

Z á p i s

ze shromáždění společenství vlastníků

konaného 11. 5. 2015 v Základní škole „Červená škola“ K Milíčovu 674/2, Praha 4 od 18:00.

V okamžiku zahájení schůze byli přítomni vlastníci představující podíl 473 579 / 736 145 (cca. 64,3 %), tento podíl v průběhu schůze postupně vzrostl až na 98 491 / 147 229 (cca. 66,9 %). Shromáždění tedy bylo po celou dobu usnášeníschopné. Prezenční listina evidující přítomnost jednotlivých vlastníků při uskutečněných hlasováních je přiložena. Kromě vlastníků byl dále přítomen pan Štembera jakožto zástupce firmy AUSTIS-REAL, s.r.o., která aktuálně poskytuje společenství služby správy nemovitosti.

Program shromáždění:

- 1) **Volba zapisovatele a ověřovatele zápisu, schválení programu shromáždění**
- 2) **Úvod**
 - a. Představení výboru a kontrolní komise SVJ
 - b. Informace o zápisu SVJ do rejstříkového soudu a převzetí agendy domu
- 3) **Hospodaření v roce 2014**
 - a. Informace o hospodaření a schválení účetní uzávěrky za rok 2014
 - b. Zpráva kontrolní komise
- 4) **Realizované činnosti a opatření**
 - a. Provozní a úsporná opatření v domě
 - b. Jednání o dodávkách tepla a přípravě TV
 - c. Práce na zlepšení zabezpečení domu
- 5) **Plánované činnosti a opatření**
 - a. Investiční opatření ke zlepšení zabezpečení domu
 - b. Společná televizní anténa
 - c. Realizace úsporných opatření v domě
 - d. Problémy přístupových komunikací
- 6) **Hospodaření v roce 2015**
 - a. Vyúčtování záloh za služby z předešlého období
 - b. Problematika zajišťování dluhů
 - c. Úprava příspěvku do fondu oprav
 - d. Odměna členům výboru a kontrolní komise
 - e. Schválení rozpočtu na rok 2015
 - f. Pravidla soužití v domě
- 7) **Různé, diskuse, závěr**

Ad 1)

Předseda výboru Petr Hamann představil program schůze a navrhl jako zapisovatele Martina Matějku. Do role ověřovatele zápisu se přihlásili Martin Kolář a Martin Šlancar. O programu, zapisovateli a ověřovatelích bylo hlasováno.

Usnesení č. 1:

Shromáždění vlastníků schválilo program shromáždění, Martina Matějku jako zapisovatele a pány Martina Koláře a Martina Šlancara jako ověřovatele zápisu s následujícími poměry (přítomno 473 579 / 736 145):

473 579 / 736 145 bylo pro (100 %)
0 / 736 145 se zdrželo (0 %)
0 / 736 145 bylo proti (0 %)

Ad 2)

Přítomným byli představeni členové výboru a kontrolní komise. Dále pan Hamann uvedl, že 1. 4. 2015 došlo k zápisu SVJ do rejstříku a představil způsob organizace činnosti orgánů SVJ.

Ad 3)

Navázal předseda kontrolní komise Martin Vosecký se zprávou kontrolní komise, která je součástí příloh tohoto zápisu. V rámci zprávy byla představena účetní závěrka za rok 2014. V souvislosti se závěrkou byly zmíněny přeplatky na zálohách za služby, kterých bylo v uplynulém roce dosaženo. Pan Vosecký varoval před případným přílišným optimismem, jelikož přeplatky byly pravděpodobně způsobeny nestandardním průběhem uplynulého roku, během kterého se do domu teprve průběžně stěhovali obyvatelé. Byly také uvedeny dva nalezené formální nedostatky, které se vztahují k hospodaření v roce 2014 (nedoložení dokladů). Následně byla prezentována doporučení kontrolní komise k hospodaření, vedení účetnictví i správě domu. Tato doporučení jsou součástí příložené zprávy. Mezi ně spadá mj. nastavení systému autorizace plateb, ke kterému má dle pana Hamanna dojít na základě aktuálních jednání s firmou AUSTIS-REAL, s.r.o.

Pan Vosecký dále navrhl ke schválení účetní závěrku za rok 2014.

Usnesení č. 2:

Shromáždění vlastníků schválilo účetní závěrku za rok 2014 s následujícími poměry (přítomno 485 914 / 736 145):

485 914 / 736 145 bylo pro (100 %)
0 / 736 145 se zdrželo (0 %)
0 / 736 145 bylo proti (0 %)

Ad 4)

Pan Hamann představil opatření provedená výborem za dobu jeho činnosti. Šlo zejména o výměnu klasických žárovek na chodbách za kompaktní zářivky („úsporné žárovky“), díky čemuž by podle odhadů mělo být uspořeno cca. 100 tis. Kč ročně, návratnost investice tedy vychází na zlomek roku. Dále pak o uzavření nového pojištění u Allianz s vyššími limity za obdobné (mírně nižší) pojistné (příslušné materiály je potřeba poskytnout skrze webové stránky a fórum SVJ), nainstalování bezpečnostních lišt na vchodové dveře, sledování hospodaření, zřízení komunikačních kanálů (webová prezentace, mailová schránka, poštovní schránka výboru) a dále zejména prověřování možností úsporných opatření. Uveden byl placený paušální poplatek za telefonní linky dostupné ve výtazích pro účely nouzové komunikace. Dále byla mj. představena i problematika smlouvy se společností Veolia Energie ČR, a.s. (dříve Dalkia Česká Republika, a.s.), která byla v minulosti uzavřena investorem stavby a která se zdá být pro SVJ nevýhodná. V souvislosti s touto smlouvou nabídl svoji pomoc pan Jakub Urban.

Ad 5)

Na problematiku provedených opatření navázal pan Hamann navrhovanými investicemi. Nejprve bylo navrženo nahrazení tradičních zámků na vchodových dveřích za čipový elektronický systém, který umožní rychlejší a levnější reakci v případě ztráty čipu (klíče). Byl navržen systém dodávaný firmou IMA s.r.o. s plánovanou investicí do 90 tis. Kč a provozními náklady srovnatelnými s aktuálním řešením. Tento systém je zabezpečen proti výpadku proudu záložním zdrojem po dobu 48 hodin a je dále doplněn tradiční vložkou. Odpovídajícími klíči by však disponoval pouze omezený okruh osob (členové výboru) a byly by určeny pouze pro případ nouze. V souvislosti s tímto systémem byl vznesen dotaz, zda by jej bylo možné využít i pro zabezpečení vjezdových vrat do garáží. Pánové Hamann a Vosecký zodpověděli, že ano, jelikož systém je otevřený a rozšiřitelný, nicméně že tato možnost bude zvažována v následujících letech.

Usnesení č. 3:

Shromáždění vlastníků schválilo realizaci čipového elektronického systému u vstupních dveří při investičních nákladech do 90 000 Kč (přítomno 98 491 / 147 229):

98 491 / 147 229 bylo pro (100 %)
0 / 147 229 se zdrželo (0 %)
0 / 147 229 bylo proti (0 %)

Dále bylo navrženo přenastavení aktuálního systému užitého pro zabezpečení garážových vrat. Veškeré aktuálně využívané ovladače mají momentálně nastaven stejný kód. Bylo navrženo, aby bylo firmou PH Metal s.r.o., která poskytuje záruční servis na celé řešení, provedeno překódování tak, aby každý ovladač byl nastaven na individuální kód za účelem zvýšení bezpečnosti a snížení nákladů na výměnu při ztrátě ovladače. Cena uvedeného zásahu by neměla překročit 40 tis. Kč.

Usnesení č. 4:

Shromáždění vlastníků schválilo překódování systému ovládání garážových vrat tak, aby nebylo využito jednoho univerzálního kódu. Cena nesmí překročit 40 000 Kč. Ke schválení došlo při následujících poměrech (přítomno 98 491 / 147 229):

98 491 / 147 229 bylo pro (100 %)
0 / 147 229 se zdrželo (0 %)
0 / 147 229 bylo proti (0 %)

Vzhledem k tomu, že při provádění provozních opatření a drobných investicích již výbor vyčerpal rozpočet 10 tis. Kč, který je pro kalendářní rok určen stanovami, požádal SVJ o navýšení tohoto rozpočtu na 30 tis. Kč.

Usnesení č. 5:

Shromáždění vlastníků schválilo navýšení rozpočtu výboru pro kalendářní rok 2015 na 30 000 Kč následujícími poměry (přítomno 98 491 / 147 229):

98 491 / 147 229 bylo pro (100 %)
0 / 147 229 se zdrželo (0 %)
0 / 147 229 bylo proti (0 %)

Pan Hamann nastínil aktuálně prověřovanou možnost stavebních úprav provedených v prostorách garáží, které by eliminovaly nutnost využití elektronického protipožárního systému (EPS) a napojení na pult centralizované ochrany (PCO). Díky tomu by mohlo být uspořeno cca. 130 tis. Kč ročně. Výbor požádal SVJ o schválení případné investice, která by umožnila provedení uvedených úprav a jejíž návratnost by nepřekročila 1 rok (náklady spojené s investicí tedy mohou dosáhnout maximálně cca. 130 tis. Kč).

Usnesení č. 6:

Shromáždění vlastníků schválilo provedení případných stavebních úprav v prostorách garáží, které by eliminovaly potřebu EPS a napojení na PCO při návratnosti investice 1 rok následujícími poměry (přítomno 98 491 / 147 229):

98 491 / 147 229	bylo pro (100 %)
0 / 147 229	se zdrželo (0 %)
0 / 147 229	bylo proti (0 %)

Následně byla představena možnost rozšíření možností společné televizní antény (STA) z hlediska přijímaných multiplexů. Bylo uvedeno, že při investici cca. 16 000 Kč by bylo možné množství přijímaných programů cca. ztrojnásobit s tím, že nově přijímané programy by zahrnovaly i kanály vysílané ve vysokém rozlišení (HD). V souvislosti s touto problematikou byl vznesen dotaz, zda byla s poptávkou oslovena i firma KABEL servis Praha spol. s r.o., která aktuálně v domě zajišťuje mj. distribuci signálu kabelové televize. Výbor potvrdil, že k oslovení došlo a že uvedená společnost výbor odkázala na firmu Dollyservis spol. s r.o., jejíž nabídka byla následně porovnávána spolu s konkurenčními nabídkami.

Usnesení č. 7:

Shromáždění vlastníků schválilo rozšíření možností příjmu STA s investičními náklady nepřevyšujícími 20 000 Kč následujícími poměry (přítomno 984 910 / 1 472 290):

722 563 / 1 472 290	bylo pro (73,4 %)
169 484 / 1 472 290	se zdrželo (17,2 %)
92 863 / 1 472 290	bylo proti (9,4 %)

V souvislosti s plánovanými investicemi apeloval pan Hamann na minimalizaci najíždění automobily na chodníky před domy, jelikož může dojít k jejich poškození, což by vyvolalo

náklady na jejich opravu. Vjezdu nelze bohužel zabránit, jelikož chodníky slouží jako příjezdová komunikace pro vozidla integrované záchranné služby (IZS).

Ad 6)

Jiří Šimek dále detailněji představil vyúčtování za služby poskytnuté SVJ. Z vyúčtování vyplynulo, že 891 tis. Kč z vybraných záloh (cca. 45 %) bude navráceno. Pan Štembera dále upřesnil, že vyúčtování by mělo být v nejbližších dnech doručeno do schránek vlastníků. V souvislosti se zálohami byli přítomní informováni, že není problémem jiná než měsíční perioda placení záloh, nicméně je potřeba zálohy platit předem. V opačném případě hrozí platební neschopnost SVJ.

Následně byla uvedena potřeba navýšení příspěvku do fondu oprav a to minimálně na 10 Kč/m². O tomto návrhu bylo vyvoláno hlasování.

Usnesení č. 8:

Shromáždění vlastníků schválilo navýšení příspěvku do fondu oprav na 10 Kč/m² následujícími poměry (přítomno 98 491 / 147 229):

98 491 / 147 229	bylo pro (100 %)
0 / 147 229	se zdrželo (0 %)
0 / 147 229	bylo proti (0 %)

Dále byly navrženy následující odměny za výkon funkcí v orgánech SVJ:

- Předseda výboru: 1 500 Kč / měsíc
- Člen výboru: 1 000 Kč / měsíc
- Předseda / člen kontrolní komise: 500 Kč / měsíc

Veškeré navržené částky jsou před zdaněním a odvedením sociálního a zdravotního pojištění. O uvedených odměnách bylo hlasováno.

Usnesení č. 9:

Shromáždění vlastníků schválilo výše uvedené odměny pro členy orgánů SVJ následujícími poměry (přítomno 492 455 / 736 145):

394 822 / 736 145 bylo pro (80,2 %)
97 633 / 736 145 se zdrželo (19,8 %)
0 / 736 145 bylo proti (0 %)

Pan Šimek společně s panem Hamannem uvedli, že na příštím shromáždění bude představen Domovní řád. Zároveň však požádali přítomné, zda by mohli případné stavební úpravy provádět o všedních dnech a případně sobotním dopolední, nenavrtávat ani jinak poškozovat fasádu, což by mělo za následek ztrátu záruky, neparkovat před vjezdy do garáží apod.

Ad 7)

V závěru shromáždění proběhla krátká diskuse. Její výstupy jsou shrnuty do následujících bodů:

- Hromadící se voda na plochách kolem domu je přirozený jev, který je specifický pro danou oblast a musí zůstat zachován.
- Nebytový prostor u č. 26 je v předání MČ Praha 11 a je aktuálně kolaudován jako kanceláře.
- V č. 26 dochází k problémům s tlakem vody (pozorováno v několika jednotkách na různých podlažích). Problém je dlouhodobý a měl by jej řešit AUSTIS-REAL, s.r.o.
- Vrata do garáží v -1. podlaží lze zvenčí otevřít až při velkém přiblížení. Mělo by být řešitelné přemístěním přijímače v průběhu úprav systému ovládání garážových vrat (viz výše).
- Skanska Reality a.s. aktuálně řeší změnu vysázených stromů, které nejsou vhodné pro danou lokalitu – je třeba souhlas stavebního úřadu.
- Bylo by vhodné evidovat jednotlivé řešené reklamace na Skanska Reality a.s. za účelem umožnění případné koordinace.
- Dále byla diskutována problematika balkonů, u kterých se vyskytují stížnosti na jejich sklon v souvislosti s nevhodnou použitou dlažbou a na vodu odstříkující od zábradlí do bytů z důvodu přesahu zábradlí proti okraji balkonů ve vyšších patrech.

Přílohy:

1. Protokol o hlasování na shromáždění SVJ konaném dne 11. 5. 2015
2. Zpráva kontrolní komise za rok 2014
3. Stručný souhrn hospodaření

V Praze dne 11. 5. 2015

Martin Kolář
Ověřovatel

Martin Matějka
Zapisovatel

Martin Šlancar
Ověřovatel