

Zápis ze shromáždění vlastníků

Termín konání: 15. 10. 2024 v 19:00 hod.

Místo konání: vnitřní prostory garáží SVJ

Program shromáždění:

Zahájení shromáždění

Předseda Výboru přivítal všechny přítomné dle přiložené prezenční listiny. Dále pak přivítal a představil hosta, ředitele společnosti VKS Invest, s. r. o., která provádí správu domu.

Informace o usnášeníschopnosti, volba zapisovatele

Přítomno členů SVJ, kterým náleží **60,34 % hlasů**, viz přiložená prezenční listina (2 archy). Předseda proto konstatuje, že shromáždění je usnášeníschopné.

Navrhuje se přijetí následujícího usnesení: „*Shromáždění volí zapisovatelem paní Lenku Stuchlíkovou, nar. 6. 8. 1970. Ověřovatelem zápisu volí shromáždění pana Ing. Jakuba Koláře, nar. 20. 11. 1986.*“

Hlasováno: PRO: všichni přítomní, PROTI: 0 %, ZDRŽEL SE: 0 %

Celkem PRO: 60,34 % hlasů všech členů

Usnesení bylo přijato.

Zpráva o činnosti výboru

Předseda Výboru informoval členy společenství o činnosti výboru. Informoval, že výbor se schází zhruba 1x měsíčně. Dále předseda informoval přítomné členy o provedených opravách za uplynulý rok, zejména:

- byla provedena výměna měřidel tepla,
- proběhla oprava trhlín v živičném krytu ve dvoře domu,
- proběhla generální oprava elektroinstalace výtahu 42,
- proběhla v celém domě výměna světelných zdrojů za zdroje technologie LED,
- výbor začal aktivně využívat webovém stránky <https://nazertvach2230.svjo.cz>,
- sjednání výhodných úrokových sazeb na spořicí účet SVJ,
- pořízení notebooku pro potřeby Výboru SVJ a zřízení cloudového úložiště,
- výměna detektorů plynů v podzemních garážích,
- aktivní vymáhání nedoplatek členů SVJ,
- podaná žádost na nádoby na tříděný odpad (plast, papír),
- cena plynu na rok 2025 sjednána za 1.225,- Kč/MWh,

- cena elektrické energie na rok 2025 sjednána za 3.450,- Kč/MWh.

Navrhuje se přijetí následujícího usnesení: „*Shromáždění bere na vědomí zprávu o činnosti výboru, zejména však zprávu o provedených opravách za uplynulý rok, a nemá proti této zprávě žádné námítky.*“

Hlasováno: PRO: všichni přítomní, PROTI: 0 %, ZDRŽEL SE: 0 %

Celkem PRO: 60,34 % hlasů všech členů

Usnesení bylo přijato.

Schválení účetní závěrky za rok 2023, schválení vypořádání výsledku hospodaření za rok 2023

Navrhuje se přijetí následujícího usnesení: „*Shromáždění schvaluje účetní závěrku za rok 2023 ve znění přiloženém k pozvánce na shromáždění.*“

Hlasováno: PRO: všichni přítomní, PROTI: 0 %, ZDRŽEL SE: 0 %

Celkem PRO: 60,34 % hlasů všech členů

Usnesení bylo přijato.

Pozn. zapisovatele: *K hlasování vypořádání výsledku hospodaření za rok 2023 nedošlo a ani to nebylo předmětem podkladů k tomuto shromáždění.*

Schválení Plánu revizí a oprav pro rok 2024/2025

Navrhuje se přijetí následujícího usnesení: „*Shromáždění schvaluje Plán revizí a oprav pro rok 2024/2025 ve znění přiloženém k pozvánce na shromáždění.*“

Hlasováno: PRO: všichni přítomní, PROTI: 0 %, ZDRŽEL SE: 0 %

Celkem PRO: 60,34 % hlasů všech členů

Usnesení bylo přijato.

Volba člena výboru

Výbor informoval vlastníky o rezignaci místopředsdkyně výboru, RNDr. Blahunkové, volbě pí. Lenky Stuchlíkové místopředsdkyní výboru, a dále o volbě pana Pavla Kubáta formou kooptace.

Předseda výboru navrhl pana Pavla Kubáta přítomným členům jako kandidáta na (stálého) člena výboru a zároveň se zeptal, zda má někdo jiný zájem o funkci člena výboru. Nikdo nedal žádný protinávrh a proběhlo tedy hlasování o obsazení funkce člena výboru panem Pavlem Kubátem.

Navrhuje se přijetí následujícího usnesení: „*Shromáždění volí členem výboru společenství pana Pavla Kubáta, nar. 11. 2. 1977.*“

Hlasováno: PRO: všichni přítomní, PROTI: 0 %, ZDRŽEL SE: 0 %

Celkem PRO: 60,34 % hlasů všech členů

Usnesení bylo přijato.

Schválení zvýšení příspěvku do FÚO (záloh na opravy a údržbu domů)

Předseda výboru informoval o potřebě zvýšení příspěvku do fondu oprav z důvodu blížících se velkých a neodkladných oprav a rekonstrukcí. Předseda výboru navrhl přítomným zvýšení příspěvku o 3,50 Kč/m². Po následné diskuzi bylo navrženo přítomnými členům zvýšení příspěvku do fondu oprav na částku v celkové výši 25,- Kč/m².

Navrhuje se přijetí následujícího usnesení: „*Příspěvek do fondu oprav činí s účinností od 1. 1. 2025 částku v celkové výši 25,- Kč/m².*“

Hlasováno: PRO: 57,28 % hlasů všech členů, PROTI: 0 %, ZDRŽELI SE: Kubicová Ivanka, Novotný Lukáš

Celkem PRO: 57,28 % hlasů všech členů

Usnesení bylo přijato.

Rekonstrukce výtahů, vchody č. 44 a č. 46 a doplnění kamer do kabin výtahů

Předseda informoval přítomné o právě dokončené rekonstrukci výtahu ve vchodě č. 42 a o průběhu výběru nejvhodnějšího zhotovitele. Dále předseda informoval přítomné o možnosti využití smluvní opce na rekonstrukci zbývajících výtahů ve vchodě č. 44 a č. 46.

Předseda také seznámil přítomné se záměrem umístění kamer z důvodu bezpečnosti a ochrany majetku. Přítomný JUDr. Kameník umístění kamer rozporoval a navrhl o umístění kamer hlasovat samostatně, v čemž mu bylo vyhověno.

Navrhuje se přijetí následujícího usnesení: „*Shromáždění schvaluje záměr provést rekonstrukci výtahů nacházejících v části budovy č. p. 2230 (Libeň) ve vchodech na adrese Na Žertvách 2230/44, Libeň, Praha 8, a na adrese Na Žertvách 2230/46, Libeň, Praha 8.*“

Hlasováno: PRO: všichni přítomní, PROTI: 0 %, ZDRŽEL SE: 0 %

Celkem PRO: 60,34 % hlasů všech členů

Usnesení bylo přijato.

Výměna stoupaček studené vody, teplé vody, cirkulace

Předseda výboru informoval přítomné o havarijním stavu stoupacího vedení vody. Dále informoval, že výbor zadal k vypracování projektovou dokumentaci kompletní výměny stoupaček a očekává brzké odevzdání hotového projektu. Přítomni byli také informováni o odhadu nákladů na opravu ve výši zhruba 1.000.000,- Kč.

Předseda informoval přítomné o předpokládaném průběhu prací a také o nutnosti zásahu bouracími pracemi do stávajících šachet. Přítomni byli seznámeni, že po vybourání šachty dojde ze strany zhotovitele k opětovnému zazdění šachty a k uvedení do původního stavu s tou výjimkou, že výmalba bude provedena bílá základní a v případě obkladu bude použit základní obklad shodného rozměru. K tomu byli přítomni informováni, že pokud si zajistí vlastní barvu či obklad, bude možné finální úpravu dotčené části stoupačky zhotovit z jimi dodaného materiálu. Vše nad tento rámec jde k tíži vlastníka jednotky.

V závěru byla zdůrazněna bezodkladnost situace, a tedy i potřeba bezodkladného řešení s tím, že výbor bude práce se zhotovitelem organizovat tak, aby neprobíhaly v období vánočních svátků.

Navrhuje se přijetí následujícího usnesení: *„Shromáždění schvaluje záměr výměny stoupaček studené vody, teplé vody a cirkulace, a to dle projektové dokumentace zadané výborem společenství. Shromáždění bere na vědomí, že náklady na výměnu budou dosahovat cca částky 1.000.000,- Kč, a potvrzuje, že bylo seznámeno s předpokládaným průběhem prací a s potřebou bezodkladného provedení prací.“*

Hlasováno: PRO: všichni přítomní, PROTI: 0 %, ZDRŽEL SE: 0 %

Celkem PRO: 60,34 % hlasů všech členů

Usnesení bylo přijato.

Rekonstrukce střechy domu

Předseda výboru informoval přítomné o havarijním stavu střechy domu. Dále informoval, že byla vypracována projektová dokumentace na kompletní opravu střechy vč. získání vyjádření stavebního odboru městské části Praha 8. Přítomni byli seznámeni s předpokládanými náklady na opravu dle projektové dokumentace ve výši 6.400.000,- Kč.

Předseda také informoval, že zatím ještě neproběhla oprava kopule schválena na shromáždění vlastníků jednotek v roce 2023 a že tato bude provedena společně s rekonstrukcí střechy domu.

Dále předseda výboru informoval přítomné o možnosti financování opravy. Z důvodu nedostatku vlastních finančních byla prezentována možnost částečného financování opravy střechy z vlastních zdrojů a částečného financování formou bankovního úvěru a/nebo financování celé opravy střechy formou bankovního úvěru. Předseda informoval přítomné o indikativní nabídce společnosti ČSOB a.s., která při úvěru ve výši 6.400.000,- Kč předpokládá měsíční splátku ve výši 66.000,- Kč. Tvorba fondu oprav je před schváleným navýšením 84.000,- Kč.

Přítomní navrhli samostatně hlasovat o záměru opravy střechy domu a samostatně o přijetí bankovního úvěru.

Navrhuje se přijetí následujícího usnesení: „*Shromáždění schvaluje záměr rekonstrukce střechy budovy č. p. 2230 (Libeň).*“

Hlasováno: PRO: všichni přítomní, PROTI: 0 %, ZDRŽEL SE: 0 %

Celkem PRO: 60,34 % hlasů všech členů

Usnesení bylo přijato.

Navrhuje se přijetí následujícího usnesení: „*Shromáždění schvaluje záměr financovat rekonstrukci střechy budovy č. p. 2230 (Libeň) formou bankovního úvěru na dobu trvání 10 let v předpokládané výši 6.400.000,- Kč.*“

Hlasováno: PRO: všichni přítomní, PROTI: 0 %, ZDRŽEL SE: 0 %

Celkem PRO: 60,34 % hlasů všech členů

Usnesení bylo přijato.

Informace o stavu plynové kotelny

Předseda výboru informoval přítomné o stavu kotelny, kdy její stav je na hranici životnosti a lze tedy očekávat její nutnou rekonstrukci. Informoval přítomné o předpokládaných nákladech 3.400.000,- Kč a také o skutečnosti, že v tuto chvíli není funkční měření a regulace zařízení a bude nutné jej co nejdříve vyřešit. Přítomní byli také informováni, že výbor není spokojen se stávající firmou zajišťující servis kotelny a že je možné, že tato společnost bude nahrazena.

Navrhuje se přijetí následujícího usnesení: „*Shromáždění bere na vědomí informaci o stavu plynové kotelny domu a dále o nespokojenosti výboru s činností společnosti zajišťující servis kotelny.*“

Hlasováno: PRO: všichni přítomní, PROTI: 0 %, ZDRŽEL SE: 0 %

Celkem PRO: 60,34 % hlasů všech členů

Usnesení bylo přijato.

Diskuze, různé

Bylo otevřeno téma umístění kamer do výtahů z důvodu ochrany majetku a osob (které bylo zařazeno na program shromáždění společně s rekonstrukcí výtahů ve vchodech č. 44 a 46, avšak ponecháno až na závěr). Mezi přítomnými proběhla diskuze.

Navrhuje se přijetí následujícího usnesení: „*Shromáždění schvaluje záměr umístit kamery do kabin výtahů. Výbor je povinen zajistit soulad tohoto záměru s nařízením GDPR.*“

Hlasováno: PRO: 56,23 % hlasů všech členů, PROTI: pan Kameník, paní Werich, ZDRŽEL SE: 0 %

Celkem PRO: 56,23 % hlasů všech členů

Usnesení bylo přijato.

Další body k řešení:

- vyklizení společných prostor domu, kočárkárny – vyvěsit oznámení o zákazu skladování věcí ve společných prostorech; žádné věci nesmí bránit v přístupu k únikovým schodištím nebo hasícím přístrojům,
- seřízení oken – kdo má zájem,
- označení bytových jednotek čísly,
- opětovné obeslání majitelů bytových jednotek – link na webové stránky SVJ,
- nahlášení při podezření na jiný počet nájemníků v byt. jednotce, než jaký je uveden,
- oprava poštovních schránek.

Přílohy: 1) Prezenční listina (2 archy)
2) Plné moci
3) Účetní závěrka za rok 2023
4) Plán revizí a oprav pro rok 2024/2025

V Praze dne 15. 10. 2024

Zapsala: **Lenka Stuchlíková**

Ověřil předseda výboru: **Ing. Jakub Kolář**
