

Zápis z jednání Shromáždění SVJ Schulhoffova 788 a 789 ze dne 18.05.2016

Místo: Jídelna Základní školy, Květnového vítězství 1554, Praha 11

Termín konání: 18. 05. 2016 – 18.15 ÷ 19:55 hod

Řádné Shromáždění vlastníků SVJ Schulhoffova bylo svoláno pozvánkou ze dne 18.4.2016, do prostor jídelny Základní školy Květnového vítězství. Spolu s pozvánkou dostali vlastníci k dispozici i podkladové materiály k jednání.

Přítomní vlastníci se na úvod jednání podepsali do prezenční listiny, která je nedílnou součástí tohoto zápisu jako jeho příloha číslo 1.

Shromáždění vlastníků bylo zahájeno v cca 18:20 hod předsedou Výboru p. Hybnerem za účasti místopředsedy Výboru p. Matkovského a člena Výboru p. Policara. Zapisovatelem jednání byl všemi přítomnými vlastníky zvolen p. Matkovský, ověřovatelem p. Hybner a členy mandátní komise p. Matkovský a p. Policar. **V době zahájení Shromáždění vlastníků je přítomno 59,80 % všech vlastníků bytových jednotek.** Vzhledem k dosažení 50% podílu účasti Vlastníku, se **Shromáždění stalo usnášeníschopné.**

Navržený program jednání, tak jak byl Výborem předložen v pozvánce, byl následně přítomnými Vlastníky jednomyslně schválen.

Vlastníkům byla členy Výboru v krátkosti shrnuta zpráva o činnosti výboru za rok 2015 dle zaslaných podkladů na Shromáždění vlastníků. Byl přiblížen postup při řešení reklamace opravy zateplení lodžii a její úspěšné řešení. Vlastníkům bylo oznámeno, že do dvou bytů nebyla dodavatelská firma vpuštěna do bytu. V prvním případě (28/788) vůbec a ve druhém (18/788) jen velmi omezeně, takže nebyla schopna provést vyřešení vady dle sjednané domluvy. V prvním případě si vlastník opravu provedl samostatně a ve druhém byla provedena jen částečně. Na obě lodžie tak přestala být platná záruka. Výbor upozorňuje, že toto řešení je v rozporu s reklamačním řádem vůči dodavatelské firmě a stanovám SVJ. Fasáda objektu, resp. i lodžie, jsou ve vlastnictví celého SVJ a je nutné, aby vlastníci umožnili vstup do těchto prostor a nebránili dodavatelským firmám k vykonání jejich činností.

Dále byli vlastníci informováni o dokončení výměny vodoměrů a IRTN měřičů a o složitějším rozúčtování tepla a vody za poslední rozúčtovací rok. Od příštího roku bude již vše jen provádět firma Techem.

V dalším bodě p. Matkovský informoval o postupu rekonstrukce kočárkárny. Předpoklad zpřístupnění kočárkárny k užívání vlastníky je k 1.6.2016. Přístup do kočárkárny bude zpřístupněn pomocí vchodových čipů všem vlastníky.

Dále byla v krátkosti shrnuta práce správce v jeho ročním působení v domě. Činnost správce se promítla do ušetřených nákladů na drobné opravy, lepší kontrolu úklidu a provádění drobných údržbářských úkonů v domě. Správce popisoval postup a množství vyměněných žárovek ve společných prostorách. P. Goldbergová vznesla otázku, zda se nám pohybový systém vyplatil. Výbor odpověděl, že jde o obecný trend a funkčnost systému je určitě výhodnější než klasický spínačový. Odpadají náklady na rozbité spínače a složitější zapojení. Bohužel ani v tomto případě se krádeží žárovek nezabrání. Jde spíše o kulturu obyvatelů v domě.

Dále správce apeloval hlavně na zavírání dveří, vysvětlil problematiku, proč se nezavírají a jak postupovat, aby se dveře zavíraly. Z této problematiky následně vyplynula diskuse o možnosti realizace kamerového systému v domě. Přítomní Vlastníci projeví přání, aby se připravily podklady pro realizaci kamerového systému. Vlastník bytu p. Němec

upozornil na otázku přínosnosti celého systému pro vlastníky. Přítomní vlastníci nicméně pověřili Výbor SVJ, aby na příští jednání Společenství vlastníků připravil orientační nákladnost na zřízení takového systému. Součástí podkladů by měl být i orientační rozpočet, popis realizace kamerového systému a prověření z hlediska nároků Úřadu na ochranu osobních údajů.

V dalším bodě programu p. Hybner seznámil v krátkosti Vlastníky s hospodařením Společenství za rok 2015. Podrobnější popis byl zaslán vlastníkům v podkladech. Opět zazněla pozitivní zpráva v oblasti mírně snížených nákladů na topení, které tentokrát bylo zapříčiněno změnou metodikou výpočtu dodavatele. Pozitivní trend byl zaznamenán i u měření spotřeby vody, kde se zpřesnilo měření a tím odchylka mezi vodoměrem dodavatele Veolie a našimi, resp. domovními vodoměry, již byla v toleranci 8%.

Tradičně se mluvilo o dlužnících. Bylo zmíněno, že jsou to neustále jedni a ti samí (vlastníci bytů 6/789, 9/789, 15/788). Přítomní Vlastníci k této části měli dotazy hlavně k postupu vymáhání dluhů a požadovali, resp. apelovali na Výbor, aby i po schválení navrženého usnesení o odpisu dluhů, nadále byly dluhy aktivně vymáhány. Právní důsledky vysvětlil p. Hybner. Informoval vlastníky, že Výbor dluhy vymáhá pomocí právních firem. Musíme být zřejmě více důslední, ale nadále se SVJ musí chovat jen v rámci zákona. Z pléna zazněl dotaz, zda právní firmy dělají, co mají. Ze strany Výboru byla konstatována spokojenost s právními zástupci, resp. hlavně s tím současným.

Panem Matkovským byl dále předložen návrh činnosti výboru na další rok. Byl prezentován návrh revitalizace hlavních rozvodů elektřiny. U revitalizace hlavních rozvodů elektřiny bylo konstatováno, že cenová náročnost této velmi důležité investice, je prozatím pro SVJ nedostupná. Hlavně z důvodu omezení limitu investičních výdajů od Komerční banky, u které máme spotřebitelský úvěr. Jsme limitováni částkou max. 200.000 Kč/rok. Výbor nicméně předpokládá, že úvěrující banka by v případě havárie systému asi nebyla tak striktní. Zvláště v okamžiku, kdy na provozním účtu máme relativně větší finanční polštář. I přes výše uvedené omezení a splácení úvěru, jsme totiž schopni i mírně spořit. Příští rok má dojít ke změně úvěrové sazby, tak v této souvislosti by se dalo zvýšení limitu na potřebné investice s úvěrující bankou projednat. Výbor se pokusí zajistit.

V dalším bodu vyzval p. Hybner členy kontrolní komise ke krátké informaci o kontrolní činnosti. P. Hybner po souhlasu p. Goldbergové přečetl zprávu Kontrolní komise. Vlastníci i Výbor zprávu kontrolní komise bere na vědomí. M. Hybner informoval Vlastníky i o přijatých opatřeních na letošní rok. Byla zřízena centrální elektronická evidence všech nákupů, fyzická pokladna byla předána k vedení na správní firmu IKON. Veškeré nákupy budou realizovány, pokud to bude možné, již jen pomocí čipové karty.

Dalším bodem v programu byly volby členů Výboru a kontrolní komise. Do práce výboru se nikdo nový zapojit nechtěl. Do práce kontrolní komise, jejíž členům skončilo volební období, byli přítomnými vlastníky navrženi: - p. Goldbergová, p. Studíková a p. Hanělová. Následně proběhla volba členů kontrolní komise. Všichni navržení kandidáti byli jednomyslně zvoleni. Členům výboru uplyne volební období až příští rok. Současní členové Výboru informovali vlastníky, že zvažují, zda budou kandidovat v příštím volebním období. Jedním z důvodů bylo zmíněno i napadání výboru od určitých vlastníků za jejich práci.

Před hlasováním ohledně usnesení musel v 19:30 hod odejít p. Kousal. **Nadále přítomno 58,9% vlastníků, shromáždění je nadále usnášeníschopné.**

Následně proběhla volba jednotlivých bodů usnesení:

1. Usnesení – Výnosy z pronájmu společných prostor
Proběhlo vysvětlení od p. Hybnera. Bylo odpovězeno i na doplňující dotazy vlastníků.
Samotné hlasování: **Pro 51,7 %**, Zdržel se 2,1% a Proti 5,1%.
Usnesení bylo schváleno.
2. Usnesení – Vyúčtování služeb
Vysvětlil p. Hybner.
Samotné hlasování: **Pro - 58,9%**.
Usnesení bylo schváleno.
3. Usnesení – Odpis pohledávek
Opět vysvětlil p. Hybner. Vlastníci požadují, aby právní zástupci SVJ zjistili, jak to vypadá s pohledávkami, které jsou v exekuci a popřípadě provést kroky, které by pomohly získat splacení pohledávek.
Následně proběhlo samotné hlasování: **Pro - 58,9%**.
Usnesení bylo schváleno.

V rámci krátké diskuse se diskutovalo hlavně o již zmíněných problémech ohledně dveří a přípravě kamerového systému. Někteří vlastníci apelovali na dodržování klidu v objektu dle domovního řádu.

Ve 19.55 hod předsedající Shromáždění vlastníků ukončil.

Zpracoval: L. Matkovský

Ověřil: M.Hybner a souhlasí s ním.

Příloha č.1 – Prezenční listiny:

V originále přiloženy.