

*Shromáždění vlastníků konané dne 24. 11. 2016 v kinosále Gymnázia Jaroslava
Heyrovského*

Shromáždění bylo zahájeno v 18:30 hod.

Přítomni – dle prezenční listiny účastníků shromáždění byl dosažen výsledek 7057/8802 přítomných hlasů z celkového podílu vlastníků, tj. 80,18 % všech hlasů.

Shromáždění bylo prohlášeno za usnášeníschopné (přítomna nadpoloviční většina).

Zástupce SBD Pokrok – pan ing. Beránek zastupoval 3 jednotky ve vlastnictví SBD Pokrok.

Pořad jednání SHV 2016:

18:00 Prezenze vlastníků, kontrola „Oprávnění k zastupování“

18:30 Zahájení a dále pak:

- 1. Schválení programu shromáždění, volba ověřovatelů zápisu, zapisovatele a skrutátorů schůze.*
- 2. Schvalování nových Stanov dle NOZ platných k 1.1.2017 za účasti notárky JUDr. Jany Benkové.*
- 3. Volba nového člena výboru po odstoupení dvou stávajících členek - ing. Aleny Bohdanové, a Michaely Nedvědové.*
- 4. Výsledky hospodaření za rok 2015 (schválení roční účetní závěrky, účetní výsledky hospodaření SVJ domu Mezi školami k 30. 9. 2016 a stavy bankovních účtů SVJ domu k 21. 11. 2016).*
- 5. Zpráva o činnosti výboru za uplynulé období.*
- 6. Plán oprav na rok 2017.*
- 7. Rozpis položek záloh vlastníka do fondu oprav a na služby pro rok 2017*
- 8. Různé*

Ad bod 1) Návrh ověřovatelů, skrutátorů, zapisovatele a schválení programu:

Navržení ověřovatelé zápisu:

- 1. paní Blažeková byt č. 53*
- 2. paní Králová byt č. 70*

*Skrutátoři: Michaela Nedvědová
ing. Jiří Švorc*

Zapisovatelka: ing. Alena Bohdanová

Hlasování o ověřovatelích zápisu, skrutátorech a zapisovateli ze shromáždění vlastníků:

Pro: 100 %

Proti: 0

Zdržel se: 0

→ Schváleno

Podpis ověřovatelů:.....



Ad bod 2) a bod 3) Schvalování nových Stanov dle NOZ platných k 1. 1. 2017, doplnění počtu členů výboru na počet tří.

a) Úvodní slovo měl ing. Tyrdík na téma obsahu práce a činnosti revizora.

Ing. Beránek na téma revizor přidal zkušenosti v SBD Pokrok. Uvedl například, že je varianta buď kontrolní komise, nebo revizor. Záleží jen na SHV. Volí se stejně jako statutární orgán. Obsahem činnosti je zejména dozor nad činností SVJ, report o činnosti KK (revizora) na SHV. V případě řízení pověřeným vlastníkem je revizor nebo KK doporučován. Tento orgán se zapisuje do rejstříku a má i (oproti dřívější právní úpravě) i určitou odpovědnost.

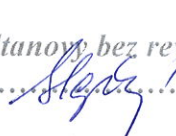
Hlasování o tom zda stanovy budou bez revizora nebo s revizorem:

Pro bylo: 2007 (tj. pro variantu s revizorem)

Zdrželo se: 366

Proti variantě s revizorem bylo 4 684.

→ Schváleno byla proto varianta „Stanovy bez revizora“

Podpis ověřovatelů:.....

b) Ing. Tyrdík se otázal pléna, zda jsou nějaké dotazy ke stanovám. Žádné nezazněly.

Bylo připomenuta oznamovací povinnost vlastníků při změně vlastnictví jednotky včetně počtu osob a kontaktů. Stejně tak platí ohlašovací povinnost v případě pronajímaných jednotek.

Hlasování o přijetí nových Stanov.

Pro:100 %

Proti:0

Zdržel se:0

→ Schváleno

Podpis ověřovatelů:.....

c) Volba nového člena výboru

V důsledku odstoupení dvou členek výboru k 6. 11. 2016 bylo třeba doplnit stav počtu členů výboru na stav počtu členů dle schvalovaných nových stanov SVJ.

Jako nový člen byl navržen pan Ondřej Vaňkát, bydlící ve vchodu 2479/19, který nabídl svou kandidaturu. Pan Ondřej Vaňkát se poté představil. Uvedl, že zde bydlí cca 13 let. Na domě mu záleží a je mu blízká kultura bydlení a chtěl by se na ní spolu s dalšími členy výboru podílet.

Hlasování o přijetí nového člena výboru SVJ:

Pro: 98,34 %

Proti:0

Zdržel se: 1,66 %

→ Schváleno

Podpis ověřovatelů:.....

Ad bod 4) Účetní závěrka za rok 2015 a její schválení

ÚZ 2015 byla předložena vlastníkům prostřednictvím rozeslaných mailů (téměř 90%). Pro ty vlastníky, kteří nemají internet, bylo určeno papírové vydání podkladů vyvěšené na nástěnkách jednotlivých vchodů. Zároveň byla ÚZ 2015 vyvěšena na oficiálních webových stránkách SVJ domu.

Byl vznesen dotaz do pléna, zda chce někdo nějaké vysvětlení k ÚZ 2015, či zda jsou nějaké připomínky k provedené ÚZ 2015. Výsledek - bez námitek i bez dotazů.

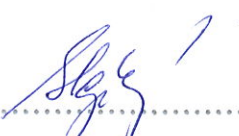
Hlasování o ÚZ 2015:

Pro: 100 %

Proti: 0

Zdržel se: 0

→ Schváleno

Podpis ověřovatelů:.....  

Níže uvedený text na SHV nezazněl, nebylo třeba o něm hlasovat, byl jen informativní a z toho důvodu i připravený. Uvádíme ho proto alespoň v zápisu pro jeho aktuální charakter:

Hospodaření SVJ domu k 30. 9. 2016 - vybrané ukazatele:

- Tvorba a čerpání zálohy na opravy
- Stav na bankovních účtech
- Dlužníci na rozpisu záloh na služby a z vyúčtování TS 2016

Tvorba zálohy na opravy k 30. 9. 2016

PS k 1. 1. 2016 5 735 121,61 Kč

Tvorba za 01-09/2015 1 737 081,00 Kč

Čerpání k 30. 9. 2015 911 847,50 Kč

KZ k 30. 9. 2015 6 560 355,11 Kč

Stav finančních prostředků k 21. 11. 2016:

Běžný účet 1 260 165,53 Kč

Spořicí účet 7 300 098,69 Kč

Dluhy na předpisu záloh vlastníka k 30. 9. 2015:

Významnější dluhy zaznamenané k 30. 9. 2015 byly v převážné většině uhrazeny v průběhu měsíce října a listopadu. Problematický byl pouze dluh na bytě č. 34, ale i ten je bezzbytku k dnešnímu dni vyrovnán. Ostatní dluhy byly způsobeny nezměněním výše úhrad vlastníka k 1. 1. 2016. Kromě bytu č. 24 kde nemáme na naše upozornění žádnou odezvu, všechny ostatní oslovení vlastníci k vyrovnání dluhu přistoupili odpovědně včetně komunikace s paní Soukupovou na SBD Pokrok.

Ad bod 5) Zpráva o činnosti výboru za období od posledního shromáždění vlastníků.

V roce 2016 bylo čerpání DZ zejména soustředěno na výměnu rozvaděčů a dílčí modernizaci výtahů v hodnotě 522 652,-tis. Kč, malířské a natěračské práce ve vestibulech a

výtazích, vytvoření úchytů na kola v kočárkách, plánovaných revizích (plyn) a kontroly (PO), úpravy zeleně a dále drobné opravy.

Připomínka: Pan Novotný - svody ve 2480 v suterénu při náhlých a prudkých deštích (2-3x za rok) vodu nesvedou a ta se vylévá na podlahu. Je to dlouhodobý problém.

Odpověděla paní Nedvědová i ing. Tvrdík. Paní Nedvědová se zmínila i o jedné z variant, kterou je výměna potrubí do určitého patra. To je však určitý problém s byty, kterými to prochází.

Ad bod 6) Předložení návrhu na plánované opravy v roce 2017

Návrh plánovaných akcí na rok 2017:

1. Výměna vstupních schodišť včetně nájezdů a zábradlí, je třeba projednat se stavebním úřadem, není to spuštěno v důsledku toho, že některé schody jsou na cizích pozemcích a MÚ Pha 13 by to nepovolil. Hledá se cesta. Izolace svislé nám prošly neb jsme měli posudek, že jde o havarijní stav.

Schody nejsou v havarijním stavu, ale každá zima jim „nepřidá“. Nic na tomto domě není havarijní. Výbor šel vždy do akcí, které mají návratnost.

Proto vzniká např. otázka vytápění. Pan Vaňkát jednal o této možnosti s odbornými partnery s následujícími možnostmi:

a) Jedna z možností je využít stávající podporu státu, stát se nezávislými na stávajících dodavatelích. Solární panely na střeše, avšak je velmi nízká návratnost v čase, nelze energii skladovat. Dům není dost velký na to, aby se vyplatila investice cca 5 mil. Kč a návratnost by byla cca 15-20 let.

b) Příznivěji vychází ohřev užitkové vody solárními panely. Návratnost je však cca 10 let.

c) V současné době existuje program na zřízení vlastní kotelny (případně pro každý vstup samostatně). Investice do centrální kotelny je cca 2 mil. Kč. Při pořízení ohřevu topné a teplé užitkové vody z plynové kotelny je návratnost při současné cenové úrovni energií cca 5 let.

Shrnutí:

Pozitivum- PRE nabízí odklad faktury, umoření částky v čase, řešili by odpojení stávajícího vytápění s Veolii. Nabízejí projektovou dokumentaci, dodávku na klíč. Zbavili bychom se dlouhodobých odstávek. Kotle jsou např. typu Viessmann.

Výbor žádá o schválení záměru.

Hlasování o tom, zda jít touto cestou a vyhodnotit ji na příštím SHV 2017

Pro:100 %

Proti:0

Zdržel se:0

→ Schváleno

Podpis ověřovatelů:.....

2. Projednání funkce „domovníka“.

Možná pracovní náplň: odečty měřidel TS, pravidelné prohlídky objektu, opravy výmalby, úprava zeleně, dotahování svorek apod. svorky. Také zamezení ukládání věcí

v suterénech, případně úklid. Je možné i jeho využití pro soukromé opravy jednotlivých vlastníků.

Např. poloviční úvazek – 15 tis za měsíc = 180 000,- Kč / rok + 34 %, tj 61 200,- Kč na odvody SP a ZP. Takže potřeba minimálně cca 250 tis. Kč.

Ing. Dědič upozornil na potřebu jeho osobního odpovědnostního pojištění za škody!

Hlasování o hledání osoby, která by prováděla údržbu a opravy (drobné)

Pro: 100 %

Proti: 0

Zdržel se: 0

→ Schváleno

Podpis ověřovatelů:.....  

3. Úvahy o dalších možných opravách - např. terasy-nové izolace, nové balkony.

Z pléna se ozval pan Mareš a říká, že je v bytě ve vchodě 2476, byt 113 je jen 16 stupňů. Žádá vyřešení nepříjemně nízkých teplot (i při úplném zapnutí radiátorů) v daném bytě.

Dále pak paní Bulvová - zmínila s příchodem zimy stále se opakující havarijní stav v bytě č. 21, rohy jsou černé, mají v bytě plíseň a chce, aby se s tím něco konečně udělalo.

Ad bod 7) Rozpis položek záloh vlastníka do fondu oprav a na služby pro rok 2017.

Vlastníci byli předem obesláni návrhem pro rok 2017, ten byl zároveň vyvěšen na nástěnkách jednotlivých vchodů. Navržené hodnoty jsou výsledkem jednoduchého propočtu, vycházejícího z dosažených výsledků k 30. 9. 2016 a jejich „dopočtením“ na předpokládanou skutečnost roku 2016. V této výši, jen s drobnými odchylkami (zaokrouhlením na sta či tisíce), byly hodnoty do tabulky zaneseny do sloupce pro rok 2017.

Hlasování o rozpisu záloh na služby a DZ na rok 2016.

Pro: 100 %

Proti: 0

Zdržel se: 0

→ Schváleno

Podpis ověřovatelů:.....  

Ad bod 8) Různé

Pozemky:

Aktuální situaci s pozemky shrnul Ing. Švorc. K žádnému posunu v jednání s majitelkami pozemků nedošlo, i přes stálou snahu o domluvení prodeje pozemků. Bohužel od majitelek (jejich právníčky) nepřišla jakákoliv reakce na naši odpověď na jejich dopis (kdy jsme potvrzovali zájem pozemky odkoupit včetně návrhu ceny za ně). Hledáme dokument na základě kterého se stalo majitelem pozemků MNV Stodůlky. Paní Hildebrantová by sice jednala, ale nechává to na neteri. Majitelky tvrdí, že o majetek údajně nikdy nepřišly. Dokument, který by prokazoval opak se nenašel. Ing. Švorc poslal maily, telefonicky byla

kontaktována jak právnička JUDr. Jelínková (právnička nebyla na telefonu dosažitelná). Paní Schmidtová, naposled do telefonu řekla, že se nebude s námi bavit, že můžeme čekat dopis od jejich právníka. Na naši několikrát opakovanou nabídku koupě pozemků za schválenou cenu 3.600.000,- Kč nemáme aktuálně žádnou odpověď ani reakci.

Na MÚ Pha 13 byla podána z naší strany žádost ohledně údržby pozemků. Raději však (v praxi) údržbu zeleně MÚ Pha 13 neřeší s majitelkami, ale odbor životního prostředí ji zařídí na vlastní náklady.

Pan Brabec upozornil na stále otevřený dům (vchod 2480) díky nájemcům v bytě pana Kolmana. A požadoval, aby byl pan Kolman na tento stav důrazně upozorněn.

Strom vchodu 2481 - doporučeno pokácet, vysadit menší – okrasnou jabloň. Vyjádřen souhlas. Vzadu téhož vchodu jsou smrčky „nahusto“. Jeden ze dvou těsně vedle sebe se plánuje uříznout a dát škole (základní) na vánoce. Souhlas také.

Shromáždění bylo ukončeno ve 20:30 hodin.

Zapsala: ing. Alena Bohdanová