

Zápis z 11. shromáždění vlastníků „Společenství pro dům č.p. 678“ Praha 9 – Letňany konaného dne 2.12.2013

Shromáždění se uskutečnilo dne 2. prosince 2013 v jídelně Střední průmyslové školy na Proseku. Zúčastnili se ho členové SVJ s celkovým podílem 52 % na společenství. Shromáždění tedy bylo usnášeníschopné. Byly projednány a schváleny následující body:

1/ Zahájení, volba zapisovatele, ověřovatele zápisu a skrutátora

Zapisovatelem byla zvolena paní Ruth Feldmanová, členka výboru SVJ 100% souhlasem všech přítomných členů SVJ. Ověřovatelem zápisu byla zvolena paní Jana Habertizelová, skrutátorem pan Pavel Chuchma, oba souhlasem 100 % všech přítomných členů SVJ.

2/ Schválení programu shromáždění

Program byl shromážděním schválen 100 % všech přítomných členů SVJ.

3/ Finanční závěrka za rok 2012 a Zpráva o hospodaření SVJ za rok 2013

Shromáždění bylo seznámeno se Zprávou o hospodaření SVJ za období od 1.1. 2013 do 31.10.2013.

Na základě účetních operací za období 1.1.2012-31.12.2012 vypracovalo účetní oddělení SBD resp. účetní pan Kovačovský závěrku roku 2012. Hospodaření SVJ v roce 2012 skončilo ziskem ve výši 4.026,61 Kč. Tato částka představuje rozdíl mezi připsanými úroky z běžného a spořicího účtu v celkové výši 14.621,61 Kč a odepsanými bankovní poplatky ve výši 10.595,-Kč .

Účetní závěrka za rok 2012 a současně vypořádání zisku ve výši 4 026,61 Kč převedením ve prospěch rezervního fondu s použitím k úhradě nákladů souvisejících se správou domu bylo shromážděním odsouhlaseno 100 % všech přítomných členů.

Dále paní Doubravová informovala shromáždění o stavu pohledávek za dlužníky z řad vlastníků, který činil k 31.10.2013 64 381,- Kč, přičemž podstatnou část tohoto dluhu tvoří pohledávka za jedním z vlastníků ve výši 47.201,- Kč. S tímto vlastníkem jednáme, byla připravena dohoda o uznání dluhu a dohoda o splácení dluhu – byl sestaven splátkový kalendář.

4/ Zpráva o činnosti výboru v roce 2013 + informace o stavu a fungování domu

Shromáždění bylo seznámeno se zprávou o činnosti výboru za období od 23.11.2012 do 2.12.2013 a fungování domu.

Předsedkyně výboru Lucie Kolátková konstatovala, že se i v roce 2013 výbor scházel ve stejném složení jako v předcházejících čtyřech letech, což se odráží v lepší orientaci všech jeho členů v problematice běžného chodu domu a dalších záležitostech souvisejících s výkonem této funkce.

Paní Kolátková informovala o řešení úpravy na tepelném výměníku, ze kterého uniká voda, která pak následně prosakuje do garážových stání a na zeď u výtahu ve vchodu 678/2. V souvislosti s výměníkem se také nadále řeší příčina tekoucí teplé vody z kohoutku na studenou. Zde dojde k výměně tlakového ventilu u paty domu, který je jich ve špatném stavu a jeho nekorektní funkčnost by mohla být jednou z příčin malého tlaku studené vody na úkor teplé.

Stav teras v 5. patře a jejich kompletní oprava, výměna vchodových dveří a garážových vrat byly diskutovány v samostatných bodech programu shromáždění.

Předsdkyně také zmínila skutečnost, že od 1.1.2014 vstupuje v platnost nový Občanský zákoník, který mění i některé vztahy a procesy v SVJ. Dne 10.12.2014 se proto paní Kolátková zúčastní školení věnované této tématice a poté zpracuje nejdůležitější informace týkající se členů SVJ a umístí je do vývěsky ve vchodě 678/4.

5/ Informace o stavu kompletní opravy teras v 5. patře domu

Předsdkyně SVJ se vyjádřila k situaci zatékání do 2 bytů z teras v 5. patře, k němuž došlo v nedávné době – na základě provedeného místního šetření a vypracování odborného posudku na stav teras soudním znalcem Ing. Rodem bylo konstatováno, že terasy jsou v havarijním stavu a bylo by jen otázkou času, kdy by vznikl podobný problém i v ostatních bytech, které s terasami bezprostředně sousedí. Původní představa, že výbor SVJ požádá o zpracování veškeré dokumentace a zajištění výběrového řízení na tuto opravu, ztroskotala. Technička domu paní Zipserová výboru vždy nabídla pouze jednu firmu, která byla ochotná zakázky realizovat. Z tohoto důvodu zajišťuje nyní výbor opravu vlastní cestou. Jedna z protékajících teras byla aktuálně na zimu zabezpečena provizorní vrstvou hydroizolace. Výbor se v současné době snaží o zpracování běžného projektu na tuto opravu stavebním inženýrem, který by měla provádět stavební dozor, aby mohl nejpozději v lednu 2014 zahájit výběrové řízení. Výbor již v minulosti obdržel několik nabídek na zmíněnou opravu – ty se však velmi lišily (od 450 tis Kč do 1 100 tis.Kč)

Na základě odborného posudku a jeho doporučení celkové rekonstrukce vyzval výbor shromáždění ke hlasování o kompletní rekonstrukci teras – ta byla 100 % hlasů všech přítomných členů SVJ odsouhlasena.

6/ Výměna vchodových dveří

V současné době má výbor nabídku od 3 firem na realizaci výměny vchodových dveří domu 678/2 a 678/4, které budou kompletně vyměněny za hliníkové v bílé barvě. V měsíci lednu výbor rozhodne o firmě, která výměnu provede. Přibližná cena zakázky je 130 tis. Kč. Vzhledem k tomu, že je možné volit variantu odemykání klíčem (stávající způsob) nebo ovládání čipem, vyzval výbor shromáždění ke hlasování o jedné z variant. Kromě 3 hlasů (B 225, 151 a 311), které byly pro ovládání čipem, hlasovali členové SVJ pro odemykání klíčem.

Zazněl i názor nechat, v rámci úspor, zhotovit konstrukci dveří v kombinaci plast (vrchní nepohyblivá část dveří) a hliník (spodní část). Pro tuto možnost hlasoval pouze 1 člen SVJ, ostatní byli proti.

7/ Výměna garážových vrat

Ačkoliv byla na minulém shromáždění odsouhlasena celková výměna garážových vrat za vrata s bezbariérovým vchodem, byla vrata nakonec pouze repasována. Vzhledem k tomu, že výbor tuto repasi projednával s p. Taubrem již v roce 2011 a poté, co byl p. Tauber informován po loňském shromáždění o odsouhlasení výměny, sdělil p. Tauber, že vrata má již připravená, s úpravou počítá a provede ji. S přihlédnutím k tomu, že stav FO není uspokojivý a očekává se nutná oprava teras a výměna dvou vchodových dveří, budou ušetřené peníze touto repasí vhodně využity pro tyto účely.

8/ Další údržba domu

Shromáždění informováno o tom, že je předjednané prostřihání stromů od hlavní silnice, kde rostou ve dvou řadách a v některých místech jejich koruny zasahují téměř do oken.

Nátěry parapetů, které nejsou v současné době prioritou číslo 1, navrhuje výbor odložit na období, kdy budou opraveny terasy a vyměněny vchodové dveře – pak bude znám zůstatek na FO a tím možnosti pro další opravy většího charakteru v domě.

9/ Odsouhlasení nových záloh na služby pro rok 2014

- Na základě vyúčtování r. 2012 a vývoji nákladů za r. 2013 bylo shromáždění seznámeno s návrhem výboru SVJ o úpravách záloh pro rok 2014:
- Navýšit měsíční dlouhodobé zálohy – tedy příspěvku do FO ze stávajících 3 Kč na 10 Kč/m²
- Zálohy na teplo, teplou vodu a studenou vodu upravit dle spotřeby roku 2012 a navýšit o 20 % (tento postup byl již odhlasován na 5. Shromáždění vlastníků dne 27.11.2007)
- Zálohu nákladů na výtah snížit ze současné měsíční částky 5 893,- Kč na částku 5 000,- Kč
- Zálohu provozních nákladů snížit ze současné měsíční částky 8 910,- Kč na částku 6 700,- Kč
- Ostatní zálohy ponechat beze změn.
- Návrh v tomto znění přítomní členové odsouhlasili s výjimkou 2 hlasů členů (B 102 a B 236), kteří se zdrželi hlasování o bodu zvýšení příspěvku do FO

10/ Volba nových členů výboru a znovuzvolení stávajících

Vzhledem k tomu, že člen výboru pan Pavel Chuchma rezignoval k 31.12.2013 na svoji funkci, vyzvala předsedkyně přítomné k volbě nového člena a zároveň ke svému znovuzvolení do výboru SVJ na další funkční období. 100% všech přítomných členů SVJ odsouhlasilo znovuzvolení Lucie Kolátkové členem výboru na další funkční období a zvolení přítomného pana Luboše Pavla novým členem výboru SVJ Chotěšovská 678 od 1.1.2014.

11/ Různé – diskuse

Vzhledem k častému nepořádku v okolí kontejnerů, který mají na svědomí bezdomovci, uvažuje výbor poplatit možnost klecí na zámek, aby se zamezilo přístupu ke kontejnerům.

Přítomnými členy bylo poukázáno na nezodpovědné majitele psů, kteří pobíhají mimo cesty na volném prostranství v přílehlé zeleni za domem a svými výkaly ji znečišťují. Výbor nechá zhotovit cedule s nápisy zakazující volné pobíhání psů v tomto prostoru.

Dále proběhla diskuse k technickému postupu oprav teras – materiál na opravy a zároveň odstraňování sutí se bude provádět tzv. venkovním řešením (přes vrátek), nikoliv cestou přes byty.

Bylo poukázáno na nutnost kvalitní formulace smlouvy (např. u délky záruky), na což by mělo dohlédnout právní oddělení SBD.

Zazněl dotaz pana Pavla proč nebyla pozvána na shromáždění i technička domu paní Zipserová – bylo dohodnuto, že na příští shromáždění bude pravidelně zvána.

Jeden ze členů SVJ upozornil na pravděpodobnou nepovolenou instalaci pergoly. Toto se bude řešit zároveň s opravami teras – majitel bude muset tuto neohlášenou a nepovolenou stavbu na vlastní náklady odstranit.

Usnesení tohoto shromáždění jsou následující:

Odsouhlasení účetní závěrky za rok 2012

Schválení vypořádání zisku ve výši 4 026,61 Kč převedením ve prospěch rezervního fondu s použitím k úhradě nákladů souvisejících se správou domu

Odsouhlasení nových záloh na služby pro rok 2014

Odsouhlasení celkové rekonstrukce teras v 5. patře domu

Odsouhlasení kompletní výměny stávajících plastových vchodových dveří u vchodu domu 678/2 a 678/4 za hliníkové s variantou odemykání klíčem

Znovuzvolení paní Lucie Kolátkové členem výboru SVJ na další funkční období a zvolení pana Luboše Pavla novým členem výboru SVJ za odstupujícího pana Pavla Chuchmu

Zápis zpracovala Ruth Feldmanová, členka výboru SVJ

.....

Zápis ověřila Jana Habertizelová

.....