

**Zápis ze zasedání shromáždění Společenství vlastníků jednotek
Ostravská č. 630 - 637, konaného
dne 16. 11.2016**

Program:

- 1. Zahájení**
- 2. Zpráva Výboru společenství o činnosti**
- 3. Zpráva Kontrolní komise o činnosti**
- 4. Informace o rozpočtu na rok 2017**
- 5. Schválení nových Stanov**
- 6. Volba členů Kontrolní komise**
- 7. Schválení opravy přívodů elektroinstalace včetně rozvaděčů**
- 8. Příprava revitalizace**
- 9. Informace o převodech bytů**
- 10. Informace o neplacení nájemného**
- 11. Diskuze**
- 12. Závěr**

1. Zahájení

Předseda Výboru SVJ, ing. Čejna přivítal přítomné.

Shromáždění vlastníků zvolilo zapisovatelku, kterou se stala pí. Kynclová.

Shromáždění vlastníků zvolilo ověřovatele zápisu - Mgr. Eiblovou a pana Jungmanna.

2. Zpráva Výboru společenství o činnosti

Ing. Čejna přednesl zprávu o činnosti Výboru SVJ od 25. 5. 2016 – 16. 11. 2016.

- Členové výboru předseda ing. Čejna, místopředseda pan Blažek, ing. Brožek, JUDr. Slavík a zástupce volební komise se sešli na sedmi jednáních Výboru SVJ. Při posledním jednání byli přítomni také čtyři vlastníci, kteří se zajímali o návrh textu nových Stanov SVJ – Mgr. Šlemenda, pí. Kynclová, ing. Suchá a pan Charvát. Na tvorbě návrhu Stanov se podílela Dr. Mokrá, 4 členové výboru, 4 členové Kontrolní komise a 4 vlastníci bytů. Od 1. listopadu je navržený text nových Stanov zveřejněn na webových stránkách SVJ Ostravská 630-637.
- Byla provedena oprava, výměna, zlepšení vnitřního osvětlení ve všech vchodech v celkové hodnotě 488 771 Kč. Výsledná cena byla, oproti plánované ceně, mírně překročena.
- Byla provedena výměna zvonkových tabel, zvonků ve všech vchodech v celkové ceně 336 907 Kč. Výsledná cena byla, oproti plánované ceně, mírně překročena.
- Prostřednictvím advokátní kanceláře JUDr. Suttnera byla uplatněna reklamace u firmy PECHA a.s., která v listopadu 2011 provedla výměnu vodovodních stoupaček. Dosud bylo provedeno 11 havarijních oprav.
- Byla prováděna běžná údržba a oprava vstupních dveří, oprava střechy, samozavíračů, zámků atd.
- V rámci příprav uvažované revitalizace domu, proběhla dvě předběžná informativní jednání s firmou KASTEN spol. s.r.o. a s firmou DPU Revit spol. s.r.o.
- Dochází ke změně dodavatele elektrické energie pro domovní režii (společné prostory, výtah, anténa). V srpnu byla sjednána smlouva s dodavatelem Pražská Energetika (PRE) a začala tříměsíční výpovědní doba ze smluvního vztahu u Right Power Energy. Od 1. prosince 2016 bude dodavatelem elektrické energie PRE.
- Výbor SVJ shromáždil klíče od společných prostor a zajistil je uložení do trezoru kanceláře SVJ, která je nyní v přízemí č. 635.
- S ing. Masojídkem byla projednána údržba a opravy společné televizní antény a jejích rozvodů

3. Zpráva Kontrolní komise o činnosti

Předsedkyně Kontrolní komise pí. Jindra Martínková uvedla podrobné informace o činnosti Kontrolní komise v době od 25.5.2016 do 16.11.2016.

Zpráva je uvedena v příloze tohoto zápisu.

4. Informace o rozpočtu na rok 2017

Po sečtení přítomných hlasů ing. Brožek oznámil, že je přítomno 54,39% voličů, tím byla schůze prohlášena za usnášení schopnou.

Za 9 měsíců jsou nákladové položky vyčerpány ze 70 % .

Čerpání záloh na teplo, ohřev vody a studenou vodu je 45% .

Členové výboru doporučili výši měsíčních záloh nezměnit.

Členové výboru doporučili rozpočet z roku 2016 na rok 2017 neměnit.

Ing. Suchá měla dotaz, kolik Společenství vlastníků spoří. Ing. Brožek k tomuto dotazu podal vysvětlení o finančním členění a jeho účelu.

Rozpočet byl schválen všemi přítomnými hlasy.

5. Schválení nových Stanov

Výbor SVJ předložil Shromáždění vlastníků návrh nových Stanov SVJ ke schválení. Stanovy mají 9 stránek textu a obsahují 11 článků. Na přípravě Stanov pracovalo celkem 13 osob. V závěrečném přípravném jednání navrhl Mgr. Šlemenda tři změny v textu návrhu Stanov, které byli do předkládaného návrhu zapracovány.

Je možné, že v budoucnu může dojít k návrhu změn Stanov, které budou společenství vlastníků předloženy ke schválení.

Do konce tohoto kalendářního roku musí být nové Stanovy, po jejich schválení předloženy rejstříku Společenství vlastníků jednotek k zaregistrování.

Nové Stanovy byly schváleny všemi přítomnými hlasy.

6. Volba členů Kontrolní komise

Ing. Čejna poděkoval za práci členům dosavadní Kontrolní komise, zvolené dne 28.11.2011. Tato Kontrolní komise od svého zvolení pracovala ve složení: pí. Martínková - předsedkyně Kontrolní komise, p. Turek, pí. Čejnová a paní Škvorová. Funkční období této komise nyní končilo.

Dále pan ing. Čejna připomněl, že na členy Kontrolní komise se vztahuje povinnost vykonávat funkci s loajalitou, pečlivostí a znalostmi. Kontrolní komise je oprávněna nahlížet do všech účetních a jiných dokladů společenství, pořizovat si z nich kopie a vyžadovat od statutárního orgánu společenství potřebné informace pro svou kontrolní činnost. **Kontrolní komise je zodpovědná pouze shromáždění a je nezávislá na ostatních orgánech společenství.**

Do nové Kontrolní komise kandidovali:

Hana Kynclová, ing. Milena Smolková, Petr Jungmann, ing. Věra Suchá, Kamil Svoboda

Shromáždění SVJ zvolilo bez připomínek uvedené kandidáty všemi přítomnými hlasy.

7. Schválení opravy přívodů elektroinstalace včetně rozvaděčů

Pan Blažek informoval o investičních nákladech na rekonstrukci osvětlení společných prostor v částce 519 000 Kč. Uvedl také investiční náklady na rekonstrukci systému domovních zvonků s telefonem ve výši 350 000 Kč a seznámil přítomné s rozdíly mezi novým a předchozím provedením rozvodu a funkčnosti domovních zvonků s telefonem.

Vysvětlil, že od počátku činnosti nového Výboru SVJ došlo k několika nutným opravám tohoto domovního vybavení a proto bylo dohodnuto vyřešit vzniklé problémy rekonstrukcí.

Na základě známých skutečností Výbor SVJ sjednal s firmou Microware (oprava zvonků) a s firmou Hirnšál s.r.o. (osvětlení), smlouvy o dílo k opravě zvonků a osvětlení. Všechna jednání se účastnila Kontrolní komise SVJ, která neshledala v těchto záležitostech jakékoliv pochybení.

Pan Blažek oznámil, že provedl v rámci své odborné způsobilosti revizi hromosvodu a zjistil závady, které nejsou dosud odstraněny a je nutné je opravit. Zjistil také špatný stav anténního rozvodu. Navrhl, aby došlo k opravě nejen hromosvodu, ale i k opravě společné televizní antény. Smluvní anténní servis provádí pan ing. Masojídek, který je o potřebě těchto oprav informován. Cena bude přibližně 43 000 Kč. V rámci oprav bude revidován stav anténního rozvodu, provedena jeho technická dokumentace a odstranění závad zjištěných revizí.

Dále byly sděleny informace o nutných opravách elektroinstalace, které bude potřebné v roce 2017 udělat. Bude jim předcházet revize elektroinstalace, rozvaděčů atd.. K těmto záležitostem je nutné vypracovat příslušnou projektovou dokumentaci.

Byl předložen návrh na úpravu omítky proti otěru v přízemí a opravu omítek ve všech patrech a vymalování těchto prostor. Nejdříve však musí dojít k výběrovému řízení, při kterém se z možných firem vybere nejvhodnější.

Shromáždění vlastníků schvaluje všemi přítomnými hlasy provedení uvedených oprav.

Ing. Čejna uvedl předpokládané ceny jednotlivých oprav:

- Cena opravy televizní antény 43 000 Kč.
- Cena opravy štuky, malby 480 000 Kč
- Cena rozvaděče 800 000 Kč
- Cena projekt elektro 112 000 Kč

Ing. Čejna navrhl hlasovat o celé výdajové položce, která bude činit asi 1 500 000 Kč.

Tato výdajová položka byla schválena všemi přítomnými hlasy.

Pan Blažek uvedl, že se nechal proškolit a stal se dozorcem výtahů. V případě výpadku výtahu se na něj budou moci uživatelé výtahu obracet. Telefonní číslo bude zveřejněno na vývěsce v přízemí. Závažnějším poruchám a vyproštěním z výtahu se bude zabývat příslušný havarijní servis.

8. Příprava revitalizace

Na rok 2017 proběhla 2 předběžná informativní jednání ohledně revitalizace

- 1 jednání s firmou KASTEN a.s.
- 1 jednání s firmou DPU Revit spol. s.r.o.

Firma KASTEN byla požádána, aby bezplatně vyhotovila předběžný návrh, který by se týkal několika verzí revitalizace:

- 1) základní oprava-sanace-oprava fasády cena: 12 000 000 Kč.
- 2) zateplení 12 cm polystyren i s balkony cena: 18 000 000 Kč.
- 3) minerální vata, speciální štuk na izolaci cena: 22 500 000 Kč.

Zatím se nic schvalovat nebude. Nejprve se připraví kritéria výběru firmy. Dohodlo se, že by se v budoucnu uskutečnilo mimořádné shromáždění, které by se týkalo pouze podrobností revitalizace. Shromáždění ukládá výboru přípravu revitalizace budovy.

Hlasování: Všichni přítomní vlastníci souhlasili.

9. Informace o převodech bytů

Ing. Brožek uvedl, že z celkového počtu 165 bytů je do soukromého vlastnictví převedeno 129 bytů. Nadále zůstává ve vlastnictví SBD Praha 36 bytů, což v současnosti činí 21,31% spoluvlastnického podílu. Další převody budou uskutečněny na jaře příštího roku.

Ing. Brožek připomenul potřebu větší účasti vlastníků bytových jednotek na shromáždění SVJ, protože by jinak mohlo dojít k tomu, že pro nízkou účast nebude shromáždění SVJ usnášení schopné.

10. Informace o neplacení nájemného

Dluh vlastníků činí 74 957,- Kč

Jedna bytová jednotka dluží cca 52 516,- Kč. Podle informací ing. Brožka se s vlastníkem dohodlo řešení splátkového kalendáře.

Pan Blažek dodal podrobnosti, které se týkaly převodu 15 elektroměrů společných prostor.

Zjistil, že jeden elektroměr, byl odebrán ze suterénu a převeden do bytu SBD Avia, se kterým nemá naše družstvo nic společného. Rok byl placen cizí byt. Odběrné místo bylo ukončeno.

Během roku došlo ke škodě přibližně 7-8 000,- Kč.

Výbor bude vymáhat zaplacení škody.

11. Diskuze

Pan Kejmar vznesl připomínku k novému provedení domovní komunikace, kdy je možné tlačítkem na nově instalovaných telefonních přístrojích odjistit zámek na vstupních domovních dveřích. Zmínil, že před lety na počátku příprav k rekonstrukci byla možnost dálkového odjištění domovních dveří zamítnuta. Pan Blažek na tuto připomínku reagoval a sdělil, že se od té doby mnohé změnilo a mnozí současní uživatelé bytů tuto možnost dálkového ovládání chtějí. Zároveň uvedl, že tuto funkci lze kdykoliv zrušit a vybídl k posouzení této záležitosti až po získání zkušeností s tímto zařízením. Přítomní tuto výzvu pana Blažka přijali bez připomínek.

Přítomní vyjádřili uspokojení k nově provedené rekonstrukci zvonků a osvětlení společných prostor v domě. Mgr. Eiblová poděkovala panu Blažkovi za jeho aktivní odborný přístup při řešení zmíněných rekonstrukcí a při péči o dům.

12. Závěr

Pan ing. Čejna poděkoval přítomným za jejich účast a ukončil zasedání.

zapsala: Hana Kynclová
V Praze dne 16.11. 2016

Přílohy:

a) **Plná moc** pro ing. Brožka od Stavebního bytového družstva Praha - **1 list**

b) **Plné moci** vlastníků jednotek, kteří zmocňují jiného dotyčného vlastníka k zastupování - **25 listů**

c) **Prezenční listiny** - **9 listů**

d) **Zpráva Kontrolní komise o činnosti** - **1 list**

e) **Zpráva o činnosti Výboru SVJ od 25.května 2016 do 16. listopadu 2016**

f) **STANOVY SPOLEČENSTVÍ VLASTNÍKŮ jednotek Ostravská 630-637**

Ověřovatelé zápisu:

Mgr. Eiblová

Petr Jungmann