto revitalizaci na základě vybrané nabídky předložené na Shromáždění.

Předseda Výboru seznámil přítomné s obdrženými nabídkami na opravu střechy a vysvětlil rozdíly v jednotlivých nabídkách, technologiích řešení, záruce a garantované životnosti jednotlivých variant. Realizace opravy by měla proběhnout v letních měsících, nejpozději do konce října roku 2023 na základě uzavřené smlouvy, kterou Výbor uzavře s vybraným zhotovitelem.

Věta pro hlasování:

„Shromáždění vlastníků domu čp. 472 v Milovicích, konané dne 15.06.2023 schvaluje čerpání z prostředků Fondu oprav na opravu střechy do částky 1 000 000Kč (jeden milion Kč) a pověřuje Výbor, volbou nejlepšího zhotovitele opravy a uzavření smlouvy s ním, výběrem z obdržených, Shromáždění předložených nabídek.“

Hlasování přítomných a zplnomocněných vlastníků bytových jednotek:

	101	102	103	111	112	113	121	122	123	131	132	133	141	142	143	Pro	Proti	Zdržel se
A	0	0	0	0	134	0	134	134	134	134	0	134	134	134	0	1072	0	
	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0		0	
	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0			0
B	201	202	203	211	212	213	221	222	223	231	232	233	241	242	243	Pro	Proti	Zdržel se
	0	0	0	0	134	88	0	0	88	177	134	0	177	0	88	886	0	
	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0		0	
C	301	302	303	311	312	313	321	322	323	331	332	333	341	342	343	Pro	Proti	Zdržel se
	177	0	0	0	0	88	0	134	0	177	0	88	0	134	0	798	0	
	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0		0	
D	401	402	403	411	412	413	421	422	423	431	432	433	441	442	443	Pro	Proti	Zdržel se
	0	0	88	0	134	88	0	0	0	0	134	0	0	0	0	578	0	
	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0		0	
	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0			0

Zápis ze Shromáždění vlastníků domu č. p. 472 v Milovicích IČ 26428750

konaného dne 15. 06. 2023 od 20:00
hod. ve velkém sále KD v Milovicích

	501	502	511	512	521	531	532	541	542							Pro	Proti	Zdržel se
E	134	267	134	267	401	134	267	134	267							2005	0	
	0	0	0	0	0	0	0	0	0								0	
	0	0	0	0	0	0	0	0	0									0
Celkem z 10000 oprávněných hlasů a z 5339 přítomných hlasů hlasovalo:																5339	0	0
Procent oprávněných hlasů																53,39 %	0,00 %	0,00 %
Procent přítomných hlasů																100,00 %	0,00 %	0,00 %
VÝSLEDEK HLASOVÁNÍ																SCHVÁLENO		

7. Návrh na základě podnětu vlastníků, na vypracování úprav doplnění a změn stanov, který by Výbor zajistil ke schválení na Shromáždění v roce 2024 (notářský zápis)..

Předseda Výboru seznámil přítomné, že Výbor obdržel návrh na úpravu stanov týkající se zákazu krátkodobého pronájmu bytových jednotek za účelem podnikání. Krátce po obdržení tohoto návrhu vyšel článek týkající se ubytování přes Airbnb (citujeme):

Podle Nejvyššího soudu ČR není možné, aby společenství vlastníků zakázalo nebo omezilo ve svých stanovách poskytování krátkodobých pronájmů či ubytovacích služeb.

Obsah stanov SVJ

Stanovy společenství vlastníků jednotek jsou jakousi ústavou domu, základním dokumentem, kterým se řídí vnitřní poměry společenství. Přijímá je shromáždění jakožto nejvyšší orgán, který je zároveň oprávněn stanovy svým rozhodnutím i měnit.

Schválením stanov zakládají vlastníci bytů společenství vlastníků jednotek. O založení společenství musí být pořízen notářský zápis (při změně stanov se ovšem již nevyžaduje). Následně dochází k zápisu do veřejného rejstříku a den zápisu je považován za den vzniku společenství vlastníků,“ vysvětluje advokát Ondřej Preuss, zakladatel služby Dostupný advokát.

Přímo ze zákona jsou povinnými částmi stanov především název SVJ společně s označením „společenství vlastníků“ a označením domu, sídlo v domě, pro který SVJ vzniklo, členská práva a povinnosti jednotlivých vlastníků jednotek, rozhodnutí o tom, zda je statutárním orgánem výbor, anebo předseda společenství vlastníků, a dále také např. pravidla pro správu domu a pozemku a užívání společných částí.

Další okruhy záležitostí sice nevyplývají povinně z občanského zákoníku, ale je v zájmu vlastníků je do stanov zakotvit. V době pandemie se ukázalo jako klíčovým zakotvení možnosti hlasovat mimo shromáždění (tzv. per rollam). Další doporučenou náležitostí jsou podle Ondřeje Preusse pravidla pro tvorbu rozpočtu a způsob, jakým mají vlastníci přispívat na úhradu společných nákladů spojených se správou domu a pozemku.

„Omezení nebo zákaz krátkodobých pronájmů

SV Domu
lastníků
polečenství

č.p. 472
v Milovicích

IČ 26428750

Mírová 472/35/A, 289 23 MILOVICE

Zápis ze Shromáždění vlastníků domu č. p. 472 v Milovicích IČ 26428750

konaného dne 15. 06. 2023 od 20:00
hod. ve velkém sále KD v Milovicích

Jsou však i záležitosti, které společenství vlastníků ve stanovách regulovat nemůže. Nejvyšší soud v usnesení ze dne 15. března letošního roku (sp. zn. 26 Cdo 854/2022) rozhodoval o tom, zda je stanovami možné podmínit poskytování krátkodobých pronájmů souhlasem vlastníků. Vlastník bytové jednotky v centru Prahy napadnul rozhodnutí o změně stanov požadující pro opakované krátkodobé pronájmy nebo ubytovací služby povinný souhlas všech členů společenství vlastníků.

Nájem, nebo ubytování Airbnb? Rekolaudace nemovitosti a kdy je potřeba

Vyděláváme

Nájem, nebo ubytování Airbnb? Rekolaudace nemovitosti a kdy je potřeba

Ve věci již dříve rozhodoval jako odvolací soud Vrchní soud v Praze, podle něhož není zákaz poskytování krátkodobých pronájmů a ubytovacích služeb do stanov zakotvit. Nejvyšší soud se s rozhodnutím Vrchního soudu v Praze ztotožnil.

„Z rozhodnutí vyplývá, že stanovy společenství vlastníků jednotek jakožto smlouva sui generis představují základní „dokument“, jímž se řídí vnitřní poměry společenství, jejich povinnou náležitostí je sice úprava členských práv a povinností i způsob jejich uplatňování, tím se však rozumí práva a povinnosti vyplývající z členství ve společenství vlastníků (například právo účasti na shromáždění a právo na něm hlasovat, právo být volen do orgánů společenství či povinnost ručit za dluhy společenství),“ uvádí Nejvyšší soud v tiskové zprávě.

Bytová jednotka není společnou částí domu

Společenství vzniká proto, aby byla zajištěna správa domu a pozemku. Ve stanovách tedy může regulovat společné záležitosti, nesmí ale vlastníka jednotky omezovat v nakládání s jeho bytovou jednotkou. Při úpravě stanov je společenství oprávněno pohybovat se jen v rámci působnosti, kterou mu přiznává zákon.

„Rozhodne-li shromáždění společenství vlastníků prostřednictvím stanov o omezení vlastnického práva vlastníků jednotek ohledně užívání bytu, jde o rozhodnutí, které bylo přijato v záležitosti, o které tento orgán nemá působnost rozhodnout, a hledí se na něj, jako by nebylo přijato,“ zdůrazňuje Nejvyšší soud ČR.“

Výbor na základě výše uvedeného nedoporučuje zapracovávat takovouto změnu do stanov. Pokud by se již nějaká změna stanov měla provádět, Výbor by navrhoval zakotvit do stanov formu korespondenčního jednání Shromáždění, možnosti hlasovat mimo shromáždění (tzv. per rollam) na základě úpravy vypracované právníkem (min náklad cca 10000Kč) a změna by musela proběhnout formou notářského zápisu (cca 15000Kč). Zatím tato změna není existenčně nutná, proto Výbor navrhuje zatím žádnou změnu stanov neprovádět.

SV Domu
lastníků
polečenství

č.p. 472
v Milovicích

IČ 26428750

Mírová 472/35/A, 289 23 MILOVICE

Zápis ze Shromáždění vlastníků domu č. p. 472 v Milovicích IČ 26428750

konaného dne 15. 06. 2023 od 20:00
hod. ve velkém sále KD v Milovicích

8. **Informace o pravděpodobné nutnosti změny v zajišťování úklidu společných prostor v roce 2024 vchody A,B,D (nové podmínky pro úklid na dohody o provedení práce (DOPP)) Diskuze o úklidu svépomocí v těchto vchodech jako ve vchodě E, zajištění úklid úklidovou firmou jako ve vchodě C, nebo zvýšení platby za úklid na DOPP.**

Předseda Výboru a člen Výboru p. Filipec informoval přítomné o plánované změně v evidenci Dohod o provedení práce, a povinnosti každou dohodu přihlásit k evidenci sociálního a zdravotního pojištění do 8 dnů po jejím uzavření a na základě změny Zákoníku práce, platit, nebo proplácet pracovníkům vykonávajícím dohody dovolenou. Vzhledem k výraznému nárůstu administrativy vyplývající ze změn od ledna 2024, Výbor rozhodl o ukončení úklidu formou dohod o provedení práce ve vchodech A, B a D, kde se úklid na základě Dohod o provedení práce provádí. Stejně tak Dohody o administraci internetových stránek Společenství.

Na základě tohoto rozhodnutí Výbor vypracuje pro vlastníky ve vchodech A, B a D dotazník s anketou jakým způsobem bude od 1.1.2024 úklid ve vchodech A, B a D prováděn. Ve hře jsou následující varianty úklidu:

- úklid úklidovou firmou (faktura 4400Kč/vchod a měsíc) – tedy 4400Kč/15bytů= 293,33Kč/byt a měsíc tedy zvýšení zálohy ze 140Kč/byt a měsíc za úklid na 300Kč/byt a měsíc,
- úklid nebude součástí záloh a plateb do FS a každý byt na patře si bude uklízet svoje patro a 2 ramena schodů vedoucí do patra pod jeho bytem, v případě přízemí 2 ramena schodů až ke sklepům, s tím že se budou jednotliví byty na patře po týdnu střídat (jednou týdně zamést a jednou týdně setřít)
- úklid celého domu (jednou týdně zamést a jednou týdně setřít) budou jednotlivé byty provádět dle tabulky, která bude vyvěšena ve vchodech jednou za 15 týdnů, což vyjde na každý byt maximálně 4x za kalendářní rok .

Na základě vyhodnocení ankety Výbor informuje vlastníky o řešení úklidu v jednotlivých vchodech, A, B a D a toto zohlední při předpisu záloh do FS na rok 2024 (zvýšení platby za úklid na 300Kč, nebo snížení platby za úklid na 0Kč).

9. **Různé - diskuze**

V krátké diskusi člen Výboru p. Filipec podal návrh, aby pomocí dotazníku byla poskytnuta všem vlastníky platná a funkční e-mailová adresa, případně kód datové schránky, pro zasílání korespondence vlastníkům, zejména těm, kteří nebydlí v Milovicích. Zaslání jedné doporučené zásilky s dodejkou vyjde zatím na 90Kč a po plánované úpravě ceníku České pošty má vyjít dokonce 100Kč/zásilku. (datová zpráva vyjde na 10Kč). Návrh byl přítomnými akceptován.

<p>SV Domu lastníků polečenství</p> <p>č.p. 472 v Milovicích</p> <hr/> <p>IČ 26428750 Mírová 472/35/A, 289 23 MILOVICE</p>	<p>Zápis ze Shromáždění vlastníků domu č. p. 472 v Milovicích IČ 26428750</p> <hr/> <p>konaného dne 15. 06. 2023 od 20:00 hod. ve velkém sále KD v Milovicích</p>
--	--

10. Závěr

Předseda vyzval přítomné vlastníky, jestli má ještě někdo z přítomných další dotaz nebo připomínku. Vzhledem k tomu, že tomu tak nebylo, ukončil ve 21:00 hodin Shromáždění vlastníků, poděkoval všem přítomným za účast a ukončil Shromáždění vlastníků.

Zapsal: 16. 06. 2023 P. Filipec 472/A

Vyvěšeno: 19. 06. 2023

Odsouhlasili: 19. 06. 2023

Petr. FILIPEC, 472/A:

Jaroslav KOPAL, 472/B:

Jindřich KUKLA, 472/C:

Radek ŠTROBL, 472/E:

Příloha č. 1: Prezenční listiny, včetně plných mocí