

Zápis

ze zasedání shromáždění

Společenství vlastníků jednotek pro domy ulice Rytířova č.p. 782, 783 a 784 v Praze

IČ 289 02 467, se sídlem Rytířova 783/15, Praha 4 – Kamýk, PSČ 143 00

konaného dne 7. 6. 2017 od 18.00 hodin v jídelně ZŠ Mráčkova

1. Zahájení, prezence

Zasedání shromáždění zahájil pan Kašpar, který konstatoval, že pořad jednání se bude řídit programem uvedeným na pozvánce, kterou všichni vlastníci jednotek obdrželi v zákonné lhůtě do listovních schránek, a která byla současně zveřejněna na webových stránkách společenství na adrese www.rytirova.cz.

Dále konstatoval, že dle prezenční listiny jsou přítomni vlastníci jednotek, disponující 52,75 % (od projednávání bodu č. 4 programu pak 55,05 %) hlasů ze všech hlasů a shromáždění je tak způsobilé k právnímu jednání dle programu.

2. Volba řídicího zasedání

Řídicím zasedání je navrhován pan Kašpar, jiné návrhy nebyly vzneseny.

Hlasování:

pro: 100,00% hlasů přítomných členů

proti: 0,00% hlasů přítomných členů

zdržel se: 0,00% hlasů přítomných členů

pan Kašpar byl zvolen řídicím zasedání shromáždění.

3. Volba zapisovatele a ověřovatele zápisu

Zapisovatelem je navrhována paní Weberová, jiné návrhy nebyly vzneseny.

Hlasování:

pro: 100,00% hlasů přítomných členů

proti: 0,00% hlasů přítomných členů

zdržel se: 0,00% hlasů přítomných členů

paní Weberová byla zvolena zapisovatelem zasedání shromáždění.

Ověřovatelem zápisu jsou navrhováni pan Kubišta a pan Petržílka, jiné návrhy nebyly vzneseny.

Hlasování:

a) pan Kubišta ověřovatelem zápisu

pro: 100,00% hlasů přítomných členů

proti: 0,00% hlasů přítomných členů

zdržel se: 0,00% hlasů přítomných členů

pan Kubišta byl zvolen ověřovatelem zápisu,

b) pan Petržílka ověřovatelem zápisu

pro: 100,00% hlasů přítomných členů

proti: 0,00% hlasů přítomných členů

zdržel se: 0,00% hlasů přítomných členů

pan Petržílka byl zvolen ověřovatelem zápisu.

4. Schválení změny stanov

Od tohoto projednávání tohoto bodu programu jsou přítomni vlastníci, disponující 55,05 % hlasů ze všech hlasů.

Na shromáždění společenství vlastníků byl pozván Mgr. Ing. Pavel Gogela ze SMBD (Sdružení bytových družstev a SVJ ČR), který jako odborník pomáhal s přepracováním původních stanov tak, aby byly v souladu s platnou legislativou. Vzhledem ke složitosti dané problematiky byly jeho konzultace nezbytné. Návrh změny stanov byl distribuován předem všem vlastníkům, návrhy na úpravy byly zapracovány.

Pan Gogela fundovaně zodpověděl všechny dotazy přítomných vlastníků na změny, týkající se stanov. Zdůraznil, že je nezbytné hlasovat podle vlastnických podílů. Při hlasování spoluvlastníků bytové jednotky je nutné zmocnit společného zástupce, který

bude mít hlasovací právo za danou bytovou jednotku. V případě zmocnění výlučného vlastníka je možno pověřit jiného člena společenství plnou mocí bez ověření. Pokud však zmocněnec není členem společenství, je nutná plná moc s úředně ověřeným podpisem na konkrétní datum konání zasedání shromáždění (jednorázová plná moc).

Domovní řád bude veden samostatně mimo stanovy, aby nebylo nutné v budoucnu s jeho každou změnou stanov měnit.

K předloženému návrhu změny stanov nebyly na zasedání vzneseny žádné připomínky ani náměty na doplnění.

Hlasování:

pro: 100,00% hlasů přítomných členů

proti: 0,00% hlasů přítomných členů

zdržel se: 0,00% hlasů přítomných členů

Návrh změny stanov byl v předloženém znění schválen.

5. Volba členů statutárního orgánu (výboru)

Dle stanov je statutární orgán kolektivní a je jím tříčlenný výbor.

Do funkce člena výboru jsou navrhováni pan Muzikář, pan Vojtíšek a pan Kašpar. Jiné návrhy nebyly vzneseny.

Hlasování:

a) pan Muzikář členem výboru

pro: 100,00% hlasů přítomných členů

proti: 0,00% hlasů přítomných členů

zdržel se: 0,00% hlasů přítomných členů

pan Muzikář byl zvolen členem výboru,

b) pan Vojtíšek členem výboru

pro: 100,00% hlasů přítomných členů

proti: 0,00% hlasů přítomných členů

zdržel se: 0,00% hlasů přítomných členů

pan Vojtíšek byl zvolen členem výboru,

c) pan Kašpar členem výboru

pro: 100,00% hlasů přítomných členů

proti: 0,00% hlasů přítomných členů

zdržel se: 0,00% hlasů přítomných členů

pan Kašpar byl zvolen členem výboru.

6. Schválení finančních limitů hospodaření výboru - návrh na 3 limity:

a) Roční souhrnný limit na nákup movitých věcí - Kč 50 000,-

Hlasování:

pro: 100,00% hlasů přítomných členů

proti: 0,00% hlasů přítomných členů

zdržel se: 0,00% hlasů přítomných členů

Roční souhrnný limit byl v předloženém znění schválen.

b) Limit na opravu nebo stavební úpravu společných částí (neplatí v případě nezbytných havarijních oprav) - Kč 100 000,-

Hlasování:

pro: 100,00% hlasů přítomných členů

proti: 0,00% hlasů přítomných členů

zdržel se: 0,00% hlasů přítomných členů

Limit byl v předloženém znění schválen.

- c) Limit na opravy, úpravy, údržbu, správu apod. spol. částí – do Kč 1 000 000,- možno odsouhlasit na shromáždění bez výběrového řízení (nad 1 000 000,- Kč výběrové řízení)

Hlasování:

pro: 100,00% hlasů přítomných členů
proti: 0,00% hlasů přítomných členů
zdržel se: 0,00% hlasů přítomných členů
Limit byl v předloženém znění schválen.

Výbor bude informovat vlastníky bytových jednotek o zamýšlených úpravách/opravách prostřednictvím webových stránek, event. písemně do schránek. U větších zakázek budou voleny výběrové komise.

Limity lze měnit na shromáždění vlastníků.

7. Schválení pravidel rozpočtu nákladů služeb spojených s užíváním bytu

Zálohy na studenou vodu, ohřev vody a topení.

P. Vojtíšek: dosud byly zálohy stanoveny dle vlastnických podílů.

Návrh, aby zálohy za bytové jednotky byly vyčísleny každoročně dle aktuální spotřeby z min. roku a s přihlédnutím k vývoji cen. Zároveň upozornil, že je nezbytné hlásit změny počtu osob v bytové jednotce a dle toho budou aktuálně upraveny zálohy. Závěr: výbor pověří spol. PRODUM, aby každoročně upravili zálohy dle skutečné spotřeby min. období.

Hlasování:

pro: 100,00% hlasů přítomných členů
proti: 0,00% hlasů přítomných členů
zdržel se: 0,00% hlasů přítomných členů

Návrh změny pravidel rozpočtu nákladů byl v předloženém znění schválen.

8. Pojištění domu

P. Vojtíšek upozornil členy společenství, že současná pojistná smlouva z r. 2009 má řadu nedostatků:

- podpojištění - současná pojistná částka 55 mil. – zatímco aktuální pojistná částka byla stávající pojišťovnou stanovena na 74 mil.
- vysoké spoluúčasti
- vysoké pojistné limity u rizik, která nejsou v našem případě příliš aktuální (např. povodeň, záplavy apod.)
- naopak chybí pojištění na rizika, jako např. pojištění výkonu funkce statutára
- pojistné stávající smlouvy činí cca 31 tis. Na základě poptávky poskytla nejvýhodnější nabídku Pojišťovna VZP, a.s., která pojištění na požadovaná rizika vyčísnila na částku cca 18 400,- Kč.

Stávající smlouvu lze ukončit k 1.8.2017 bez penále, s tím, že je zapotřebí ji vypovědět 6 týdnů předem.

Závěr: vypovědět stávající pojistnou smlouvu a uzavřít novou pojistnou u Pojišťovny VZP, a.s. na pojištění domu na pojistnou částku 74 mil. – za roční pojistné cca 18 400,- Kč.

Hlasování:

pro: 100,00% hlasů přítomných členů

proti: 0,00% hlasů přítomných členů

zdržel se: 0,00% hlasů přítomných členů

Návrh ohledně změny pojištění domu v předloženém znění schválen.

9. Schválení účetní závěrky za rok 2016

Vyrovnané hospodaření SVJ za rok 2016, nevznikla žádná daňová povinnost, bylo řádně podané daňové přiznání + uložena účetní závěrka do sbírky listin u obchodního soudu, tak jak nám ukládá legislativa. Aktuální prostředky na BÚ cca 4 880 000,-.

Hlasování:

pro: 100,00% hlasů přítomných členů

proti: 0,00% hlasů přítomných členů

zdržel se: 0,00% hlasů přítomných členů

Účetní závěrka za rok 2016 v předloženém znění schválena.

10. Závěr

P. Kašpar informoval o činnosti výboru za období od posledního shromáždění společenství:

- byly zrevidovány veškeré smlouvy/dohody společenství, nasmlouvány výhodnější podmínky; např. u Pražské teplárenské se podařilo snížit odběrový diagram od r. 2018 o cca 500 GJ, což představuje úsporu cca 150 000,- Kč ročně (lze upravovat 1x za 2 roky s přihlédnutím ke skutečnosti)
- byla zřízena e-mailová schránka SVJ: rytirova784@gmail.com a spuštěny nové webové stránky SVJ: www.rytirova.cz, kde je uváděna veškerá činnost
- vytvořena databáze všech členů společenství a nájemníků, včetně kontaktů. Při havárii lze kontaktovat přes výbor jakéhokoli člena společenství (vše uvedeno na web. stránkách). Nutno hlásit výboru změny počtu osob v bytové jednotce.
- podařilo se vymoci všechny dlužné částky od bývalých členů společenství, tj. Jirsovi: 5 189,- Kč; p. Hendrych: 745,- Kč
- byla provedena kontrola topné soustavy – stav velmi dobrý
- kontrola střechy –posouzení od specialisty: stav velmi dobrý (malé nedostatky kolem šachet a okraj střechy)

Náměty na budoucí projekty:

- **Otopná soustava** – po ventil je ve vlastnictví SVJ. Při výměně radiátorových ventilů je bezpodmínečně nutné používat shodný typ ventilu s ostatními bytovými jednotkami (nutná kompatibilita). Ventily již staré, posoudit, zda je nutná výměna všech ventilů - bylo by provedeno najednou ve všech bytových jednotkách.
- **Nevyužité společné prostory** – ve špatném stavu. Bude nutné upravit.
- **Zateplení** – prověřit, zda je vhodné zateplit dům s ohledem na nebezpečí plísni (dramaticky se sníží prostupnost/průdušnost domu), event. začít zateplením střechy;

- **Financování zateplení domu** – nutné oslovit odborníky na stavebnictví, financování, dotace
- **Pozemek kolem domu** – stromy, květiny – v péči p. Čuříka – bez námitek
- **Vzrostlé keře kolem vchodu 783** – z bezpečnostních důvodů navrženo jejich razantní seříznutí, event. nahrazení nižšími rostlinami
- **Kontejnerové stání** – v havarijním stavu. Stání sdílejí 3 SVJ; kontaktovali nás, zda společně investovat do opravy. Ke zvažní možnost uzamykatelného klecového stání. Náklady v řádu 10 tisíců Kč.
- **Předsklepní místnosti** – výzva k vyklizení. Prostory určeny pro všechny na dobu nezbytně nutnou.
- **Digestoře** – systém odsávání nefunguje,
- **Kočárkárny/prostory pro umístění jízdních kol** – možnosti rozšíření

Návrhy na investice možno vhodit výboru do schránky nebo poslat e-mailem - následně mohou být zahrnuty do programu příštího shromáždění vlastníků.

Info: Magistrát hl. m. Prahy pronajal hotel DUM soukromé společnosti, která bude poskytovat ubytování sociálně slabším. Vzhledem k tomu, že Magistrát obešel rozhodnutí MÚ Prahy 12 a obáváme se zvýšené kriminality, je možno podepsat protestní petici u pracovníků parkoviště.

Jednání shromáždění společenství vlastníků zakončil řídící zasedání p. Kašpar, který všem poděkoval za účast. Zdůraznil, že součinnost na chodu domu je v zájmu nás všech.

Zapsala: **Marie Weberová**

Soulad vyhotoveného zápisu se skutečným průběhem jednání shromáždění, přesné zaznamenání výsledků hlasování a podchycení stanovisek členů bytových jednotek stvrzují svým podpisem pověřeni ověřovatelé:

p. **Jan Kubišta**

p. **Jaroslav Petržílka**

V Praze dne 11. června 2017