

Zápis ze schůze shromáždění Společenství vlastníků Nekvasilova 584-587

konaného dne 25. dubna 2019 od 18:00 hod.

na adrese **divadlo Kámen**, Nekvasilova 625/2, 186 00 Praha 8 - Karlín

Přítomni: vlastníci reprezentující 318.410 / 519.671 podílů, tj. 61,27 %
(dle prezenční listiny)

(1) Informace o způsobu hlasování

Jednání schůze společenství vlastníků **zahájil** a předseda výboru SVJ Ing. Jiří Horák, MBA, Ph.D. (dále jen JH). Ten uvítal přítomné vlastníky bytových jednotek a konstatoval, že dle prezenční listiny jsou na schůzi shromáždění přítomní vlastníci jednotek, kteří disponují **61,27 %** spoluvlastnických podílů vlastníků jednotek na společných částech domu, resp. 319.985 dílů z celkových 519.671. Na tomto základě JH konstatoval, že shromáždění **je usnášeníschopné** a že k přijetí usnesení navrhaných bodů programu potřeba nadpoloviční většiny hlasů přítomných členů společenství.

(2) Volba předsedy zasedání, zapisovatele a ověřovatelů zápisu

JH dále představil **program shromáždění** ve znění navrženém v pozvánce (pozvánka je přílohou tohoto zápisu), navrhl předsedu zasedání – sebe, a zapisovatelku jednání shromáždění – paní Lucii Janouškovou. Za ověřovatele zápisu se přihlásily prof. Alena Vališová a Ing. Petra Tjokorda. O tomto návrhu přítomní členové SVJ hlasovali.

Usnesení: **Shromáždění jednomyslně schvaluje navrženého předsedu zasedání (Jiřího Horáka), zapisovatelku (Lucii Janouškovou) a dva ověřovatele zápisu (Alenu Vališovou a Petru Tjokorda).**

(3) Informace k činnosti SVJ v roce 2018

JH dále poskytl přítomným členům SVJ stručnou informaci k činnosti SVJ v roce 2018, kdy připomenul několik důležitých událostí – požár v lednu 2018 a jeho následnou likvidaci (vše hrazeno pojišťovnou Allianz), několik havárií stoupaček (na rozvodech vody) a jimi vyvolané škody. JH rovněž připomenul, že zápisy ze schůzí výboru SVJ i ze zasedání Shromáždění vlastníků členové SVJ naleznou na nástěnce v přízemí vchodu 585/15, případně na webových stránkách SVJ www.svnekvasilova.cz.

(4) Informace o hospodaření v roce 2018

V rámci dalšího bodu informovala přítomné členy SVJ členka výboru (hospodářka) Kateřina Bukáčková o hospodaření SVJ v roce 2018, včetně aktuální disponibilní částky na účtu SVJ. Kladný rozdíl hospodaření v roce 2018 v celkové výši 459712 Kč byl převeden do fondu oprav.

(5) Schválení účetní závěrky za rok 2018

JH předložil za výbor SVJ přítomným členům ke schválení účetní uzávěrku za rok 2018. O schválení uzávěrky přítomní členové SVJ hlasovali.

Usnesení: **Shromáždění jednomyslně schvaluje předloženou účetní uzávěrku za rok 2018 a pověřuje výbor SVJ k jejímu odeslání příslušnému rejstříkovému soudu – Městskému soudu v Praze.**

(6) Informace k činnosti SVJ v roce 2019

A. Rekonstrukce kontejnerového stání – informace o dalším postupu

JH informoval shromáždění o skutečnosti, že v rámci hlasování per rollam, které proběhlo v říjnu 2018, nehlasoval dostatečný počet vlastníků, shromáždění proto nebylo v tomto složení usnášení schopné a hlasování platné. I přesto hlasování indikovalo silnou preferenci varianty A. Z tohoto důvodu výbor SVJ předkládal k hlasování pouze variantu A s tím, že v případě jejího neschválení bude realizovat nulovou variantu, tj. opravu svršku mozaikových zídek a výměnu polykarbonátových desek. K tomuto bodu otevřel JH diskusi:

- Ing. Holubová: Doporučuje realizovat variantu 0. Udělat jen nutné opravy.
- Prof. Vališová: doporučuje variantu A – je to kvůli nepřizpůsobivým osobám, které do prostoru vniknou přes otvory ve zídce, kterou takto přelézají.
- Ing. Šmíd: zůstávají otevřená vrátka

Po diskusi JH vyzval vlastníky k uzamykání vrátek od kontejnerového stání, aby se předešlo pokusům o otevření západky při nezamčeném stavu, a vyzval přítomné členy SVJ k hlasování o variantě A.

Pro realizaci varianty A hlasovali vlastníci disponující 88 951 podíly z přítomných vlastníků reprezentujících 318 410 podílů. Výbor SVJ proto v roce 2019 zrealizuje opravu kontejnerového stání v rozsahu nulové varianty.

B. Rekonstrukce stoupaček v bytovém domě – informace, hlasování o upraveném rozpočtu na rok 2019

JH informoval vlastníky o skutečnosti, že projekt pro rekonstrukci stoupaček je zpracován – vyhotovil (na doporučení člena SVJ Ing. Divokého) projektant Ing. Kratochvíl v rozsahu slepý výkaz výměr, projektantský výkaz výměr, podklady pro rekonstrukci stoupaček, podklady pro rekonstrukci ležatých rozvodů v technickém podlaží, předinvestiční studie chlazení, požárně bezpečnostní řešení rekonstrukce.

JH dále informoval vlastníky o způsobu poptávání dodavatelů pro rekonstrukci stoupaček – prostřednictvím serverů aaapoptavka.cz, ePoptavka.cz a poptavej.cz, jakož i prostřednictvím přímého oslovení.

Dále informoval vlastníky o stavu plynového potrubí, které je dle revizní zprávy v pořádku s minimální životností 20 let, na základě revizní zprávy pana Hřebíčka.

V tuto chvíli dorazily výboru SVJ tři cenové nabídky, a to od společností Inmes, s.r.o., společnosti TopDan, s.r.o., a společnosti Dodavateluspor, s.r.o. Výbor SVJ poskytne ještě krátký prostor dalším případným zájemcům, a následně vybere (ze 3 nebo 4 nabídek) ve spolupráci s technickým dozorem (v tuto chvíli probíhá výběr ze dvou poskytovatelů služeb technického dozoru investora).

Dokončení rekonstrukce se předpokládá do začátku topné sezóny, nejpozději do konce října 2019. JH informoval vlastníky, že je nutné po dobu rekonstrukce dané stoupačky zpřístupnit stoupačku, ideálně ze strany koupelny, po dohodě se stavební firmou je však i možné provést rekonstrukci z druhé strany.

Členové SVJ budou včas seznámeni s harmonogramem prací.

Dotazy: paní Vališová: má již být vč. Stoupaček po rekonstrukci, co s tím? Stoupačky se budou měnit v celé šachtě, neboť v opačném případě by nebyla na dílo poskytnuta záruka.

Dále JH informoval o zavedení infrastruktury pro klimatizační jednotku. Klimatizační jednotky nebudou hrazeny z fondu oprav SVJ, ale každý vlastník si ji uhradí z vlastních finančních prostředků, náklady spojené s provozem klimatizace se budou rozpočítávat dle spotřeby jednotlivé klimatizační jednotky v bytě vlastníka.

Vlastníci se obávají hlučnosti a zakotvení na střeše.

Po představení předběžného plánu rekonstrukce stoupaček a prací 4 vlastníci vyslovili obavy z rekonstrukce společných stoupaček z důvodu nutnosti zásahu do jejich nedávno rekonstruovaných koupelen.

Po ukončení diskuse JH navrhl úpravu rozpočtu na rok 2019 s ohledem na rekonstrukci stoupaček a předložil k odsouhlasení navýšení výdajové strany o částku na rekonstrukci stoupaček s limitem na rekonstrukci ve výši 6.400.000,- Kč.

Usnesení: Shromáždění jednomyslně schvaluje úpravu rozpočtu pro rok 2019 – navýšení výdajů na rekonstrukci stoupaček (studená voda, teplá voda, odpad, vzduchotechnika, rekonstrukce rozvodů vody v technickém podlaží, příprava rozvodů pro instalace klimatizace, technický dozor investora) s finančním limitem rekonstrukce ve výši 6.400.000,- Kč.

C. Vstup nových poskytovatelů ICT služeb (internet, TV, telefon)

JH poskytl stručnou informaci o stavu rozšiřování nabídky internetových a TV poskytovatelů. Projekty všech poskytovatelů ICT, se kterými má SVJ uzavřenou smlouvu (tj. se společností CentroNet a.s., se společností AIM Networks a se společností Pe3ny Net s.r.o.) jsou v tuto chvíli pozastavené nebo čekají na územní rozhodnutí pro položení infrastruktury.

D. Informace o komunitním kompostování

JH představil neformální projekt komunitního kompostování, ve kterém by si účastníci z vlastních finančních zdrojů pořídili kompostér vhodný do našeho kontejnerového stání. Byl předložen dotazník pro případné zájemce o komunitní kompostování.

(7) Schválení rozpočtu na rok 2020

Členka výboru SVJ Kateřina Bukáčková dále předložila přítomným členům SVJ ke schválení (v souladu s aktuálními stanovami) rozpočet na rok 2020, zároveň informovala o plánovaných příjmech a výdajích pro toto období. Výbor SVJ zároveň předložil návrh na zvýšení příspěvku do FO z 23 Kč/m² na 25 Kč/m² z důvodu inflace v období 2013-2019 s platností od 1. 1. 2020.

V rámci následné diskuse Ing. Holubová navrhla další navýšení odvodů do FO a přesun položky malování do roku 2021. Po krátké diskusi navrhl JH hlasovat o rozpočtu SVJ na rok 2020 se dvěma úpravami – s navýšením odvodů do fondu oprav na 29,- Kč /m² a s posunutím malování společných prostor na rok 2021.

Usnesení: Shromáždění schvaluje předložený rozpočet na rok 2020 se dvěma změnami – s navýšením fondu oprav na 29,- Kč/m² s platností od 1. 1. 2020 a s posunutím výmalby společných prostor na rok 2021. Pro hlasovali vlastníci disponující 244.524 podíly, zdrželi se vlastníci disponující 73.886 podíly.

(8) Různé

V rámci závěrečného bodu vyzval JH vlastníky k revizi elektřiny v jejich bytech včetně kontroly, zda je přívod elektřiny od el. hodin ke skřínce s jističi již realizován prostřednictvím měděných rozvodů. Hliníkové rozvody totiž představují vzhledem k překročené životnosti riziko vzniku požáru.

Pan Maget ze správcovské firmy REMA současně vyzval uživatele bytových jednotek k ponechání termostatických ventilů po ukončení topné sezony v poloze „plně otevřeno“.

V Praze dne 25. dubna 2019

Zapsala: Lucie Janoušková

Ověřily: prof. PhDr. Alena Vališová, CSc.

Ing. Petra Tjokorda