

Zápis

23. shromáždění Společenství vlastníků jednotek Evropská 530/26

Datum shromáždění: 26. října 2021, doba konání: 18:00 – 21:00 hod.

Místo konání shromáždění: učebna II Masarykovy koleje ČVUT, Thákurova

Přítomni:

Byt	Jednotka	Označení	Přítomen	Byt	Jednotka	Označení	Přítomen
4	530/1	Garciová	ANO	18	530/16	Krýsl	ANO
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	PM	15	530/19	Podaný/Svobodová	ANO
9	530/5	Havlíkovi	ANO	20	530/20	Malý	PM
8	530/6	Ledvina	ANO	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 (pizzerie)	ANO
14	530/10	Horáčkovi	ANO		530/25	HMP (večerka)	ANO
13	530/11	Veselý	ANO		530/26	HMP (bistro)	ANO
12	530/12	Keilová	ANO		530/27	SACHR	NE
11	530/13	H Residences	NE	28	530/28	Ledvinovi	ANO
10	530/14	Ondrouškovi	PM	29	530/29	Bielava/Šípek	NE
19	530/15	Míkoví	ANO				

Celkem **84,41 %** vlastníků. Shromáždění bylo **usnášeníschopné**.

Program schůze shromáždění:

- zpráva výboru, diskuze
- zpráva správce, diskuze
- zpráva revizora, diskuze
- schválení účetní závěrky roku 2020, diskuze, hlasování
- rekonstrukce HDV, schválení investice, diskuze, hlasování
- závěrečná diskuze

Průběh jednání:

pro zjednodušení jsou uváděny zkratky statutárních zástupců, revizora a správce domu: předseda výboru M. Horáček = HO, místopředseda výboru J. Keil – KE, člen výboru P. Šmatlák = SM, revizor D. Ledvina = LE, správce domu J. Burda = BU.

HO zkontroloval plné moci vlastníků (viz prezence)

KE zkontroloval potvrzení účastníků v souladu s protiepidemickým nařízením Ministerstva zdravotnictví (platné očkování, testy)
Schůzi řídil HO, jednání probíhalo podle programu.

- **Zpráva výboru:**

Zprávu přednesl a prezentaci promítl HO. Zpráva pokrývá závěrečný stav hospodaření společenství za rok 2020 a přehled prací a činností od poslední zprávy výboru zveřejněné dne 30. června 2020 na 22. schůzi shromáždění společenství.

- 1) Informování o změně vlastnictví jednotky 530/6, byt číslo 8. Kešeljovi již nejsou členy společenství. Byt zakoupil Ing. Matouš Ledvina.
- 2) Závěrečný stav hospodaření společenství
 - a. Závěrka za rok 2020 předložená a prezentovaná ve zprávě správce
 - b. Stav účtu ke dni schůze shromáždění je 1 395 666,25 Kč
- 3) Činnosti výboru od poslední schůze shromáždění
 - a. Výbor se zejména zabýval doplněním technických podkladů týkajících se „Rekonstrukce HDV“, jejichž požadavek zazněl na poslední schůzi shromáždění, tj. posudkem soudního znalce na současný stav HDV s výhledem a doporučeními do budoucna, jenž je nezávislý na doporučeních projektanta, který provedl projekt. Výbor získal posudek a tento posudek předběžně poskytl všem vlastníkům v souhrnné publikaci, kterou dostal každý do schránky, případně emailové schránky.
 - b. Dále se výbor snažil o upřesnění a doplnění projektu a to ve smyslu navrhovaných technických řešení tak, aby vše bylo objasněno a srozumitelné. Například analýzou zvýšení hodnot jističů jednotlivých jednotek za období 2005 až 2020, připravenou správcem z pravidelných revizí elektrické instalace prováděných v domě. Také bylo zahrnuto v souhrnné publikaci.
 - c. Další zjištění se týkala doporučených řešení například ve vztahu k požární ochraně. Toto bude obsahem doplněné prezentace „Rekonstrukce HDV“ a následné diskuse.
 - d. Bylo odhlasováno prodloužení funkčního období starého výboru, na které po třech měsících navázala volba nového výboru. Tato volba byla po vyhlášení výsledků napadena jedním z vlastníků z důvodu nezákonnosti volby a absence volebního lístku a jiným vlastníkem, přes revizora, z důvodu neuznání platnosti hlasovacího lístku. Výbor požádal o vyjádření právníka zabývajícího se problematikou společenství, s jehož závěry podávající stížnost byli seznámeni a výbor na základě tohoto přijal závěr zveřejněný v zápise ze schůze výboru číslo 89. Po té proti tomuto již nikdo stížnost nepodal, ani jinak nekontaktoval výbor a ani nepožádal o nahlédnutí do podkladů k řešení (obdržený právní názor) a dne 13. července 2021 byli tedy noví členové zapsáni do rejstříku. Rejstříkový soud si ke schválení zápisu tentokrát vyžádal všechny hlasovací lístky, zápisy a vyhlášení volby „per rollam“.
 - e. Dále se výbor zabýval též úkoly, které byly předloženy výborem a některé schváleny již na minulých schůzích shromáždění a z nějakých důvodů byly zatím upozaděny. Z těchto byl výborem předložen předběžný plán na příští období.
 - f. Dále se průběžně výbor snaží uspořádat systematicky dokumenty společenství ve fyzické i elektronické podobě tak, aby při předávání dalším

členům výboru bylo vše jasné a jednoduché. Týká se to zejména ze zákona povinné evidence vlastníků a nájemníků, vlastnictví jednotek, stanov, směrnic a smluv. Dále ze zákona povinných plných mocí, zápisů schůzí výboru a shromáždění a zejména seznamu jejich usnesení tak, aby odpadla nutnost dalších členů výboru pročitat stále zpětně X zápisů a byl jednoduchý přehled odsouhlasených věcí, kterými se musí příští výbory řídit či tato usnesení zrušit nebo nechat znovu hlasovat o změnách. A také objednávek a dalších agend, které nejsou součástí agendy účetnictví. Tu spravuje účetní.

- g. Výbor též zpracovává podklady k úpravám stanov, k jejichž revizi vyzval všechny vlastníky společenství výzvou číslo 5 ze dne 1. 11. 2019. Výzva je též umístěna na webu společenství. Do doby konání schůze shromáždění výbor neobdržel žádný podnět. Prozatímně tedy zpracovává jen svoje návrhy. Bude obsahem dalších schůzí shromáždění.

4) Práce provedené od poslední schůze shromáždění

I díky epidemiologické situaci, kdy bylo mnohdy obtížné dostat do domu cizí osobu, technika, řemeslníka, se fyzicky v domě moc nezměnilo.

- a. Podařilo se přeložit část střechy, kde bylo identifikováno zatékání a které se řešilo od roku 2016 (zápis výboru schůze číslo 59.)
- b. Při tom došlo k vyčištění okapů.
- c. Dále byla provedena oprava podpěrných sloupů podloubí, na kterou navazuje příprava opravy omítky v Thákurově ulici a římsy prvního patra.
- d. Po havárii WC v suterénu došlo k tlakovému vyčištění odpadu a jeho rekonstrukci u WC mísy. Bohužel k havárii došlo opětovně cca po roce. Tentokrát ne z důvodu ucpání tukem, ale ucpáním něčím jiným, což bohužel vedlo ke zjištění špatně provedeného ústí plastové části odpadu do kameniny, kde se tvoří schod a kde zůstává odpad zpříčen, čímž může kdykoli v budoucnu k této havárii opět dojít. Výbor tedy předpokládá větší rekonstrukci v suterénu v blízké budoucnosti.
- e. Podařilo se dokončit opravy a úpravy výtahu plynoucí z inspekční a odborné zkoušky.
- f. Bohužel se na výtahu projevují některé věci, které dle stávající servisní společnosti již nelze odstranit nebo jen za cenu další opravy. Jedná se o:
 - i. Samovolné sjíždění klece do suterénu – údajně je to zcela normální stav, kdy klec sjíždí do nejvíce využívané stanice. Bohužel žádost o přeprogramování sjíždění do přízemí nebyla zatím i po několika urgencích servisní společností vyřízena.
 - ii. Zrušení „sběrné služby“ – na základě žádosti vlastníků, zejména v době přísnějších epidemiologických pravidel, chtěl výbor vypnout „sběrnou službu“ výtahu tak, aby výtah při cestě dolů nezastavoval na všech stanicích navolených venkovní volbou. Toto údajně servisní společnost provedla, po čase se tato služba ale opět zapnula. Byla naopak zrušena služba předvolby více pater z vnitřní volby. Po podání dotazu na servisní společnost bylo výboru řečeno, že „sběrná služba“ již nejde vypnout, protože výtah je starý a obvod, který toto řeší, zřejmě již dosloužil.
 - iii. Komunikační zařízení – toto prý funguje pouze tak, že se sice případně uvízlý uživatel výtahu dovolá na servis při stisknutí tlačítka se zvonkem, bohužel mu servisní technik nerozumí a spojení vypadává. Servisní společnost toto proměřila a navrhla výměnu za cca 15 000,00 Kč.

5) Předběžný plán prací na další období

	Popis	Cenový odhad
	Provedení pasportizace domu - zakreslení stavu, zaměření prostor a vytvoření dokumentace prostor	50 000,00 Kč (pouze půdorysy); 200 000, 00 Kč (+ zakreslení stavu instalací); 400 000, 00 Kč (3D)
2	Vyhotovení bezpečnostně požárního řešení stavby	
1	Výměna, obnova a úpravy elektroinstalace rozvodů páteřního napájení odběrných míst (HDV, stoupačky?)	velká varianta - 676 550, 00 Kč (nyní navýšení 45 % materiál, 35 % práce, ověřeno u dodavatele) malá varianta - 247 000, 00 Kč (nyní navýšeno plošně 20 %, ověřeno u dodavatele)
4	Domovní zvonky, intercom, RFID	varianta poskytující vše co vyplývá z ankety 700 000, 00 Kč základní varianta 200 000, 00 Kč
Průb.	Překlád střechy	
	Obnova světlíku protažením do suterénu	
5	Obložení vstupní chodby žulou	100 000, 00 Kč
3	Přeložení slaboproudu 1., 2., 3. patro	může být součástí rekonstrukce HDV, navýšení + 50 000, 00 Kč
6	Úprava designu pater domu	
	zakrytí rozvodů a dodělání chodeb	200 000, 00 Kč
	malování chodeb	
	dvířka plynoměřů 10x	100 000, 00 Kč
5	Vstupní dubové dveře, samozamykací	120.000, 00 Kč
	Úprava dvora pro účely rekreace	
	snížení a vydláždění dvora	
	oddělovací zídka na dvoře	370 000, 00 Kč
	Vytvoření kóje nad popelnicemi hospody	
	Vytvoření kóje v předsklepi (kočárky, kola)	
	Spínání světelných čidel (uvlnné, infra) 20x	
	Obměna klíčového systému SGHK (rok 2022)	70 000, 00 Kč
Průb.	Oprava pilířů podloubí a fasády	

6) Rozpočet

Stav účtu - Běžný firemní účet (ke dni schůze shromáždění) – 1 395 666,25 Kč

Stav účtu - Spořicí firemní účet (ke dni schůze shromáždění) – 200 115,34 Kč

Celkem – 1 595 781,59 Kč

Částka uvolnitelná na investice – 1 000 000,00 Kč

- **Zpráva správce domu:**

Zpráva správce byla pro nepřítomnost BU promítnuta a komentována HO – viz Hlasování č. 1.

- **Zpráva revizora:**

Zprávu přednesl LE, její prezentace je jako příloha zápisu na webu www.evropska530.cz

- **Schválení účetní závěrky roku 2020:**

Účetní závěrka roku 2020 vypracovaná BU byla promítnuta a komentována HO – viz Hlasování č. 1.

- **Rekonstrukce HDV, schválení investice:**

Všem vlastníkům byl výborem rozeslán k prozkoumání veškerý dostupný materiál k rekonstrukci HDV, jak jej předchozí schůze shromáždění zaúkolovala (znalecký posudek atd, dohromady cca 60 stránek). Výbor k tomuto materiálu neobdržel žádné připomínky, tyto se objevily až v současné zprávě revizora na stávající schůzi a měly charakter námitek proti výborem doporučené velké variantě rekonstrukce. O námitkách bylo široce diskutováno, výbor na návrh shromáždění provede či nechá provést pasportizaci významných elektrických spotřebičů v jednotlivých jednotkách samotnými vlastníky, výsledek předloží projektantovi k vyjádření a bude-li třeba, nechá vypracovat další odborný znalecký posudek. Dále nechá vypracovat i požární řešení a posudek k „velké variantě“. Hlasování o variantě rekonstrukce a příslušné investice bylo opět odloženo na příští schůzi shromáždění, kterou HO přislíbil nejpozději v dubnu 2022 - viz Hlasování č. 2.

Rozhodnutí shromáždění vyplývá z výsledků hlasování:

Hlasování číslo 1

„Souhlasím se zprávou správce o hospodaření Společenství vlastníků Evropská 530/26, uhrazením částky 130,82 Kč (pohledávka za vlastníka) z fondu oprav a s účetní závěrkou za rok 2020.“

Přítomno 84,41 % vlastníků, kvórum > 50 % přítomných, PRO - 100,00 %, PROTI – 0 %, ZDRŽEL SE – 0 %..... **SCHVÁLENO**

Hlasování číslo 2

Schválení investice pro výměnu hlavního domovního vedení.....**ODLOŽENO Z DŮVODU POŽADAVKU NA DOPLNĚNÍ ÚDAJŮ**

Nikdo z vlastníků nepožádal o zaprotokolování námitek proti rozhodnutí shromáždění.

Přílohy k zápisu jednání společenství:

Příloha 1: Pozvánka na shromáždění včetně programu

Příloha 2: Prezenční listina

Příloha 3: Zpráva výboru

Příloha 4: Výsledek vyúčtování zálohových plateb a pohledávek za rok 2020

Příloha 5: Zpráva revizora

Příloha 6: Zápis hlasování

Všechny přílohy budou zveřejněny též na webu www.evropska530.cz

zapsal	Jiří Keil
kontroloval	Michal Horáček, Pavel Šmatlák