

## ZÁPIS

ze shromáždění Společenství vlastníků jednotek (SVJ) Nad Přehradou 619, se sídlem Nad Přehradou 619, 109 00 Praha 10, IČ: 017 74 956

**Datum konání: 17. 1. 2019, místo konání: školní jídelna ZŠ Nad Přehradou, Nad Přehradou 469, Praha**

### Za Výbor SVJ

Přítomni: Václav Kopal (dále jako předseda či VK)  
Roman Koref (dále jako místopředseda či RK)  
Lukáš Dolanský (dále jako člen výboru či LD)  
Radek Běla (dále jako člen výboru či RB),

### Za správu objektu, PPM, s.r.o.

Přítomni: Daniel Král (správce)

Host: Pavel Rejchrt (FINEP)

Celkem přítomno osobně či v zastoupení: 57.2% SVJ – viz. seznam přítomných členů.  
Shromáždění SVJ bylo v souladu s čl. 13, odst. 3 Stanov shledáno usnášeníschopným.

### **Program shromáždění:**

1. Zahájení schůze shromáždění
2. Schválení programu schůze shromáždění
3. Převod podílu na pozemcích, přilehlých komunikacích a dalším vybavení do majetku SVJ, v souvislosti s ukončením výstavby areálu Nad Přehradou (za účasti zástupce FINEPu)
4. Zpráva o hospodaření společenství (stavy fondů a pohledávek, finanční plán), zpráva o činnosti správce, informace o činnosti Výboru
5. GDPR oznámení pro členy SVJ
6. Body ke schválení:
  - účetní závěrka 2017
  - zpráva o hospodaření společenství 2017
  - finanční plán pro rok 2019 a způsob rozúčtování
  - zpráva o činnosti správce
7. Volba člena Výboru SVJ z důvodu rezignace členky Výboru
8. Nakládání s komunálním odpadem
9. Diskuze, povinnosti majitelů

## **1. Zahájení shromáždění**

Shromáždění zahájeno v 18:35, úvodní slovo pronesl předseda Výboru SVJ Václav Kopal (VK), představil členy Výboru a správce.

Dále předseda seznámil přítomné s programem schůze a se způsobem hlasování. Předseda oznámil, že Shromáždění bylo svoláno v souladu s čl. 13, odst. 6 Stanov, je přítomno osobně či v zastoupení 57.2% SVJ a Shromáždění proto je, v souladu s č. 13, odst. 3 Stanov usnášeníschopné.

## **2. Schválení programu shromáždění**

**Hlasování č. 1, hlasovací návrh: Shromáždění souhlasí s navrženým programem shromáždění.**

**Pro přijetí návrhu: všichni přítomní**

**Proti přijetí návrhu: nikdo**

**Zdržel se: nikdo**

**Program shromáždění byl schválen**

## **3. Volba zapisovatele, skrutátora, ověřovatele a předsedy schůze shromáždění**

**Hlasování č. 2, hlasovací návrh: Shromáždění volí L. Dolanského zapisovatelem schůze, D. Krále skrutátorem, R. Korefa ověřovatelem schůze a V. Kopala předsedou schůze shromáždění.**

**Pro přijetí návrhu: všichni přítomní**

**Proti přijetí návrhu: nikdo**

**Zdržel se: nikdo**

**L. Dolanský zvolen zapisovatelem schůze, D. Král skrutátorem, R. Koref ověřovatelem schůze a V. Kopal předsedou schůze shromáždění.**

## **4. Převod podílu na pozemcích, přilehlých komunikacích a dalším vybavení do majetku SVJ, v souvislosti s ukončením výstavby areálu Nad Přehradou.**

Pan Rejchrt (FINEP) se ujal slova a seznámil SVJ s převodem podílu na pozemcích, přilehlých komunikacích a dalším vybavení do majetku jednotlivých SVJ v areálu, v souvislosti s ukončením výstavby areálu Nad Přehradou:

- Kupní cena podílů je ohodnocena auditorem na minimální zůstatkovou hodnotu ve výši cca 50 tis. Kč.
- Správu „zbytkových aktiv“ by zajistila PPM
- Odhadované roční náklady vychází na 288 tis. Kč, na jednu etapu pak jedna pětina
- Dotaz 1: V případě havárie infrastruktury, jaký je postup – záleží, kde havárie vznikne, do odbočky k etapě se podílí na úhradě škod všechny etapy, od odbočky k etapě si pak havárii hradí daná etapa sama
- Dotaz 2: Kdo bude využívat kupovaný podíl - dětské hřiště, které je v docházkové vzdálenosti 200m je pozitivem při prodeji bytové jednotky, sekundární účel

- Dotaz 3: Ne všichni budou hřiště používat – součást koupě bytu v rámci projektu rezidence Nad Přehradou bylo od samého počátku, vlastník byl seznámen při koupi
- Dotaz 4: Rozdělení na infrastrukturu a zvlášť dětské hřiště – jenom poznámka do pléna
- Výbor vydal doporučující stanovisko ke koupi tohoto podílu a ost., Výbor se domnívá, že celkové roční náklady na údržbu budou vyšší
- Dotaz 5: Kdo bude majitelem dle Katastru? – majitel bude SVJ (spoluvlastnictví všech 5 SVJ v areálu)
- Dotaz 6: Musí se koupit jako celek? – ano
- Dotaz 7: Může etapa odmítnout? – ano, pak se nabídne podíl třetí straně
- Dotaz 8: V případě investic, prodeju, převedení atd. – nutný souhlas všech 5 etap, 100% souhlas
- Dotaz 9: Co když se změní kupní cena z 50 tis. Kč na vyšší částku? – Výbor se zavazuje, že vyšší kupní cenu než 50 tis. Kč nepodepíše
- Dotaz 10: Bude zasláno finální znění kupní smlouvy vlastníkům? Ano
- Dotaz 11: Proč nejde podíl bezúplatně převést na MČ Praha 15? – Riziko zásahu MČ do užitného práva neodpovídající účelu
- Dotaz 12: Proč nelze rozdělit na části a prodat pouze část, kterou daná etapa potřebuje? - Z důvodu propojených infrastruktur, které nelze členit a z důvodů právní složitosti (věcná břemena, přístupy, atd.)
- Dotaz 13: Je rozpočet realistický? Není, Výbor doporučuje zvýšit položku 21 a doporučuje vznést protinávrh při hlasování
- Dotaz 14: Lze omezit/odstranit billboard na reklamu Finep z přilehlého domu? Pan Rejchrt se pokusí o omezení svítivosti max. do 22:00

Výbor se účastní společných jednání s ostatními Výbory SVJ a využívá společné právní služby vybrané právní kanceláře pro revizi a úpravy kupních smluv. VK přislíbil, že finální kupní smlouvy budou, před jejich podpisem, zaslány Výborem pro informaci všem členům SVJ. Podpis kupních smluv se předpokládá na konci února 2019.

**Hlasování č. 3, hlasovací návrh: Shromáždění pověřuje Výbor SVJ, aby vyjednal a uzavřel smlouvu, na jejímž základě koupí SVJ spoluvlastnický podíl o velikosti 1/5 k níže uvedeným nemovitostem a jejich vybavení s tím, že dalšími spoluvlastníky předmětu koupě budou ostatní společenství vlastníků jednotek v rámci areálu Bydlení Nad Přehradou: pozemky parc. č. 601/48, 601/57, 601/201, 601/202, 601/203, 601/216, 601/232, 601/242, 601/273, 602, 605/1, 601/76, 601/146, 601/208, 601/210, 601/211, 601/213 a 601/240, k.ú. Horní Měcholupy, obec Praha, a to včetně příslušenství (a inženýrských sítí v nich umístěných) a jejich vybavení.**

**Pro přijetí návrhu: 96,8% z přítomných, 55,4% ze všech členů SVJ**

**Proti přijetí návrhu: 3,2% z přítomných, 1,8% ze všech členů SVJ**

**Zdržel se: nikdo**

**Shromáždění pověřuje Výbor SVJ, aby vyjednal a uzavřel smlouvu, na jejímž základě koupí SVJ spoluvlastnický podíl o velikosti 1/5 k níže uvedeným nemovitostem a jejich vybavení s tím, že dalšími spoluvlastníky předmětu koupě budou ostatní společenství vlastníků jednotek v rámci areálu Bydlení Nad Přehradou: pozemky parc. č. 601/48, 601/57, 601/201, 601/202, 601/203, 601/216, 601/232, 601/242, 601/273, 602, 605/1, 601/76, 601/146, 601/208, 601/210, 601/211, 601/213 a 601/240, k.ú. Horní Měcholupy, obec**

**Praha, a to včetně příslušenství (a inženýrských sítí v nich umístěných) a jejich vybavení.**

**5. Zpráva o hospodaření společenství (stavy fondů a pohledávek, finanční plán), zpráva o činnosti správce, informace o činnosti Výboru**

LD přednesl stav fondů a pohledávek v rámci Zprávy o hospodaření společenství za rok 2017 a také aktuální stav ke dni Shromáždění.

**Informace o činnosti Výboru**

Roman Koref (RK) seznámil přítomné s činností Výboru SVJ za období od posledního shromáždění, tj. od 9.11.2017 do 14.1.2019. Veškeré informace (přehled reklamací, zápisy ze schůzí Výboru) jsou k dispozici na [www.nadprehradou619.cz](http://www.nadprehradou619.cz). Výbor SVJ zároveň prosí Vlastníky o ohleduplné chování k ostatním Vlastníkům a majetku Společenství.

Vlastníci byli VK vyzváni, zda mají nějaké dotazy či připomínky k účetní závěrce za rok 2017 a Zprávě o hospodaření za rok 2017. Nikdo z přítomných neprojevil zájem otevřít diskusi na toto téma, proto bylo bez dalšího přistoupeno k hlasování.

**Hlasování č. 4, hlasovací návrh: Shromáždění schvaluje účetní závěrku za rok 2017 a Zprávu o hospodaření společenství za rok 2017.**

**Pro přijetí návrhu: všichni přítomní**

**Proti přijetí návrhu: nikdo**

**Zdržel se: nikdo**

**Účetní závěrka za rok 2017 a Zpráva o hospodaření společenství za rok 2017 byla schválena**

**6. Finanční plán pro rok 2019**

**Hlasování č. 5, Protinávrh 1: Finanční plán – položka č. 21 – změnit – rozpočítávat dle podílu.**

**Pro přijetí návrhu: 4.0% z přítomných, 2.3% ze všech členů SVJ**

**Proti přijetí návrhu: 91.7% z přítomných, 52.4% ze všech členů SVJ**

**Zdržel se: 4.3% z přítomných, 2,5% ze všech členů SVJ**

**Protinávrh 1 – rozpočítávat položku č. 21 Finančního plánu dle podílu nebyl přijat.**

**Hlasování č. 5, Protinávrh 2: Finanční plán – položka č. 21 – změnit – rozpočítávat na členy SVJ (tzv. varianta C).**

**Pro přijetí návrhu: 91.5% z přítomných, 52.3% ze všech členů SVJ**

**Proti přijetí návrhu: nikdo**

**Zdržel se: 8.53% z přítomných, 4.8% ze všech členů SVJ**

**Protinávrh 2 – rozpočítávat položku č. 21 Finančního plánu na členy SVJ (tzv. varianta C) byl přijat.**

**Hlasování č. 6, hlasovací návrh: Shromáždění schvaluje Finanční plán pro rok 2019 a způsob rozúčtování (upravený dle protinávrhu č.2).**

**Pro přijetí návrhu: všichni přítomní**

**Proti přijetí návrhu: nikdo**

**Zdržel se: nikdo**

**Finanční plán pro rok 2019 a způsob rozúčtování (upravený dle protinávrhu č.2) byl schválen.**

**Zpráva o činnosti správce**

Správce objektu Daniel Král (nahradil Petra Kozohorského, který ukončil pracovní poměr u PPM, a.s.) prezentoval Zprávu o činnosti správce (k dispozici na [www.nadprehradou619.cz](http://www.nadprehradou619.cz)).

**Hlasování č. 7, hlasovací návrh: Shromáždění schvaluje Zprávu o činnosti správce.**

**Pro přijetí návrhu: všichni přítomní**

**Proti přijetí návrhu: nikdo**

**Zdržel se: nikdo**

**Zpráva o činnosti správce byla schválena.**

**Ochrana osobních údajů - GDPR**

Radek Běla v krátkosti sdělil, že Výbor SVJ dodržuje pravidla ochrany osobních údajů dle evropského nařízení o ochraně osobních údajů (GDPR) a představil Trvale závazné oznámení uživatelům domu o pravidlech o ochraně osobních údajů, které Výbor SVJ zpracoval. Výbor také uzavřel příslušný dodatek smlouvy se Správcem ohledně GPDR (bez vlivu na cenu za správu).

**8. Nakládání s komunálním odpadem**

- VK upozornil na nevhodně uložený odpad v únikovém východu z domu.
- VK přednesl možnosti jak danou problematiku vyřešit – např. zvýšit frekvenci odvozů, zvýšit počet kontejnerů, přiojednat kontejner na bioodpad
- VK vyvolal orientační hlasování zda oplotit kontejnery s odpadem či nikoliv. Výsledek hlasování nebyl jednoznačný, proto Výbor zajistí nacení tuto možnost.

## 9. Diskuze

VK upozornil a osvětlil zabezpečení vstupu do domu.

Pan B. zmínil možnost čipového zabezpečení z druhé strany. Tato možnost je v rozporu hasičským plánem. Správce prověří znovu tuto možnost.

Zápis provedl: Radek Běla, Lukáš Dolanský

Zápis ověřil: Lukáš Dolanský, Roman Koref

Připomínky a návrhy je možno zasílat na email: [vybor@nadprehradou619.cz](mailto:vybor@nadprehradou619.cz)

Za Výbor, předseda Výboru - Václav Kopal



### Přílohy:

Příloha 1 – Seznam přítomných členů (k dispozici u Výboru SVJ)

Projednávané dokumenty jsou k dispozici na [www.nadprehradou619.cz](http://www.nadprehradou619.cz)