

Zápis ze shromáždění vlastníků konaného dne 14.11.2018

1) Zahájení a schválení programu

Shromáždění zahájil místopředseda SVJ p. Kulich a přivítal přítomné vlastníky / spoluvlastníky bytů. Přítomni nebo zastupováni byli vlastníci/spoluvlastníci 52 bytů, z toho 51 bytů v osobním vlastnictví, plus zastoupení SBD Pokrok jakožto vlastníka 1 bytu. K prezenční listině je připojeno 29 plných mocí pro zastupování a hlasování.

Přítomní:

Shromáždění bylo usnášeníschopné. Váha hlasů přítomných a zastoupených vlastníků byla při zahájení schůze 53,06% z vlastnických podílů všech vlastníků v domě.

P. Kulich dále seznámil přítomné s programem shromáždění uvedeným v Pozvánce – viz. **Příloha 2** tohoto zápisu.

2) Volba orgánů shromáždění

Předsedající shromáždění: p. Trdý - předseda výboru SVJ

Skrutátoři: p. Svobodová, p. Skálová

Zapisovatel: p. Pyszková - člen výboru SVJ

Ověřovatelé zápisu: p. Marek, p. Máca

H1 – Schválení orgánů shromáždění a programu

Pro: 100% z přítomných a zastupovaných, 53,06% z celkového počtu všech vlastnických podílů v celém domě.

3) Zpráva výboru, zpráva o hospodaření SVJ

Zprávu o činnosti výboru SVJ od minulého shromáždění přednesl p. Aleš Trdý. Písemná verze zprávy byla před shromážděním vyvěšena v jednotlivých vchodech na nástěnce a byla vyvěšena na webu SVJ a rozdána každému vlastníku do schránky dne 15.10.2018 a byla rovněž k dispozici přítomným na shromáždění - viz **Příloha 3**.

Dále představil předběžnou aktuální zprávu o hospodaření, čerpání dlouhodobých záloh a stav účtů ke konci září 2018, který činí 1.195.000 Kč. Úvěr ve výši 5.683.000 Kč je splacen z více než poloviny, viz **Příloha 3**. Provedené opravy a akce v roce 2018 zahrnovaly instalace optické sítě formou PODA (pro SVJ zdarma) a výměna podlahových krytin na schodištích v celém domě. Na přelom roku 2018-2019 je dále plánována povinná výměna poměrových měřičů topných nákladů a vodoměrů, jež provede na základě výběrového řízení firma Techem, viz **Příloha 6**. Vzhledem k nutnosti splácet úvěr za střechu představuje plán oprav na rok 2019 pouze zákonem dané revize a opravy. P. Trdý dále upozornil na webové stránky SVJ na kterých je přístupná veškerá dokumentace. Pro přístup ke starším dokumentům je nutné heslo, o jehož přidělení požádejte výbor SVJ.

H2 – Schválení zprávy výboru SVJ

Váha hlasů přítomných a zastoupených vlastníků při hlasování byla 57,07% z vlastnických podílů všech vlastníků v domě.

Pro: 87,76% z přítomných a zastupovaných, tj. 50,08% z celkového počtu všech vlastnických podílů v celém domě.

Zdrželo se: 12,24% z přítomných a zastupovaných, tj. 6,99% z celkového počtu všech vlastnických podílů v celém domě – byty 3, 5, 6, 22, 35, 43

P. Pyszková seznámila shromáždění s **roční účetní závěrkou SVJ za rok 2017**. Kopie dokumentů (Rozvaha, Výkaz zisku a ztrát, Příloha) byly k dispozici přítomným v sále.

SVJ vede účetnictví v souladu s českými účetními standardy a zabývá se pouze správou domu. Účetnictví je vedeno u správce (SBD Pokrok) na základě mandátní smlouvy. Účetní závěrka za rok 2017 a Výkaz domu k 31.12.2017 jsou součástí zápisu - **viz Příloha 4**.

P. Trdý podrobně vysvětlil shromáždění strukturu i výši odměn funkcionářů SVJ a pracovníků domu, **viz Příloha 4**.

H3 – Schválení zprávy o hospodaření SVJ

Váha hlasů přítomných a zastoupených vlastníků při hlasování byla 57,07% z vlastnických podílů všech vlastníků v domě.

Pro: 97,65% z přítomných a zastupovaných, tj. 55,73% z celkového počtu všech vlastnických podílů v celém domě.

Zdrželo se: 2,35% z přítomných a zastupovaných, tj. 1,34% z celkového počtu všech vlastnických podílů v celém domě – byt 22

4) Zpráva kontrolní komise

Zprávu kontrolní komise přednesl její předseda p. Císařovský s odkazem na písemnou verzi zprávy - **viz Příloha 5**.

KK konstatovala, že nebyly shledány závady ve vedení účetnictví za rok 2017 ani v Q1 a Q2 roku 2018. Fakturovaná cena za výměnu podlahových krytin (firma Resado: vchody 3327 – 3333, firma Podlahy Růžička: vchody 3324 – 3326) je v souladu s plánovanou hodnotou. Dříve zjištěné reklamační vady byly firmou Resado odstraněny, nově zjištěné nedostatky jsou v řešení. KK provedla rozbor rozúčtování nákladu SV, TV a ÚV za rok 2017 a informovala účastníky shromáždění, že všechny hodnoty jsou v normě. KK kvituje výběr firmy Techem na dodávku nových měřičů a indikátorů, čímž se zajistí sloučení měření a rozúčtování pod jednoho dodavatele, a dále také přechod na kompletní dálkový odečet všech měřičů vody a tepla, tedy bez nutnosti vstupu do bytů. KK obdržela jeden podnět od p. Tomka týden po schůzi KK a v den uzavření zprávy KK, jímž se bude zabývat na nejbližší schůzce a po prostudování dostupných podkladů. Dle p. Šnábla byla práce firmou Resado provedena nekvalitně (dále viz Diskuse) a dotazoval se na náplň práce KK. P. Císařovský zodpověděl, že KK se samotnou kvalitou nové podlahové krytiny ve vchodech nezabývala, jelikož se zabývá účetnictvím a kontroluje další podklady dodávané výborem SVJ, a pro vykonávání stavebního dozoru postrádá kvalifikaci i nutné znalosti oboru.

H4 –Schválení zprávy kontrolní komise

Váha hlasů přítomných a zastoupených vlastníků při hlasování byla 57,07% z vlastnických podílů všech vlastníků v domě.

Pro: 88,62% z přítomných a zastupovaných, tj. 50,58% z celkového počtu všech vlastnických podílů v celém domě.

Zdrželo se: 11,38% z přítomných a zastupovaných, tj. 6,49% z celkového počtu všech vlastnických podílů v celém domě - byty 3, 5, 6, 22, 43

5) Plán oprav

P. Milan Kulich - místopředseda výboru SVJ seznámil shromáždění s realizací plánu oprav za rok 2017 a čerpáním rozpočtu za rok 2017, průběžným čerpáním rozpočtu za rok 2018 a plánem oprav, záchovných činností, periodických revizí a prohlídek na rok 2019, jež jsou součástí tohoto zápisu - **viz Příloha 6**. P. Kulich upozornil, že v několika bytech neumožnili vlastníci či nájemníci provést výrobcem doporučené pravidelné seřízení a promazání plastových oken.

Vzhledem k nutnosti splácet úvěr za střechu představuje plán oprav na rok 2019 pouze zákonem dané revize a opravy. Na dotaz p. Tomka bylo zodpovězeno, že drobnou údržbu v domě provádí p. Petr Kulich, kvalifikace SPŠ strojní, VŠ elektro. Případné závady prosím hlase přímo výboru SVJ.

H5 – Schválení plánu oprav pro rok 2019

Váha hlasů přítomných a zastoupených vlastníků byla 55,83% z vlastnických podílů všech vlastníků v domě.

Pro: 86,36% z přítomných a zastupovaných, tj. 48,21% z celkového počtu všech vlastnických podílů v celém domě.

Zdrželo se: 13,64% z přítomných a zastupovaných, tj. 7,62% z celkového počtu všech vlastnických podílů v celém domě - byty 3, 5, 6, 10, 22, 43

6) Předpis úhrad na rok 2019

Předseda SVJ p. Aleš Trdý přednesl návrh předpisu úhrad na rok 2019, ve kterém seznámil shromáždění s navrhovanou výší částek za jednotlivé úhrady na služby, energie, a odměny funkcionářů a pracovníků domu. Do fondu dlouhodobých záloh se při současné výši záloh, tedy 20 Kč za metr čtvereční plochy bytu, vybere 1.720.068 Kč ročně. Tabulka předpisu úhrad na rok 2019 byla součástí dokumentů předložených shromáždění. Předpis záloh příspěvku vlastníka na služby (tzv. nájemného) pro rok 2019 za celý objekt je součástí zápisu – **viz Příloha 7**.

Na dotaz pana Šnábla, proč v tabulce Předpisu úhrad chybí položka Poplatek za správu SBD, p. Trdý odpověděl, že tato položka je schválena mandátní smlouvou (se SBD Pokrok), p. Houra (zástupce SBD Pokrok) to potvrdil.

Následovala diskuse a hlasování H6 na téma úklid (viz. bod 7 níže) o výměně jedné z úklidových firem a změně náplně práce povede k úpravě navrhované částky za úklid (položka 12 tabulky Předpisu úhrad). Potom teprve proběhlo hlasování H7.

H7– Schválení předpisu úhrad na rok 2019

Váha hlasů přítomných a zastoupených vlastníků byla 53,25% z vlastnických podílů všech vlastníků v domě.

Pro: 100% z přítomných a zastupovaných, tj. 53,25% z celkového počtu všech vlastnických podílů v celém domě.

7) Různé (úklid, ...)

Výbor SVJ na základě požadavků vznesených na minulých shromážděních poptával služby úklidových firem. Výbor navrhl změnit úklid v domě následovně: týdně 1x zamést a 1x zamést a vytřít (místo dosavadního 1x zamést a 1x vytřít). P. Trdý přednesl výsledky výběrového řízení 4 poptaných firem z toho 2, které uklízejí v domě nyní.

Pí. Cihelková potvrdila nespokojenost se současnou kvalitou úklidu (úklid v jejím vchodě provádí firma Kadeřábek), její návrh na úklid samotnými vlastníky/nájemníky nenašel větší podporu. Naproti tomu p. Rukavička vyjádřil s úklidem spokojenost.

Výbor SVJ navrhl zajistit úklid ve vchodech 3324 – 3328 novou firmou Vladimír Matěcha - úklid, viz stručná tabulka firem včetně nabídnutých cen - viz Příloha 6.

Úklidová firma Procházková bude i nadále zajišťovat úklid vchodů 3329 – 3333 s novým předmětem práce.

H6 – Souhlas s návrhem výboru na změnu v úklidu

Váha hlasů přítomných a zastoupených vlastníků byla 53,25% z vlastnických podílů všech vlastníků v domě.

Pro: 100% z přítomných a zastupovaných, tj. 53,25% z celkového počtu všech vlastnických podílů v celém domě.

Výbor SVJ navrhuje uzavřít nájemní smlouvu na společný prostor D15 ve vchodu 3332 s panem Jiráskem. Schválili vlastníci ve vchodu 3332. Jiní zájemci o tento pronájem nebyli.

H8 – Schválení pronájmu společného prostoru D15

Váha hlasů přítomných a zastoupených vlastníků byla 53,25% z vlastnických podílů všech vlastníků v domě.

Pro: 100% z přítomných a zastupovaných, tj. 53,25% z celkového počtu všech vlastnických podílů v celém domě.

8) Diskuse

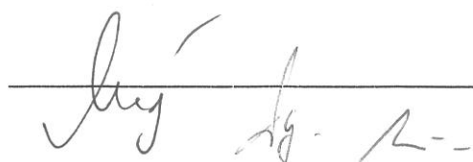
P. Pyszková na dotaz p. Čapka vysvětlila nejasnosti týkající se seznamu dlužníků, který je součástí Výkazu domu k 31.12.2017. Dlužníci jsou označeni znaménkem plus (+), celková dlužná částka byla 2829 Kč k datu 31.12.2017. Výbor tuto oblast průběžně sleduje a konstatuje, že aktuálně nejsou dlouhodobí dlužníci - celkový dluh je cca dva a půl tisíce Kč.

Shromáždění se shodlo na nutnosti vyklizení předmětů umístěných na společných chodbách a apeluje na ty, kterých se to týká, aby svými věcmi neblokovali společné prostory. Na podnět p. Houry bude výzva k vyklizení věcí ze společných prostor vyvěšena na nástěnce dotčených vchodů a vložena do poštovních schránek vlastníků.

P. Rukavička rovněž navrhuje vyvěšení požárního řádu – výbor připraví tento bod a předloží nejpozději na dalším shromáždění vlastníků. Blokování únikových cest a zamykání únikových východů je z hlediska požárních předpisů nezákonné.

P. Doušová upozornila na problém se zloději. Výbor SVJ výhledově uvažuje o přesunutí schránek a zvonků již před první vstupní dveře. V následné diskuzi padl i návrh mít pouze jedny vchodové dveře.

Výbor SVJ (na základě dotazu p. Cihelkové) sdělil, že podněty k programu shromáždění se mohou podávat nejlépe v průběhu roku, po vyvěšení pozvánky na nástěnkách však nejpozději 20 dnů před termínem konání shromáždění, aby měl výbor SVJ dostatek času tyto body zpracovat a 15 dní před shromážděním vyvěsit upravený program. Je nutné prioritně projednávat a schvalovat zákonem stanovené body, jimiž jsou zpráva výboru, zpráva o hospodaření, zpráva kontrolní komise, plán oprav a předpis úhrad.



P. Tichý vznesl dotaz, zda se bude provádět kontrola zábradlí na lodžích, čímž se bude výbor zabývat. P. Olmer se ptal na případnou rekonstrukci lodží. V nejbližší době se neuvažuje.

P. Cihelková vznesla dotaz na další opravy interiérů vchodů. Těmito body se bude výbor zabývat na následujícím shromáždění s ohledem na to, že nyní se prioritně splácí úvěr za střechu a další větší opravy nebyly plánovány.

P. Šnábl sdělil, že kvalita položení podlahových krytin ve vchodu 3327 je špatná, že „to je, jako by to položili na šterk...“, na to reagoval p. Trdý, že by chtěl vědět, kde konkrétně to tak je. Dále pan Trdý sdělil, že výbor SVJ ví o odlepujících se rohových lištách a některých schodnicích a reklamuje je. Pokud výbor zjistí, že je ještě někde kvalita špatná, bude dále reklamovat. Upozornil ale také, že to, že ve vchodech 3324-3326 firma Růžička např. ohýbala lino na schodech a ušetřila tak na každý schod jednu rohovou lištu, není standardní řešení, které lze požadovat od každé firmy.

Diskuze účastníků shromáždění došla k závěru, že by si shromáždění mělo pro každou plánovanou opravu vyhradit právo rozhodnout, zda je na ni potřeba odborný dohled stavebního dozoru. Výbor SVJ souhlasí.

P. Krejčířík navrhl uveřejňovat výběrová řízení také na webu. Výbor SVJ souhlasí. Tyto informace jsou již nyní k dispozici na vyžádání u výboru SVJ.

P. Tomek navrhl jednat o nahrazení výboru SVJ správcovskou firmou, čímž se bude zabývat shromáždění vlastníků v roce 2019.

9) Usnesení a závěr

Usnesení shromáždění vlastníků SVJ je součástí tohoto zápisu - viz. **Příloha 1**.

P. Aleš Trdý poděkoval za účast na shromáždění. Shromáždění bylo ukončeno ve 20:50 hodin.

Přílohy zápisu:

Příloha 1: Usnesení

Příloha 2: Pozvánka

Příloha 3: Zpráva výboru SVJ

Příloha 4: Roční účetní uzávěrka za rok 2017

Příloha 5: Zpráva kontrolní komise

Příloha 6: Plán oprav a zachovných činností na rok 2019

Příloha 7: Podklad pro stanovení předpisu záloh příspěvků vlastníka a na služby pro rok 2019

Příloha 8: Prezenční listina

Příloha 9: Plné moci

Zapsala : Lenka Pyszková

V Praze dne 19.11.2018

Ověřili :

p. Vladimír Marek



28.11.2018

p. Miloš Máca

