

ZÁPIS

z jednání shromáždění vlastníků jednotek Hurbanova 1279/6, Praha 4

Místo konání: Hurbanova 1279/6, Praha 4
Datum konání: 20. 3. 2014

Program shromáždění:

- 1) Prezence, kontrola usnášeníschopnosti, schválení programu shromáždění, volba zapisovatele a ověřovatele zápisu.
- 2) Schválení účetní závěrky za rok 2013.
- 3) Příjmy vlastníků bytových jednotek za rok 2013.
- 4) Zpráva o činnosti SVJ za uplynulé období.
- 5) Ostatní informace - sanace jižní strany domu, novinky dle NOZ (nový občanský zákoník), opravy střechy, změny k vyúčtování služeb od 1. 1. 2014, web SVJ
- 6) Diskuse k výhledovým změnám ve stanovách SVJ
- 7) Usnesení.

Zahájeno v: 19:07 hod.

Přítomno: 28 vlastníků bytových jednotek nebo jejich zástupců s celkovým počtem 87,69 % hlasů.

Konstatováno, že shromáždění SVJ je usnášeníschopné.

1. Schválení programu shromáždění, volba zapisovatele a ověřovatele zápisu

Návrhy na změny nebo doplnění programu: **nejsou**

Námítky: **nebyly vzneseny**

Volba zapisovatele a ověřovatele zápisu:

Za zapisovatele byla přítomnými navržena p. Ryplová, za ověřovatele zápisu p. Stupková. Obě kandidátky s návrhem souhlasily. Protinávrhy: **nejsou** Námítky: **nebyly vzneseny**

Hlasováno o schválení programu shromáždění a o obou navržených kandidátech na zapisovatele a ověřovatele zápisu.

Po zahájení se dostavil p. Prošvic.

Přistoupeno k hlasování: Přítomno: 29 vlastníků bytových jednotek nebo jejich zástupců s celkovým počtem 91,54 % hlasů.

Výsledek hlasování č. 1 a 2: Navržený program byl schválen všemi přítomnými hlasy, nikdo nebyl proti, nikdo se nezdržel. Námítky nebyly vzneseny. Zapisovatel i ověřovatel zápisu byli jednomyslně schváleni v osobách p. Ryplové a p. Stupkové.

Usnesení

- I. Shromáždění společenství vlastníků jednotek schvaluje program jednání.
- II. Shromáždění společenství vlastníků jednotek schvaluje zapisovatele a ověřovatele zápisu v osobách p. Ryplové a p. Stupkové.

2. Schválení účetní závěrky SVJ za rok 2013

Předložena účetní závěrka SVJ za rok 2013 se ziskem ve výši 17,- Kč. Zároveň předložena celková rozvaha SVJ za období 1. 1. 2013 - 31. 12. 2013. Dále předloženo i vyúčtování služeb a provozního fondu za rok 2013 pro celé SVJ včetně rozúčtování tepla, teplé vody a studené vody. Stav dlouhodobé zálohy ke dni 31. 12. 2013 činí 1,610.445,65 Kč.

Návrh na hlasování č. 3: Schválit účetní závěrku SVJ za rok 2013 s ponecháním zisku ve výši 17,00 Kč na účtu SVJ – zisky z minulých let a odsouhlasit dlouhodobou zálohu ve výši 1,610.445,65 Kč dle přednesené zprávy.

Přistoupeno k hlasování: Přítomno: 29 vlastníků bytových jednotek nebo jejich zástupců s celkovým počtem 91,54 % hlasů.

Výsledek hlasování č. 3: Účetní závěrka SVJ za rok 2013 byla schválena všemi přítomnými hlasy, nikdo nebyl proti, nikdo se nezdržel. Námitky nebyly vzneseny. Schváleno ponechání zisku na účtu SVJ – zisky z minulých let, odsouhlasen stav dlouhodobé zálohy.

Usnesení

- III. Shromáždění společenství vlastníků schvaluje účetní závěrku SVJ za rok 2013 a ponechání zisku SVJ ve výši 17,00 Kč na účtu SVJ s názvem „zisky z minulých let“ a stav dlouhodobé zálohy ke dni 31. 12. 2013 ve výši 1,610.445,65 Kč.

3. Příjmy vlastníků bytových jednotek za rok 2013

Do 15. 2. 2014 byly vlastníkům bytových jednotek předány k podání daňových přiznání samostatné Přehledy o příjmech vlastníka za rok 2013. Za celé SVJ činily příjmy celkem 33.205,00 Kč. S ohledem na předpokládané rekonstrukce domu bylo již na shromáždění konaném dne 25. 3. 2013 shromážděním vlastníků odsouhlaseno, že příjmy vlastníků budou místo vyplacení jednotlivým vlastníkům bytových jednotek převáděny na účet dlouhodobé zálohy SVJ na prováděné opravy a rekonstrukce. Převedení částky 33.205,00 Kč za rok 2013 proto bylo vzato všemi zúčastněnými na vědomí.

Návrh hlasování č. 4: Schválit vyčíslení příjmů vlastníků za rok 2013.

Návrh hlasování č. 5: Informaci o převedení příjmů vlastníků bytových jednotek za rok 2013 do dlouhodobé zálohy SVJ na opravy a rekonstrukce vzít na vědomí.

Přistoupeno k hlasování: Přítomno: 29 vlastníků bytových jednotek nebo jejich zástupců s celkovým počtem 91,54 % hlasů.

Výsledek hlasování č. 4: Vyčíslení příjmů vlastníků za rok 2013 ve výši 33.205,00 Kč bylo schváleno všemi přítomnými hlasy, nikdo nebyl proti, nikdo se nezdržel. Námitky nebyly vzneseny.

Výsledek hlasování č. 5: Převedení příjmů vlastníků ve výši 33.205,00 Kč za rok 2013 na účet dlouhodobé zálohy SVJ – vzato na vědomí všemi přítomnými hlasy, nikdo nebyl proti, nikdo se nezdržel. Námitky nebyly vzneseny.

Usnesení

- IV. Shromáždění společenství vlastníků schvaluje vyčíslení příjmů vlastníků za rok 2013 ve výši 33.205,00 Kč.
- V. Shromáždění společenství vlastníků bere na vědomí převedení příjmů vlastníků za rok 2013 ve výši 33.205,00 Kč na účet dlouhodobé zálohy SVJ.

4. Zpráva o činnosti SVJ za uplynulé období

Přednesena zpráva o činnosti SVJ za období od 9. 12. 2013 do 19. 3. 2014. Zpráva bude přílohou tohoto zápisu. Zároveň sděleny stavy účtů ke dni 20. 3. 2014, přičemž vlastníci bytových jednotek byli upozorněni, že částka na běžném účtu vykazuje průběžně změny dle prováděných plateb na služby a další faktury, ke kterým je SVJ zavázáno.

Návrh hlasování č. 6: Vzít zprávu o činnosti ze dne 19. 3. 2014 na vědomí.

Přistoupeno k hlasování: Přítomno: 29 vlastníků bytových jednotek nebo jejich zástupců s celkovým počtem 91,54 % hlasů.

Výsledek hlasování č. 6: Přednesená zpráva o činnosti SVJ za období od 9. 12. 2013 do 19. 3. 2014 byla všemi přítomnými hlasy vzata na vědomí, nikdo nebyl proti, nikdo se nezdržel. Námitky nebyly vzneseny.

Usnesení

- VI. Shromáždění společenství vlastníků bere zprávu o činnosti SVJ za období od 9. 12. 2013 do 19. 3. 2014 na vědomí.

5. Ostatní

a) **Havarijní stav střechy v části nadstavby strojovny výtahu (dále též „domeček“) – viz zpráva o činnosti.**

V souvislosti se zatékáním do domu v 10. patře a následným vytvořením plísňe na stěně, vyžádal výbor SVJ v roce 2013 z důvodu nutnosti opravy od správce domu SPRAK předběžnou kalkulaci opravy střechy nástavby strojovny výtahu. Od správce domu byla cenová kalkulace doručena v lednu 2014 s tím, že není efektivní provádět lokální opravy střechy domečku, ale vzhledem k jejímu stavu, je třeba celou střechu nadstavby strojovny výtahu vyměnit za cca 40 tis. Kč. Výbor nechal kalkulaci odborně posoudit nezávislým posudkem. **Odborný posudek**, doručený výboru dne 19. 3. 2013, provedl i posouzení zaslané cenové nabídky a technologie opravy a **výměnu celé střechy nadstavby strojovny výtahu doporučil**, s tím, že upozornil na možnost zvýšení ceny prací, protože teprve po odkrytí vrchní vrstvy střechy „domečku“ lze přesně stanovit rozsah poškození. Otázka nutnosti opravy byla shromážděním podrobně projednána a hlasováno o návrhu na odsouhlasení výměny celé střechy nadstavby strojovny výtahu.

Návrh na hlasování č. 7: Schválit výměnu celé střechy nadstavby strojovny výtahu od firmy, kterou zajistil správce domu SPRAK s.r.o.

Přistoupeno k hlasování: Přítomno: 29 vlastníků bytových jednotek nebo jejich zástupců s celkovým počtem 91,54 % hlasů.

Výsledek hlasování č. 7: Výměna celé střechy nadstavby strojovny výtahu od firmy, kterou zajistil správce domu SPRAK s.r.o. schválena všemi přítomnými hlasy, nikdo nebyl proti, nikdo se nezdržel. Námitky nebyly vzneseny.

Usnesení

VII. Shromáždění společenství vlastníků schvaluje výměnu celé střechy nadstavby strojovny výtahu od firmy, kterou zajistil správce domu SPRAK s.r.o.

b) **iLine s.r.o., příprava nové smlouvy po rekodifikaci nového občanského zákoníku**

Výbor v prosinci 2013 vypověděl nevýhodnou smlouvu se spol. iLine s.r.o. (viz právní audit), výpovědní lhůta končí dnem 31. 3. 2013. Výbor připravil návrh smlouvy nové od 1. 4. 2014, zejména s požadavkem na pravidelné navyšování nájemného o inflaci. Smlouvu je vhodné uzavřít na dobu neurčitou s možností výpovědi obou stran, bez uvedení důvodu, s výpovědní lhůtou. Smlouva bude, z důvodu právní jistoty po rekodifikaci občanského práva, připravena advokátem. Problematika původního smluvního vztahu byla shromážděním vlastníků výborem připomenuta, včetně úskalí věcného břemene telekomunikačního zařízení dle zákona o telekomunikacích, které vážne na nemovitosti SVJ. Výbor požádal shromáždění o provedení dohody výše nájemného s jednatelem firmy iLine s.r.o. přímo na shromáždění. Jednatel firmy iLine s.r.o., p. Krejčířík se vyjádřil k danému tématu s tím, že objasnil stav dosavadního nájemního vztahu. Okolnosti zhodnocení stavu pronajaté prostory na náklady právního předchůdce SVJ (Družstva Hurbanova 1279) doplnila Ing. Křenková. Z diskuse vyplynul návrh na výši nájemného 14 tisíc Kč ročně s pravidelným zvyšováním nájemného o vzrůst míry inflace a s úhradou poplatků za spotřebované služby. Na shromáždění došlo k oboustranné dohodě s tím, že do smlouvy bude uvedena výše nájemného 14 tisíc Kč ročně s pravidelným zvyšováním nájemného o inflaci a s úhradou poplatků za spotřebované služby.

Návrh na hlasování č. 8: Pověřit výbor SVJ (Mgr. Vandu Váňovou a Jaroslavu Ryplovou) k uzavření nájemní smlouvy se společností iLine s.r.o. s uvedením výše nájemného 14 tisíc Kč ročně s pravidelným zvyšováním nájemného o inflaci a s úhradou poplatků za spotřebované služby.

Přistoupeno k hlasování: Přítomno: 29 vlastníků bytových jednotek nebo jejich zástupců s celkovým počtem 91,54 % hlasů.

Výsledek hlasování č. 8: Výbor SVJ v osobách Mgr. Vandy Váňové a Jaroslavy Ryplové pověřen shromážděním k uzavření nájemní smlouvy se společností iLine s.r.o. s uvedením výše nájemného 14 tisíc Kč ročně s pravidelným zvyšováním nájemného o inflaci a s úhradou poplatků za spotřebované služby. Schváleno všemi přítomnými hlasy, nikdo nebyl proti, nikdo se nezdržel. Námitky nebyly vzneseny.

Usnesení

VIII. Shromáždění společenství vlastníků pověřuje výbor v osobách Mgr. Vanda Váňová a Jaroslava Ryplová k uzavření nájemní smlouvy se společností iLine s.r.o. s uvedením výše nájemného 14 tisíc Kč ročně s pravidelným zvyšováním nájemného o inflaci a s úhradou poplatků za spotřebované služby.

c) ukotvení a opravy lodžií

Pro zpracování projektové dokumentace je nutné, aby shromáždění vybralo konkrétní rozsah oprav. Zpracování projektové dokumentace bylo projednáno na shromáždění dne 25. 3. 2013, kdy bylo schváleno její vypracování Atelierem P.H.A - Ing. Gattermayera.

Výbor SVJ upozornil, že ukotvení lodžií je nutné z důvodu špatné statiky zábradlí lodžií, jak již je na každém shromáždění od roku 2010 projednáváno.

Varianty řešení - vyfiltrováno z „VÝKAZu VÝMĚR“

A) Celková nabídka na max. i estetickou cenu oprav lodžií – ukotvení, předpokládaná výměna 4 ks betonového zábradlí z důvodu velkého poškození + „zateplení“ + zasklení + fasáda + úprava podlahy lodžií včetně výměny sušáků a celkové stejné úpravy lodžií.

Nabídka od firmy KASTEN spol. s r.o. cca 2,850 tis. Kč, nabídka od firmy AZ PROFIL SRS, a.s. cca 3,500 tis. Kč.

Obě nabídky porovnány firmou Atelier P.H.A. – doporučena nabídka firmy KASTEN spol. s r.o. Její nabídka je cenově výhodnější a technicky reálnější. Nabídka firmy AZ PROFIL SRS, a.s. je při celkové vyšší ceně v některých položkách finančně podhodnocena (neobvykle nízká cena). Na variantu ad A) nemá SVJ dostatek finančních prostředků, do úvěru jít nechce.

B) Nejnutnější upravená nabídka položek z důvodu zabezpečení statiky domu – vyfiltrováno jen na to, co je nutné udělat pro ukotvení balkonů a zabezpečení statiky. tj. ukotvení zábradlí lodžií + předpokládaná výměna 4 kusů betonového zábradlí + sanace boků lodžií z čelní strany + silikonová omítka na čelní stranu pláště domu. Dle výkaz výměr - KASTEN cca 659 tis. Kč.

C) upravená nabídka položek – C) varianta B) + výměna dlažby a izolací 1,401 tis. Kč. V případě této varianty nemá SVJ dostatek finančních prostředků pro případné havarijní stavy domu u nepředvídatelných věcí. (v záloze musí SVJ mít dle plánu oprav prostředky na výměnu stoupaček – odpady včetně azbestových trubek, oprava elektrického osvětlení domu, opravu střechy ad. položky revizí dle plánu).

D) mezivarianta – ad B) + výměna parapetů, zakrytí spodku balkonu poplastovaným plechem, vnitřní nátěr – cca 1,175 tis. Kč.

Shromáždění navrhlo ještě další variantu, variantu E).

E) rozšířená varianta = varianta B) + zakrytí spodku lodžie poplastovaným plechem bez vnitřního nátěru lodžií, avšak s opravou těch částí, které budou při sanaci lodžií poškozeny. Vymalování a úpravu lodžií si zajistí vlastníci na své náklady. Cenu nelze ani předběžně z výkazu výměr na shromáždění určit (výpočty z tabulky Microsoft Excel.). V diskusi řešen problém s již zasklenými balkony, výměnou parapetů stávajících, průběh oprav z lešení. Varianta E) vzešla z diskuse.

Návrh hlasování č. 9: Zpracování projektové dokumentace ve variantě B) a E), u obou variant opravy z lešení bez přístupu přes byty. Odešly p. Keshiová a p. Pelikánová.

Přistoupeno k hlasování: Přítomno: 27 vlastníků bytových jednotek nebo jejich zástupců s celkovým počtem 85,56% hlasů.

Hlasování č. 9 – pro variantu B) nejnutnější varianta, nejméně nákladná			Hlasování č. 10 – pro variantu E) upravená varianta shromážděním	
	Počet vlastníků	% z přítomných	Počet vlastníků	% hlasů vlastníků = % z přítomných
Celkem hlasovalo	27	85,56%=100%	27	85,56%=100%
Pro návrh	16	60,15%	8	28,36%
Proti návrhu	8	28,36%	16	60,15%
Zdrželo se	3	11,49%	3	11,49%

Námítky: nebyly vzneseny

Výsledek hlasování č.9: Varianta B opravy lodžii **byla schválena**. Pro bylo 16 přítomných s 60,15% přítomných hlasů, proti bylo 8 přítomných s 28,36% přítomných hlasů a 3 přítomní s 11,49% přítomných hlasů se zdrželi.

Výsledek hlasování č. 10: Varianta E opravy lodžii **byla zamítnuta**. Pro bylo 8 přítomných s 28,36% přítomných hlasů, proti bylo 16 přítomných s 60,15% přítomných hlasů, 3 přítomní s 11,49% přítomných hlasů se zdrželi.

Usnesení

- IX. Shromáždění společenství vlastníků schvaluje pro ukotvení a opravu lodžii variantu B, jako nejnutnější a nejméně nákladnou variantu.
- X. Shromáždění společenství vlastníků zamítá pro ukotvení a opravu lodžii variantu E, jako rozšířenou variantu.

Po hlasování č. 9 a č. 10 bylo z pléna navrženo, pokud bude pro projektanta možné, aby projektová dokumentace byla zpracována pro obě varianty, neboť do doby realizace projektu může mít SVJ na účtu dlouhodobé zálohy prostředky i na další část sanací a projednání konkrétní části úprav bude na smluvních podmínkách s dodavatelem stavebních úprav.

Návrh hlasování č. 11: Pokud je pro projekční kancelář možné a právní řád ČR toto umožňuje, zpracovat projektovou dokumentaci pro obě varianty B i E, pověřuje se výbor k projednání a zadání zpracování dokumentace v této verzi.

Přistoupeno k hlasování: Přítomno: 27 vlastníků bytových jednotek nebo jejich zástupců s celkovým počtem 85,56% hlasů.

Výsledek hlasování č. 11: všichni pro, nikdo nebyl proti, nikdo se nezdržel.

Usnesení

- XI. Shromáždění společenství vlastníků pověřuje výbor SVJ k projednání možnosti zpracování projektové dokumentace k ukotvení a opravě lodžii pro variantu B i E a jejímu zadání, pokud toto právní řád ČR umožňuje.

d) Ukončení funkčního období výboru SVJ ke dni 21. 6. 2014

Výbor SVJ informoval, že mu ke dni 21. 6. 2014 končí funkční období a vyzval všechny vlastníky, aby zvážili své kandidatury do příštího shromáždění, které se bude konat v květnu t.r.

e) Rekodifikace práva – nový občanský zákoník s účinností od 1. 1. 2014

Výbor SVJ informoval průběžně na shromáždění o nové právní úpravě u projednaných věcí, s tím kdo bude mít z vlastníků bytových jednotek nějaké dotazy, popř. nová zjištění, aby se obrátil na výbor k projednání.

Ostatní program – žádný, námitky spoluvlastníků: nebyly vneseny, nepřijaté námitky členů: nebyly vzneseny.

Shrnutí přijatých usnesení:

- I. Shromáždění společenství vlastníků jednotek schvaluje program jednání.
- II. Shromáždění společenství vlastníků jednotek schvaluje zapisovatele a ověřovatele zápisu v osobách p. Ryplové a p. Stupkové.
- III. Shromáždění společenství vlastníků schvaluje účetní závěrku SVJ za rok 2013 a ponechání zisku SVJ ve výši 17,00 Kč na účtu SVJ s názvem „zisky z minulých let“ a stav dlouhodobé zálohy ke dni 31.12.2013 ve výši 1, 610.445,65 Kč.
- IV. Shromáždění společenství vlastníků schvaluje vyčíslení příjmů vlastníků za rok 2013 ve výši 33.205,00 Kč.
- V. Shromáždění společenství vlastníků bere na vědomí převedení příjmů vlastníků za rok 2013 ve výši 33.205,00 Kč na účet dlouhodobé zálohy SVJ.
- VI. Shromáždění společenství vlastníků bere zprávu o činnosti SVJ za období od 9. 12. 2013 do 19. 3. 2014 na vědomí.
- VII. Shromáždění společenství vlastníků schvaluje výměnu celé střechy nadstavby strojovny výtahu od firmy, kterou zajistil správce domu SPRAK s.r.o.
- VIII. Shromáždění společenství vlastníků pověřuje výbor k uzavření nájemní smlouvy se společností iLine s.r.o. s uvedením výše nájemného 14 tisíc Kč ročně s pravidelným zvyšováním nájemného o inflaci a s úhradou poplatků za spotřebované služby.
- IX. Shromáždění společenství vlastníků schvaluje pro ukotvení a opravu lodžii variantu B, jako nejnutnější a nejméně nákladnou variantu.
- X. Shromáždění společenství vlastníků zamítá pro ukotvení a opravu lodžii variantu E, jako rozšířenou variantu.
- XI. Shromáždění společenství vlastníků pověřuje výbor SVJ k projednání možnosti zpracování projektové dokumentace k ukotvení a opravě lodžii pro variantu B i E a jejímu zadání, pokud toto právní řád ČR umožňuje.

Shromáždění vlastníků jednotek bylo ukončeno ve 22:30 hod.

Předsedající: Mgr. Vanda Váňová

Zapisovatel: Jaroslava Ryplová

Ověřovatel: Hana Stupková

Přílohy:

- Pozvánka na schůzi shromáždění vlastníků jednotek
- Prezenční listina přítomných a plné moci
- Celková rozvaha 1. 1. 2013 - 31. 12. 2013
- Zpráva o činnosti ze dne 19. 3. 2014
- Tabulka k vyúčtování služeb 2013