

Zápis ze schůze shromáždění Společenství vlastníků pro dům Koněvova 153,155,157,159 (dále jen SVJ) č. 8/2017

Datum konání: 25. 4. 2017

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 schůze
3. Schválení programu schůze
4. Účetní závěrka za rok 2015
5. Účetní závěrka za rok 2016
6. Zpráva o činnosti výboru za rok 2016
7. Zpráva kontrolní komise za rok 2016
8. Rekonstrukce střechy
9. Odměny pro členky kontrolní komise
10. Vybudování stání pro kontejnery na odpad
11. Volba dvou členů výboru
12. Závěrečná diskuze
13. Usnesení

1. Zahájení, přivítání přítomných VJ

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

2. Vyhlášení usnášeníschopnosti schůze

Z celkového součtu 82 hlasů je přítomno 55 hlasů, nepřítomno 27 hlasů.

Schůze shromáždění je usnášeníschopná (účast 69 %).

3. Hlasování o programu schůze

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

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

Usnesení č. 1: Shromáždění schválilo program schůze.

4. Hlasování o účetní závěrce za rok 2015

S účetní závěrkou za rok 2015 seznámil přítomné Daniel Frost, člen výboru. Účetní závěrka za rok 2015 je přílohou tohoto zápisu.

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

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

Usnesení č. 2: Shromáždění schválilo účetní závěrku za rok 2015.

5. Hlasování o účetní závěrce za rok 2016

S účetní závěrkou za rok 2016 seznámil přítomné Daniel Frost, člen výboru. Účetní závěrka za rok 2016 je přílohou tohoto zápisu.

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

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

Usnesení č. 3: Shromáždění schválilo účetní závěrku za rok 2016.

6. Hlasování o zprávě o činnosti výboru za rok 2016

Se zprávou o činnosti výboru za rok 2016 seznámil přítomné předseda výboru Pavel Kafka. Zpráva o činnosti výboru za rok 2016 je přílohou tohoto zápisu.

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

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

Usnesení č. 4: Shromáždění schválilo zprávu o činnosti výboru za rok 2016.

7. Hlasování o zprávě kontrolní komise za rok 2016

Se zprávou kontrolní komise za rok 2016 seznámila přítomné předsedkyně kontrolní komise Hana Kunstová. Zpráva kontrolní komise za rok 2016 je přílohou tohoto zápisu.

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

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

Usnesení č. 5: Shromáždění schválilo zprávu kontrolní komise za rok 2016.

8. Rekonstrukce střechy

Se stavem střechy nad bytovými domy 153 - 159 seznámil přítomné předseda výboru

Pavel Kafka. Domácnostem v horních patrech bytových domů zatéká do bytů, tvoří se tam vlhkost, na stropěch se tvoří plíseň. V kritickém stavu je především polystyrenová izolace. V bytových domech 157 a 159 je poškozena i IPA, která se pod vlivem slunečních paprsků vybouluje. V těchto vchodech je tedy doporučeno vyměnit i hydroizolaci. Firma, která bude rekonstrukci provádět, zajistí, aby v jejím průběhu nedošlo k zatečení do bytů.

Výbor nechal zpracovat projekt rekonstrukce. Odhadovaná cena rekonstrukce se pohybuje kolem 2 milionů korun. (Pozn.: Firma, která zpracování projektu vysoutěžila, se nebude účastnit výběrového řízení na rekonstrukci střechy, a to z důvodu aby se předešlo případnému střetu zájmů.)

Na základě nezávazného hlasování přítomných VJ byl výbor pověřen, aby zahájil výběrové řízení na rekonstrukci střechy.

Pouze informativní bod, bez hlasování.

9. Odměny pro členy kontrolní komise

Předseda výboru Pavel Kafka seznámil přítomné vlastníky s návrhem odměn pro členy kontrolní komise, a to ve výši 1 500 Kč měsíčně (ve výši 300 Kč / měsíčně pro p. Ančákovou a p. Zárubovou a ve výši 900 Kč / měsíčně pro p. Kunstovou). Odměna se bude vyplácet každý měsíc předsedkyni komise Haně Kunstové. Členové výboru ověří nejefektivnější a nejhospodárnější způsob výplaty odměny.

Hlasování o odměně pro předsedkyni kontrolní komise Hanu Kunstovou ve výši 1 500 Kč měsíčně.

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

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

Usnesení č. 6: Shromáždění schválilo vyplácení odměny pro Hanu Kunstovou za práci v kontrolní komisi.

10. Vybudování stání pro kontejnery na odpad

S návrhem na vybudování stání pro kontejnery na odpad seznámil přítomné Jiří Tichý. SVJ podalo v loňském roce žádost o pronájem pozemku od Městské části Prahy 3 (parcely vedle vchodu č. 153 u obchodu s parketami) za účelem vybudování kontejnerového stání. V současnosti SVJ doplácí za mimoodpad (kontejnery se vyváží 3 x týdně, podle odhadů by uzamykatelné stání mohlo snížit náklady za odpad až o jednu třetinu, je to ovšem nutné ověřit).

Náčrt stání připravila městská část. Ta zároveň doporučila firmy k oslovení. Z celkem tří oslovených firem reagovala pouze firma STS Hostivice s cenovou nabídkou 45 tis. Kč bez DPH (cena je bez dopravy a montáže, odhadem dalších 6 tis. Kč bez DPH). Do 15. května 2017 je nutné podat projekt, na základě kterého by došlo k uzavření smlouvy o výpůjčce pozemku. Smlouva by byla pouze na dobu určitou, tzn. do konce letošního roku. Tato skutečnost se v diskuzi přítomných vlastníků ukázala jako sporný bod.

Alternativním řešením k vybudování uzamykatelného a odděleného stání je vybavit kontejnery univerzálním zámkem (cena za zámek se pohybuje kolem 500 Kč / ks, cena za klíč 17 Kč / ks), ačkoli se to v minulosti příliš neosvědčilo (poškození zámku apod.). Další možností je umístit kontejnery do dvora. Tato možnost byla projednána na předchozí schůzi shromáždění, kde se od ní dočasně upustilo zejména z důvodu obav vlastníků jednotek, kteří mají okna směřující do míst, kde by případně kontejnery mohly být umístěny.

Na základě nezávazného hlasování přítomných VJ byl výbor pověřen, aby vybudování stání pro kontejnery na odpad dočasně odložil a jako prozatímní řešení nechal na kontejnery nainstalovat univerzální zámky (spolupráce s p. Černým, který SVJ nabídl zajištění zámků zdarma).

Tento bod bude opětovně projednán na další schůzi shromáždění.

Pouze informativní bod, bez hlasování.

11. Volba dvou členů výboru

Předseda výboru Pavel Kafka informoval přítomné o tom, že dvěma členům (Daniel Frost, Pavel Kafka) končí v letošním roce funkční období. Pavel Kafka vyzval přítomné, aby předložili návrhy na nové členy k doplnění výboru. Shromáždění navrhlo, aby Daniel Frost i Pavel Kafka pokračovali v práci pro výbor, a to v dosavadních funkcích.

Hlasování o tom, aby byl Pavel Kafka členem výboru i po další funkční období.

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

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

Usnesení č. 7: Shromáždění schválilo, aby byl Pavel Kafka členem výboru i po další funkční období.

Hlasování o tom, aby byl Daniel Frost členem výboru i po další funkční období.

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

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

Usnesení č. 8: Shromáždění schválilo, aby byl Daniel Frost členem výboru i po další funkční období.

12. Závěrečná diskuze

Na závěr schůzky předseda výboru Pavel Kafka informoval přítomné ještě o zůstatku ve fondu oprav (k 15.3.2017 je zůstatek na účtě přibližně 2 900 000 korun) a o dalších možných investičních záměrech.

Výbor doporučuje investovat do rekonstrukce elektroinstalace ve vchodě č. 159 (v ostatních vchodech rekonstrukce již proběhla v minulosti) a rekonstrukce výtahů. Ve vchodě č. 157 je výtah v katastrofálním stavu.

Jednou z možných investic je zateplení fasády. Během letošní zimy se v některých bytech v rozích a v místech, kde jsou překlady, objevily vlhkost a plísně. Výbor nechal zpracovat zprávu s názvem "Základní komplexní tepelně technické posouzení stavební konstrukce", která zateplení doporučuje. Tento bod je ještě k jednání, jedná se spíše o výhledový záměr.

Během závěrečné diskuze zazněl dotaz, jestli je nutné, aby byla brána do dvora stále odemčená. Zatím se zdá, že brána plní svůj účel, po dvoře se již nepohybující cizí lidé. V současné chvíli by bylo příliš nákladné nechat vyrobit klíče pro všechny VJ, do budoucna je možné zvážit instalaci digitálního zámku.

Další dotazy, potřeby a podněty VJ:

- prosba na vzájemné dodržování domovního řádu zejména během rekonstrukcí bytových jednotek
- prosba na nevpuštění cizích lidí do domu (řemeslníky vybavit klíčem od vchodu)
- podnět na zavedení kamerového systému

Úkoly pro výbor SVJ:

- ověřit nejefektivnější a nejchopodárnější způsob výplaty odměny za práci v kontrolní komisi
- zajistit osvětlení ve vchodě č. 159, opravit osvětlení ve sklepě ve vchodě č. 157
- p. Kudrnová Koněvova 155, zajistit klíčky od schránky
- zajistit odstranění nepořádku v sušárně ve vchodě č. 155, příp. nechat vyměnit zámek
- nechat odstranit graffiti z fasády domu (zjistit možnost zapojení do antigrffiti programu Městské části Prahy 3)
- ověřit kvalitu služeb poskytovaných úklidovou firmou (objevily se stížnosti)
- zjistit potřebnou velikost / číslo zámku na kontejner (A1/A2/A3)

V letošním roce slaví bytové domy 60. výročí. Pan Karban připraví na příští schůzi shromáždění krátké shrnutí k tomuto výročí.

1. Usnesení

Celkem byla na schůzi shromáždění přijato 8 usnesení.

Přílohy:

- Účetní závěrka za rok 2015
- Účetní závěrka za rok 2016
- Zpráva o činnosti výboru za rok 2016
- Zpráva kontrolní komise za rok 2016

V Praze dne 25. 4. 2017

Podpisy: předseda
 zapisovatelka
 zápis ověřil
 hlasování

p. Kafka
p. Nemešová
p. Kafka
p. Kafka