

Záznám z 21. shromáždění Společenství vlastníků Poznaňská 431,432,433 konaného dne 21. září 2022

Shromáždění společenství vlastníků s názvem Společenství vlastníků Poznaňská 431, 432, 433, se sídlem Poznaňská 432/39, 18100 Praha 8 - Bohnice, IČO: 02374609 (dále Společenství), se konalo 21. 9. 2022 od 20,00 hodin v KD Krakov, Malý sál na adrese Těšínská 600/4, 181 00 Praha, Troja.

Program 21. Shromáždění společenství vlastníků:

1. Zahájení 21. 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 71,5 % (3886,15 m² z 5431,5 m²) a **shromáždění je usnášeníschopné.**

2. Schválení orgánů shromáždění Společenství, 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: Robert Fokt

Skrutátor: Olga Georgievová

Usnesení:

Shromáždění vlastníků schvaluje orgány shromáždění a Jednací a volební řád.

Hlasování:

Proti návrhu: 0%

Zdrželo se: 0%

Pro návrh: 100%

Usnesení bylo schváleno

3. Výběrové řízení – správní firma

Podklady (cenové nabídky správních firem, které se zúčastnily výběrového řízení, včetně komentáře výboru) byly přílohou e-mailu s pozvánkou.

Předsedající uvedl, že výběrové řízení bylo vyhlášeno 3.8.2022, bylo obesláno 8 správními firmami (z toho jedna na základě doporučení jednoho z vlastníků). Termín pro odevzdání nabídek byl 28.8.2022.

Předsedající informoval vlastníky, že výbor po prostudování nabídek vytvořil pořadí firem a odůvodnil, vzhledem k obsahové podobnosti byla hlavním kritériem cena.

Výbor navrhuje odhlasovat první tři firmy, s tím, že firma na prvním místě bude oslovena jako první k sepsání smlouvy. Další v pořadí jsou pro jistotu, pokud by z nějakého důvodu nebylo možno smlouvu uzavřít, přistoupilo by se k jednání s firmou druhou v pořadí atd. Toto opatření volí výbor proto, aby nebylo nutné svolávat další shromáždění, kdyby s první firmou nemohla být smlouva uzavřena.

Vlastníci obdrželi spolu s pozvánkou tabulku srovnání nabídek, které se výboru vrátily.

Výbor představil pořadí:

1. - SBD STAVBAŘ s propočtem ceny za rok 238 733 Kč – **cca 240 000 Kč**
2. - SBD Pokrok -//- 257 778 Kč – **cca 260 000 Kč**
3. - SBD Praha 8 -//- 299 683 Kč – **cca 300 000 Kč**

Usnesení:

Shromáždění vlastníků schvaluje jako vítěze výběrového řízení na správní firmu **SBD STAVBAŘ**, jako druhého v pořadí SBD Pokrok a třetího v pořadí SBD Praha 8 s tím, že první v pořadí bude osloven k sepsání smlouvy o správě našeho bytového domu. Další v pořadí by byli postupně osloveni, pokud by nebylo možno s lépe umístěnou firmou smlouvu podepsat.

Hlasování:

Proti návrhu: 35,5 % (hlasovací čísla: 100,88,60,98,53,54,3,49)

Zdrželo se: 0%

Pro návrh: 64,5 %

Usnesení bylo schváleno

4. Navýšení záloh na služby v předpisu záloh

Předsedající seznámil vlastníky s návrhem výboru na zvýšení záloh na služby v předpisu záloh. Připomněl, že na minulém shromáždění avizoval zvýšení cen a uvažované částky. V příloze pozvánky „Příloha č. 5_podklad k hlasování Zvýšení záloh na služby_pro rok 2023,“ (též je přílohou tohoto zápisu) obdrželi vlastníci informace o konkrétních cenách.

- a) Cena zůstává stejná:
 - a. Fond oprav
 - b. Odměna funkcionářů
 - c. Úklid
 - d. Provozní fond
- b) Cena se zvyšuje:
 - a. Odměna smluvního správce – dle hlasování o volbě správní firmy
 - b. Pojištění domu z 32 na 59 Kč za byt měsíčně *(dle nabídky množstevní slevy od SBD Praha 8 ... u ostatních vítězných firem jsou také množstevní slevy obdobného rozsahu)*
 - c. Výtahy z 53 na 70 Kč osobu a měsíc
 - d. Odvoz odpadků z 66 na 120 Kč na osobu a měsíc *(propočít dle obdržených faktur)*
 - e. Elektr. energie společných prostor z 21 na 25 Kč osobu a měsíc
- c) Cenu si zvolí individuálně vlastníci:
 - a. SV - vodné, stočné
 - b. Teplo pro vytápění
 - c. TUV - teplá voda

Z důvodu velkých rozdílů, řada lidí měla velké přeplatky, řada lidí velké nedoplatky, je to na individuálním posouzení.

Předsedající informoval, že pošle vlastníkům e-mailovou výzvu ke stanovení výše záloh k třem výše uvedeným položkám s termínem - nejpozději do 9.10.2022, aby vlastníci poslali částky, které chtějí na zálohy nastavit.

Předsedající navrhl, aby shromáždění odhlasovalo usnesení o navýšení záloh v konkrétních výších podle přílohy, kterou vlastníci obdrželi s pozvánkou a která byla představena výše.

Usnesení:

Shromáždění vlastníků schvaluje navýšení záloh v konkrétních výších podle přílohy, kterou vlastníci obdrželi s pozvánkou a pro položku „Odměna smluvního správce“ ve výši 200 Kč měsíčně na bytovou jednotku. (dle výše odhlasované správní firmy)

Hlasování:

- Protí návrhu: 0 %
- Zdrželo se: 0,8 % (hlasovací čísla: 36A)
- Pro návrh: 99,2 %

Usnesení bylo schváleno

Z plána zazněl návrh, zjistit za kolik by svoz odpadu zajistila nějaká konkurenční firma . Předsedající tento návrh přijal.

5. Změna úvěru – mimořádná splátka

Předsedající informoval vlastníky, že vzhledem k tomu, že v listopadu končí fixace jednoho z úvěrů (v roce 2017 na okna) splátka činí 23.430 Kč/měsíčně - úvěr RSST.

Výbor provedl šetření – zmapoval nabídky finančních institucí pro refinancování úvěru.

Členka výboru Olga Georgievová – představila zjištěné informace:

Úvěr od RSST byl poskytnut v listopadu 2017 se sazbou 1,19%. Dopisem ze dne 15.9.2022, doručeným 21.9.2022 byla sdělena nová sazba úvěru na další období fixace ve výši 6,89%. V mezičase byly zaslány poptávky bankám na poskytnutí nového úvěru, kterým by byl úvěr od RSST splacen. Ke dni konání Shromáždění byly zaslány dvě nabídky (Stavební spořitelna České spořitelny a Moneta Money bank), obě se srovnatelnými podmínkami jako nová sazba od stávající banky. Splátka nového úvěru by činila cca 29.000,-Kč, což je přibližně o 6.000,-Kč/měsíc více než činí současná splátka úvěru.

Předsedající sdělil, že jelikož jsou aktuálně vysoké úrokové sazby a vzhledem k tomu, že máme ve fondu oprav dostatečnou částku na splacení celého dotyčného úvěru, navrhuje výbor tento úvěr splatit. A tím pádem nehledat nejvhodnější nabídku, jelikož i nejvhodnější nabídka by nás stála mnohem více, než by vynesly úroky z dotyčné částky (cca 3,5 mio Kč) na spořicí účet nebo termínovaném vkladu.

Předsedající poznamenal, že s ohledem na plánované rekonstrukce fasády, lodžii a předokenních žaluzií u garsonek lze očekávat, že v příštích letech bude vhodnější situace z pohledu výše úrokových sazeb. Proto držení hotovosti v tuto chvíli je méně výhodné než doplacení úvěru.

Předsedající navrhnul usnesení o splacení zbývajících částky.

Usnesení:

Shromáždění vlastníků schvaluje splacení celého úvěru u RSST, jehož fixace končí v listopadu tohoto roku.

Hlasování:

Proti návrhu: 0 %

Zdrželo se: 0 %

Pro návrh: 100 %

Usnesení bylo schváleno

Z plána zazněl návrh využít možnosti společnosti Creditas a její nabídky termínovaných vkladů. Předsedající požádal o poslání odkazu na dotyčnou společnost, aby mohl výbor po zaplacení úvěru a vypořádání financí s Bobistavem uložit volné peníze.

6. Informace o pojistné smlouvě pro náš bytový dům

Předsedající sdělil, že vzhledem k množstevním slevám pro pojistky domu, které nabízejí velké správní firmy, lze počítat s obdobnou částkou jako u aktuální správní firmy (SBD Praha 8), což znamená cca 59 Kč měsíčně na byt.

Členka výboru Olga Georgievová – představila zjištěné informace:

V období prázdnin byly odeslány poptávky pojišťovnam působícím na trhu s poptávkou po pojištění bytového domu s pojistnou částkou 218.000.000,-Kč

Ke dni Shromáždění byly k dispozici nabídky od čtyř pojišťoven (celkem poslány poptávky sedmi pojišťovnam) – Uniqua pojišťovna, Kooperativa pojišťovna, Generali pojišťovna a Direct pojišťovna – všechny nabídky byly na požadovanou výši včetně zahrnutí pojištění odpovědnosti členů výboru. Nejvýhodněji vychází nabídka od Direct pojišťovny (32.556,-Kč/rok), následuje Uniqua (54.200,-Kč) a jako třetí Kooperativa (55.138,-Kč)

Výbor nejprve bude projednávat možnost pojištění v rámci Rámcové smlouvy s novou správní firmou, pokud toto nebude možné, bude přistoupeno k jednání s pojišťovnami napřímo.

7. Informace o stavu rekonstrukce interiéru a elektřina

Předsedající oznámil, že dohadování s Bobistavem prostřednictvím advokátů je zdlouhavé, ale věc se blíží ke konci.

Předsedající informoval o úspěšném dokončení kontroly rekonstrukce elektřiny, přes potíže, které přineslo úmrtí soudního znalce, který s námi spolupracoval. Dále sdělil, že více a méně práce odsouhlaseny (až na jednu položku). Podklady pro sepsání dodatku jsou na stole.

Dílo již můžeme převzít, čekáme na předložení protokolu.

Je ochota ze strany Bobistavu zaplatit smluvní pokutu za nedodržení termínu předání díla, ale brání se položku nazvat smluvní pokutou, což nyní aktuálně řešíme s advokátem, co by to mohlo znamenat...

8. Informace o výměně vodovodního vedení.

Předsedající požádal kolegyni Olgu Georgievovou, aby sdělila účastníkům shromáždění, jaké jsou aktuální informace k výměně vodovodního vedení.

Paní Olga Georgievová – představila aktuální informace:

Na základě telefonické informace od pracovníka PVK by měla být výměna realizována v druhém týdnu v říjnu. Vlastníci budou v předstihu informováni o termínu a o tom, aby si zajistili na tento čas zásobu vody (oprava bude probíhat v řádu hodin).

Po projednání všech plánovaných bodů předsedající konstatoval podstatné výsledky dnešního shromáždění, poděkoval za účast a rozloučil se.

Závěr a usnesení 21. Shromáždění společenství vlastníků

21. Shromáždění projeví vůli k níže uvedeným bodům následovně:

Ad 1) Účast: 71,5 % (3886,15 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) Shromáždění vlastníků **schválilo** jako vítěze výběrového řízení na správní firmu **SBD STAVBAŘ**, jako druhého v pořadí SBD Pokrok a třetího v pořadí SBD Praha 8 s tím, že první v pořadí bude osloven k sepsání smlouvy o správě našeho bytového domu. Další v pořadí by byli postupně osloveni, pokud by nebylo možno s lépe umístěnou firmou smlouvu podepsat.

Hlasování: Pro návrh: 64,5 % (proti 35,5 %)

Ad 4) Shromáždění vlastníků **schválilo** navýšení záloh v konkrétních výších podle přílohy, kterou vlastníci obdrželi s pozvánkou a pro položku „Odměna smluvního správce“ ve výši 200 Kč měsíčně na bytovou jednotku.

Hlasování: Pro návrh: 99,2 % (Zdrželo se: 0,8 %)

Ad 5) Shromáždění vlastníků **schválilo** splacení celého úvěru u RSST, jehož fixace končí v listopadu tohoto roku.

Hlasování: Pro návrh: 100%

Ad 6) Výbor informoval shromáždění o pojistné smlouvě pro náš bytový dům.

Ad 7) Výbor informoval shromáždění o Informace o stavu rekonstrukce interiéru a elektřina

Ad 8) Výbor informoval shromáždění o aktuální situaci k výměně vodovodního vedení.

V průběhu zazněly náměty vlastníků, které byly zaznamenány.

Shromáždění bylo ukončeno v 21,15h. V Praze dne 21. září 2022.

Zapsala Olga Georgievová

podpis

Předsedající: Mgr. Libor Kouba

podpis

Ověřil: Robert Fokt

dne 30.9.22 podpis