

Zápis ze shromáždění členů společenství dne 24. dubna 2024

1) Jednání zahájil předseda výboru SVJ pan Michal Ceé. V úvodu konstatoval, že shromáždění je usnášeníschopné, protože je přítomna nadpoloviční většina vlastníků.

Přítomno vlastníků: 74,37 %

Závěr: shromáždění je usnášeníschopné

2) Pan Ceé nechal hlasovat o navrženém programu.

Výsledek: jednomyslně schváleno

3) Byla podána informace o činnosti výboru:

- proběhly revize požární (v roce 2023), drobné chyby napraveny
- proběhla revize výtahu – bez závad
- ze zákona je SVJ povinno zajistit revizi otopné soustavy. Dohodnuto provedení společně se sousedními vchody v očekávané ceně kolem 6 000 Kč. Samostatně by to bylo v řádu 30 tisíc.
- řeší se exekuce na byt č.4 –pan Nikola. Dluh kolem 11 tisíc, ale každý další měsíc narůstá. Museli jsme se připojit k exekuci a to v krátkém čase. Náklady kolem 10 tisíc za právní služby, cca 8 tisíc by se však mělo vrátit.
- řešíme problém přetápění sušárny, náklady pak platíme všichni. Pokud bude dále docházet k přenastavování topení, bude znemožněna manipulace s regulací teploty. Dáme informaci i sousednímu vchodu 964, pravděpodobně k nám také někdo chodí sušit prádlo.
- prostor bývalé „kočárkárny“ (sklad) pronajat firmě, ve které pracuje pan Vávra. Pan Kortán vznesl námitku, že pronájem je zakázán stanovami SVJ. Blíže neupřesnil, výbor se snažil vysvětlit, že se nejedná o podnikatelskou činnost dle jiných zákonů, ale o efektivní správu majetku SVJ, navíc odsouhlasenou na minulém shromáždění SVJ.
- výtěžek z pronájmu prostoru je příjmem každého člena SVJ. Příjem si daní každý sám. Příjmy do 50 tisíc Kč/rok pro důchodce a do 20 tisíc/rok pro zaměstnance jsou od daně osvobozeny. OSVČ si daní všechno, zájemcům bude vystaveno potvrzení.
- Výbor zajistí kontrolu stanov SVJ právníkem. Jsou v platnosti cca 10 let, za tu dobu došlo ke změně mnoha zákonů.
- Opakují se problémy s odloženými věcmi ve společných prostorech. Jedná se prostory, kde by mohl v případě požáru probíhat zásah HZS a musí být průchozí. Pokud někdo potřebuje dočasně uskladnit menší množství věcí (např. lednici), kontaktuje výbor a dohodne místo uložení. Věci ve společných prostorech (s výjimkou lodžii) bez označení majitele budou likvidovány. Pan Kortán navrhoval kamerový systém.
- Pan Kortán požaduje dávat zápisy ze Shromáždění na web. Je potvrzeno, že zápisy na webu sice jsou, ale nelze je otevřít.

4) Pan Ceé informoval o účetní závěrce za rok 2023.

Pan Kortán informoval, že je někde uveden rok 2003 místo 2023. Bylo vysvětleno, že se nejedná o překlep, ale o datum založení SVJ, které vzniklo v roce 2003. Dále pan Kortán namítl, že v závěrce nejsou uvedeny „Odměny členům statutárních orgánů“. Pan Ceé vysvětlil, že v této položce se jedná o

odměny statutárních orgánů u jiných typů subjektů (např. jednatele u s.r.o.). Odměny členů výboru jsou uvedeny v položce „Osobní náklady“.

Proběhla informace o stavu bankovních účtů SVJ.

Pan Ceé nechal hlasovat o schválení účetní závěrky.

Výsledek: schváleno jednomyslně

Závěr: účetní závěrka SVJ za rok 2023 byla schválena

5) Zateplení

Proběhla informace o odpovědi ze stavebního úřadu (celé znění odpovědi bylo zasláno jako podklad pro Shromáždění členům SVJ). Předseda informoval, že je zde celá řada právních nejistot např. (ne)platnosti požárního stanoviska, hygieny, energetické úspory, životního prostředí. Současně je právní nejistota se souhlasem se stavbou nad pozemek patřící jinému vlastníkovu – JKM (chybí podpis, je tam uvedeno jiné číslo domu). Je nejistota, zda by proběhla řádná kolaudace. Se starým projektem s vysokou pravděpodobností nedosáhneme na dotace.

Pan Kortán připouští, že možná došlo ke změnám a že máme „tydle ty věci“ zakomponovat. Předseda i někteří další členové SVJ (např. pan Staněk) vysvětlují, resp. potvrzují, že kontrola projektu bude časově i finančně náročnější než výroba nového projektu.

Pan Kortán vyslovuje podezření, že někdo má „ekonomický zájem na drahém projektu“. Takové tvrzení však ničím nepodložil.

Pan Kortán je jmenovitě osloven, že při výběru dodavatele projekčních prací může doporučit/dodat svoji firmu.

Proběhla informace o problému s předzahrádkami. Sousednímu vchodu 964 majitel (JKM) nepovolil stavbu nad jeho pozemek a museli si pozemky/předzahrádky koupit. Náš Výbor má informaci přímo od výboru sousedního domu o částce cca 550 tisíc Kč včetně všech daní. Pan Kortán podal informaci, že sousední vchod předzahrádky odkoupil za 150 tisíc Kč.

V tuto chvíli odešel pan Kortán a došlo tak ke snížení poměru přítomných členů SVJ.

Nově je přítomno 69.99 % všech vlastníků a shromáždění je nadále usnášeníschopné.

Předseda nechal hlasovat o tom, že se starým certifikátem autorizovaného inspektora/projektem již dále nebudeme zabývat a provedeme výběrové řízení na dodavatele inženýrských prací.

Výsledek: jednomyslně schváleno (bez přítomnosti pana Kortána)

Závěr: starým projektem se již zabývat nebudeme

Výbor vypíše výběrové řízení na dodavatele inženýrských prací (projekt, dotace, zajištění případného bankovního úvěru, stavební povolení, stavební dozor a výběrové řízení na dodavatele realizace). Odhadovaná cena kolem 550 tisíc. Z důvodů jednoznačné odpovědnosti bude vybrán dodavatel, který provede celou inženýrskou činnost najednou, z důvodů nezávislé kontroly nad stavbou bude realizaci provádět dodavatel jiný, vzešlý z následujícího výběrového řízení.

Výbor současně vyzývá členy SVJ, že se akce mohou účastnit, a to jak formou dodání kontaktu na možného zhotovitele nebo zajištěním nabídky inženýrských prací. Také se mohou účastnit vyhodnocování pozdějších nabídek.

Paní Hrbková, Veringerová a pan Staněk nabízejí zajištění nabídek.

Proběhlo hlasování o odkupu předzahrádek.

Výsledek: schváleno jednomyslně

Závěr: výbor je pověřen zahájit vyjednávání o odkupu předzahrádek. Není však pověřen k uzavření smlouvy.

6) Diskuse

- byla vznesena stížnost na kouření na balkónech, kouř pak jde do okolních bytů. Jedná se zejména (nikoliv výhradně a nikoliv o všechny) o pronajímané byty. Balkóny jsou společný prostor, kouření na nich je zakázáno. Závěr: vlastníkům bude připomenut zákaz kouření ve společných prostorech.
- Diskutována problematika hnízdění holubů. Řešením jsou buď sítě nebo zasklení. Bude se řešit při zateplení, zasklení si však budou hradit případní zájemci samostatně.
- Bylo vysloveno poděkování nepřítomné paní Kortánové za údržbu předzahrádek. Došlo k obecné shodě, že jsme ochotni přispět na materiál (např. hnojiva, nářadí apod.)

Zapsal: Miloš Bína

Za správnost:

Michal Ceé _____

Miloš Bína _____

Martin Friedl _____