

Zápis ze schůze shromáždění Společenství vlastníků pro dům Koněvova 153,155,157,159 (dále jen SVJ) č. 12/2020

Datum konání: 17. 2. 2020

Místo konání: Kulturní centrum VOZOVNA, Za Žižkovskou vozovnou 2687/18

Shromáždění SVJ (dále jen „shromáždění“) svolali členové výboru podle platných stanov rozesláním pozvánky. Pozvánka byla rovněž vyvěšena v každém vchodu na nástěnce 15 dnů před termínem shromáždění.

Podklady pro program shromáždění připravili členové výboru.

PROGRAM:

1. Zahájení, přivítání přítomných
2. Vyhlášení usnášeníschopnosti shromáždění
3. Schválení programu schůze
4. Výběr externího statutárního orgánu
5. Výběr dodavatele na výměnu teploměrů
6. Narovnání vztahů s MČP3 ve věci kotelny
7. Výběr dodavatele tepla
8. Jak se chovat ke společnému majetku, hlášení závad
9. Usnesení
10. Závěrečná diskuze

1. Zahájení, přivítání přítomných VJ

Jednání shromáždění společenství vlastníků jednotek zahájil předseda výboru Daniel Frost. Přítomné vlastníky seznámil s programem jednání a upřesnil podmínky a průběh hlasování.

2. Vyhlášení usnášeníschopnosti schůze

Z celkového součtu 98 hlasů je přítomno 57 hlasů, nepřítomno 41 hlasů.

Schůze shromáždění je usnášeníschopná (účast 60,5 %).

3. Hlasování o programu schůze

Lucie Nemešová, členka výboru, navrhla hlasovat o změně programu - v pozvánce zůstal chybný název jednoho z bodů.

Návrh na změny:

- ad bod 5 - oprava názvu - na místo "teploměrů" má být "vodoměrů"

Program schůze k hlasování:

1. Zahájení, přivítání přítomných
2. Vyhlášení usnášeníschopnosti shromáždění
3. Schválení programu schůze
4. Výběr externího statutárního orgánu
5. Výběr dodavatele na výměnu vodoměrů
6. Narovnání vztahů s MČP3 ve věci kotelny
7. Výběr dodavatele tepla
8. Jak se chovat ke společnému majetku, hlášení závad
9. Usnesení
10. Závěrečná diskuze

Pro schválení bodu je požadována většina hlasů přítomných VJ (> 50 % přítomných).

Hlasování: Pro 100 % Proti 0 % Zdrželo se 0 %

Usnesení č. 1: Shromáždění schválilo změnu programu schůze.

4. Výběr externího statutárního orgánu

Na poslední schůzi shromáždění pověřilo výbor poptávkovým řízením na externího předsedu. Lucie Nemešová, členka výboru, seznámila přítomné s výsledky. Osloveny byly celkem čtyři firmy (Hadrmann, Vaše domy, SMP Praha 3, SBD Praha), z nichž jedna byla vyřazena (SBD Praha - podmiňovala vykonávání funkce extreního předsedy správou bytového domu).

Nejlepší reference i cenu nabídla firma Vaše domy, která ovšem nenabízí preferovaný model externí předseda výboru společenství, ale pouze externí předseda společenství. Garance proti zneužití funkce předsedy jsou dány stanovami, které v případě externího orgánu bude potřeba upravit a schválit na další schůzi. Počítá se také se zapojením kontrolní komise.

Druhou variantou je smluvní úprava, kterou nabízí např. firma Hadrman.

Ať už do smlouvy, nebo do stanov by bylo vhodné zahrnout:

- spoluautorizaci plateb kontrolní komisí (nad určitou částku),
- povinnost informovat kontrolní komisi o průběhu výběrových řízení (nad určitou částku).

Výbor doporučil k hlasování firmu Vaše domy (pro byli Jiří Tichý a Lucie Nemešová, proti byl Daniel Frost, který navrhoval SMP Praha 3).

Pro schválení bodu je požadována většina hlasů přítomných VJ (> 50 % přítomných).

Hlasování: Pro 100 % Proti 0 % Zdrželo se 0 %

Usnesení č. 2: Shromáždění schválilo, aby externí statutární orgán prováděla firma Vaše domy, s.r.o..

5. Výber dodavatele vodoměrů

Již na minulé schůzi shromáždění seznámil přítomné vlastníky jednotek se stavem vodoměrů předseda výboru Daniel Frost. Podle geodetického zákona je potřeba jednou za pět let nevodoměry chat vyměnit (termín byl do konce roku 2019).

Existují dvě varianty - s dálkovým odečtem a s přípravou na dálkový odečet. V současné situaci, kdy je nejasné, jak bude implementována evropská legislativa, výbor vlastníkům navrhl variantu s přípravou. Z této varianty zatím SVJ pro tento rok nevyplývají žádné nadstandardní povinnosti - v případě druhé varianty by bylo potřeba odečty dělat vícekrát do roka (zvýšené finanční náklady pro SVJ).

Výbor navrhl oslovit o dodání a realizaci výměny vodoměrů firmu INMES, a to navzdory nejdražší nabídce. SVJ má s touto firmou dobré zkušenosti a nabízí univerzální modely. Navíc zajišťuje v bytovém domě už nyní odečty.

Shromáždění se shodlo, že tento bod odkládá na další schůzi a výbor do té doby zajistí přesné cenové kalkulace varianty s přípravou od všech tří účastnících se firem.

Bez hlasování.

6. Narovnání vztahů s MČP3 ve věci kotelny

Daniel Frost, předseda výboru, seznámil přítomné vlastníky s vývojem kolem jednání o narovnání vztahů s MČP3. Naše SVJ je součástí tzv. 1. vlny narovnání vztahů ve věci kotelen na Praze 3. Předpokládáné narování by mělo být k 1. květnu 2020.

Výbor požádal, aby mohl zahájit jednání s MČP3 a zajistit bezplatné navrácení kotelny ve vchodě 153 do svého vlastnictví.

Za jednání s MČP3 odpovídá předseda výboru Daniel Frost.

Pro schválení bodu je požadována většina hlasů přítomných VJ (> 50 % přítomných).

Hlasování: Pro 100 % Proti 0 % Zdrželo se 0 %

Usnesení č. 3: Shromáždění schválilo, aby výbor zahájil jednání s MČP3 o narování vztahů ve věci kotelen.

7. Výběr dodavatele tepla

V návaznosti na předchozí bod, a sice narovnání majetkových vztahů s MČP3 ve věci kotelen výbor realizoval výběrové řízení na dodavatele tepla, včetně servisu, oprav, povinných revizí atd. O výsledcích výběrového řízení přítomné vlastníky informoval Daniel Frost a Lucie Nemešová.

Celkem se přihlásilo do VŘ šest firem, od malých po velké dodavatele, z toho některé se byly podívat v prostorách kotelny.

Přihlášené firmy:

- ACTHERM Praha
- MVV Energie CZ
- Komterm Čechy
- Prometheus, energetické služby
- SMP Praha 3
- Veolia Energie ČR

Vedle ceny byly dalšími kritérii také:

- zkušenosti se správou kotelen v SVJ,
- reference,
- podmínky zainvestování nového technologického zařízení,
- garance ceny atd.

Výbor navrhl oslovit o dodávky tepla včetně zajištění servisu a dalšího firmu Komterm. Ta navrhla dvě cenové varianty: s úsporou formou odpisů a bez (přefakturace materiálů). Přítomní vlastníci se přiklonili k variantě úspor nikoli formou odpisů, ale do fondu oprav (přefakturace materiálu). Důvodem je dobrý technický stav kotelny. A možnost vypovědět smlouvu bez ztráty investic v případě nespokojenosti.

Pro schválení bodu je požadována většina hlasů přítomných VJ (> 50 % přítomných).

Hlasování: Pro 100 % Proti 0 % Zdrželo se 0 %

Usnesení č. 4: Shromáždění schválilo, aby dodávku tepla prováděla firma Komterm Čechy s.r.o.

8. Jak se chovat ke společnému majetku, hlášení závad

Jiří Tichý, člen výboru a zároveň domovník, seznámil přítomné s nedávnými častými drobnými poškozeními způsobenými obyvateli bytového domu. Informoval o objednání nových bran do jednotlivých vchodů, která by měla zajistit jak bezpečnost (dovírání dveří), tak ticho (potiché zavírání dveří) v okolí vchodu.

Výbor rovněž apeloval na vlastníky jednotek, aby zajistili, že i nájemníci a podnájemníci budou dodržovat pravidla slušného chování a nebudou společný majetek devastovat.

V případě závady či poškození je nutné kontaktovat buď předsedu SVJ, Daniela Frosta, nebo domovníka, Jiřího Tichého, kteří buď sami zjednájí nápravu nebo jí pověří SMP, které vykonává správcovskou činnost.

Kontakty jsou uvedené jak na webu, tak na nástěnkách v jednotlivých vchodech. Pokud ne, budou doplněny.

Bez hlasování, pouze pro informaci.

9. Usnesení

Celkem byla na schůzi shromáždění přijata 4 usnesení.

10. Různé

Vlastníci jednotek v hromadné diskuzi výbor pověřili:

- zajištěním světla na dvoře - odpovědnost: Jiří Tichý
- zpřístupněním kódu od branky do dvora - odpovědnost: Daniel Frost.

V Praze dne 17. 2. 2020

Podpisy:

předseda

zapisovatelka

zápis ověřil

hlasování

p. Frost.....

p. Nemešová

p. Frost

p. Frost