

17. shromáždění Společenství vlastníků jednotek Evropská 530/26

Datum shromáždění: 29. 6. 2017, doba konání: 18:00 – 20:45 hod.

Místo konání shromáždění: Klubovna Evropská 530/26 (suterén).

Přítomni:

Byt	Jednotka	Označení	Přítomen	Byt	Jednotka	Označení	Přítomen
4	530/1	Garciovi	PM	18	530/16	Krýsl	ANO
3	530/2	Ledvinovi	PM	17	530/17	Vinš	PM
2	530/3	Somol	PM	16	530/18	Pavlovská/Petrellese	ANO
1	530/4	Hoffmannová	PM	15	530/19	Podaný/Svobodová	PM
9	530/5	Havlíkovi	ANO	20	530/20	Malý	ANO
8	530/6	Kešeljovi	NE	21	530/21	Pýcha	PM
7	530/7	Bielava/Šípek	NE	22	530/22	Kučovi	NE
6	530/8	Šmatlákovi	NE		530/23	HMP (restaurace)	ANO
5	530/9	Kopecký	PM		530/24	HMP (pizzerie)	ANO
14	530/10	Horáčkovi	ANO		530/25	HMP (večerka)	ANO
13	530/11	Veselý	ANO		530/26	HMP (kebab)	ANO
12	530/12	Keilovi	PM		530/27	SACHR	NE
11	530/13	Vondruškovi	ANO, bez PM	28	530/28	Ledvinovi	PM
10	530/14	Ondrouškovi	PM	29	530/29	Bielava/Šípek	NE
19	530/15	Míkovi	ANO				

Byly překontrolovány plné moci.

(viz příloha - prezenční listina)

(viz příloha – plné moci)

Hosté:

ing. Jaroslav Burda (BU), správce

Ing. Roman Skokan, jednatel společnosti Jaroslav s. r. o., provozující restauraci

Celkem **82,63 %** vlastníků. Shromáždění bylo **usnášeníschopné**.

Průběh shromáždění řídil D. Ledvina (LE) na základě promítané prezentace – podrobný program shromáždění (viz. příloha - program shromáždění), kterou předem připravil a hned po shromáždění vyvěsil na domovní web. Označení bodů zápisu odpovídá členění prezentace.

Zapisovatelé:

zápis shromáždění: M. Horáček (HO), zapisovatel prezenze a hlasování: J. Havlík (HI)

Program shromáždění:

1. zpráva výboru
2. zpráva správce
3. vyjádření revizora
4. schválení účetní závěrky
5. řešení problému se zásobováním restaurace
6. úprava domovního řádu a směrnice
7. různé

Průběh jednání:

Jednání probíhalo podle výše uvedeného programu, který byl uveden na pozvánce (viz. příloha - pozvánka).

1. Zpráva výboru

předseda výboru LE prezentoval činnost výboru za poslední období a činnosti, které zejména LE jako dozorcující osoba vykonával. Vyzdvihl činnost výboru, především v jednání se spoluvlastníky a vybudování kójí v prostředním sklepním prostoru, které mají osvětlení prachotěsnými světly a osvětlení celého prostoru vypínající se po zavření dveří. Zmínil se o doplnění vybavení, kamerou na žádost restaurace, namontování ohýbačky a lisu na PET lahve a umístění špalíku. Dále LE prezentoval práce na jednotlivých patrech, elektrické rozvody, systém instalace a použitou technologii. Dalším bodem byla zmínka o systému RFID, změna počtu kombinovaných čteček na 3. 27. 2. 2016 bylo ukončeno přenesení čipů dle odhlasovaných pravidel. Jako zajímavost bylo sdělení, že do dnešní doby bylo zaznamenáno 30 000 přihlášení do systému čímž je deklarována velká úspora na výměnách vloček v zámcích. Též uvedl, že slabé místo systému je airbnb. Předvedl funkci domovní meteostanice nainstalované na zůstatkové konzoli na obvodové zdi domu, jejíž měření je na domovním webu. Provedla se i změna internetového připojení, která je nyní optickým kabelem a jako záložní je ADSL, na rychlosti 90 + 16 Mbps. Účastnická nastavení se nemění, IP adresy zůstávají.

2. Zpráva správce

Správce BU vysvětlil položky účetní závěrky pro rok 2016, vysvětlil použití záloh, čerpání. Odůvodnil nedoplatek na vodném a stočném z důvodu zdražení vody. Upozornění na ušetření části nákladů změnou odvozu odpadu. Zvýšená četnost úklidových prací byla způsobena stavební činností. LE upozornil na samostatné placení spotřeby jednotlivých soukromých odběratelů na základě podružných elektroměrů. Provozní náklady, zahrnují mimo jiné činnost výboru, RFID, zdravotní pojištění výboru, kancelářské potřeby a zejména zvýšený počet účetních položek při stavebních úpravách. Dále revize komínů kde se zvýšil počet využívaných komínů a jeden se vybuďoval nově. BU navrhuje přepočítat zálohy. LE připomněl, že v odhlasované směrnici je tato pravomoc poskytnuta přímo správci (BU).

Zástupce jednotky 530/13 se dotázal, zda je možnost někde uspořít aby se nemusely zvyšovat zálohy. BU upozornil, že náklady půjdou zase mírně dolů a že přepočet bude individuální, takže oběma směry.

Dále BU oznámil nutnost výměny vodoměrů a to někdy na přechodu září – října. Vodoměry jsou na hranici životnosti. Každá bytová jednotka bude včas upozorněna. Výbor následně bude muset vybrat patřičný typ vzhledem k rozdílu přesnosti horizontálního a vertikálního uložení. BU také zmínil přesnost našeho hlavního vodoměru a jeho výborný technický stav.

Proběhlo i předání výtahu nové servisní společnosti a to 29. 6. 2017 společnosti ThyssenKrupp. Tímto dochází i k zlevnění v nákladech na výtah.

3. Vyjádření revizora

Revizor HI připravil podrobnou zprávu, která byla promítána s vysvětlením, a je součástí zápisu i elektronicky na webu. Tuto zprávu HI odprezentoval. Musíme ocenit 100% účast revizora na zasedáních výboru včetně komunikace s výborem a jeho účast na některých jednáních s účastníky řízení, která byla ohodnocena jako vstřícná, protože byly akceptovány i některé návrhy revizora v průběhu rozhodování výboru. Toto se dělo jak osobně při schůzích výboru tak korespondenčně. Konkrétní jednání jsou uvedena v prezentaci.

Revizor ocenil rovnováhu mezi jednáním výboru a revizora vedoucí k rozkvětu a zlepšování bydlení a zároveň k optimalizaci nákladů tak, aby prostředky byly vynaloženy účelně.

4. Schválení účetní závěrky roku 2016

Účetní závěrka konstatovala účetnictví bez závad. Výsledek vyúčtování záloh a nákladů služeb za rok 2016 byl v nedoplatku. Pohledávka za rok 2016 za vlastníky vzniklá hlavně z poplatků na běžném účtu SV ve výši 1 398,65 Kč bude uhrazena z FO. Závěrka byla v řádném termínu schválena (viz. příloha – hlasování)

5. Řešení problému se zásobováním restaurace

Veškeré práce byly provedeny zatím na náklady společenství. Následné práce se pozastavily z důvodu vyjádření MČ Praha 6, kde jeho zástupci trvají na dobudování zásobovací cesty v objektu jednotky vlastněné městem na náklady společenství. Město vysvětluje rozhodnutí tím, že cesta je budována k užitku vše spoluvlastníků a město je největším přispěvatelem do fondu oprav.

Do debaty se zapojil pan Skokan, nájemce dotčené jednotky města. Jeho představa při změně zásobovací cesty byla, že budou-li splněny hygienické, bezpečnostní, požární a jiné podmínky, tak on jako nájemce města neměl námitek a předpokládal že úpravy v dotčené jednotce uhradí vlastník jednotky, což je město. Dále zástupci MČ P6 připomenul částky, které jako nájemce městu odvedl a to počáteční investici 1 690 000,00 Kč a za nájemné 11 000 000,00 Kč.

Výbor se též pozastavuje nad tím, že jednání o této akci bylo vedeno dlouhou dobu a že toto rozhodnutí mohlo přijít od města hned na počátku a ne až po investování nemalé části financí a to i z příspěvků města do fondu oprav.

Výbor vidí dvě základní cesty:

1. striktně trvat na dodržování OZ a všech předpisů, Stanov SVJ a Domovního řádu – nedoporučuje se, nouzové řešení, znamená to vzájemné omezování
2. zaplatit úpravy jednotky 530/23 společenstvím za předem vymezených podmínek:

- a. písemná specifikace požadavku ÚMČP6
- b. podložení písemným stanoviskem oprávněného orgánu, zde nejspíš HS HMP
- c. písemný závazek vlastníka, zavazující i nájemce, že nově vytvořená trasa bude jediná možná pro provoz zásobování
- d. stanovení sankcí při neplnění závazku

***Dotaz zástupce jednotky 530/13 na procentuální částku příspěvku vlastníka jednotky 530/23 a náklady na úpravu zbylého prostoru v jednotce vlastníka.
Zástupce jednotky 530/18 vznesl dotaz na práce nutné k dokončení zásobovací cesty.***

LE doplnil informací, obsaženou v prezentaci, že se jedná o příčku oddělující cestu od vzduchotechniky, omyvatelnou podlahu zatím nedefinovaného typu, nový strop oddělující vzduchotechniku, protipožární ocelové dveře. LE upozornil zástupce města, že protipožární dveře tam v každém případě měly být odjakživa.

***Zástupce města zdůraznil, že on nemůže tyto věci finančního rázu rozhodnout, vzhledem ke znění jeho zplnomocnění a tudíž se musí hlasování v této otázce zdržet.
Otázka jednotky 530/13: „Proč tu není osoba, která by mohla rozhodnout“.***

LE vysvětlil, že město obdrželo pozvánku do datové schránky s doručenkou a nepřišlo.

Závěrečné zhodnocení pléna se neslo ve smyslu, že město nebude investovat do svých částí domu a že to může mít za následek zmaření investice a času tomu věnovaného.

6. Úprava domovního řádu a směrnice

Domovní řád bude upraven o odkazy na platnou legislativu. Výbor navrhuje doplnění o zpoplatnění společných prostor, které jsou ve výhradním užívání jednotlivých jednotek. Jedná se o sklepní kóje, uložení kol v kolárně, terasy a uložení pneumatik. Viz. příloha – prezentace. Toto bude připraveno na hlasování na příštím shromáždění a spoluvlastníci se vyzývají k návrhům na toto téma.

Zástupci 530/13 a 530/18 se shodli, že by bylo lepší zvýšení příspěvku za m² do fondu oprav.

Na to reagoval LE, že v budoucnu možná bude nutná kombinace obojího.

7. Různé

- a. služba krátkodobého pronájmu bytu. LE uvedl skutečnost, že výbor zjistil, že je v domě pronajímán byt k podnikání a že z toho plynou určité povinnosti pronajímatele a společenství a že velký problém je i pohyb neznámých osob v domě. Z některých jednotek došly stížnosti na vysedávání osob před byty.
- b. byly sumarizovány práce, které jsou odsouhlaseny minulými shromážděními a nejsou zatím dokončené
 - i. dvířka plynoměru
 - ii. začistění chodeb + malby Biora

- iii. obložení vstupní chodby žulou
 - iv. dodělání přízemí a vymalování domu
 - v. vstupní dveře dubové
 - vi. další rozšíření RFID systému (+ 4)
 - vii. vytvoření průchodu na sousední dvůr
- c. byly předneseny technické problémy zásadního charakteru, které bude nutno připravit v okamžiku nutnosti:
- i. zatékání střechou – nutná překládka tašek
 - ii. vlhký suterén – postupné vysušování
 - iii. snížení výšky dvora a jeho vydláždění
 - iv. oprava/výměna padající zídky a izolování
 - v. odstranění vzduchotechniky J23 ze dvora
 - vi. montáž vzduchotechniky J26 světlíkem
 - vii. vydláždění chodeb suterénu (otěr betonu)

Zde byla diskutována námitka revizora a prosba upřednostňovat úpravy od přízemí nahoru, neboť tam žijeme.

- d. pokračování prezentace systému RFID - jeho rozšíření z 1 na 4 vstupy, doplňování čipů a kódů téměř na počkání, další rozšíření na suterén, vstup Thákurova, pravý sklep a popelnice. Konstatování, že airbnb bude muset být vyjmut z oprávnění.
- e. vlastníci bytových jednotek se žádají, aby připravili své kandidáty do nového výboru a na pozici revizora neboť funkční období stávajících členů končí. Příští shromáždění musí být volební. Bylo apelováno na jejich solidaritu a to i opětovnou prezentací grafu zapojení jednotlivých jednotek do činností správy SVJ.
- f. dále byly předneseny operativní informace:
- i. změna úklidu na častější (termíny viz web)
 - ii. pulty v podloubí pro kuřáky, úklid restaurací
 - iii. přemístění pneumatik a náhradních kol do prostor, kde splňují protipožární předpisy
 - iv. změna servisu výtahu na ThyssenKrupp
 - v. změna přízemí na základě stavebního ohlášení
 - vi. z toho vyplývající změna výměr částí
 - vii. upgrade videosystému kamerami z výprodeje (viz. příloha – prezentace, aktualizovaný seznam)

byla vznesena námitka jednotkou 530/13 na množství kamer, jejich nákladovost a smysl.

Na tuto námitku upozornil LE na fakt, že namítající je jednak podepsána pod původním spouštěcím dokumentem, za druhé, že se nyní jedná o celistvý systém, za třetí, že jakákoli technika je obměňována v případě nefunkčnosti či nekompatibility, a za čtvrté, že jednou odhlasované uspořádání se dá změnit pouze dalším hlasováním.

- g. jednotka 530/21 žádá o přístup člena rodiny nebydlícího v objektu do kolárny. Znamenalo by to další vydání klíče s hlavním oprávněním mimo dohodnutá pravidla. Vzhledem k tomu, že je to téměř neřešitelná situace, výbor navrhuje snížení zabezpečení kolárny a zapojení přístupu do systému RFID (možnost operativního přidávání či odebrání oprávnění podle situace).

Usnesení shromáždění vlastníků Evropské 530/26:

Shromáždění schválilo účetní závěrku roku 2016.

Shromáždění odsouhlasilo financování úprav restaurace v suterénu ze zdrojů SVJ pod podmínkou písemného závazku výhradního používání pro zásobování, které zajistí vlastník jednotky s nájemcem. Neplnění závazku bude postíženo dohodnutými sankcemi.

Námítky členů proti rozhodnutí společenství, kteří požádali o jejich zaprotokolování: **NE**

Přílohy zápisu k jednání společenství:

Příloha 1: Pozvánka na shromáždění včetně programu

Příloha 2: Prezenční listina

Příloha 3: Plné moci

Příloha 4: Prezentace ke zprávě výboru

Příloha 5: Vyjádření revizora

Příloha 6: Zápis hlasování

(všechny přílohy budou též zveřejněny na webu společenství www.evropska530.cz)

Zápis kontrolovali:

BU, HI, LE, MI