

Zápis ze shromáždění vlastníků „Společenství vlastníků pro dům K Netlukám č.p. 1472, Praha 22 – Uhříněves“ konaného dne 26. listopadu 2024 od 18:00 hodin v prostorách školní jídelny na Novém náměstí 1250

Předsedající: Ing. Petr Nevole (předseda výboru SVJ)

Zpracování výsledků hlasování a usnášeníschopnosti: Jana Čadová

Zapisovatel: Ing. Petr Nevole (předseda výboru SVJ)

Místo konání: Školní jídelna, Nové náměstí 1250, Praha 22 Uhříněves

Datum a čas konání: 26. 11. 2024, 18:00 hod

Zahájení shromáždění SVJ

Po prezentaci účastníků bylo jednání v 18:15 hod zahájeno.

Předseda SVJ Petr Nevole uvítal všechny přítomné vlastníky a poděkoval jim za účast. Na základě prezenční listiny bylo konstatováno, že schůze je usnášeníschopná. Osobně či v zastoupení byli přítomni vlastníci jednotek, jejichž celkový podíl na společných částech domu činí 50,94%

Petr Nevole omluvil nepřítomnost kontrolora SVJ, pana Neničky, který se z vážných osobních důvodů nemohl zúčastnit.

V 18:20 hod se zvýšila přítomnost vlastníků na 51,85%

1. Rekapitulace let 2023/2024 předsedou SVJ

Petr Nevole krátce zrekapituloval úkoly a aktivity, kterými se v uplynulém období dvou let zabýval. Jednalo se zejména o:

- Výměna technicko-ekonomického správce společnosti PARKERS, s jejíž činností bylo SVJ hrubě nespokojeno.
- Realizace opravného vyúčtování záloh a nákladů za rok 2022.
- Volba nového ekonomického správce společnosti Aria servis od 1.10.2023.
- Výpověď společnosti Hodinovýmanžel.cz na údržbu domu a uzavření nové smlouvy se Sebastianem Stryžákem od 1.4.2023.
- Rekonstrukce podlah ve výtazích.
- Odborná 3 letá a inspekční 6 letá prohlídka výtahů.
- 5 letá revize elektro a hromosvodů.
- Rekonstrukce požárního odvětrání schodišť a uzavření smlouvy se společností PAN Elektro, která zajistila pro SVJ výhodnější cenu, než na základě objednávek.
- Výmalba společných prostor domu 1.PP – 2.NP.
- Výměna vodoměrů a instalace online odečtové sítě po domě.
- Instalace závěsných systémů na kola do koláren domu s cílem rozšířit prostor koláren.

- Instalace technologie Vodafone (dříve UPC) na páteřní síti STA.
- Čištění severní fasády domu.
- Navýšení předpisů záloh od 1.7.2024 a změna provozního bankovního účtu SVJ.
- Správa bankovních účtů SVJ – termínované a spořicí účty, zrušení BÚ Unicredit bank k 12.12.2024.
- Zatékání do teras bytů č. 130 a 131. Problém se řeší již zhruba 4 roky. S největší pravděpodobností bude dořešeno do 15.12.2024.
- Pravidelná kontrola dlužníků, upomínání a obvolávání dlužníků.
- Opakované řešení poškozeného majetku SVJ neznámým vandalem.
- Řešení havarijních situací (po přivalových deštích, havárie stoupaček atd.)
- Plánovaná výstavba v bývalém třešňovém sadu – účast na mnoha schůzkách za uplynulý rok a půl s cílem získat od developera co největší kompenzace za budoucí výstavbu v blízkosti domu.

Petr Nevole sdělil vlastníkům, že na výborový email bylo od 1.1.2023 do 26.11.2024 přijato více jak 1 300 emailů. Většinu z nich musel předseda SVJ řešit. Za stejnou dobu bylo ve vedlejším SVJ, Romance B přijato „pouze“ 250 emailů.

Petr Nevole dále informoval o úkolech, které zůstávají rozpracované:

- Vygenerovat přístupové údaje do online portálu společnosti Inmes a zaslat všem vlastníkům pro pravidelný přístup k online datům spotřeby vody a tepla.
- Údržba zeleně na pozemku mezi domy Romance A a Romance B - I po opakovaných urgencích městské části Praha 22 zůstává pozemek stále zcela zarostlý a plný uschlých stromů.
- Ve třech bytech, ve kterých v rámci přivalových dešťů v září 2024 došlo k zatečení do interiéru, je třeba přetmelit parapet.

2. Rezignace předsedy SVJ Petra Nevoleho na pozici předsedy SVJ K Netlukám 1472 a výpověď smlouvy o výkonu technické správy SVJ k 31.12.2024

Petr Nevole vysvětlil přítomným vlastníkům důvody své rezignace a omluvil se za přecenění svých časových možností a podcenění náročnosti SVJ K Netlukám 1472.

Petr Nevole následně vysvětlil, proč připravil nabídku na technickou správu pouze od společnosti Aria servis s.r.o. Je běžnou praxí, že technickou i ekonomickou správu vykonává jedna správní firma. Je proto výhodné současnému ekonomickému správci Aria servis přidat i správu technickou.

Nabídka společnosti Aria servis s.r.o. činí 12 898 Kč/měsíc.

Petr Nevole dále představil profesionálního předsedu, pana Lukáše Zemana (ATNAE s.r.o.). Pan Zeman byl doporučen jednatelem společnosti Aria servis, se kterým společnost spolupracuje u několika dalších SVJ.

Pan Zeman pracuje pouze jako profesionální předseda a plně se věnuje 10ti SVJ.

Petr Nevole se s panem Zemanem sešel osobně za účelem lépe pana Zemana poznat a zjistit, zda bude vhodným kandidátem na pozici profesionálního předsedy SVJ od 1.1.2025

Pan Nevole sdělil všem přítomným vlastníkům, že pan Lukáš Zeman udělal dobrý dojem a na více jak dvouhodinové schůzce probrali mnoho témat, pan Nevole popsal panu Zemanovi detaily SVJ, domluvili se na detailním předávání SVJ a probrali i rozpracované úkoly.

Nabídka pana Zemana činí 18 360 Kč/měsíc.

Petr Nevole informoval o ekonomické stránce změny předsedy SVJ a technického správce. Stávající měsíční náklady činí 31 720 Kč, nové náklady od 1.1.2025 budou činit 31 258 Kč měsíčně.

Následně bylo přistoupeno k hlasování.

3. Volba nového předsedy SVJ K Netlukám 1472 od 1.1.2025

Shromáždění vlastníků hlasuje o schválení nového předsedy SVJ K Netlukám 1472 od 1.1.2025, pana Lukáše Zemana (ATNAE s.r.o.) za měsíční cenu 18 360 Kč.

Hlasování:

Pro tento návrh hlasovalo 100% přítomných vlastníků. Nikdo nehlasoval proti, nikdo se nezdržel.

Návrh byl přijat.

Usnesení: Shromáždění SVJ schvaluje novým předsedou SVJ od 1.1.2025 pana Lukáše Zemana (ATNAE s.r.o.) za cenu 18 360 Kč/měsíc.

4. Volba technického správce od 1.1.2025

Shromáždění vlastníků hlasuje o schválení technickým správcem od 1.1.2025 společnost Aria servis s.r.o. za cenu 12 898 Kč s DPH/měsíc.

Hlasování:

Pro tento návrh hlasovalo 100% přítomných vlastníků. Nikdo nehlasoval proti, nikdo se nezdržel.

Návrh byl přijat.

Usnesení: Shromáždění SVJ schvaluje novým technickým správcem od 1.1.2025 společnost Aria servis s.r.o. za cenu 12 898 Kč s DPH/měsíc.

Diskuze

- Petr Nevole informoval o změnách ve svozu bio odpadu ze strany společnosti Pražské služby. Celosezonní svoz bio odpadu byl zrušen. Poslední svoz bio odpadu proběhne 1.12.2024. Následně budou popelnice uklizeny do komory SVJ. Nová sezona svozu bioodpadu začne 1.3.2024, kdy budou popelnice opět umístěny na tradiční místo.

- Jedna z pěti popelnic na směsný odpad spadla 16.11.2024 do svozového vozu a byla odvezena. Petr Nevole opakovaně objednal u společnosti Pražské služby vrácení popelnice. To by mělo být uskutečněno do pátku 29.11.2024.
- Petr Nevole opět upozornil vlastníky na zákaz odkládání věcí do společných prostor SVJ a poprosil vlastníky, aby se chovali ohleduplně k ostatním vlastníkům a neodkládali věci jak do chodeb u bytů, tak do garáže a sklepních prostor. Jednak tím omezují práva ostatních vlastníků a jednak hrozí SVJ pokuta od Hasičského záchranného sboru.
- Petr Nevole slíbil zajistit právní názor, zda je možné, aby ve stanovách byla možnost volby statutárního orgánu SVJ jak předsedy SVJ, tak Výboru SVJ.

Petr Nevole nakonec shromáždění vlastníků poděkoval panu Stryzhakovi a paní Rusynové za vynikající spolupráci a pomoc při vedení SVJ.

Schůze byla ukončena v 19:40 hod.

V Praze dne 26. 11. 2024

Termín konání následujícího řádného shromáždění nebyl stanoven. Termín bude zveřejněn předsedou SVJ v souladu se stanovami „Společenství vlastníků pro dům K Netlukám č. p. 1472, Praha 22 – Uhřetěves“.

.....
Ing. Petr Nevole

Předseda výboru SVJ