

Zápis ze shromáždění

Společenství vlastníků Nekvasilova 584-587

**IČ: 01594753, se sídlem: Nekvasilova 586, 18600 Praha 8 – Karlín
zapsané v obchodním rejstříku vložka S 14594 vedená u Městského soudu
v Praze (dále jen „SVJ“)**

Dne: 16.6.2020

Místo: sál Athena a Afrodita v přízemí hotelu Olympik, Sokolovská 138, 186 00
Praha - Karlín

Přítomni za výbor:

- a) Ing. Jiří Horák, Ph.D., dat. nar. 24. července 1981,
bytem Nekvasilova 587/11, Karlín, 186 00 Praha 8
jako předseda výboru
- b) Lucie Janoušková, dat. nar. 1. února 1992,
bytem Nekvasilova 586/13, Karlín, 186 00 Praha 8
jako členka výboru
- c) Mgr. Barbora Schmidtová, dat. nar. 10. srpna 1987,
bytem Nekvasilova 587/11, Karlín, 186 00 Praha 8
jako členka výboru

Dále přítomní členové SVJ, kteří jsou uvedeni v listině přítomných, která je součástí tohoto zápisu.

1) Zahájení, informace o způsobu hlasování.

Nejprve předseda výboru přivítal všechny přítomné, představil novou členku výboru Mgr. Schmidtovou, dále uvedl, že se shromáždění účastní také Ing. Maget, jakožto jednatel společnosti REMA, s.r.o., která je správcem bytového domu SVJ (dále též jen „dům SVJ“), a dále pan Dolanský, který je pracovníkem společnosti EUROTEC Praha a.s., která realizovala zkušební sondy a vyhotovovala odborný posudek o stavu střechy na bytovém domě SVJ.

Předseda výboru dále uvedl, že jsou přítomni členové SVJ, kteří vlastní celkem 58,85% všech hlasů SVJ, což odpovídá 305.857 hlasů z celkového počtu 519.671 hlasů. Předseda konstatoval usnášénischnost shromáždění.

2) Volba předsedy zasedání, zapisovatele a ověřovatelů zápisu.

Předseda zasedání SVJ (dále též jen „předseda“) navrhl, aby členové orgánu shromáždění byli obsazeni takto:

Předseda: Ing. Jiří Horák, Ph.D.,
Zapisovatel: Mgr. Barbora Schmidtová.

A dále předseda vnesl dotaz, kdo by měl zájem být ověřovatelem zápisu. Hlásí se Ing. arch. Petra Měrková.

Následně se hlasuje o tomto návrhu usnesení:

„Členové orgánu shromáždění budou obsazeni takto: Předseda zasedání: Ing. Jiří Horák, Ph.D. Zapisovatel: Mgr. Barbora Schmidtová. Ověřovatel zápisu: Ing. arch. Petra Měrková.“

Poté přistoupeno k hlasování o tomto návrhu.

Průběh hlasování:

Pro: 305.857 hlasů, tj. celkem 100% přítomných

Proti: X

Zdržel se: X

Bylo schváleno následující usnesení:

„Členové orgánu shromáždění budou obsazeni takto: Předseda zasedání: Ing. Jiří Horák, Ph.D. Zapisovatel: Mgr. Barbora Schmidtová. Ověřovatel zápisu: Ing. arch. Petra Měrková.“

V rámci tohoto bodu se rovněž hlasuje o programu shromáždění, který je navržen takto:

Program jednání Shromáždění:

1. Zahájení, informace o způsobu hlasování.
2. Volba předsedy zasedání, zapisovatele a ověřovatelů zápisu.
3. Informace k činnosti SVJ v roce 2019.
4. Informace k hospodaření SVJ v roce 2019.
5. Schválení účetní závěrky za rok 2019.
6. Informace k činnosti SVJ v roce 2020:
 - a. volba nového člena výboru SVJ – paní Mgr. Barbora Schmidtová;
 - b. rekonstrukce stoupaček v bytovém domě – informace;
 - c. rekonstrukce rozvodů plynu – informace.
7. Rekonstrukce střechy
8. Hlasování o úvěru na rekonstrukci rozvodů plynu a střechy.
9. Schválení rozpočtu na rok 2021.
10. Informace o plánu oprav v bytovém domě.
11. Různé / diskuse.

Poté přistoupeno k hlasování o tomto programu.

Průběh hlasování:

Pro: 305.857 hlasů, tj. celkem 100% přítomných

Proti: X

Zdržel se: X

3) Informace k činnosti SVJ v roce 2019.

Předseda sdělil, že veškeré informace byly zaslány v podkladech spolu s pozvánkou na shromáždění, a proto pouze ponechává prostor pro případné dotazy. Nikdo dotaz nevznáší. Předseda konstatuje, že byly poskytnuty informace o činnosti SVJ v roce 2019.

4) Informace k hospodaření SVJ v roce 2019.

Předseda sdělil, že veškeré informace byly zaslány v podkladech spolu s pozvánkou na shromáždění, a proto pouze ponechává prostor pro případné dotazy. Opakuje, že tento rok byl finančně náročnější, jelikož probíhala rekonstrukce stoupaček v domě.

Je vznesen dotaz na aktuální stav běžného účtu SJV.

Předseda načítá internetové bankovníctví s údaji o stavu účtu SVJ a konstatuje, že v tuto chvíli je na účtu SVJ 2.000.910,24 Kč.

5) Schválení účetní závěrky za rok 2019.

Předseda uvádí, že účetní závěrka byla vyhotovena správcem domu – společností REMA, s.r.o., tak jako každý rok.

Následně se hlasuje o tomto návrhu usnesení:

„Shromáždění schvaluje předloženou účetní uzávěrku za rok 2019 a pověřuje výbor SVJ k jejímu odeslání příslušnému rejstříkovému soudu – Městskému soudu v Praze.“

Poté přistoupeno k hlasování o tomto návrhu.

Průběh hlasování:

Pro: 305.857 hlasů, tj. celkem 100% přítomných

Proti: X

Zdržel se: X

Bylo schváleno následující usnesení:

„Shromáždění schvaluje předloženou účetní uzávěrku za rok 2019 a pověřuje výbor SVJ k jejímu odeslání příslušnému rejstříkovému soudu – Městskému soudu v Praze.“

6) Informace k činnosti SVJ v roce 2020:

Předseda poděkoval pí. Kateřině Bukáčkové za dlouhodobou činnost pro SVJ a spolu s Lucií Janouškovou předali pí. Bukáčkové drobný dar.

- a. volba nového člena výboru SVJ – paní Mgr. Barbora Schmidtová;

Předseda uvedl, že ke dni 6.5.2020 byla výborem SVJ kooptována Mgr. Barbora Schmidtová jako členka výboru na místo pí. Kateřiny Bukáčkové, která se rozhodla činnost pro SVJ ukončit. Dále uvádí, že kooptace je platná pouze do dnešního dne, tedy do konání shromáždění, které je o členovi výboru oprávněno hlasovat.

Předseda ponechává prostor pro dotazy, přičemž pí. Dostálová se dotazuje pí. Bukáčkové, proč se rozhodla výbor opustit. Pí. Bukáčková uvádí, že ji k tomu vedly soukromé důvody. Pí. Dostálová konkretizuje, zda není důvodem nesrovnalost v účetnictví SVJ. Pí. Bukáčková uvádí, že nikoli.

K osobě nové členky výboru dotazy nejsou.

Následně se hlasuje o tomto návrhu usnesení:

„Shromáždění volí za člena výboru SVJ s funkčním obdobím do 1. 5. 2023 paní Mgr. Barboru Schmidtovou, dat. nar. 10. srpna 1987, bytem Nekvasilova 587/11, Karlín, 186 00 Praha 8.“

Poté přistoupeno k hlasování o tomto návrhu.

Průběh hlasování:

Pro: 293.691 hlasů, tj. celkem 96% přítomných

Proti: X

Zdržel se: počet hlasů 12166

Bylo schváleno následující usnesení:

„Shromáždění volí za člena výboru SVJ s funkčním obdobím do 1. 5. 2023 paní Mgr. Barboru Schmidtovou, dat. nar. 10. srpna 1987, bytem Nekvasilova 587/11, Karlín, 186 00 Praha 8.“

- b. rekonstrukce stoupaček v bytovém domě – informace;

Předseda rekapituloval dosavadní průběh prací na stoupačkách a uvádí, že do konce července 2020 budou stoupačky s konečnou platností hotové.

Pí. Marešová vznáší dotaz, proč nebylo všem v domě instalováno odvětrávání koupelny?

Předseda uvádí, že tato možnost byla všem zpřístupněna a realizační společnost tak učinila u těch, kteří měli připravenou elektroinstalaci, což bylo předem avizováno.

V 18:53 SE DOSTAVILA PANÍ RIEGLOVÁ VCHOD DOMU NEKVASILOVA Č.P. 585, ČÍMŽ SE ZVYŠUJE USNÁŠENÍSCHOPNOST O 5590 HLASŮ,

CELKEM TEDY BUDE HLASOVÁNO S 311.447 HLASY, COŽ ČINÍ 59,93 % HLASU VŠECH ČLENŮ SVJ.

- c. rekonstrukce rozvodů plynu – informace.

Předseda uvedl, že se v prosinci roku 2019 hlasovalo o úvěru pro účely financování rekonstrukce rozvodů plynu. S ohledem na to, že usnesení nevyhovuje potřebám banky tak, aby úvěr mohl být poskytnut, bude dnes hlasováno usnesením, které bylo financující institucí, tj. Raiffeisen stavební spořitelnou přímo navrženo.

Poté je možno vznášet dotazy, které však nikdo nepokládá.

7) Rekonstrukce střechy

Předseda sdělil, že společnost EUROTEC Praha a.s. zpracoval první Posudek o stavu střechy, následně tak učinila společnost DEK atelier. Před shromážděním bylo možno účastnit se otevřené konzultace ohledně rekonstrukce střechy. Výbor obdržel několik připomínek, s nimiž se vypořádal. Vypořádání bylo zveřejněno na nástěnce vchodu domu č.p. 585. Byly zde uvedeny veškeré informace kromě informace o činiteli prostupu tepla, které zmínil v rámci svého vystoupení na shromáždění pan Dolanský.

Následně hovoří pan Dolanský ze společnosti EUROTEC Praha a.s.. Porovnává první sondáž z 10/2019 a dále z 03/2020. Konstatuje, že i za tak krátkou dobu došlo k viditelnému a rozsáhlému poškození střechy. Z toho vyplývá, že pokud se rekonstrukce střechy neprovede, dříve nebo později začne do domu zatékat. Shrnuje, proč je třeba střechu rekonstruovat, hovoří o materiálu, srovnává materiály střechy – folie vs. asfaltový pás (doporučuje použití asfaltových pásů). Nezpochybnitelným faktem je, že střecha domu má životnost 20-25 let. Prostupy tepla střechy, která se rekonstrukcí navýší, zapříčiní, že tato bude nově odpovídat požadované normě, na rozdíl od současného stavu. Dle výpočtu součinitele prostupu tepla pana Dolanského bude střešní plášť vyhovovat dozateplením 70 mm expandovaného polystyrenu na celkovou mocnost 220mm, což odpovídá doporučené hodnotě $U=0,16$ dle normy pro tepelnou ochranu budov. Závěrem sděluje, že sonda neprokázala takovou vlhkost polystyrenu použitého v rámci stávajícího střešního systému, že by musel být zcela odstraněn a nahrazen.

Dále hovoří předseda, shrnuje informace z podkladů na shromáždění a ponechává prostor na dotazy.

Dostálová: Nemá dotaz, ale vyslovuje názor, že z důvodů krize budou ceny ve stavebnictví klesat.

Císlar: Ptá se, zda výbor zjišťoval, zda má dům nárok na dotace? Předseda: Vysvětluje, že na dotaci nedosáhneme plánovaným rozsahem rekonstrukce, neboť by se musela rekonstrukce zkombinovat s něčím dalším.

Předseda navrhuje, aby se hlasovalo o bodu 7 a 8 za sebou, jelikož spolu úzce souvisí, a proto si dovolí přistoupit k bodu 8 a následně odhlasovat oba body.

8) Hlasování o úvěru na rekonstrukci rozvodů plynu a střechy.

Předseda shrnuje informace dle podkladů k pozvánce na shromáždění, zejména upřesňuje, že výbor předkládá shromáždění ke schválení finanční půjčky v maximální výši 2.700.000,- (s limitem 800.000 Kč na rekonstrukci rozvodů zemního plynu a limitem 1.900.000 Kč na rekonstrukci střechy), a ptá se, zda má někdo dotaz.

Doc. Anton: Je úroková sazba 1,49 % p.a. sazbou fixní po celou dobu úvěru? Předseda: Ano, úvěr je fixován na 5 let a po tuto dobu bude platit uvedená sazba.

Bukáčková: Jak se rozpočítají platby na úvěr? Předseda: Dle podlahové plochy bytové jednotky. Uvádí modelový příklad. Dále shrnuje, že ti, kteří složili jednorázovou splátku pro rekonstrukci plynových rozvodů, budou moci složit celou splátku i v tomto případě rekonstrukce střechy.

Následně se hlasuje o tomto návrhu usnesení:

„Shromáždění společenství vlastníků schvaluje rekonstrukci střechy v rozsahu: oprava střešního pláště, úprava ukončení střech u obvodových atik, instalace nových hrdel dešťových vpustí, dozateplení střech expandovaným polystyrénem EPS, nalepení podkladního bitumenového pásu SBS a jeho kotvení, natavení vrchního modifikovaného bitumenového pásu s břidličným posypem, instalace hromosvodné sítě, všechny práce za přítomnosti technického dozoru investora.

Shromáždění společenství vlastníků schvaluje celkovou investici v maximální výši 1.900.000,- Kč.“

Poté přistoupeno k hlasování o tomto návrhu.

Průběh hlasování:

Pro: 299.281 hlasů tj. celkem 96% přítomných

Proti: 12.166

Zdržel se: X

Bylo schváleno následující usnesení:

„Shromáždění společenství vlastníků schvaluje rekonstrukci střechy v rozsahu: oprava střešního pláště, úprava ukončení střech u obvodových atik, instalace nových hrdel dešťových vpustí, dozateplení střech expandovaným polystyrénem EPS, nalepení podkladního bitumenového pásu SBS a jeho kotvení, natavení vrchního modifikovaného bitumenového pásu s břidličným posypem, instalace hromosvodné sítě, všechny práce za přítomnosti technického dozoru investora.

Shromáždění společenství vlastníků schvaluje celkovou investici v maximální výši 1.900.000,- Kč.“

Následně se hlasuje o tomto návrhu usnesení:

„Shromáždění společenství vlastníků schvaluje finanční půjčku s limitem čerpání 2.700.000,- Kč. Půjčka se bude financovat za pomoci úvěru u Raiffeisen stavební spořitelny a.s., IČ: 49241257. Délka splácení úvěru 5 let, úrok 1,49 % p. a., úroková sazba fixovaná po dobu 5 let. Úvěr bude poskytnut bez zajištění. Shromáždění společenství vlastníků schvaluje uzavření smlouvy o úvěru s Raiffeisen stavební spořitelnou, a.s. dle všeobecných obchodních podmínek Raiffeisen stavební spořitelny, a.s., poskytující úvěry pro právnické osoby společenství vlastníků jednotek.“

Poté přistoupeno k hlasování o tomto návrhu.

Průběh hlasování:

Pro: 299.281 hlasů tj. celkem 96% přítomných
Proti: 12.166
Zdržel se: X

Bylo schváleno následující usnesení:

„Shromáždění společenství vlastníků schvaluje finanční půjčku s limitem čerpání 2.700.000,- Kč. Půjčka se bude financovat za pomoci úvěru u Raiffeisen stavební spořitelny a.s., IČ: 49241257. Délka splácení úvěru 5 let, úrok 1,49 % p. a., úroková sazba fixovaná po dobu 5 let. Úvěr bude poskytnut bez zajištění. Shromáždění společenství vlastníků schvaluje uzavření smlouvy o úvěru s Raiffeisen stavební spořitelnou, a.s. dle všeobecných obchodních podmínek Raiffeisen stavební spořitelny, a.s., poskytující úvěry pro právnické osoby společenství vlastníků jednotek.“

V 19:45 OPOUŠTÍ SHROMÁŽDĚNÍ OSOBY, KTERÉ MAJÍ CELKEM OSOBY, KTERÉ MAJÍ 15.064 HLASŮ, ČÍMŽ SE SNIŽUJE USNÁŠENÍSCHOPNOST A BUDE HLASOVÁNO S 296.383 HLASY, COŽ ČINÍ 57 % HLASU VŠECH ČLENŮ SVJ.

9) Schválení rozpočtu na rok 2021.

Předseda vysvětluje, že rozpočet je uveden v tabulce, která byla součástí podkladových materiálů ke shromáždění. Na otázku ohledně částky na rekonstrukce ve výši 220.000 Kč uvádí, že se jedná o součet položek, které jsou uvedeny v bodě 10) programu, tedy o

2021	Oprava frekvenčního měniče levého výtahu	80 000 Kč
2021	Doplnění hrotového systému proti holubům	100 000 Kč
2021-2022	Pilotní projekt hlukové izolace schodišť (přízemí)	40 000 Kč

Následně se hlasuje o tomto návrhu usnesení:

„Shromáždění schvaluje předložený rozpočet na rok 2021.“

Poté přistoupeno k hlasování o tomto návrhu.

Průběh hlasování:

Pro: 162.263 hlasů tj. celkem 54,7 % přítomných
Proti: 134.120 hlasů
Zdržel se: X

Bylo schváleno následující usnesení:

„Shromáždění schvaluje předložený rozpočet na rok 2021.“

V tomto hlasování byli sečteny pouze podíly vlastníků, kteří hlasovali proti návrhu.

10) Informace o plánu oprav v bytovém domě.

Předseda zkráceně představuje novinku v bodech na shromáždění – tabulku plánovaných oprav a uvádí, že není nijak závazná.

11) Různé / diskuse.

S ohledem na pokročilý čas předseda ukončuje shromáždění ve 20:10 a děkuje všem za účast.

Přílohy tohoto zápisu tvoří:

- a) Listina přítomných,
- b) Pozvánka na shromáždění,
- c) Informace a podklady k jednotlivým bodům navrhovaného programu Shromáždění Společenství vlastníků Nekvasilova 584-587, konaného dne 16. června 2020.

V Praze dne 20.6.2020

..... Ing. Jiří Horák, Ph.D., jako předsedající

..... Mgr. Barbora Schmidtová, jako zapisovatel

..... Ing. arch. Petra Měrková, jako ověřovatel zápisu