Záznam z 18. shromáždění Společenství vlastníků Poznaňská 431,432,433 konaného dne 23. června 2021

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 dne 23. 6. 2021 od 20,00 hodin v KD Krakov, na adrese Těšínská 600/4, 181 00 Praha, Troja.

Program 18. Shromáždění společenství vlastníků:

1. Zahájení 18. Shromáždění společenství a kontrola účasti.

Shromáždění zahájil předseda výboru Mgr. Libor Kouba v 20,01 hod.

Informoval přítomné, že podle prezenční listiny je účast na dnešním shromáždění 54,2 % (2944 m^2 z 5431,5 m^2) 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 e-mailem a 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%

3. Schválení účetní závěrky za rok 2020 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. 2020	**3.992.000 Kč**
Fond oprav	k 31. 12. 2020	**3.573.000 Kč**

Největší položky:

Rekonstrukce elektřiny a interiérů	část z cca 13.300.000 Kč

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

Předsedající vyzval zástupkyni Kontrolní komise paní Jaroslavu Dudkovou, aby sdělila stanovisko k závěrce a hospodaření.

Paní Dudková konstatovala, že nemůže nyní hovořit za celou kontrolní komisi, ale že písemné stanovisko pošle Kontrolní komise následně. Aktuálně nebylo sděleno nic vůči hospodaření, ani nebyl konstatován žádný problém v hospodaření.

Předsedající informoval zúčastněné, že předsedkyně Kontrolní komise paní Renata Zimová poslala před týdnem rezignaci na předsednictví i členství v kontrolní komisi. Z toho plyne, že bude na příštím shromáždění žádoucí doplnit nového člena do Kontrolní komise.

Usnesení:

Shromáždění vlastníků schválilo účetní závěrku za rok 2020 s hospodářským výsledkem – ziskem ve výši 8 103,84 Kč.

Shromáždění vlastníků odsouhlasilo převod hospodářského výsledku za rok 2020 ve výši 8 103,84 Kč do dlouhodobé zálohy na opravy (fondu oprav).

Hlasování:

Proti návrhu: 0 %
Zdrželo se: 46,1% (BD zastupoval pan Tulach) číslo 100 dále číslo 88,98,49
Pro návrh:53,9%

Usnesení bylo schváleno

V průběhu pan Prokop položil otázku, zda zde nesedíme zbytečně, když BD nebude hlasovat pro. Předsedající konstatoval, že Shromáždění je usnášení schopné a bude se hlasovat.

4. Informace o rekonstrukci - elektřina a interiéry

Informace o rekonstrukci:

- aktuální stav: práce jsou kromě nedodělků (interiéry) a reklamací (elektřina) dokončeny
- informace o kontrole elektřiny v bytech (jen 4 byty neumožnily kontrolu), vzhledem k problematickému jednání s firmou není další (rezervní) termín k dispozici.
- Bobistav se opakovaně snažil, aby výbor odpustil smluvní pokutu, což výbor odmítl a žádal urychlené dokončení nedodělků a reklamace, vše v souladu se smlouvou.
- Vzhledem ke složitostem dokončování díla byla zahájena spolupráce s právníkem, aby byly potřebné právní úkony vykonány správně. Smlouva je dobře postavena a z nedodržení termínu dokončení vyplývají sankce, které by měly celkovou cenu ve finále snížit.
- klíčové milníky:
    - zahájení stavby (předání staveniště) 14. 5. 2020
    - původní termín dokončení 4. 10. 2020
    - předpřejímka (28. 1. 2021), kde byly konstatovány vady a nedodělky

5. Informace o aktuálním stavu financí

- stav na účtu k 21. 6. 2021 – **3.419.000** Kč (zaokrouhleno na tisíce)
- stav na úvěrovém účtu (k datu) – **-3.713.000 xxx** Kč (zaokrouhleno na tisíce)
    - **23.430 Kč úvěr RSST** (měsíční splátky)
    - **43.518 Kč – Buřinka** (měsíční splátky)
- Na fond oprav přichází cca 170.000 – po splacení úvěrů zbývá cca 100.000 Kč měsíčně
    - **Z toho plyne, že bychom dosáhli na úvěr 5 mil, přičemž bychom dávali cca polovinu fondu oprav na splátky úvěrů**
- stav financí – rekonstrukce
    - smlouva – z celkové částky za dílo (cca 13.292.707 Kč) předpokládá výbor úsporu vzhledem k sankci za nedodržení termínu řádově milion Kč, ale je otázka zda se Bobistav bude chtít dohodnout nebo věc půjde k soudu.
- Připomínka paní Dudkové – zda by nestálo za úvahu zvýšení příspěvku do Fondu oprav.

6. Informace o dalších věcech v přípravě

Informace:

- Vchody – úpravy venkovní části – záměr uvést do stavu jako má sousední dům (směrem k Penny) – o ceně hlasovat na příštím shromáždění v září.
- Vodovodní vedení (z vodoměrné místnosti do vodovodní sítě) – výkop před vchodem 431. Abychom předešli nečekanému prasknutí trubky, chce výbor o opravě hlasovat v září. Nyní se čeká na PVK, aby poslali cenu, za kterou to udělají.
- Úklid – plánované výběrové řízení. Záměr výboru hlasovat v září – v srpnu oslovit vlastníky a úklidové firmy, aby poslali nabídku, za kolik by uklízeli *(pozn. rozsah úklidu se nemění, to se řešilo na dřívějším shromáždění)*

Dotazy vlastníků

Dotaz pana Prokopa na společnou kolárnu/kočárkárnu. Výbor vyslovil nesouhlasné stanovisko s vytvořením kočárkárny, kde by si všichni obyvatelé nechávali kočárky a kola. Výbor upřednostňuje pronájem místností, aby se předešlo ke konfliktním situacím. Kamery tam nyní nejsou a i v případě instalace kamer, by nebyly krádeže dohledatelné, pokud by byla zjištěna po dlouhé době. Předsedající konstatoval možnost, že by pan Prokop mohl zmapovat, kdo kromě něj by měl zájem využívat některý z prostor tzv. kontejnerek případně bývalé prádelny.

Dotaz pana Prokopa na řešení nezavírání dveří. Pan Prokop sdělil, že deset minut sledoval zavírání dveří a dveře nebyly několikrát zavřeny. Paní Dolejšová reagovala, že odborná firma byla opět povolána na další seřízení dveří (oznámila, že před měsícem dveře seřizovali a dávali 2 nové zámky). Pan Prokop se zeptal, co s tím bude výbor dělat. Předsedající konstatoval, že vzhledem k tomu, že je firma objednána, musíme vyčkat, než přijedou, jelikož zatím nepotvrdili žádný termín. Byla sdělena poznámka o kontrole zavření dveří vlastníky při odchodu z domu.

Poznámka paní Tulachové k neupravené zeleni na sousedním (autoservis) pozemku vzadu za domem. Konstatovala, že se výbor tomuto tématu věnoval minule, ale že to už je zase zarostlé, a pro potenciální zájemce o koupi bytu to není hezké. Pan Prokop sdělil, že mluvil s majitelem, že by se to dalo zařídit. Pan doktor Fulík sdělil na základě osobní zkušenosti, že by se do úklidu mohli zapojit dobrovolníci. Za výbor reagovala paní Dolejšová, že jako výbor chceme, aby vlastník pozemku pozemek spravoval, jak má a na své náklady. V minulosti, / před rekonstrukcí rozvodů v garážích /byl tento problém řešen s advokátkou a na její doporučení výbor nesouhlasil s pronájmem této plochy a starostí o tento pozemek, jehož majitel se o něj odmítá starat. Předsedající konstatoval, že věc můžeme probrat na příštím shromáždění, jestli budou dobrovolníci.

Předseda BD pan Tulach vyjádřil přání, aby bylo představenstvo BD informováno s dostatečným předstihem o termínu Shromáždění SVJ, aby mělo BD mandát pro hlasování. Předsedající konstatoval, že příští shromáždění bude ve druhé polovině září tohoto roku.

Zároveň byl Výbor SVJ požádán o zaslání podkladů pro plánovaná hlasování na Shromáždění vlastníků. Předsedající sdělil, že výbor podklady poskytne, pokud je bude mít k dispozici.

Poznámka paní Dudkové o zvážení možnosti odhlasovat zvýšení příspěvku do fondu oprav. K této záležitosti reagoval předsedající, že doporučuje nejprve ujasnit představu, kolik peněz na co budeme potřebovat a z toho dále vyplyne případná potřeba zvyšování příspěvku do fondu oprav. Předsedající sdělil, že nákladnějších záležitostí je před námi více, předokenní žaluzie pro garsonky, rekonstrukce balkonů, oprava fasády. Priority budou stanoveny na dalších shromážděních. Vzhledem k nízké úrokové sazbě na úvěry a zvyšující se inflaci nyní není vhodná doba pro zvýšení příspěvků. Nicméně výhledově do budoucna lze o zvyšování příspěvku do fondu oprav uvažovat.

Závěr a usnesení 18. Shromáždění společenství vlastníků

18. Shromáždění projevilo vůli k níže uvedeným bodům následovně:

Ad 1) Účast na Shromáždění: 54,2 % (2944 m^2 z 5431,5 m^2) 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 2020 s hospodářským výsledkem – ziskem ve výši 8 103,84 Kč. Shromáždění vlastníků odsouhlasilo převod hospodářského výsledku za rok 2020 ve výši 8 103,84 Kč do dlouhodobé zálohy na opravy (fondu oprav).**

Hlasování: Pro návrh: 53,9% (zdrželo se 43,1%)

Ad 4) Výbor informoval shromáždění o rekonstrukci - elektřina a interiéry

Ad 5) Výbor informoval shromáždění o aktuálním stavu financí

Ad 6) Výbor informoval shromáždění o dalších věcech v přípravě

Následně byl prostor na dotazy vlastníků a odpovědi výboru.

Shromáždění bylo ukončeno v 21,17 hod. v Praze dne 23. června 2021.

Zapsala Olga Georgievová, podpis .....

Předsedající: Mgr. Libor Kouba podpis .....

Ověřila: Ivana Babičková dne 1.7.2021 podpis .....