

Zápis z 5. schůze Shromáždění „Společenství pro dům č. p. 1472, Praha 10 – Uhřetěves“ konané dne 15. října 2013 od 18.00 hod.

Předsedající: Ing. Markéta Kábelová (předsedkyně Výboru SVJ)

Zpracování a kontrola výsledků hlasování a usnášeníschopnosti: Tomáš Sysel (člen Kontrolní komise SVJ), Alena Smažíková (členka Výboru SVJ)

Zapisovatel: RNDr. Martin Vlach, Ph.D. (člen Výboru SVJ)

Místo konání: Školní jídelna Praha 22, Nové náměstí 1100/1, Praha-Uhřetěves, 104 00

1. Prezence, kontrola usnášeníschopnosti

Po zaznamenání prezence členů SVJ zpracovali T. Sysel a A. Smažíková prezenční listiny do elektronické podoby. Na základě tohoto zpracování bylo ověřeno, že na schůzi jsou osobně či v zastoupení přítomni vlastníci, jejichž celkový podíl na společných částech domu činí více než 50 %. V 18.15 hod pak M. Kábelová prohlásila Shromáždění za usnášeníschopné (při stavu 60,9% vlastníků).

Po zahájení schůze M. Kábelová objasnila způsob hlasování, nutnosti při předčasném odchodu ze schůze a ujistila se, že je všem přítomným způsob hlasování zřejmý.

M. Kábelová v úvodním proslovu mimo jiné představila členy orgánů SVJ, ozřejmila jejich jednotlivé úkoly a rovněž oznámila ukončení funkce Ing. arch. Š. Dvořáčkové, které ke dni Shromáždění vypršel mandát, Š. Dvořáčková se rozhodla již v dalším období nekandidovat.

K 18:25 hod bylo přítomno na schůzi Shromáždění 66,1% všech vlastníků.

2. Schválení programu schůze Shromáždění

M. Kábelová krátce představila program Shromáždění a poté vyzvala přítomné k hlasování o schválení tohoto programu.

Usnesení: *Shromáždění schvaluje program 5. schůze Shromáždění SVJ.*

Pro toto usnesení hlasovalo 100 % přítomných vlastníků, **usnesení tedy bylo přijato.**

3. Zpráva Kontrolní komise SVJ, schválení účetnictví za rok 2012

Předseda Kontrolní komise (KK) SVJ Mgr. K. Nenička informoval přítomné o výsledku hospodaření SVJ za rok 2012, mj. o nárůstu nákladů na servis garáží a výtahu z důvodů stárnutí a opotřebení zařízení, informoval o nákladech souvisejících s právními službami z důvodů soudního řízení, komentoval stav fondu oprav a nutnost navýšení příspěvku v dohledné budoucnosti, dále rezervu SVJ plateb vůči zálohám, která činila necelých 5%. K. Nenička komentoval stanovisko kontrolní komise o nesnižování této rezervy, dále komentoval doporučení nahradit kontrolní komisi orgánem revizora. Na závěr K. Nenička oznámil, že Kontrolní komise SVJ neměla námitek k předloženému návrhu vyúčtování (předloženo Výborem SVJ), a doporučil tak Shromáždění předložené účetnictví SVJ schválit. Vyúčtování za dům jako celek je k nahlédnutí u předsedy Výboru SVJ.

Usnesení: *Shromáždění SVJ schvaluje účetní závěrku za rok 2012.*

Pro toto usnesení hlasovalo 100 % přítomných vlastníků, **usnesení tedy bylo přijato.**

4. Shrnutí činnosti Výboru SVJ za uplynulé období

M. Kábelová vyzvala vlastníky k předkládání otázek týkajících se SVJ, zrekapitulovala kontaktní údaje na orgány SVJ, včetně kontaktů týkajících se objednávání klíčů od domu a řešení problémů s ovladači garážových vrat, připomněla nutnost aktualizace kontaktních údajů a připomněla kontakty a možná řešení havarijních záležitostí.

Dále M. Kábelová shrnula záležitosti, kterými se orgány SVJ zabývaly v uplynulém roce:

- členové Výboru SVJ a Kontrolní komise sešli na 8 schůzích, dne 18. října 2012 byla Ing. Markéta Kábelová zvolena předsedkyní výboru a místopředsedou byl zvolen Ing. Vladislav Blažek,
- v rámci úspor byl členy orgánů SVJ proveden odečet stavu kalorimetrů a sběr údajů od vlastníků,
- k 1. 1. 2013 došlo ke změně pojištění našeho domu, bylo nutné navýšit pojistnou částku a upravit rizika na míru našeho domu,
- došlo k převedení účetnictví do výhradní správy SVJ, konkrétně Aleny Smažíkové ke dni 1. 1. 2013 od správce domu (firma Austis), který provedl účetní uzávěrku za rok 2012,
- původní poskytovatel údržbářských prací vypověděl smlouvu s SVJ. Orgány SVJ tedy zajistili nového poskytovatele těchto služeb taktéž k 1. 1. 2013,
- se společností Skanska byla řešena reklamace opakovaně vzniklých prasklin na zdech ve společných prostorech domu. Do sklepních prostor v suterénu docházelo dlouhodobě a opakovaně k zatékání netěsnou dilatační spárkou v podlaze, což Ing. Blažek zdárně se společností Skanska vyřešil,
- bylo rozhodnuto o zvýšení frekvence úklidu sklepů na 4x ročně místo původního nastavení 2x ročně, cena však klesla z 1 500 Kč za úklid na 1 000 Kč,
- byl zachován počet úklidu v garážích, avšak v letních měsících byl omezen ve prospěch zimních měsíců,
- z důvodu neplatičů k 30. 9. 2013 byl dluh ve výši cca 166 tis. Kč. Se dvěma hlavními dlužníky probíhá soudní řízení,
- v roce 2013 byly dle zákona vyměněny kalorimetry v domě a taktéž měřiče na studenou a teplou vodu.
- M. Kábelová zmínila nutnosti změnit zálohy od 1. 1. 2014

5. Problematika funkcí orgánů SVJ

M. Kábelová připomněla, že nepřítomné paní Š. Dvořákové končí tříleté funkční období a již nebude kandidovat.

M. Kábelová interpretovala návrh předsedy Kontrolní komise K. Neničky o aktuální situaci činnosti Kontrolní komise – dle závěrů je schopen tuto činnost zajišťovat jeden člověk. Ostatní členové KK se víceméně účastní činností výboru SVJ. Bylo zmíněno dle stanoviska KK, že by T. Sysel měl být též členem Výboru SVJ a že s tímto návrhem T. Sysel souhlasí. Dle KK v současné podobě musí mít Výbor SVJ minimálně tři členy – nyní by jich tedy bylo 6 – v případě rovnosti hlasů by rozhodl hlas předsedy výboru. Pokud by některý člen výboru odstoupil ze své funkce, stále bude splněna podmínka minimálně tří členů, tudíž by nebylo nutné volit náhradníky, místo Kontrolní komise by byl zaveden institut revizora (jedna osoba). Při této variantě by dle KK bylo jasně určeno, kdo má jaké pravomoci.

V reakci na uvedené vystoupení reagoval M. Vlach, že tato záležitost byla řešena v posledních dnech mezi členy orgánů SVJ. Výbor SVJ nebyl jednotný, nicméně odhlasoval stanovisko, že tyto koncepční změny nedoporučuje.

Usnesení: *Shromáždění schvaluje změnu institutu orgánu kontrolní komise na institut revizora. Zároveň pan Tomáš Sysel odstupuje z pozice člena kontrolní komise a je navržen jako člen výboru. Tímto je rušen i statut náhradníka členů orgánů SVJ.*

Proti tomuto usnesení hlasovalo 86,0% přítomných, zdrželo se 1,6% a pro usnesení bylo 12,4%, **usnesení tedy nebylo přijato.**

6. Volba členů orgánů SVJ

Vzhledem k vypršení mandátu členky Kontrolní komise a tím současného zaniknutí statutu náhradníka bylo nutné doplnit počet členů komise.

Byl navržen Ing. R. Mužík, jakožto člen Kontrolní komise, a Ing. Jan Hartl, jakožto náhradník členů orgánů SVJ. Po krátkém osobním představení navržených kandidátů bylo přistoupeno k hlasování.

Usnesení: *Shromáždění schvaluje ing. Radka Mužíka do funkce člena Kontrolní komise SVJ.*

Pro toto usnesení hlasovalo jednohlasně 71,1% všech vlastníků, **usnesení tedy bylo přijato.**

Usnesení: *Shromáždění schvaluje ing. Jana Hartla do funkce náhradníka orgánů SVJ.*

Pro toto usnesení hlasovalo jednohlasně 71,1% všech přítomných vlastníků, **usnesení tedy bylo přijato.**

7. Možnost zavedení formy korespondenčního hlasování

Možnost zavedení formy korespondenčního hlasování bylo odloženo z důvodů nedostatečného počtu přítomných vlastníků na změnu Stanov, přítomno bylo ve chvíli možnosti projednání 71,2% vlastníků.

8. Různé

K. Nenička informoval o problematice osvětlení v domě, taktéž o situaci ve vchodě č. 2 a nedokonalosti při projektování domu.

Usnesení: *Shromáždění uděluje orgánům SVJ mandát k vyřešení problematiky osvětlení společných prostor v domě.*

Pro toto usnesení hlasovalo 100% přítomných vlastníků, **usnesení tedy bylo přijato.**

T. Sysel informoval o možnostech zasklení lodžii (souhlasu min. 75% vlastníků domu byl získán během posledního roku od posledního Shromáždění). Cena zasklení se bude pohybovat mezi 15-25 tis. Kč. T. Sysel obešle zájemce a svolá společnou schůzku, kde bude rozhodnuto o jednotném postupu.

T. Sysel shrnul důvody návrhu instalace vrátek do areálu střechy garáží s tím, že vchod č. 8 bude z konstrukčních důvodů instalací těchto vrátek nedotčen. Cena instalace obou vrátek by neměla překročit 20 tis. Kč

Usnesení: *Shromáždění souhlasí s umístěním vrátek k uzavření prostor střechy garáží.*

Pro toto usnesení hlasovalo 82,3% přítomných vlastníků, proti usnesení hlasovalo 13,9% a zdrželo se 3,8% přítomných vlastníků, **usnesení tedy bylo přijato.**

Zástupci orgánů SVJ dále odpověděli na několik dotazů vlastníků týkajících se energetického štítku domu a možných úniků tepla, zastřešení teras v 7. NP a zatékání do domu a bytových jednotek. Tyto záležitosti (zjm. zastřešení teras a zatékání do domu a bytových jednotek) budou řešeny v příštích týdnech na úrovni orgánů SVJ.

R. Mužík obeznámil přítomné o možnostech instalace fotovoltaické elektrárny (FVE) na našem domě. Aktivita vyvíjená v posledním měsíci ohledně obeznámení obyvatel domu o této problematice, byly vyvíjeny právě panem Mužíkem. Vzhledem k počtu přítomných (67,6% vlastníků) nebylo možné hlasovat o možném usnesení o umístění FVE (nutno minimálně 75% vlastníků).

M. Kábelová vyzvala přítomné, zda má někdo nějaký další návrh k projednání, ale nikdo z přítomných žádný návrh nevznesl. Počet přítomných vlastníků byl 66,3% z celkového počtu všech.

Schůze skončila ve 19.45 hod.
V Praze, dne 15. října 2013.

Poznámka: Termín konání následujícího řádného Shromáždění nebyl stanoven. Termín bude zveřejněn Výborem SVJ v souladu se stanovami „Společenství pro dům č. p. 1472, Praha 10 – Uhřetěves“.

.....
Ing. Markéta Kábelová
předsedající, předsedkyně Výboru SVJ

.....
RNDr. Martin Vlach, Ph.D.
zapisovatel, člen Výboru SVJ

.....
Mgr. Karel Nenička
předseda Kontrolní komise SVJ

.....
Ing. Vladislav Blažek
místopředseda Výboru SVJ