

Zápis

ze shromáždění společenství vlastníků jednotek Hráského 1908-1910 ze dne 4. 5. 2016

Účast na shromáždění: přítomno celkem 63,5% , vlastníků 44, shromáždění usnášení schopné

PROGRAM:

Zahájení

- | | |
|---|-----------|
| 1. Volba zapisovatele | HLASOVÁNÍ |
| 2. Volba skrutátorů | HLASOVÁNÍ |
| 3. Schválení programu | HLASOVÁNÍ |
| 4. Podání informace o současném finančním stavu našeho SVJ a návrh pro řešení dlouhodobých neplaticů služeb a záloh | HLASOVÁNÍ |
| 5. Schválení podkladu pro stanovení záloh příspěvku vlastníka a záloh na služby na rok 2016 – termín změny záloh bude sdělen na shromáždění SVJ včetně termínu zaslání písemných podkladů vlastníkům. | HLASOVÁNÍ |
| 6. Podání informace o návrhu řešení oprav stoupaček a rozvodu plynu | HLASOVÁNÍ |
| 7. Podání informace o návrhu k vytvoření nových stanov v korespondenci s domovním řádem a vytvoření pracovní skupiny | HLASOVÁNÍ |
| 8. Různé – s možností hlasování | HLASOVÁNÍ |

K jednotlivým bodům programu:

- 1) **Volba zapisovatele** – návrh pan ing.Uglaj , Hlasování – 100% pro, odsouhlasen pan ing. Uglaj
- 2) **Volba skrutátorů** - návrh pan Korejs a pan Mašík, hlasování – 100% pro, odsouhlasen pan Korejs a pan Mašík
- 3) **Schválení programu** – hlasování – 100% pro, schváleno.
- 4) **Podání informací o současném stavu financí našeho SVJ**
 - Běžný účet k 4..5. 2016 – 935.403,- Kč, z toho cca 320.000,- přeplatky 2015
 - Spořicí účet – 692.415,-
 - Úvěr – zbývá ještě doplatit 1.965.486,- Kč
 - Dluh na poplatcích za užívání bytů – 96.000,- Kč

Výši dluhu prezentují hlavně dva dlužníci, každý dluží cca 40.000,- Kč, jeden z nich neplatí vůbec od ledna 2016, druhý začal splácet 2000,-Kč měsíčně, což znamená, že jej splatí za 2 roky.

U těchto dvou dlužníků se jedná o dluhy, které vznikly již před dvěma roky, byly s nimi podepsány smlouvy o uznání dluhu včetně splátkového kalendáře s termínem zaplacení do konce roku 2016, opakovaně byly upomínány k úhradě dlužných částek. Výbor navrhl několik řešení k zajištění úhrady dlužných částek.

Dosud realizované splátky u jednoho dlužníka – do 30. 4. 2016 splaceno 8.000,- Kč, u druhého jednorázově 10.000,- Kč a dále neplatí ani splátky ani předpis poplatků za služby a dlouhodobé zálohy na opravy.

Shromáždění po projednání vybralo návrh řešit tyto dlužníky právní cestou v souladu s platnými stanovami SVJ – článek IV, odstavec 8 a pověřuje představenstvo k jednání s právní kancelář.

Hlasování: všichni pro – 100%, schváleno

5) Schválení podkladu pro stanovení záloh příspěvku vlastníka a záloh na služby na rok 2016 – termín změny bude sdělen na shromáždění SVJ včetně termínu zaslání písemných podkladů vlastníkům.

Vedení SVJ informovalo, že změna záloh na rok 2016 bude realizována v termínu od 1. 7. 2016 s platností do 30. 6. 2017.

Důvodem je, že v roce 2015 neobdrželo SVJ od SBD Pokrok podklad pro stanovení záloh pro rok 2016 v době konání Shromáždění – to je 15. 9. 2015 a proto nedošlo k jeho projednání.

Nyní předložený podklad pro stanovení záloh již zohledňuje výsledky roku 2015, proto předpokládané výdaje jsou již dle toho upraveny.

Zástupce SBD Pokrok podal vysvětlení k dotazům a některým položkám.

Hlasování: všichni pro – 100% schváleno.

6) Podání informace o návrhu řešení oprav stoupaček a rozvodu plynu.

Pan Herodek informoval o závadách - haváriích na stoupačkách, které se staly v průběhu minulých dvou let. Každý rok je minimálně 13 havárií, vytopené byty a společné prostory.

Vedení se již začalo poptávat u firem na cenu za výměnu všech stoupaček včetně plynového rozvodu, nabídky se pohybují v rozmezí 900.000,- až 1.400.000,- Kč za celý objekt.

Pan Herodek předložil několik návrhů na způsob realizace výměny stoupaček, závěrem byla vybrána následující varianta:

- Výměna všech stoupaček včetně plynu v celém objektu najednou

Hlasování: všichni pro – 100%schváleno přítomnými, to je 63,5% vlastníků, pro ostatní nepřítomné vlastníky bude hlasování per rol lamem.

- Protože na realizaci výměny stoupaček nemá SVJ dostatek finančních prostředků byl předložen shromážděním návrh na další úvěr od KB do výše 1.000.000,- Kč, s možností jeho nedočerpání v závislosti na disponibilních finančních prostředcích SVJ. Jeho projednáním s bankou KB, a.s. bylo pověřeno vedení SVJ.

Hlasování: všichni pro – 100% schváleno přítomnými, to je 63,5% vlastníků, pro ostatní nepřítomné vlastníky bude hlasování per rol lamem.

- V souvislosti s výměnou stoupaček bude nutná pasportizace všech bytů – technické možnosti přístupu ke stoupačkám. Pro realizaci pasportizace návrh ing.Čepela,odměna za pasportizaci 40.000,- Kč.

Hlasování: všichni pro – 100% schváleno

7) Podání informací o návrhu k vytvoření nových stanov v korespondenci s domovním řádem a vytvoření pracovní skupiny

Pan Herodek informoval o současné situaci v přípravě nových stanov. Pověření členové SVJ pan ing. Korejs a ing. Uglaj mají poslední verzi vzorových stanov od SBD Pokrok, kterou porovnávají se stávajícími stanovami.

Po diskuzi na shromáždění bylo navrženo, aby příprava nových stanov byla zadána profesionální firmě – právní oddělení SBD Pokrok nebo jiné (například dle doporučení pana ing. Korejse) vedením SVJ včetně vyhotovení domovního řádu.

Hlasování: všichni pro – 100% schváleno

8) Různé (s možností hlasování)

Servis oken:

Při seřizování oken v minulém roce byly u některých vlastníků zjištěny závady, které jsou ve většině případů zapříčiněny nekvalitním materiálem (montážní pěna, netěsnosti atd.) Firma, která prováděla seřizování nyní zaslala cenovou nabídku na odstranění zjištěných závad, cena je do cca 20.000,- Kč.

Návrh je provést odstranění těchto závad u vlastníků na náklady SVJ, navržený termín realizace první týden v červnu 2016 mezi 10.00 – 18.00 hodinou.

Jednáním s firmou - návrh pověřit ing. Čepelu.

Hlasování: všichni pro – 100% schváleno

Úklid:

K provádění úklidu nejsou připomínky, v zimním období byl rozšířen o jeden úklid přízemí a schodiště do 1. patra. Bez stížností.

Graffiti:

Objevilo se nové graffiti na zadní stěně objektu, odstranění bude realizováno v průběhu léta za příznivého počasí, po uplatnění škody u pojišťovny.

Sousedé:

Byt č.64 – byty jsou určeny k bydlení, ne k provozování řemeslné činnosti, jako v tomto případě, kdy nadměrně tento soused obtěžuje všechny okolní spolubydlící hlukem. Vedení SVJ a shromáždění žádá všechny vlastníky, aby své byty užívali v souladu s jejich účelem a neobtěžovali sousedy nadměrným hlukem, dodržovali stávající domovní řád – hlučné práce a rekonstrukce v pracovních dnech mezi 8.00 do 18.00, v sobotu mezi 8.00 – 12.00.

V případě pronájmu prosíme poučit nájemce o této povinnosti včetně povinnosti udržovat pořádek ve společných prostorách, zavírat za sebou venkovní dveře a nepouštět do domu osoby, které neznáte.

Topení:

Byla provedena regulace tlaku vstupní teplé vody ve spolupráci se sousedním objektem, hluk stoupaček se podstatně snížil.

Opakujeme doporučení pana Matějky na shromáždění dne 15. 9. 2015.

Upozornil na obvykle nesprávné nastavení termostatických ventilů – musí být stále otevřené – teplotní dílek na stupnici 3, označené III, je cca 20⁰ C, podle toho je potřeba nastavit požadovanou teplotu. Doporučuje pořídit si bytový teploměr, podle kterého si každý nastaví svůj tepelný komfort.

Jednou z příčin vzniku hluku stoupaček je také zavírání termostatických ventilů při odjezdu uživatelů na delší dobu mimo byt v domněnku, že tím šetří za vytápění. Jde o zásadní chybu, každý uživatel stále platí za odběr tepla, i když má stále studená topná tělesa. Pro celý topný systém je nejlepší, aby ventily stále regulovaly teplotu v bytě – proto doporučuje každému pořídit si bytový teploměr.

Nabídka na koupi věcně příslušných pozemků.

SBD Pokrok předložil aktualizovanou nabídku od Magistrátu hl.m.Prahy na prodej věcně příslušných pozemků za cenu 400,- Kč/m².

V případě našeho SVJ se jedná o cca 1000m², kde je zeleň a částečně inženýrské sítě. V minulosti bylo stejné nabízeno odkoupit společně s pozemkem pod domem za 7,- Kč, shromážděním bylo zamítnuto, později za 600,- až 1000,- Kč, také nebylo odsouhlaseno.

Uskutečněna diskuze, výsledek - SVJ nemá zájem využít tuto nabídku.

Hlasování: všichni proti odkoupení – 100% - koupě neschválena

Zapsal: ing.Uglaj
6. 5. 2016

**Za SVJ Hráskeho 1908-1910
Ivan Herodek**