

Zápis

21. shromáždění Společenství vlastníků jednotek Evropská 530/26

Datum shromáždění: 17. červen 2019, doba konání: 18:00 – 20:30 hod.

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

Přítomni:

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

Hosté: Ing. J. Burda – správce domu

Celkem **77,37 %** vlastníků. Shromáždění bylo **usnášeníschopné**.

Pro účely tohoto zápisu platí:

V zápise ke zjednodušení jsou uváděny zkratky statutárních zástupců, revizora a správce domu. J. Keil, předseda – KE, M. Horáček, místopředseda – HO, P. Šmatlák, člen výboru – SM, D. Ledvína, revizor – LE, J. Burda, správce domu – BU. Čísla [xx] místo celých jmen a čísla bytů ve významu – zástupce bytu číslo xx.

Zapisovatelé:

Zápis shromáždění, prezence a hlasování: HO.

Program shromáždění:

1. Zpráva výboru
2. Zpráva správce
3. Zpráva revizora
4. Schválení účetní závěrky roku 2018 – hlasování
5. Různé

Průběh jednání:

Byly překontrolovány plné moci (viz přílohy - prezenční listina, plné moci).

Uvítání a moderování shromáždění provedl KE a průběžně předával slovo jednotlivým příspěvatelům.

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

1. Zpráva výboru

KE přednesl zprávu výboru, která je přílohou tohoto zápisu. Krátce shrnul činnosti výboru po volbě nových členů, rozdělení jejich funkcí a počtu schůzí výboru, které byly 4. Informoval o provedení zápisů v rejstříku, předání klíčů a elektronického archivu společenství. Následovala zmínka o změně přístupů k bankovním účtům společenství, nyní mají přístup jen členové výboru a pan správce, též zmínit snížení limitu pro bankovní operace na 50 000,00 Kč. Nad tuto hranici je vyžadován souhlas/podpis dvou členů výboru. KE informoval, že doménu Evropska530.cz ani Evropska530.eu zatím nevlastní Společenství vlastníků Evropská 530/26 a z tohoto důvodu je správou webu pověřen i nadále původní držitel domény/webmaster. Dále KE informoval o úklidu, kde došlo k uzavření smlouvy s novým dodavatelem úklidových služeb, Andulka services s. r. o. a k nedávnému rozvázání této smlouvy z důvodu nespokojenosti s jejich úklidem pro nedodržení slibů ze strany úklidové společnosti (generální úklid). Dále se KE zabýval situací kolem nového hlavního elektrického přívodu do domu. Zde uvedl, že bylo zadáno vypracování projektu na řešení přívodu a to tak, aby vyhovoval požadavkům PRE. Projekt z důvodů obecně velkého vytížení projektanta bude zhotoven až na podzim 2019. (PRE by toto provedlo až v roce 2020 s náklady na projekt 30 až 50 tisíc Kč). Na základě tohoto projektu výbor na příštím shromáždění navrhne variantu, která se může pohybovat od výměny pouhého přívodu a rozvaděče v přízemí až po variantu nutné výměny i stoupačky v domě s výměnou všech patrových rozvaděčů. Finanční náročnost této operace je v rozmezí 100 000,00 Kč až 500 000,00 Kč plus náklady na projekt cca 23 000,00 Kč. HDS, která není instalovaná dle požadavků tak, aby „lícovala“ s fasádou domu, se upraví, až bude provedena úprava fasády u provozoven. Dalším tématem byla zásobovací cesta restaurace a její kolaudace. Cesta je již stavebně dokončena včetně osazení požárních dveří do prostor restaurace a popelnic provozoven. Kolaudace nemohla být doposud provedena, protože chyběly některé dokumenty nutné k tomuto úkonu, zejména projekt se změnou požárních úseků. Projekt byl dodán těsně před shromážděním. V tuto chvíli má společenství tedy vše a pan správce, kterému byly dokumenty předány, provede potřebné úkony ke kolaudaci. Zástupce MČ apeloval na výbor, aby po dokončení kolaudace dal zprávu MČ a Ing. Babickému, aby informoval provozovny, že musí zásobovat pouze novou cestou. Dále se KE zmínil o výzvě Živnostenského odboru MČ jednotlivým podnikatelským subjektům majícím v domě adresu podnikání a nařízení vyvěsit identifikaci podnikající právnické osoby vně domu. Nikdo se doposud nepřihlásil, že by chtěl umístit „vývěsku“ na fasádě domu, kde výbor chtěl pohlídat jednotnou formu. KE vyslovil dojem, že situace s provozovatelem AirBnB a jeho hosty se značně zlepšila, a že snad v tuto chvíli nejsou další stížnosti na hluk či nevhodné chování. Dluh, který měl jeden z vlastníků ve fondu oprav, je splacen.

Dále KE upozornil na opravu terasy v bytě 22, která proběhne ve dnech 20. – 22. 6. 2019 a požádal vlastníky o shovívavost a pana správce a [22] o kontrolu při manipulaci s materiálem a stroji tak, aby nedošlo k nějakému poškození, zejména výtahu. Na závěr se KE zmínil o stavu financí na bankovním účtu společenství, kde je částka kolem 750 000,00 Kč včetně dvousettisícové rezervy. Upozornil ovšem i na to, že vzhledem k plánovaným rekonstrukcím není tato částka nijak závratná.

KE dále vyzval vlastníky, aby kontrolovali úklid a při jakémkoliv nedostatku kontaktovali výbor nebo správce. Zejména v okolí popelnic pod podestou se vytváří nepořádek. To je možná způsobeno i tím, že je uražené víko od malé popelnice provozovny a ne vždy dobrým zacházením popelářů.

2. Zpráva správce

BU se zmínil o tom, že byly v provedeny revize plynu a komínů a dále se věnoval vyúčtování zálohových plateb a pohledávek roku 2018 a účetní závěrce roku 2018. Osvětlil jednotlivé položky. Zmínil se o odvozu odpadu, kde je výsledek 5 136,00 Kč, který je výsledkem toho, že nastavení plateb je na minulý stav popelnic a nyní, po provedených úpravách cca 3 roky nazpátek, se v této podobě vracejí investice do podesty popelnic. Úspora na údržbu a spotřebu výtahu, která je 16 708,96 Kč, je výsledkem změny servisní společnosti. Ve fondu oprav zůstává 428 114,90 Kč. BU vysvětlil položku „Pohledávky za vlastníky“, která je -830,66 Kč. Je to položka za vedení bankovního a úvěrového účtu snížená o připsané úroky. Závěrka je k dispozici po dohodě s členem výboru k nahlédnutí.

3. Zpráva RFID

LE z důvodů toho, že dle jeho slov všichni systém používají, ale mnozí se stále diví, že se děje to nebo to přednesl zprávu poskytovatele RFID. Začal historií a současným stavem systému. Zdůraznil, že výbor koncem roku zrušil používání kódů z důvodu jejich zneužívání ze strany AirBnB. Ukázal statistiku vyřízení jednotlivých čteček. Hlavní zátěž má výtah. Dále ukázal statistiku odmítnutí a jejich důvody. Podotkl, že systém nemůže neoprávněně pustit. Spíše neoprávněně odmítne otevřít. Řekl, že umíme dát do systému i cizí čipy, třeba školní atd. Dále poukázal na úspory tím, že uvedl původní ceny vložek a klíčů a jejich dnešních náhrad. Doporučil, už po několikáté, doplnění tam kde je to možné vzhledem k malým nákladům oproti klíčům. I v poměru ztráty hlavního klíče a čipu. [11] se dotázal, jak dlouho trvá nastavení cizího čipu do našeho systému RFID. LE odpověděl, že se musí „pípnout“ na jakékoliv čtečce v domě a zaslat LE SMS nebo email s datem a časem, kdy k tomu došlo. [22] se dotázal, zda pokus o otevření dveří čipem ve chvíli, kdy jsou dveře zamčené zámekem, se počítá do oněch statistik přístupů. LE odpověděl, že ano a připomněl původní myšlenku nového zámku s možností odemykání čipem nebo klíčem (samozamykací systém) s tím, že to u nových dveří bude samozřejmost. Zámek již máme, dveře nikoliv. Presentace bude na webu.

4. Zpráva revizora

LE přednesl zprávu revizora. Zpráva je vyvěšena na webu a je součástí tohoto zápisu. Revize byla dvojího typu. Zprvu se kontrolovala závěrka a za druhé ostatní témata (finanční situace, dodavatelé, schůze, činnost výboru, soužití v domě). Uvedl, že za pololetí bylo pět kontrol, o kterých jsou zápisy na webu.

Závěrka – byla kontrolována se předchozím kolegou, bývalým revizorem z důvodu toho, že když byl LE revizorem až od listopadu, tak by do této doby kontroloval sám sebe. LE poznamenal, že podklady dostali v papírové podobě, ačkoliv o elektronickou požádal. Kontrola tím byla obtížnější. Výsledek je bez větších výhrad. Některé věci připomínkovali, aby nedošlo k chybě příští rok.

Finanční situace – v kontrole byl zahrnut stav na účtu s tím, že od 70. schůze výboru je stop stav v investicích, aby se vytvořila bezpečná rezerva. Na 75. schůzi výboru byla vytvořena tato rezerva převedením na spořicí účet 200 000,00 Kč. Podotkl, že na 77. schůzi výbor rozhodl, že revizorovi zůstane právo k nahlížení do konta, což se nestalo. Dostává tedy na vyžádání výpisy z účtů. Řekl, že

pokud bude mít někdo potřebu vědět, kolik máme na účtu, tak se nemůže obracet na revizora, ale musí na výbor či pana správce. Hotovostní platby byly nulové, platby minimální – bez připomínek. LE se zmínil i o stavu odečtu vodoměrů. Letos poprvé je rozdíl pod 1 %. K úklidu poznamenal, že společnost „Andulka“ měla nejhezčí prezentaci a slíbila vše a levně, ale její úklid se ukázal jako nejhorší. Apeloval i na jednotlivé vlastníky, že nepořádek u popelnic děláme i tím, že dáváme odpad do popelnice provozovny a oni mají legitimitu dávat odpad do našich a když se netrefí tak to letí všechno vedle. Je proto předpoklad, že i tato malá popelnice bude po dohodě přesunuta do prostoru popelnic restaurace. V proslovu o rekonstrukci elektro zdůraznil, že se jedná o dvě varianty. Buď vyměnit jen vedení v přízemí, nebo všechny rozvaděče po cestě v patrech. V tom je hlavní rozdíl v ceně. Žádá pohlídat, aby rekonstrukce nebyla zbytečná a drahá. Dále podotkl, že třetina, možná dvě pětiny odběru je přízemí, tj. provozovny. LE upozornil, že se musí upozornit provozovny, že nemají správně přívody, obvody s elektroměry ne úplně souhlasí s danou provozovnou. Je nutno opět upozornit MČP6, aby toto dala do pořádku před začistěním přízemí. Následně toto již nepůjde. Revizor doporučuje provozovny upravit před rekonstrukcí hlavního přívodu. KE podotkl, že by bylo lepší kopání udělat najednou. [MČP6] řekl, že se má již dát pokyn provozovně a panu Babickému, aby provozovny požádali PRE o změnu. Dále se LE věnoval přívodu plynu pro kebab. Přípojka je udělána, jen ještě není zapojena, protože tam není plynoměr. Byla použita jedna příprava před mříží. Jedna příprava zůstává v rezervě. Práce byly vzhledem k překopnutí elektrického vedení ledabylé a začistění je hrozné. [22] se zmínil o „děsném“ smradu z mastnot ve světlíku, který se line z provozovny kebab. Toto je zapsáno v protokolu MČP6 jako závada. Je zapotřebí upozornit na toto pana Babického, aby to řešil. Byla následně provedena prohlídka světlíku, protože se nachází vedle klubovny. Co se týče výtahu, tak revizor zjistil v součinnosti s dozorcem výtahu, že nebyla žádná větší závada. Servisní služba reaguje rychle, ale nedodává podrobný popis závady, ze kterého by bylo jasné, zda se jednalo o závadu uživatele, materiálu atd. Celkový stav výtahu je však neadekvátně špatný k jeho „mládí“. LE se dále věnoval návrhu ze správy pana správce na převedení nákladu na RFID z fondu oprav do služeb. LE navrhuje dvě možnosti rozpočítání v případně měněné směrnice, a) podle počtu hlášených osob, b) dle počtu vydaných identit (počtu čipů).

Schůze – schůze výboru byly 4, na 3 byl pozván, podle stanov zjišťoval shodu. Ukázal statistiku termínů schůzí a dob zápisů, kde vše je uspokojivé.

Činnost výboru – členství je trvale podhodnocené. Dělalí to dobrovolníci, kteří ručí za chyby svým majetkem. Očekává se několikanásobná odbornost. LE dává k úvaze, aby se případně najímali externisté. Navrhuje zvýšit odměnu. Ke konkrétnímu výboru podotkl, že by měl dbát na to, aby veškerou oficiální komunikaci dával do kopie revizorovi, aby jeho kroky mohl průběžně posuzovat. Témata k vylepšení – rád by, aby si výbor rozdělil činnosti. KE oponoval, že tento výbor to tak nemá, že dle možností a potřeb si výbor rozděluje a stará se o jednotlivé případy. Výbor odpovídá za vše jako celek – ze zákona. Kompetence na tom nic nezmění. Dále následovala rada použít již nakumulované prostředky na již dříve schválené opravy. Doporučuje v opravách posílit autonomii správce.

Soužití v domě – apel na pořádek. Apel na náklady a taktiku větrání v domě. V parných dnech není vhodné větrat balkonem. Otepluje se tím příjemné chladné prostředí v domě. Apel na bezpečnost. Zavírejme, zamykejme hlavní dveře po 10 hodině. Pozorujme co se děje a kdo se pohybuje po domě. Dodržujme noční klid a vyžadujme jej i po provozovnách.

5. Ostatní

[11] dotaz na klepání v domě v nočních hodinách. v bytech 12 je toto těž. Nikdo z přítomných bohužel neví, co je zdrojem hluku. Názory vlastníků jsou různé, ale 100% jistota není. Doporučuje se obecně zkusit vysledovat co to je.

[28] doporučila zvětšit velikost písma na pozvánkách.

Revizor podotkl, že podle výkladu správce nemá možnost jej kontaktovat přímo. Správce je prý odpovědný výboru a bude podávat informace pouze výboru. Pokud něco potřebuje ke kontrole od správce, má se obrátit na výbor.

KE navrhl přečíslování pater, vypustit „Mezanin“. Byly i názory na zachování stávajícího stavu z důvodu tradice.

Hlasování a usnesení shromáždění Společenství vlastníků Evropská 530/26:

Hlasování číslo 1

„Souhlasím se zprávou správce o hospodaření Společenství vlastníků Evropská 530/26, uhrazení částky 830,66 Kč (pohledávka za vlastníka) z fondu oprav a s účetní závěrkou za rok 2018“

(kvórum >50 % přítomných, PRO - 100,00 %) **SCHVÁLENO**

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: Zpráva výboru

Příloha 5: Výsledek vyúčtování zálohových plateb a pohledávek za rok 2018

Příloha 6: Zpráva revizora

Příloha 7: Zápis hlasování

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

Zápis kontrolovali:

BU, KE, LE, SM