

Záznam z 19. shromáždění Společenství vlastníků Poznaňská 431,432,433 konaného dne 4. října 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 4. 10. 2021 od 19,00 hodin v KD Krakov, na adrese Těšínská 600/4, 181 00 Praha, Troja.

Program 19. Shromáždění společenství vlastníků:

1. Zahájení 19. Shromáždění společenství a kontrola účasti

Shromáždění zahájil předseda výboru Mgr. Libor Kouba v 19,02.

Informoval přítomné, že podle prezenční listiny je účast na dnešním shromáždění 53,0% (2881 m² z 5431,5 m²) 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%

3. Informace o stavu rekonstrukce interiéru a elektřina

Předsedající konstatoval, že k dnešnímu dni je stav vad a nedodělků téměř dokončen. Zbývají už jen dveře k chodbičkám, lino (díra před výtahem a praskliny)... Několik sporných položek, kde požadujeme nižší cenu.

Návrh Bobistavu za kompenzaci za nedodržení termínu smlouvy byl nedostatečný.

• 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

4. Prodloužení mandátu pro členy výboru Mgr. Libor Kouba (předseda); paní Olga Georgievová (členka výboru)

Usnesení:

Shromáždění vlastníků schvaluje prodloužení mandátu pro členy výboru paní Olgu Georgievovou a Mgr. Libora Koubu a volí je do výboru Společenství vlastníků.

Hlasování:

Protí návrhu: 3,8% (1 a 2)

Zdrželo se: 1,5% (45)

Pro návrh: 94,7% (6,11,13,14,15,16,18,20,22,23,24,27,36A,43,49,57,66A,66B,69
70,72,84,86,88,89,94,96,98,99,100)

5. Volba člena/členky kontrolní komise

Vzhledem k tomu, že se nikdo nepřihlásil s kandidaturou do kontrolní komise ani po výzvě předsedajícího ani po projevu členky kontrolní komise paní Dudkové, co obnáší práce v kontrolní komisi, byl nucen předsedající Mgr. Libor Kouba konstatovat, že v tomto bodě není možno hlasovat, když se nikdo nepřihlásil.

Kontrolní komise je tak aktuálně dvoučlenná. Členkami jsou paní Dudková a paní Hegrlíková. Předsedající vyzval přítomné vlastníky, aby do budoucna uvážili svou účast v kontrolní komisi.

6. Úklid – výběr, kdo bude zajišťovat

Předsedající sdělil výsledek výběrového řízení (viz příloha zápisu a také též příloha pozvánky na 19. Shromáždění), kde vychází nejvýhodněji trojice z řad obyvatel domu – paní Viera Zmeškalová, Michaela Dolejšová a Helena Vachová.

Po té, co předsedající sdělil návrh usnesení, o kterém se má hlasovat, z řad přítomných vlastníků navrhla paní Zimová, aby se do hlasování zahrnuly i firmy.

Z pléna zazněly připomínky, že na firmy lze „více tlačit“, aby úklid byl dělán pořádně. Předsedající konstatoval, že frekvence úklidu byla odhlasována již dříve a byla ponechána v současných parametrech, jako je týdenní frekvence úklidu, proto je potřeba i odpovědnost všech obyvatel domu, aby všichni dodržovali pořádek. Firma i jednotlivci budou provádět úklid ve stejném rozsahu.

Předsedající sdělil, že dle názoru výboru je výhodnější varianta zajištění úklidu osobami z řad obyvatel našeho domu, proto bude nejprve hlasováno o návrhu výboru. Pokud by návrh nebyl odhlasován, může být hlasováno o dalších zájemcích z řad firem.

Usnesení:

Shromáždění vlastníků schvaluje pro úklid našeho bytového domu paní Vieru Zmeškalovou, Michealu Dolejšovou a Helenu Vachovou a pověřuje výbor sepsáním smluv s výše uvedenými osobami.

Hlasování:

Proti návrhu: 6,4% (45,2,49,66B)

Zdrželo se: 16,6% (72,18,20,69,43,94,96,84)

Pro návrh: 77% (36A,27,22,99,86,70,13,66A,57,1,24,23,100,88,98,6,15,14,11,16,89)

7. Výměna vodovodního vedení

Předsedající konstatoval, že do dnešního dne se nepodařilo zajistit od PVK cenovou nabídku na opravu - Výměna vodovodního vedení (z vodoměrné místnosti do veřejné vodovodní sítě).

Předsedající konstatoval, že jsou dvě možnosti. Buď bod přesunout na další shromáždění, nebo dát hlasovat o mandátu pro výbor, aby s PVK byla domluvena oprava s tím, bez ohledu na to, že není v tuto chvíli známa cena. Jedině kdyby výbor vyhodnotil nabídnutou cenu jako neakceptovatelnou, s PVK by smlouvu na opravu neuzavřel.

Zástupce BD pan Tulach navrhnul udělit výboru mandát, aby výbor rozhodl podle svého vědomí a svědomí, až bude od PVK známa cena. Předsedající oznámil, že vlastníci budou po obdržení ceny od PVK informováni o ceně opravy vodovodního potrubí.

Z tohoto důvodu navrhuje Výbor udělení mandátu Výboru, k podepsání smlouvy s PVK dle v budoucnosti navržené ceny PVK pokud bude výbor cenu akceptovat. Předsedající následně dal hlasovat o usnesení.

Usnesení:

Shromáždění vlastníků schvaluje pro Výbor mandát pro realizaci opravy Výměna vodovodního vedení (z vodoměrné místnosti do veřejné vodovodní sítě) od PVK.

Hlasování:

Proti návrhu: 0%

Zdrželo se: 1,1% (36A)

Pro návrh: 98,9% (1,2,6,11,13,14,15,16,18,20,22,23,24,27,43,45,49,57,66A,66B,69,70,72,84,86,88,89,94,96,98,99,100)

8. Úpravy venkovní části vchodů

Odůvodnění proč Výbor navrhuje pana Maláka:

Pan Malák dělal totéž ve vedlejším vchodu, někteří obyvatelé domu s ním mají osobní zkušenost, realizoval u nich doma některé opravy.

Předsedající představil konkrétní položky úpravy venkovních vchodů podle aktuální cenové nabídky z 3.10.2021:

- Úprava podkladu 93 m2 63.000 Kč
- Pokládka dlažby včetně dlažby MILTON šedá 93 m2 172.800 Kč
- Osazení rohoží 3 ks (bez ceny rohože) 8.400 Kč
- Nátěr fasády přízemí (jižní část domu) 257 m2 46.260 Kč
- Doprava materiálu, likvidace odpadu 12.000 Kč

- **Celkem 302.460 Kč**

Z řad vlastníků zazněly námitky, že je cena příliš vysoká, aby metr dlažby vyšel na 2500Kč. Padly další náměty, že by se úpravy mohly dělat jen v části, kde je vchod a ostatní prostory by se zazdily, jako to mají v jednom případě u sousedního domu. Předsedající konstatoval, že pokud by návrh nebyl odhlasován, výbor zjistí technické možnosti zazdění a případné dopady na velikost podlahové plochy v souvislosti s prohlášením vlastníka. Další náměty zmínil možnost počkat na opravu fasády a spojit tyto práce. Předsedající konstatoval, že v tuto chvíli je těžké říci, kdy budeme disponovat dostatečnou sumou peněz na opravu fasády a lodžii, proto výbor navrhuje vstupy do domu řešit nyní.

Po té, co skončila diskuse, dal předsedající hlasovat o návrhu usnesení.

Usnesení:

Shromáždění vlastníků schvaluje částku 302.460 Kč na úpravu venkovních vchodů (jižní strana) a to na dlažbu a výmalbu dle cenových položek, které byly předloženy Shromáždění vlastníků. S hromáždění pověřuje výbor, aby sepsalo smlouvu o dílu s panem Malákem na základě představeného položkového rozpočtu.

Hlasování:

Proti návrhu: 59,5% (100, 18, 36A, 49, 69, 84, 88, 96, 98, 99)

Zdrželo se: 29,3% (13,20,22,43,45,57,66A,66B,70,72,94)

Pro návrh: 11,2% (1,2,6,11,14,15,16,23,24,27,86,89)

Předsedající konstatoval neschválení usnesení.

Oznámil, že výbor bude hledat jiné možnosti, jak z přednesených z pléna, tak i z dalších možností, které představí na některém z dalších shromáždění vlastníků.

9. Zvýšení odměn pro členy výboru

Předsedající odůvodnil tento bod tím, že již 7 let je výše odměn nezměněna a posledních 7 let došlo k podstatnému zvyšování cen i platů. Proto se výbor domnívá, že zvýšení odměn z 10 na 15 tisíc měsíčně je oprávněný krok. (Před snížením na 10.000 Kč byla původní výše odměn 15.000 Kč).

Usnesení:

Shromáždění vlastníků schvaluje zvýšení odměn výboru na 15 000 Kč měsíčně.

Hlasování:

Proti návrhu: 6,0% (1, 2, 45, 49)

Zdrželo se: 3,4% (66B, 96)

Pro návrh: 90,6% (6,11,13,14,15,16,18,20,22,23,24,27,36A,43,57,66A,69,70,72,84,86, 88, 89,94,98,99,100)

10. Výhled dalších rekonstrukcí (info)

Předsedající informoval o krocích k poslední fázi rekonstrukce našeho bytového domu – rekonstrukce fasády, lodžii, předokenních žaluzií pro Garsonky a zasklení pro lodžie.

Předsedající informoval, že původně byla plánována jedna velká rekonstrukce (ovšem bez elektřiny), ale z ekonomických důvodů byla rozdělena na fáze, které zvládneme zaplatit.

Výbor se sešel s projektantem panem Novákem, z Profirevitu, (připravovali původní projekt celkové rekonstrukce domu před sedmi lety), aby bylo možno se dobrat k rámcové ceně a spočítat, za jakých podmínek finančně zvládneme rekonstrukci.

Předsedající sdělil, že podle hrubých čísel předokenní žaluzie pro garsonky a zasklení lodžii jsou věci cenově srovnatelné, tudíž by nemuseli vznikat rozpory mezi skupinou vlastníků garsonek a skupinou vlastníků bytů s lodžii.

Dotazy vlastníků

Pan Prokop konstatoval, že vchodové dveře opět bouchají. Předsedající požádal paní Dolejšovou, aby sdělila informaci o opravě, která proběhla v minulém týdnu. Pan Prokop sdělil, že zná firmu, která by opravu přijela udělat hned, pan Prokop začal vysvětlovat, jak funguje samozavírač (o této funkci již informoval na minulých shromážděních), ale předsedající požádal pana Prokopa o kontakt na tuto firmu, aby mohlo být téma uzavřeno, jelikož už někteří vlastníci začali odcházet.

Pan Prokop přišel s tématem kočárkárna, přestože už na minulých shromážděních výbor konstatoval, že nemá prostory, aby se zajistilo místo pro všechny. Za výbor sdělila paní Dolejšová, že volné společné prostory jsou vesměs pronajaté. Výbor doporučuje, aby si skupina vlastníků, kteří by chtěli kočárkárnu, pronajali jednu volnou místnost. Předsedající konstatoval, že se domníval, že pan Prokop zjistí počet zájemců o kočárkárnu, aby podložil své tvrzení o vhodnosti kočárkárny, ale pan Prokop prohlásil, že to neměl v úmyslu. Ale že když to jde v jiných domech, proč to nejde u nás. Paní Dolejšová konstatovala, že u nás jsou bývalé kočárkárny pronajaty.

Touto dobou už řada vlastníků odcházela, v průběhu diskuse o kočárkárně. Předsedající ukončil shromáždění v 21.17h, poděkoval všem za účast.

Závěr a usnesení 19. Shromáždění společenství vlastníků

19. Shromáždění projevilo vůli k níže uvedeným bodům následovně:

Ad 1) Účast na Shromáždění: 53 % (2881 m² z 5431,5 m²) a shromáždění bylo usnášeníschopné.

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

Hlasování: Pro návrh: 100%

Ad 3) Předsedající konstatoval, že k dnešnímu dni je stav vad a nedodělků téměř dokončen. Zbývají už jen dveře k chodbičkám, lino (díra před výtahem a praskliny).... Několik sporných položek, kde požadujeme nižší cenu.

Návrh Bobistavu za kompenzaci za nedodržení termínu smlouvy byl nedostatečný.

Ad 4) Shromáždění vlastníků schválilo prodloužení mandátu pro členy výboru paní Olgu Georgievovou a Mgr. Libora Kouba a zvolilo do výboru Společenství vlastníků.

Hlasování: Pro návrh: 94,7%

Ad 5) Nebylo o kom hlasovat. Shromáždění vlastníků nikoho nezvolilo do Kontrolní komise.

Ad 6) Shromáždění vlastníků schválilo pro úklid našeho bytového domu paní Vieru Zmeškalovou, Michealu Dolejšovou a Helenu Vachovou a pověřilo výbor sepsáním smluv s výše uvedenými osobami.

Hlasování: Pro návrh: 77%

Ad 7) Shromáždění vlastníků schválilo pro Výbor mandát pro realizaci opravy Výměna vodovodního vedení (z vodoměrné místnosti do veřejné vodovodní sítě) od PVK.

Hlasování: Pro návrh: 98,9%

Ad 8) Shromáždění vlastníků NESCHVÁLILLO částku 302.460 Kč na úpravu venkovních vchodů (jižní strana) a to na dlažbu a výmalbu dle cenových položek, které byly předloženy Shromáždění vlastníkům.

Hlasování: Proti návrhu: 59,5%

Ad 9) Shromáždění vlastníků schválilo zvýšení odměn výboru na 15 000 Kč měsíčně.

Hlasování: Pro návrh: 90,6%

Ad 10) Shromáždění vlastníků bylo informováno o záměru zmapovat finanční náročnost zamýšlené rekonstrukce fasády, lodžii, předokenních žaluzií pro garsonky a zasklení pro lodžie.

Následně byl prostor na dotazy vlastníků a odpovědi výboru.

Shromáždění bylo ukončeno v 21,13h. V Praze dne 4. října 2021.

Zapsala Olga Georgievová,

podpis

Předsedající: Mgr. Libor Kouba

podpis

Ověřila: Ivana Babičková dne

podpis