

Zápis ze shromáždění

Společenství vlastníků jednotek Sezemínská 2030

které se konalo dne 31.10. 2017 od 19:45 hodin v kinosále ZŠ Bronzová č.p. 2027, 155 00 Praha

Program shromáždění:

- 1) Prezence a kontrola usnášení schopnosti shromáždění
- 2) Zahájení shromáždění
- 3) Seznámení s programem shromáždění - hlasování
- 4) Výsledky hospodaření za rok 2016
- 5) Schválení účetní závěrky za rok 2016 - hlasování
- 6) Informace o realizaci plánu nákladů údržby na rok 2017
- 7) Plán údržby na rok 2018 - hlasování
- 8) Volba nových členů do volených orgánů SVJ
- 9) Schválení Smlouvy o výkonu funkce nově zvolených členů - hlasování
- 10) Schválení odměny pro člena KK - hlasování
- 11) Návrh na zvýšení odměn pro členy výboru, schválení odměn pro členy výboru - hlasování
- 12) Usnesení shromáždění
- 13) Diskuse a připomínky
- 14) Ukončení shromáždění

1. Prezence a kontrola usnášení schopnosti

Shromáždění se sešlo v 19 hodin 50 min.

Před zahájením shromáždění byla provedena kontrola přítomnosti členů společenství (vlastníků). Po drobném rozporu v počtu vlastníků a vyjasnění si skutečného počtu vlastníků, se provedla kontrola přítomnosti.

Z celkového počtu 64 vlastníků, tj. 100% se sešlo na shromáždění 55,13%.

Shromáždění se stalo usnášení schopné.

Vedoucí schůze: předsedkyně výboru Lenka Šarounová
Zapisovatel: místopředsedkyně výboru Alexandra Svobodová
Sčítatel: člen společenství Jan Janda.

Vedoucí schůze konstatovala, že shromáždění je usnášení schopné.

2. Zahájení shromáždění

Poté, ve 20. hodin 15 min., vedoucí shromáždění zahájila shromáždění. Na začátku přivítala hosty, a sice zástupce správcovské společnosti Vaše Domy paní M. Masojídkovou (účetní), pana P. Macháčka (technická správa domu) a pana P. Smrže (nového technika na místo pana Macháčka).

3. Seznámení s programem shromáždění

Vedoucí schůze přednesla program shromáždění a uvedla připomínku paní Pohorské zástupce kontrolní komise (KK). k programu shromáždění, a to nesouhlas s pořadím bodů programu. Požaduje bod 13) diskuse předřadit před bod 12) usnesení shromáždění. Pan Janda se dotázal, proč změnu požaduje. Paní Pohorská uvedla, že diskuse by měla proběhnout před usnesením. Vedoucí schůze nepovažovala požadavek na změnu za závažný a podpořila jej a následně nechala hlasovat o programu shromáždění:

- 1) Prezence a kontrola usnášení schopnosti shromáždění
- 2) Zahájení shromáždění
- 3) Seznámení s programem shromáždění - hlasování
- 4) Výsledky hospodaření za rok 2016
- 5) Schválení účetní závěrky za rok 2016 - hlasování
- 6) Informace o realizaci plánu nákladů údržby na rok 2017
- 7) Plán údržby na rok 2018 - hlasování

- 8) Volba nových členů do volených orgánů SVJ
- 9) Schválení Smlouvy o výkonu funkce nově zvolených členů - hlasování
- 10) Schválení odměny pro člena KK - hlasování
- 11) Návrh na zvýšení odměn pro členy výboru, schválení odměn pro členy výboru - hlasování
- 12) Diskuse a připomínky
- 13) Usnesení shromáždění
- 14) Ukončení shromáždění

Hlasování o přijetí programu shromáždění:

Proti	0
Zdržel se	0
Pro	55,13% tj. 100% přítomných

Výsledek hlasování: shromáždění se usneslo na programu shromáždění.

4. Výsledky hospodaření za rok 2016

Vedoucí schůze zrekapitulovala informace k výsledkům hospodaření a dotázala se, zdali nejsou nějaké dotazy. Uvedla, že pokles celkových nákladů na dům v energiích se daří, pokles v odměnách vznikl z důvodu jednoho chybějícího člena KK. Zástupce KK paní Pohorská vznesla připomínku k nákladům na úklid domu, k jeho kvalitě a zvýšeným nákladům s ohledem na porovnání nákladů za úklid s předchozí společností. Vedoucí schůze se ke kvalitě služeb předchozí společnosti vyjádřila s tím, že dlouhodobě neplnila závazky ze smlouvy (neprováděla generální úklid domu), a to ani po urgencích.

Další připomínku měla členka KK k provozu výtahů, k jejich ceně za servisní služby a nefunkční otvírání dveří výtahů ve třetím poschodí. Technik správy pan Macháček sdělil, že tato porucha byla řešena se společností Thyssen opakovaně, a že bude podána reklamace na opakovanou závadu v záruční době.

Dále členka KK přednesla požadavek na pořízení kamer do výtahů. K tomuto požadavku se vyjádřila vedoucí schůze, s tím, že Úřad na ochranu osobních údajů požaduje 100% souhlas všech vlastníků. Souhlas kvalifikované většiny není tímto úřadem akceptován.

Další dotaz vznesl pan Šplíchal na ostatní provozní náklady, co zahrnuje tato položka, dotaz zodpověděla přítomná paní účetní z VD. Další dotaz pana Šplíchla byl na úhradu dluhů, které byly evidovány k 32.12.2016. Na dotaz bylo odpovězeno vedoucí shromáždění, že tyto dluhy byly uhrazeny.

5. Schválení účetní závěrky za rok 2016

Vedoucí shromáždění zrekapitulovala informace o fondu oprav a příjmech z pronájmů společných prostor, o zůstatcích na úvěrových účtech a dotázala se, zdali nejsou nějaké dotazy. Žádné dotazy nebyly vzneseny.

Vedoucí shromáždění nechala hlasovat o přijetí účetní závěrky za rok 2016:

Hlasování o přijetí účetní závěrky za rok 2016

Proti	0
Zdržel se	0
Pro	55,13% tj. 100% přítomných

Výsledek hlasování: shromáždění se usneslo na přijetí účetní závěry za rok 2016.

6. Informace o realizaci plánu nákladů údržby na rok 2017

Vedoucí shromáždění zrekapitulovala provedené revize v roce 2017 a uvedla, že se povedlo zrealizovat plán údržby schválený na předchozích shromážděních, a že k realizaci zbývají ještě rekonstrukce bytové VZT, obnova střešního pláště a výměna rozvodů elektroinstalací ve společných prostorech.

Dotázala se, zdali někdo požaduje další informace k provedené údržbě v roce 2017. K tomuto bodu se vyjádřil pan technik VD pan Macháček – k bytové VZT sdělil, že je doposud funkční, ale zastaralá, málo účinná a hlučná a doporučuje naplánovat její celkovou rekonstrukci. Součástí této rekonstrukce by měla být i rekonstrukce střešy domu. K výměně hlavního elektrorozvodu sdělil, že není potřeba, že rozvody jsou pravidelně kontrolovány povinnými revizemi, dle kterých jsou rozvody v pořádku.

7. Plán údržby na rok 2018

Vedoucí shromáždění uvedla tento bod informací o nutnosti provést další údržbu domu, s tím, že suterénní prostory a prostory sklípků v prvním podlaží jsou plně odložených věcí (matrace, stoly, sporák, apod.) což znemožňuje úklid domu v těchto částech a navrhla vyklizení a zajištění přístavení kontejneru. s tím, že než dojde k vyklizení bude vyvěšena výzva k odstranění těchto věcí ze společných prostor.

Dále vedoucí schůze přednesla návrh plánu údržby na rok 2018 – zejména zdůraznila nutnost výměny chodbičkových dveří, včetně zavíračů a kování z důvodu, že po 30 letech pozbyly protipožární funkčnosti. Technik VD pan Macháček tuto výměnu doporučuje a odhadní cenu uvedl cca 200 tis. Kč.

K tomuto bodu vznesla připomínku členka KK paní Pohorská a sice, že nesouhlasí s údržbou suterénních prostor, protože již byly vymalovány v předchozím období. Vedoucí schůze uvedla, že navrhovaná se údržba týká společných částí v prostoru sklípků v přízemí, suterénu a to zejména jeho levé části. Byla vznesena připomínka k funkčnosti vstupních dveří a jejich zavírání. Technik VD sdělil, že zavírač těchto dveří je pravidelně seřizován, ale funkčnost zavírače je podmíněna zavíráním dveří v zádveři.

Další připomínka od členky KK paní Pohorské, upozornila na praskání stoupaček a navrhla jejich výměnu. K tomuto bylo sděleno technikem VD p. Macháčkem, že za poslední roku 2017 eviduje jednu událost prasklé stoupačky a uvedl, že stoupačky jsou zcela v pořádku, ale přesto zajistí odbornou kontrolu stavu stoupaček a jejich upevnění.

Dále k této problematice bylo upozorněno, že pokud by došlo k výměně stoupaček, někteří vlastníci bytů, kde při rekonstrukci bytového jádra neponechali dostatečný otvor pro opravu (výměnu) stoupaček, hrozí, že budou muset otvor na vlastní náklady zvětšit. Dále technik VD upozornil na nešvar splachování vlhčených ubrousků a jiných nevhodných předmětů do odpadní kanalizace, což má za následek její ucpávání v suterénu a hrozí nebezpečí vyplavení bytů splaškovou vodou. Oprava ucpané splaškové kanalizace je potom havárií značně finančně nákladnou a technicky obtížnou.

Pan Šplíchal vznesl návrh na provedení mimořádné splátky úvěru na pořízení výtahů k výročí smlouvy ke konci pětileté fixace úrokové sazby z prostředků fondu oprav. K tomuto bylo sděleno vedoucí shromáždění, že se vyhodnotí tato možnost a provede se analýza finančních možností s ohledem na výši splátky dle sdělení banky, dále s ohledem na potřeby finanční rezervy na potřeby údržby domu, včetně případných mimořádných událostí a plánovaných rekonstrukcí. Výsledek bude předložen na příštím shromáždění.

Dále se přihlásil pan Šplíchal s dotazem, zda není na elektroměr SVJ napojena výměňková stanice. Účetní VD sdělila, že platby za elektrickou energii za společné prostory a výtahy tomu nenasvědčují a technik VD přislíbil, že toto prověří.

K další údržbě domu, kterou si stav domu v dalším období vyžádá, byla zmíněna zejména výměna nefunkčních oken.

V souvislosti s výše uvedenými skutečnostmi vedoucí schůze uvedla, že částka na roční rozpočet na údržbu domu do výše Kč 500 tis. mimo povinných revizí zahrnuje zejména: výměnu nefunkčních oken, výměnu chodbičkových dveří, případně opravu stoupaček, údržbu střechy a běžnou údržbu domu a údržbu suterénních prostor.

Vedoucí shromáždění přistoupila k hlasování o plánu údržby na rok 2018:

Hlasování o přijetí plánu údržby na rok 2018 do částky 500 tis. Kč bez povinných revizí

Proti	0
Zdržel se	0
Pro	55,13% tj. 100% přítomných

Výsledek hlasování: Shromáždění se usneslo na přijetí plánu údržby na rok 2018 do výše Kč 500 tis. Kč bez povinných revizí.

8. Volba nových členů do volených orgánů SVJ

Vedoucí shromáždění uvedla, že je potřeba do volených orgánů doplnit nové členy, a sice jednoho člena do výboru a jednoho člena do KK a vyzvala přítomné k návrhu kandidátů.

Na kandidáta do výboru SVJ se přihlásil pan Karpíšek, který ovšem současně vykonává funkci člena kontrolní komise Bytového družstva Sezemínská 2030 - s ohledem na tuto skutečnost nemohl být na kandidáta přijat.

Na kandidáta do výboru SVJ se následně přihlásila paní Lenka Křížková.

Na kandidáta do KK SVJ byla navržena členkou KK paní Podušková, která tuto kandidaturu ale rázně odmítla.

Další kandidát na člena KK se nepřihlásil. Vedoucí shromáždění uvedla k této situaci, že do programu dalšího shromáždění bude zařazen opět bod volba člena KK a současně bude na program shromáždění zařazen bod změna stanov, týkající se bodu kontrolní komise s tím, že pokud se nepodaří zvolit třetího člena do KK, bude k hlasování předložena změna stanov na změnu kontrolního orgánu na jednočlenného komisaře nebo úplné vypuštění kontrolního orgánu SVJ ze stanov, pokud se nepodaří zvolit ani komisaře.

Vedoucí shromáždění přistoupila k hlasování o přijetí kandidáta, paní Lenky Křížkové, na člena výboru SVJ:

Hlasování o přijetí kandidáta, paní Lenky Křížkové, na člena výboru do výboru SVJ

Proti	0
Zdržel se	1,87%
Pro	98,13% přítomných

Výsledek hlasování: shromáždění se usneslo na přijetí paní Lenky Křížkové za člena výboru SVJ.

9. Schválení smlouvy o výkonu funkce pro člena výboru

Vedoucí shromáždění přistoupila k hlasování o uzavření smlouvy o výkonu funkce s nově zvoleným členem výboru:

Hlasování o uzavření smlouvy o výkonu funkce s novým členem výboru

Proti	0
Zdržel se	1,87%
Pro	98,13% přítomných

Výsledek hlasování: shromáždění se usneslo na uzavření smlouvy o výkonu funkce s nově zvoleným členem výboru.

10. Návrh na zvýšení odměn pro členy výboru, schválení odměn pro členy výboru

K bodu návrh na zvýšení odměn pro členy výboru uvedla vedoucí schůze několik důvodů, proč navrhuje zvýšení odměn. Např. časová náročnost práce na ekonomickou, technickou a právní správu SVJ, změna legislativy - nový občanský zákoník - zvýšení odpovědnosti členů výboru, průběžné sledování právních změn v souvislosti s právy a povinnostmi vztahující se k SVJ a jejich členům, vedení evidence vlastníků, sledování změn v insolvenčním rejstříku a v katastru nemovitostí, sledování a řešení dlužníků apod.

Vedoucí schůze navrhla čistou měsíční odměnu pro každého člena výboru ve výši Kč 5000,- měsíčně.

Byly vzneseny dotazy přítomných, kolik bude činit jejich měsíční příspěvek na odměny výboru. Bylo sděleno, že se bude jednat cca o částku ve výši Kč 500,-

Vedoucí následně nechala hlasovat o schválení navržených odměn.

Souhlasíte návrhem na zvýšení čisté odměny pro každého člena výboru na výši Kč 5000,- měsíčně?

Proti	4,94%
Zdržel se	11,73%
Pro	83,33% přítomných

Výsledek hlasování: shromáždění se usneslo na zvýšení čisté měsíční odměny pro každého člena výboru na výši Kč 5000,-.

11. Diskuse a připomínky:

S ohledem na skutečnost, že všechny vznesené dotazy a připomínky byly projednány v jednotlivých bodech programu v průběhu shromáždění, v rámci tohoto bodu již nebylo nic dalšího projednáváno.

12. Usnesení shromáždění

Shromáždění se usneslo na programu shromáždění, na Účetní závěrce za rok 2016, na plánu údržby na rok 2018, Na zvolení nového člena do výboru SVJ, na schválení smlouvy o výkonu funkce pro nově zvoleného člena výboru, na nových odměnách pro členy výboru.

13. Ukončení shromáždění

Shromáždění bylo ukončeno v hodin 10. hod. 15. minut

Zapisovatel: Alexandra Svobodová
Vedoucí shromáždění: Lenka Šarounová