Zápis ze shromáždění SVJ konaného dne 14. 6. 2017

Datum: 14. 06. 2017
Čas: 17:30 – 19:30 hod
Místo: sál Modřanského biografu, U Kina 1/44, Praha 12

Přítomni členové výboru SVJ: Adámek Radomír, Langr Ladislav, Steigl Jiří
Revizor: Bohumil Šimek
Skrutátor: Lenka Janoušová
Ověřovatel: Ladislav Langr
Předsedající: Jiří Steigl
Zapisovatel: Radomír Adámek

Průběh shromáždění:

1) Zahájení

Jednatelka společnosti Avema Praha s.r.o. p. Šmejkalová přivítala přítomné členy shromáždění a předeslala některé podrobnosti průběhu shromáždění.

V době zahájení bylo přítomno **50,74 %** vlastníků jednotek a shromáždění bylo tedy ve smyslu č. VII odst. 10 Stanov SVJ prohlášeno za **usnášení schopné**. Ustanovení předsedy shromáždění, zapisovatele, skrutátora a ověřovatele bylo přítomnými členy jednohlasně schváleno.

2) Zpráva o činnosti výboru SVJ, zpráva o činnosti správce

Následně místopředseda výboru SVJ a předseda shromáždění Jiří Steigl představil výbor SVJ a jeho dosavadní činnost:

- Výbor SVJ se schází dle aktuální potřeby, nejméně však jednou měsíčně, jeho členové jsou společně s revizorem v permanentním telefonickém a emailovém kontaktu.
- Ve fondu oprav je momentálně 1.667.000,- Kč, přičemž z něj nebylo v uplynulém roce čerpáno a není ani v plánu z něj prozatím čerpat.
- Fond oprav bude z důvodu jeho navyšování a s tím spojeného možného překročení limitu pojištění vkladů (100.000,- €) přesunut z účtu UniCredit na účet u ČSOB.
- V průběhu roku 2016 byly realizovány následující investice: byl postaven plot nad vjezdem do garáží (opatření proti úrazu dětí); byly vymalovány prostory suterénu a 1. nadzemního podlaží, přičemž vše bylo hrazeno z úspor SVJ, nikoliv z fondu oprav.
- Předseda rovněž poukázal na vysklení skleněné tabule lodžie jednoho z bytů domu D, poukázal na vysoké riziko úrazu v takovém případě a apeloval na vlastníky, aby v případě obdobných situací neprodleně kontaktovali výbor SVJ, případně pohotovostní službu správce (tel.: +420 608 093 253).
- Na jaře došlo ke zlomení stromu před domem D, pravděpodobně v důsledku nárazu osobního automobilu. Vysazení nového stromu je plánováno na podzim 2017, a to z prostředků SVJ, neboť se bohužel nepodařilo dohledat viníka (náklady jsou cca 10.000,- Kč).
- Reklamace společných prostor neustále probíhají, momentálně se řeší kolísání teplé vody v domě F a protékání vody do prostoru garáží v domě D; průsak v domě E je již vyřešen. Za rok 2016 byly všechny reklamace již vyřešeny. V dohledné době bude realizována revize elektrorozvodů ve vchodu D3.
- Byla realizována kompletní instalace dálkových odečtů vody, přičemž náklady byly hrazeny společností YIT.
- Ve vchodu D4 byl zjištěn a opraven problém s teplou vodou. Důvodem byla nesprávná instalace vodovodní baterie jednoho z vlastníků.

Dále předseda shromáždění poděkoval vlastníkům, kteří aktivně pomáhali Výboru SVJ při plnění jeho úkolů a záměrů, a předeslal, že čas vymezený pro jednání je omezen do 19:30 a že se bude hlasovat aklamací.

Předseda shromáždění předeslal záměr výboru scházet se s vlastníky, kteří aktivně projevují zájem o činnost SVJ, i mimo shromáždění, přičemž Výbor SVJ uvítá jakýkoliv podnět ke zlepšení činnosti. V případě zájmu o setkání, případně podnětu, mohou vlastníci psát na email výboru vybor@2154.cz.

P. Šmejkalová představila činnost správce a zopakovala stav fondu oprav, který je kryt hotovostí. SVJ neeviduje zvýšený počet pohledávek, přeplatky doposud nebyly vyplaceny. Finanční situace SVJ je stabilizovaná a zcela v pořádku.

P. Šrepl informoval o výpovědi smlouvy se společností Caverion (servisní a revizní služby), což pro SVJ znamená výraznou úsporu nákladů. Dále sdělil, že došlo k ukončení činnosti stávajícího domovníka p. Rybky. V průběhu následujícího týdne nastoupí nový domovník. V této souvislosti bude optimalizována jeho činnost.

3) Účetní závěrka za rok 2016

Hlasováním (aklamací) bylo přijato následující usnesení: **„Shromáždění schvaluje účetní závěrku za rok 2016.“** Pro přijetí usnesení hlasovalo **98,98 %** přítomných členů, **1,02 %** přítomných členů se hlasování zdrželo. Usnesení tedy **bylo** přijato.

4) Zpráva o vyhlášce č. 269/2015 Sb. – rozúčtování nákladů na topení a TUV – odhlasování procentuálního rozdělení

Úvodem p. Šmejkalová vysvětlila, co je předmětem hlasování, a popsala znění předmětné vyhlášky. Vyhláška dává nově možnost stanovit výši základní (fixní) složky pro rozúčtování nákladů na vytápění v rozsahu 30 – 50 % celkových nákladů na vytápění. Dále byla vysvětleno nové nastavení korekčního pásma pro maximální odchylku od průměrných nákladů vytápění na m2, a to v rozsahu min. 80 % a max. 200 %.
Na žádost členů shromáždění bylo přislíbeno, že pro rok 2017 bude správce řešit spolu s výborem polohové koeficienty, které zohlední polohu bytových jednotek v objektu (vnitřní x vnější byty).

V této souvislosti bylo dále přistoupeno k hlasování o následujícím usnesení: **„Shromáždění schvaluje nastavení spotřební složky pro vyúčtování nákladů na vytápění na 30% celkových nákladů na vytápění.“** Pro přijetí usnesení hlasovalo **100 %** přítomných členů. Usnesení tedy **bylo** přijato.

5) Schválení smlouvy o nájmu společných prostor společnosti UPC

Výbor představil záměr uzavřít smlouvu se společností UPC o umístění zařízení elektronických komunikací za účelem poskytování služeb internetu a kabelové televize. Důvodem byl zájem některých vlastníků o využívání služeb společnosti UPC. Výbor informoval, že v rámci instalace nedojde k žádným stavebním zásahům (vyjma umístění SEK), žádným nákladům na straně SVJ, a služby budou poskytovány na stávající infrastruktuře bytových domů. Za umístění zařízení bude společnost UPC hradit náklady na údržbu ve výši 10.000,- Kč ročně. Momentálně probíhá připomínkování smlouvy. Tento záměr spustil obsáhlou debatu vlastníků – někteří vlastníci navrhovali zvýšení náhrady nákladů, jiní poukazovali na skutečnost, že zástupci společnosti UPC se po objektu pohybují již před podpisem smlouvy (byly uvedeny konkrétní případy i s časovým popisem). V návaznosti na tuto skutečnost výbor uvedl, že konkrétní pochybení bude se zástupci společnosti řešit, přičemž bylo upřesněno, že se nebude jednat o smlouvu o nájmu (tedy nebude hrazeno nájemné), nýbrž o smlouvu o umístění SEK (bude hrazena náhrada nákladů na údržbu nemovitosti). Po ukončení shromáždění byli kontaktováni zástupci UPC, kteří přislíbili, že do podpisu smlouvy nebudou do objektu vstupovat prodejci služeb UPC.

Bylo přistoupeno k hlasování o následujícím usnesení: **„Shromáždění zmocňuje Výbor SVJ k vyjednávání a následnému uzavření smlouvy se společností UPC, a to na dobu neurčitou s výpovědní dobou v délce trvání 6 měsíců a náhradou za služby spojené s užíváním budovy ve výši 10.000,- Kč ročně.“** Pro přijetí usnesení hlasovalo **86,98 %** přítomných členů, proti hlasovalo **9,27 %** přítomných členů, hlasování se zdrželo **3,76 %** přítomných členů. Usnesení tedy **bylo** přijato.

6) Ostatní, diskuse

a) Osvětlení vnitrobloku – Na žádost některých vlastníků byla opětovně otevřena otázka permanentního osvětlení vnitrobloku. Výbor nechal zcela vypnout čtyři okrajové lampy z důvodu stížností na přímý svit lamp do některých bytů. Někteří vlastníci navrhovali výměnu žárovek, aby světlo nebylo tolik agresivní. Výbor v této souvislosti požádal a návrhy, jaké konkrétní žárovky mají být zakoupeny. Jeden vlastník navrhl, aby přes noc byly lampy vypínány zcela. Po diskuzi shromáždění neformálně drtivou většinou odhlasovalo, že svícení lamp přes noc bude ponecháno (vyjma 4 okrajové lampy, které jsou již vypnuty) s tím, že dojde k výměně žárovek za výbojky se žlutým světlem.

b) Výbor informoval o úklidu společných prostor. Momentálně je úklid realizován jednou týdně, přičemž v zimních měsících dojde v závislosti na počasí k jeho zintenzivnění na dvakrát týdně. Momentálně nejsou na úklid evidovány významnější stížnosti.

c) Výbor SVJ informoval shromáždění o plánu zabezpečit branku mezi domy E a F proti jejímu podlézání malými dětmi. Proti tomuto záměru nebyly vzneseny žádné připomínky.

d) Výbor SVJ dále apeloval na vlastníky k ohleduplnosti ke společným částem domu (často dochází k okopání a ušpinění stěn; byl zjištěn výskyt molů ve sklepních kójích domu E; někteří vlastníci si vytrvale stěžují na neuklizené hračky ve vnitrobloku a ničení dřevin a plotu dětmi).

e) Výbor SVJ informoval, že v průběhu měsíce června bude realizována celková úprava zeleně před bytovými domy i ve vnitrobloku. Výbor si je vědom, že v některých částech objektu není zeleň udržována dostatečně a dochází zde k prorůstání plevele. Uvedené problémy by měla vyřešit objednaná zahradnická firma a následná pravidelná údržba bude prováděna domovníkem, přičemž vše bude podléhat větší kontrole.

f) Jedním z vlastníků byl navržen zákaz otevírání oken na chodbách, neboť v důsledku průvanu poté nedovírají vchodové dveře. Po diskuzi (a protiargumentech vlastníků, že v případě uzavření všech oken bude zejména ve vyšších patrech vysoká teplota na chodbách) byl učiněn neformální závěr, že permanentní uzavření oken není řešením a že je třeba při odchodu dovření dveří kontrolovat. Průběžně bude docházet k seřizování dveří tak, aby riziko jejich nedovření bylo minimální.

g) Vlastníci bytů v domě F informovali o problému s kolísáním teploty vody. Výbor v této souvislosti apeloval na vlastníky k podávání individuálních reklamací, neboť v případě většího počtu reklamací stejného charakteru je developer flexibilnější při jejich řešení.

h) Výbor vlastníky informoval a vyřešení reklamace vzduchotechniky v bytovém domě F. Problém byl vyřešen v rámci záruky výměnou filtrů a rekuperačních bloků. V této souvislosti p. Šrepl informoval, že v dohledné době bude uzavřena nová smlouva s dodavatelem rekuperační techniky, která by měla zajistit pravidelnou výměnu filtrů v předem stanovených intervalech a pravidelnou revizi celého systému. Na přání konkrétních vlastníků bude informace o výměně filtrů zaslána na jejich email.

V 19:30 hod předseda shromáždění jednání oficiálně ukončil.

Předseda shromáždění: Jiří Steigl

Zapisovatel: Radomír Adámek

Ověřovatel: Ladislav Langr