

## Záznám ze 17. shromáždění Společenství vlastníků Poznaňská 431,432,433 konaného dne 30. června 2020

Shromáždění společenství vlastníků jednotek s názvem Společenství vlastníků Poznaňská 431, 432, 433, se sídlem Poznaňská 432/39, 18100 Praha 8 - Bohnice, IČO: 02374609 (dále Společenství), se konalo 30. 6. 2020 od 20:00 hodin v KD Krakov, učebna 23, na adrese Těšínská 600/4, 181 00 Praha, Troja.

### Program 17. Shromáždění společenství vlastníků:

#### 1. Zahájení 17. Shromáždění společenství a kontrola účasti.

Shromáždění zahájil předseda výboru Mgr. Libor Kouba v 20:01.

Informoval přítomné, že podle prezenční listiny je účast na dnešním shromáždění 64,3 % (3492 m<sup>2</sup> z 5431,5 m<sup>2</sup>) a shromáždění je usnášeníschopné.

#### 2. Schválení orgánů shromáždění Společenství a jednacího a volebního řádu

Hlasování probíhá negativní formou, tzn. nejdříve se hlasuje, kdo je proti, dále kdo se zdržuje hlasování, a následně, kdo je pro.

Jednací a volební řád byl před shromážděním zaslán vlastníkům mailem, byl k dispozici i v papírové podobě pro případné zájemce.

Návrhy orgánů:

Mandátní komise: Jiřina Dolejšová, Olga Georgievová

Předsedající: Mgr. Libor Kouba

Zapisovatel: Olga Georgievová

Ověřovatel: Ivana Babičková

Skrutátor: Jaroslava Dudková

Usnesení:

Shromáždění vlastníků schvaluje orgány shromáždění.

Hlasování:

Proti návrhu: 0%

Zdrželo se: 0%

Pro návrh: 100%

Předsedající informoval vlastníky o důvodu termínu shromáždění stanovení až na konec června.

Vzhledem k důsledku opatření proti COVID-19 se posunul i termín, který v minulých letech připadal na polovinu června. Výbor také respektoval požadavky BD, aby mělo čas zorganizovat i náhradní schůzi a mohlo si zajistit mandát pro hlasování na Shromáždění vlastníků.

Předsedající konstatoval, že požadavky paní Zimové z kontrolní komise, aby se schůze konala dříve, nejsou v souladu se stanovami. Odkázal na e-mailovou komunikaci (kde se Výbor ohradil proti požadavku paní Zimové s tím, že je nejen v rozporu se Stanovami, ale poukázal i na nesrovnalosti při sběru podpisů a nesouladu mezi požadavkem na podpisové listině a výslednou zaslánou žádostí), a informoval, že pokud by existoval zájem o informace k této záležitosti nad rámec e-mailového stanoviska Výboru, bude tomu věnován prostor na konci shromáždění. Nikdo však již o podrobnější vysvětlení neprojevil zájem.

### 3. Schválení účetní závěrky za rok 2019 a hospodářský výsledek

Podklady (včetně návrhu usnesení) byly součástí e-mailu s pozvánkou.

Předsedající zdůraznil klíčové položky v hospodaření:

Stav účtu (běžný a spořicí)	k 31.12.2019	6.201.347 Kč
Fond oprav	k 31.12.2019	5.696.281 Kč
Stav úvěrového účtu	k 31.12.2019	4.046.759 Kč (zbývá splatit)

Největší položky:

Rozvody vody v přízemí	544.450 Kč
Deratizační postřiky	přes 200.000 Kč

Předsedající odůvodnil návrh usnesení doporučením správní firmy, aby vše proběhlo s účetními standardy.

Předsedající vyzval Kontrolní komisi, aby sdělilo stanovisko k závěrce a hospodaření.

Kontrolní komise prostřednictvím její předsedkyně paní Zimové konstatovala, že neshledala v hospodaření problém.

Usnesení:

Shromáždění vlastníků schválilo účetní závěrku za rok 2019 s hospodářským výsledkem – ziskem ve výši 14.059,72 Kč.

Shromáždění vlastníků odsouhlasilo převod hospodářského výsledku za rok 2019 ve výši 14.059,72 Kč do dlouhodobé zálohy na opravy (fonde oprav).

Hlasování:

Proti návrhu: 0 %

Zdrželo se: 0 %

Pro návrh: 100 %

Usnesení bylo schváleno

Předsedající připomenul v souvislosti s deratizací, že je nutné, aby deratizaci objednávalo SVJ a nikoli přímo jednotliví vlastníci. Faktura musí být vždy vystavena na SVJ, jinak je to pro účetnictví problém.

V této souvislosti osvětlila Olga Georgievdová jaký způsob používá deratizační firma, na rozdíl od té minulé, která používala bariérové postřiky. Současná firma provádí postřik přímo v napadeném bytě a v okolních bytech provádí monitoring.

Vzhledem k tomu, že asi polovina vlastníků projevila zájem být informováni o tom, že v domě se vyskytly štěnice, výbor přislíbil poslat informaci.

## 5. Zprovoznění vzdáleného otevírání domovních dveří z bytu

Informace výboru:

Důvody pro zablokování vzdáleného otevírání dveří již pominuly.

Dva případy, kdy se zloději dostali do domu, byly odhaleny kamerovým systémem. V jednom případě se jednalo o půjčený čip, v jednom případě zlodějce byly otevřeny dveře.

Otázka zdraví pro případ zajištění rychlé záchrané pomoci a bezpečí pro maminky s malými dětmi, když mají jít otevřít dolů dveře.

Předsedající zdůraznil i názor Ombudsmana, z článku na Seznamu, ze dne 24.6.2020, kde se Ombudsman vyjádřil, že nelze hlasovat v rozporu se zákonem a dobrými mravy.

Usnesení:

Shromáždění vlastníků schvaluje zprovoznění vzdáleného otevírání domovních dveří z bytu.

Hlasování:

Proti návrhu: 1,8 %

Zdrželo se: 0 %

Pro návrh: 98,2 %

Usnesení bylo schváleno

## 6. Informace o aktuálním stavu financí

Informace:

Rekapitulace:

Vysoutěžená cena za rekonstrukci 14.835.135 Kč, aktuální odhad úspor cca 1 milion Kč.

**Problém s úvěrem:**

Úvěr od Buřinky, o který SVJ žádalo, stále ještě není schválen. Schválení vázne na tom, že Buřinka požaduje od BD příslib, že si pojistí svůj úvěr nebo pojistí svůj majetek a pojistku vinkuluje ve prospěch svého úvěru. Buřinka bere SVJ a BD jako spjaté právnické osoby, vzhledem k tomu, že BD má úvěr u České spořitelny, která je ve skupině spolu se Stavební spořitelnou Buřinka. (Původně Buřinka požadoval vinkulaci pojistky SVJ ve prospěch úvěru BD, což je v rozporu se zákonem. SVJ nemůže ručit nikomu jinému než sobě.)

Předsedající se zeptal zástupce BD Karla Tulacha jaká je aktuální situace, zda BD poskytne výše uvedený příslib. Pan Tulach sdělil, že záležitost pojištění právě řeší, ale že v tuto chvíli nám BD nedá příslib, že si udělají vlastní pojistku.

Předsedající konstatoval, že v takovém případě je řešením vzít si úvěr od Modré pyramidy, dle usnesení z minulého shromáždění vlastníků, kde se odhlasovala Buřinka jako první volba a Modrá pyramida jako volba číslo dvě, pokud by nešlo uzavřít úvěr s Buřinkou. Pokud Buřinka neustoupí od požadavku, není možné čekat, jelikož už je potřeba mít prostředky na rekonstrukci.

Dále předsedkyně komise četla zprávu kontrolní komise.

Předsedající konstatoval, že by bylo vhodnější, kdyby zpráva byla rozeslána před Shromážděním a požádal předsedkyni kontrolní komise o její zaslání. Ta zaslání přislíbila, jakmile ji budou mít podepsanou i od paní Hegrlikové (členky kontrolní komise).

Z tohoto důvodu nemůže být zpráva přílohou. Předsedající přislíbil, že po obdržení zprávy kontrolní komise výbor zveřejní své stanovisko k doporučením kontrolní komise.

V tuto chvíli je možné uvést z ústního projevu paní Zimové:

- Vzhledem k vysoké částce za deratizace (postřiky proti štěnicím) navrhuje Kontrolní komise, aby se vlastníci podíleli z 50% na nákladech za postřik. (100% planý poplach.)
- Kontrolní komise navrhuje, aby se webové stránky využívaly k hlášení různých záležitostí, které je potřeba opravit. A aby se na ně někdo každý den díval, jestli tam někdo něco neposlal.
- Kontrolní komise navrhuje, aby byl její člen vždy zván na jednání a schůze výboru, pro lepší komunikaci.
- Kontrolní komise navrhuje, aby se práce ve výboru rozdělovala spravedlivěji.

Bylo přislíbeno kontrolní komisí, že zpráva kontrolní komise bude poslána vlastníkům.

*Poznámka zapisovatele – vzhledem k tomu, že paní Zimová, potažmo Kontrolní komise nemá informace o rozdělování práce ve výboru, je podivuhodné, co navrhuje.*

#### 4. Informace o rekonstrukce - elektřina a interiéry

Informace o rekonstrukci byly součástí pozvánky (jedna z příloh)

Host. Ing. Hudeček z firmy Bobistav a.s., která realizuje rekonstrukci našeho bytového domu.

Sdělil základní informace o rekonstrukci, postup prací a očekávání dokončení realizace v říjnu (pravděpodobně o něco později, než 4.10.2020, což je termín ve smlouvě), vzhledem k logistice velkého množství dveří.

Vzhledem k tomu, že některé dotazy byly specifické a bez přípravy je nemohl zodpovědět, slíbil, že odpovědi připraví a pošle výboru k předání vlastníkům.

Předsedající konstatoval, aby příště, když jsou vlastníci vyzváni předem, své specifické dotazy poslali e-mailem, jak byli vyzváni, abychom odpovědi mohli mít už připravené.

Pan Prokop měl připomínky k igelitům ve výtahu a nečistotám v drážkách dveří výtahů. Ing. Hudeček bude informovat příslušné osoby na stavbě.

## **Problém s nepřevedenými penězi z fondu oprav od BD:**

Předsedající konstatoval:

Při vzniku SVJ (SVJ se stalo nástupcem BD a BD se stal jedním z vlastníků) bylo odsouhlaseno, že za každý převedený byt do OV budou poslány příslušné peníze z fondu oprav BD do fondu oprav SVJ.

Za převod prvních 44 bytů v roce 2013 bylo v roce 2014 převedeno 1.146.107 Kč.

Za dalších 29 bytů převedených do OV v období 1.1.2014 – 30.6.2020 nebylo ze strany BD převedeno nic. Dle propočtů se jedná o částku cca 850.000 Kč

Jednání výboru SVJ s předsednictvem BD lednu 2020 bylo bezvýsledné, BD na Výzvu z roku 2019, aby doplatilo peníze, sdělilo, že nyní nehodlají zaplatit.

Předsedající se zeptal zástupce BD, zda se situace změnila, ten sdělil, že ne.

Předsedající sdělil, že pošle vlastníkům podrobné informace e-mailem, aby si vlastníci mohli udělat konkrétní představu, na základě čeho a jakou částku výbor SVJ po BD požaduje.

Zástupce BD pan Tulach se zeptal, zda bude použit stejný propočet, jako minule. (Byl použit rámcový propočet částky.)

Předsedající sdělil, že bude vycházeno z podkladů závěrky za rok 2013, kde jsou tehdejší správní firmou uvedeny hodnoty fondu oprav i pro každou bytovou jednotku a lze přesně spočítat, kolik mělo být posláno za každý převedený byt. Jelikož nebylo v tehdejší usnesení uvedeno do kdy se má BD peníze poslat, vychází výbor, že by se mělo jednat o stejnou dobu jako v prvním případě, tedy do jednoho roku nejpozději.

## **7. Informace o dalších věcech v řešení**

Věci, které jsou v řešení:

### **Trávník za domem**

Předsedající připomněl dopis vlastníkům, kde byla popsána aktuální situace. Pozemek nepatří SVJ, žádosti na vlastníka nikam nevedly a žádost na město, aby pomohlo sjednat nápravu, jsou zatím bez odezvy i přes urgence.

Námět vlastníků – udělat petici, aby více podpisů město bralo na větší váhu.

Náměty vlastníků – vlastní iniciativa jednotlivců, kteří jsou ochotni upravit zanedbané prostory

### **Úklid**

Vzhledem k omezením v souvislosti s COVID-19 jsme výběrové řízení nemohli zajistit a celou záležitost byl výbor nucen posunout na později.

### **Čipový systém**

Z minulého shromáždění zazněly náměty na modernizaci čipového systému. Výbor zjistil, na základě orientačního zjištění cen, že se jedná o částku cca 160.000 Kč. Výbor není v tuto chvíli přesvědčen, jestli se modernizace vyplatí. Proto plánuje, že na příštím shromáždění by se mohla tato otázka rozhodnout. Zda chceme modernizovat, či nikoli.

## **Balkony**

Jedná se o 66 balkonů (jde o okapnice, dlažbu, štuk – v první vlně a při tom se zjistí, jak dobré je ukotvení balkonů a což by byla druhá vlna oprav.

Základní mapování ukazuje, že jsou dvě cenové hladiny.

Úsporná varianta - cca 1,5 milionu Kč, kvalitní varianta – cca 3 miliony Kč.

Na příštím shromáždění se rozhodneme, co bychom s balkony chtěli a kolik na to máme peněz.

## **Závěr a usnesení 17. Shromáždění společenství vlastníků**

17. Shromáždění projevilo vůli k níže uvedeným bodům následovně:

Ad 1) Účast na Shromáždění: 64,3 % (3492 m<sup>2</sup> z 5431,5 m<sup>2</sup>) a shromáždění bylo usnášeníschopné.

Ad 2) Shromáždění vlastníků schválilo orgány shromáždění a jednací a volební řád.

Hlasování: Pro návrh: 100%

Ad 3) **Shromáždění vlastníků schválilo účetní závěrku za rok 2019 s hospodářským výsledkem – ziskem ve výši 14.059,72 Kč. Shromáždění vlastníků odsouhlasilo převod hospodářského výsledku za rok 2019 ve výši 14.059,72 Kč do dlouhodobé zálohy na opravy (fondu oprav).**

Hlasování: Pro návrh: 100%

Ad 4) Shromáždění bylo informováno o rekonstrukci - elektřina a interiéry.

Host Ing. Hudeček (Bobistav)

Ad 5) **Shromáždění vlastníků schválilo vzdálené otevírání domovních dveří z bytu.**

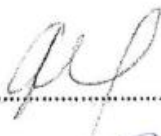
Hlasování: Pro návrh: 98,2%

Ad 6) Výbor informoval shromáždění o aktuálním stavu financí.

Ad 7) Výbor informoval o dalších věcech v řešení (Trávník, Úklid, Čipový systém, Balkony)

Shromáždění bylo ukončeno v 21:27. V Praze dne 30. června 2020.

Zapsala Olga Georgievová,

podpis .....

Předsedající: Mgr. Libor Kouba

podpis .....

Ověřila: Ivana Babičková dne 24. 6. 2020 podpis .....