

Zápis ze shromáždění vlastníků SVJ konaného dne 6.11.2019

1) Zahájení a schválení programu

Shromáždění vlastníků SVJ zahájil místopředseda SVJ p. Kulich a přivítal přítomné vlastníky/spoluvlastníky bytů. Přítomni nebo zastupováni byli vlastníci/spoluvlastníci 51 bytů, z toho 50 bytů v osobním vlastnictví, plus zastoupení SBD Pokrok jakožto vlastníka 1 bytu. K prezenční listině je připojeno 30 plných mocí pro zastupování a hlasování.

Kompletní zápis ze shromáždění včetně příloh byl vyvěšen na nástěnky v domě a na webové stránky SVJ: www.svj-modrany-3324.cz

Shromáždění začalo v 18:20 hodin, tedy v momentě, kdy bylo shledáno usnášeníschopným. Zpoždění bylo způsobeno pozdním příchodem některých vlastníků.

Přítomní:

Shromáždění bylo usnášeníschopné. Váha hlasů přítomných a zastoupených vlastníků byla při zahájení shromáždění 56,05% z vlastnických podílů všech vlastníků v domě.

P. Kulich seznámil přítomné s programem shromáždění uvedeným v Pozvánce – viz Příloha 2 tohoto zápisu a navrhl orgány shromáždění.

2) Volba orgánů shromáždění

Předsedající shromáždění: p. Trdý

Skrutátoři: p. Svobodová, p. Skálová

Zapisovatel: p. Pyszková

Ověřovatelé zápisu: p. Měšťáková, p. Čapek

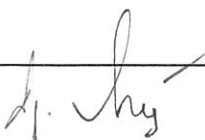
H1 – Schválení orgánů shromáždění

Váha hlasů přítomných a zastoupených vlastníků byla 56,05% z vlastnických podílů všech vlastníků v domě.

Pro: 100% z přítomných a zastupovaných, 56,05% z celkového počtu všech vlastnických podílů v celém domě.

Před samotným hlasováním o programu shromáždění vyjádřil pan Šnábl nesouhlas s hlasováním způsobem, že se nejdříve hlasuje „proti“ a „zdržel se“ a nesčítají se hlasy „pro“. To je dle jeho názoru nestandardní a manuální sčítání hlasů „nemoderní“. Skrutátorka p. Svobodová vysvětlila, jakým způsobem se sčítají jednotlivé hlasy (dle výměry bytu) a že se před hlasováním zjišťuje usnášeníschopnost podle toho, jak vlastníci průběžně přicházejí a odcházejí, což je u každého hlasování v zápise uvedeno.

Pan Šnábl navrhl, aby byla vytvořena tabulka v Excelu a tím se hlasování zrychlilo a zefektivnilo. Výbor SVJ v navrhovaném způsobu hlasování nevidí zásadní zdroj úspory času. K vytvoření hlasovací tabulky v Excelu se přihlásil p. Krejčířík s tím, že ji připraví a poskytne výboru před dalším shromážděním.



P. Šnábl navrhl, aby se hlasovalo o jeho předloženém návrhu na změnu způsobu hlasování. Shromáždění tento návrh zamítlo.

H2 – Změna způsobu hlasování

Váha hlasů přítomných a zastoupených vlastníků byla 56,05% z vlastnických podílů všech vlastníků v domě.

Pro: 23,72% z přítomných a zastupovaných, tj. 13,3% z celkového počtu všech vlastnických podílů v celém domě – byty 2, 5, 7, 15, 22, 35, 42, 43, 45, 85

Proti: 76,28% z přítomných a zastupovaných, tj. 42,75% z celkového počtu všech vlastnických podílů v celém domě

Poté proběhlo hlasování o programu shromáždění

H3 – Schválení programu shromáždění

Váha hlasů přítomných a zastoupených vlastníků byla 57,27% z vlastnických podílů všech vlastníků v domě.

Pro: 100% z přítomných a zastupovaných, 57,27% 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 rozdána každému vlastníku do schránky dne 9.10.2019, byla vyvěšena na webu SVJ a byla rovněž k dispozici přítomným na shromáždění - viz Příloha 3.

Dále představil předběžnou aktuální zprávu o hospodaření a stav účtů ke konci srpna 2019, který činil přes 600 tis. Kč na obou účtech. Úvěr ve výši 5.683.000 Kč bude ke konci roku 2019 již více než ze tří čtvrtin splacen.

P. Trdý se podrobněji věnoval dotazům vlastníků, které se týkaly reklamace na pokládku lina firmou Resado a vymáhání penále po firmě ProUrban za pozdní předání díla při rekonstrukci střechy, podrobněji viz Příloha 3.

Pokud jde o vymáhání penále po firmě ProUrban, byla podána soudní žaloba a čeká se na zahájení soudního řízení.

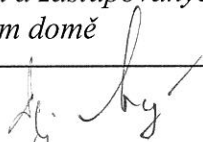
Výbor SVJ po několika urgencích na firmu Resado objednal u jiné firmy (Podlahy Bím) opravu všech reklamovatelných vad pokládky lina (tj. uvedených v odborném posudku). Náklady budou vymáhány po firmě Resado, v případě nevyřízení budou vymáhány soudně.

Výbor SVJ dále vyzval vlastníky bytů, kde dosud neproběhla výměna vodoměrů za nové, aby urychleně odstranili závady ve svých bytech. Nejčastěji se jedná o nedostatečně velký montážní otvor pro přístup k vodoměrům. Firma Techem, která provádí rozúčtování, je oprávněna vyúčtovat 250% průměru v domě.

H4 – Schválení zprávy výboru SVJ

Váha hlasů přítomných a zastoupených vlastníků byla 58,16% z vlastnických podílů všech vlastníků v domě.

Pro: 93,27% z přítomných a zastupovaných, tj. 54,25% z celkového počtu všech vlastnických podílů v celém domě



Zdrželo se: 6,73% z přítomných a zastupovaných, tj. 3,91% z celkového počtu všech vlastnických podílů v celém domě – byty 5,35,43

P. Pyszková seznámila shromáždění s **roční účetní závěrkou SVJ za rok 2018** a stručně vysvětlila jednotlivé dokumenty (Rozvaha, Výkaz zisku a ztrát, Příloha). Kopie dokumentů byly k dispozici přítomným v sále, rovněž jsou uveřejněny na webu.

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 2018 a Výkaz domu k 31.12.2018 jsou součástí zápisu - **viz Příloha 4.**

H5 – Schválení zprávy o hospodaření SVJ

Váha hlasů přítomných a zastoupených vlastníků byla 58,16% z vlastnických podílů všech vlastníků v domě.

***Pro:** 100% z přítomných a zastupovaných, 58,16% z celkového počtu všech vlastnických podílů v celém domě.*

4) Zpráva kontrolní komise

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

Zpráva obsahuje 7 bodů, kterými se kontrolní komise zabývala:

1. kontrola účetnictví za rok 2018
2. kontrola účetnictví za 1.-2.Q 2019
3. průběh reklamace podlahových krytin
4. informace k průběhu uplatnění penále na firmě ProUrban
5. rozbor vyúčtování nákladů na SV, TV a teplo za rok 2018
6. rekapitulace pravidelné výměny měřičů SV, TV a tepla
7. přijaté podněty KK

H6 – Schválení zprávy kontrolní komise

Váha hlasů přítomných a zastoupených vlastníků byla 58,16% z vlastnických podílů všech vlastníků v domě.

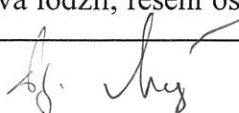
***Pro:** 100% z přítomných a zastupovaných, 58,16% z celkového počtu všech vlastnických podílů v celém domě.*

5) Plán oprav

P. Milan Kulich seznámil shromáždění s realizací plánu oprav a čerpáním rozpočtu za rok 2018, průběžným čerpáním rozpočtu za rok 2019 (k 31.10.) a plánem oprav, záchovných činností, periodických revizí a prohlídek na rok 2020, jež jsou součástí tohoto zápisu – **viz Příloha 6.**

Vzhledem k nutnosti splácet úvěr za střechu představuje plán oprav na rok 2020 hlavně zákonem dané revize a opravy.

Návrhy vlastníků na větší opravy nebo úpravy - malování společných prostor, oprava madel na zábradlí, oprava lodžii, řešení osvětlení chodeb a společných prostor, uzamčení



kontejnerových stání – výbor projedná a osloví firmy s požadavkem o předběžné vyčíslení nákladů.

Tyto opravy se budou plánovat na léta 2021 a později dle finančních možností SVJ.

H7 – Schválení plánu oprav pro rok 2020

Váha hlasů přítomných a zastoupených vlastníků byla 56,53% z vlastnických podílů všech vlastníků v domě.

Pro: 100% z přítomných a zastupovaných, 56,53% z celkového počtu všech vlastnických podílů v celém domě.

6) Předpis úhrad na rok 2020

Předseda výboru SVJ p. Aleš Trdý přednesl návrh předpisu úhrad na rok 2020, 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 2020 byla součástí dokumentů předložených shromáždění. Předpis záloh příspěvku vlastníka na služby (tzv. nájemného) pro rok 2020 za celý objekt je součástí zápisu – viz Příloha 7.

Dále vysvětlil, jak se rozpočítávají jednotlivé položky, kde přečetl návrh usnesení k úhradám, viz bod 6 Přílohy 1.

P. Houra (zástupce SBD Pokrok) upozornil shromáždění, že po odeslání návrhu úhrad pro náš dům došlo na Magistrátu HMP ke schválení zvýšení poplatku za odpad o 30%. O tento nárůst je nutno úhrady zvýšit – na částku 230 tis. Kč.

V této souvislosti se rozproudila diskuse, že stávající způsob rozúčtování za odvoz odpadu dle m2 plochy bytu nevyhovuje většině vlastníků, tento bod však nebyl uveden v programu shromáždění. Po průzkumném hlasování (mimo zápis), které ukázalo, že bude o tuto změnu zájem, se v diskusi dohodlo, že na příštím shromáždění se dá předem do programu tento bod a řádně odhlasuje. Zatím však zůstává v platnosti rozúčtování nákladů za odpad podle podlahové plochy bytu.

H8 – Schválení předpisu úhrad na rok 2020

Váha hlasů přítomných a zastoupených vlastníků byla 56,53% z vlastnických podílů všech vlastníků v domě.

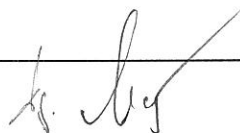
Pro: 100% z přítomných a zastupovaných, 56,53% z celkového počtu všech vlastnických podílů v celém domě.

7) Výběrové řízení na správu domu, jak dál se správou domu

Výbor SVJ na základě požadavku vzneseného na minulém shromáždění poptal firmy zabývající se správou domu na funkci profesionálního předsedy.

Výbor také před shromážděním ve své zprávě vyzval zájemce z řad vlastníků o práci ve výboru a kontrolní komisi, aby se přihlásili, viz zpráva výboru Příloha 3.

Vzhledem k tomu, že se do funkcí ve výboru ani v kontrolní komisi nikdo z vlastníků nepřihlásil, předseda výboru referoval o výběrovém řízení a nabídky oslovených firem před shromážděním zveřejnil v přehledné tabulce, včetně kritérií poptávky – viz Příloha 10.



Na návrh p. Šnábla bylo prodlouženo výběrové řízení na správu domu do konce února 2020 a kdokoliv z vlastníků bude moci při použití textu poptávky, kterou připravil výbor SVJ, oslovit a předložit nabídku další firmy.

P. Svobodová upozornila na rizika spojená s vedením správy domu externí firmou, která dle jejího názoru nebude schopna zajistit skutečné potřeby vlastníků SVJ, na rozdíl od výboru, složeného z lidí, kteří v domě bydlí. P. Douša navrhl, aby se uspořádalo samostatné shromáždění na jaře 2020, na kterém se bude řešit primárně správa domu na následující období a především pak to, zda bude správa domu svěřena novému výboru složenému z vlastníků SVJ či správcovské firmě. Zároveň poznamenal, že věří, že mezi vlastníky je dostatek angažovaných a schopných lidí, kteří jsou ochotni pracovat ve výboru SVJ, případně v kontrolní komisi. P. Trdý odpověděl, že možná jsou, ale žádný se i přes výzvu výboru měsíc před shromážděním SVJ (viz Příloha 3) dosud nepřihlásil.

H9 – Schválení výzvy vlastníkům

-zájemci o práci ve výboru SVJ a kontrolní komisi

-návrhy firem na správu domu

Váha hlasů přítomných a zastoupených vlastníků byla 53,94% z vlastnických podílů všech vlastníků v domě.

Pro: 100% z přítomných a zastupovaných, tj. 53,94% z celkového počtu všech vlastnických podílů v celém domě.

8) Různé (pronájem nebytového prostoru A16)

Na základě požadavku paní Jany Jiříkové výbor předložil návrh na schválení pronájmu nebytového prostoru A16 v suterénu vchodu 3325. Lidé ze vchodu 3325 s pronájmem souhlasí. Jedinou výhradu měl pan Krejčířík, který sdělil, že žádal neúspěšně o pronájem této místnosti v minulosti. P. Trdý mu připomněl, že tehdy odmítnul podepsat smlouvu o pronájmu včetně povinnosti zřídit si elektroměr.

Paní Jiříková bude platit za nájem cenu 400,- Kč / m2 podlahové plochy a elektřinu a souhlasí, že si nechá zřídit elektroměr.

H10 – Schválení pronájmu nebytového prostoru A16

Váha hlasů přítomných a zastoupených vlastníků byla 53,94% z vlastnických podílů všech vlastníků v domě.

Pro: 100% z přítomných a zastupovaných, tj. 53,94% z celkového počtu všech vlastnických podílů v celém domě.

9) Diskuse

P. Binder navrhuje zařadit do programu téma přesazení vchodových dveří, zejména proto, že mezi dveřmi někdy spí bezdomovci.

P. Jiříková upozornila na problém v bytě 18 - výbor majitelku bytu paní Tryhubets písemně vyzve k dodržování klidu v domě ze strany současných nájemníků.

P. Šnábl zmínil, že vchodové dveře ve vchodu č. 3324 nedovírají. P. Trdý mu odpověděl, že byly již opraveny. P. Šnábl dále zmínil, že pitná voda v jeho bytě nemá parametry pitné vody,

protože je příliš teplá. Teplá voda naopak není podle něj dostatečně teplá. Dále p. Šnábl zmínil, že prý nejsou průchody vodovodních stoupaček podlahami v domě požárně bezpečné. Výbor se pokusí zjistit stav věcí. Výměna stoupaček za plastové totiž probíhala ještě před vznikem SVJ.

P. Trdý dodal, že v případě jakýchkoliv problémů v domě, jako je potřebná údržba apod., není vhodné čekat až na shromáždění, ale je lepší oslovit výbor přímo a ihned po zjištění závady.

Vlastníci se shodli na dobře odváděné práci na elektroúdržbě p. Bouškou.

10) Usnesení a závěr

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

P. Aleš Trdý poděkoval za účast na shromáždění SVJ. Shromáždění bylo ukončeno ve 21 hodin.

Kompletní zápis ze shromáždění včetně příloh byl vyvěšen na nástěnky v domě a na webové stránky SVJ.

Přílohy zápisu:

Příloha 1: Usnesení

Příloha 2: Pozvánka

Příloha 3: Zpráva výboru SVJ

Příloha 4: Roční účetní uzávěrka za rok 2018

Příloha 5: Zpráva kontrolní komise

Příloha 6: Plán oprav a záchovných činností na rok 2020

Příloha 7: Podklad pro stanovení předpisu záloh příspěvků vlastníka a na služby pro rok 2020

Příloha 8: Prezenční listina

Příloha 9: Plné moci

Příloha 10: Výběrové řízení na správu domu

Zapsala : Lenka Pyszková



V Praze dne 16.11.2019

Ověřili :

p. Měšťáková



p. Čapek

