

Zápis ze shromáždění vlastníků bytů
Společenství vlastníků budovy na pozemku pč.229/2, k.ú. Břevnov
zapsané ve veřejném rejstříku, vedeném u Městského soudu v Praze, oddíl S, vložka 19268
se sídlem Ve Střešovičkách 2486/70 Břevnov, 169 00 Praha 6, IČ: 08015538

Místo konání: u vchodu do bytového domu Markéta, Ve Střešovičkách 2486/70 Břevnov, 169 00 Praha 6

Zahájení: 18:30 hod

Prezence členů SVJ byla zahájena 17:15 hod , v 18:45 byly sečteny podíly přítomných spoluvlastnických podílů

Přítomno: 14 z 21 spoluvlastnických podílů tj. 67,654 % hlasů

Shromáždění účastníků bylo předsedkyní Veronikou Marčekovou prohlášeno za usnášeníschopné.

Program shromáždění vlastníků

1. Zahájení – schválení programu a orgánů shromáždění (předseda, zapisovatel, skrutátor, ověřovatel)
2. Odstoupení předsedkyně společenství
3. Volba nového statutárního orgánu
4. Schválení změny stanov v případě volby kolektivního statutárního orgánu
5. Řešení problematiky kotle – předložení cenových nabídek a výběr dodavatele
6. Způsob financování nové kotelny
7. Návrh na navýšení dlouhodobé zálohy na opravu domu a pozemku (fond oprav)
8. Stav jednání s developerem ohledně řešení reklamací a zadržených finančních prostředků developera
9. Schválení účetní závěrky rok 2022
10. Různé

-
1. Zahájení – schválení programu a orgánů shromáždění (předseda, zapisovatel, skrutátor, ověřovatel)

Jednání zahájila předsedkyně Veronika Marčková, předsedkyně SVJ ve výkonu funkce, přivítala přítomné a seznámila je s účelem a programem shromáždění vlastníků jednotek.

Orgány shromáždění byly schváleny takto:

Skrutátor – Wolfová Renata

Zapisovatel – Marčková Veronika

Předseda – Marčková Veronika

Ověřovatel – Prachařová Radka

Žádné další připomínky nebyly vzneseny a bylo přistoupeno ke schválení programu a k volbě jednacího řádu, zapisovatele, skrutátora a ověřovatele.

Usnesení k bodu č.1: shromáždění společenství vlastníků schvaluje navržený jednací řád, program jednání, zapisovatele a ověřovatele.

Hlasovalo PRO: 67,654 % hlasů
Schváleno všemi účastníky ze všech podílů.

2. Odstoupení předsedkyně společenství

Předsedkyně vlastníkům předložila rezignaci na post předsedy SVJ a ukončila tímto své další působení v této roli a to k dnešnímu dni, tj. 13.9.2023. Všichni účastníci to vzali na vědomí a rezignaci bez námitek přijali.

Usnesení k bodu č.2: vlastníci a přítomní členové SVJ rezignaci přijali
Hlasovalo PRO: 67,654 % hlasů
Schváleno všemi účastníky ze všech podílů.

3. Volba nového statutárního orgánu

Společenství vlastníků bylo seznámeno s možností ucházet se o nové místo předsedy SVJ a vyzvalo přítomné k tomu, aby zvolili nového předsedu.

Z přítomných vlastníků neměl o pozici předsedy nikdo zájem, zvláště pak ne za podmínek, za kterých funkci vykonávala Veronika Marčková (za měsíční odměnu 3000 Kč). Po dlouhé diskuzi a potenciálně i příslibu vyšší odměny (návrh odměny 20 000 Kč měsíčně, tj.cca 1000 Kč na bytovou jednotku) pro nového předsedu se přihlásil pan Ing. Vladimír Náměstek, majitel bytové jednotky č.20. Pan Náměstek byl vyhodnocen jako vhodný kandidát, vzhledem k tomu, že v domě bydlí. Bylo dohodnuto, že na příštím zasedání se přehodnotí a schválí výše odměny pro nového předsedu SVJ.

Usnesení k bodu č.3: vlastníci a přítomní členové SVJ jednomyslně zvolili pana Vladimíra Náměstka novým předsedou SVJ
Shromáždění Společenství vlastníků schvaluje nového předsedu společenství vlastníků na pozemku p.č. 229/2, k.ú. Břevnov pana Náměstka - vlastník bytové jednotky č.20.

Hlasovalo PRO: 67,654 % hlasů
Schváleno všemi účastníky ze všech podílů.

Usnesení k bodu č.3: vlastníci a přítomní členové SVJ se zavázali na příštím setkání SVJ odhlasovat novou výši odměny pro předsedu SVJ pana Náměstka

Hlasovalo PRO: 67,654 % hlasů
Schváleno všemi účastníky ze všech podílů.

4. Schválení změny stanov v případě volby kolektivního statutárního orgánu

Vzhledem k tomu, že volba statutárního orgánu proběhla bez nutnosti zvolit kolektivní statutární orgán, 4. bod programu shromáždění vlastníků tímto pozbyl smysl. Nikdo z přítomných nechtěl vykonávat pozici místopředsedy a podílet se tak na vedení SVJ.

Schválení změny stanov tedy neproběhlo.

Usnesení k bodu č.4: kolektivní statutární orgán nebyl zvolen a nebylo tedy nutné měnit v této věci stanovy

Hlasovalo PRO: 67,654 % hlasů
Schváleno všemi účastníky ze všech podílů.

5. Řešení problematiky kotle – předložení cenových nabídek a výběr dodavatele

Získány 2 cenové nabídky či vyjádření k problematice kotle – Kaben s.r.o., Ekoterm-Stavby s.r.o. a odborné stanovisko firmy Sefir s.r.o. Zatím tyto nabídky nebudou využity a bude se po určitý časový úsek (do konce roku 2023) sledovat funkčnost kotle, jelikož dle stanoviska shromáždění je naděje, že nové tepelné čerpadlo by mohlo být řešením.

Shromážděním bylo odsouhlaseno:

- 1) zmapovat jak topení v jednotlivých bytových jednotkách funguje, kde se zdá býti efektivní a kde naopak vlastníci pocítí diskomfort z nedostatku tepla apod. Toto pozorování bude probíhat od začátku topné sezony do konce roku 2023. Následně každý majitel poskytne report o účinnosti jeho topení. Oznámení o této aktivitě již musí být učiněno novým předsedou.
- 2) V návaznosti na toto zmapování bylo navrženo uskutečnit také kontrolu rozvodů, tak aby byla analýza topného systému maximálně vypovídající. Na základě této analýzy a jejích závěrů by se v následujícím roce rozhodlo o konkrétním řešení pro zefektivnění fungování kotlů a topných jednotek.
- 3) Tento následný report funkčnosti všech topných těles v bytových jednotkách bude poskytnut firmě SEFIR s.r.o., která celou kotelnu instalovala, disponuje projektovou dokumentací a následně navrhne řešení pro efektivnější topení, včetně cenové kalkulace. Návrh řešení bude předložen i jiným firmám, dle doporučení vlastníků bytů.

Dle závazku SVJ zajišťovat tyto opravy na náklady SVJ, bude také nutné přihlédnout k této skutečnosti při odvodu vlastníků do fondu oprav, účastníci jsou informováni, že nyní jsou odvody již neodpovídající, dům již není zcela nová „novostavba“. Proto je nutné minimum, které nyní vlastníci odvádějí, přehodnotit. Vlastníci jsou srozuměni s tím, že je pravděpodobné, že aktuální dva kotle jsou pro velikost domu a jeho efektivního fungování a vytápění nedostatečné A proto je možné, že jako doporučení od odborníků přijde zajistit další topnou jednotku, tzn. další kotel, nebo bude nutné redefinování a přestavění celého topného systému a kotelny. Na základě analýzy, která proběhne v zimě tohoto roku a začátkem roku následujícího se případně v létě příštího roku zrealizuje oprava a zefektivnění fungování kotelny. Reklamáce se nezdá být řešení, developři nápravu nezjednali, přestože byli opakovaně o nestabilně fungujícím topném systému a o chladu v některých bytech informováni.

Usnesení k bodu č.5: v zimě proběhne analýza efektivnosti vytápění kotli a danými rozvody, v létě 2024 se případně zrealizuje oprava kotelny

Hlasovalo PRO: 67,654 % hlasů
Schváleno všemi účastníky ze všech podílů.

6. Způsob financování nové kotelny

Reklamace se nezdá být řešení, developeri nápravu nezjednali, přestože byli opakovaně o nestabilně fungujícím topném systému a o chladu v některých bytech informováni.

Vlastníci jsou srozuměni s potenciální nutností si na příštím zasedání SVJ odhlasovat zvýšené odvody do fondu oprav, tak aby mohl být úkon spojený s opravou kotelny ze strany SVJ v příštím roce ze strany SVJ financovatelný.

Usnesení k bodu č.6: oprava kotelny proběhne pravděpodobně v létě 2024 na náklady SVJ

Hlasovalo PRO: 67,654 % hlasů

Schváleno všemi účastníky ze všech podílů.

7. Návrh na navýšení dlouhodobé zálohy na opravu domu a pozemku (fond oprav)

V rámci diskuse byly navrženy nové odvody do fondu oprav, odpovídající výši cca 30 Kč za m², finální výše bude ale opět diskutována a následně odsouhlasena na příštím SVJ. **Dále je potřeba počítat s odměnou pro nového statutára, která se razantně zvýší oproti dosavadní. Z těchto důvodů bude na příštím shromáždění SVJ hlasování ve věci navýšení odvodu do fondu oprav, tak navýšení odměny pro Statutára pana Vladimíra Náměstka.**

Usnesení k bodu č.7: návrh na zvýšení odvodů byl schválen a bylo odsouhlaseno hlasování o konkrétní výši odvodů na příštím setkání SVJ, jako nejvíce proklamovaná výše byla diskutována částka 30 Kč/m²

Hlasovalo PRO: 67,654 % hlasů

Schváleno všemi účastníky ze všech podílů.

8. Stav jednání s developerem ohledně řešení reklamací a zadržených finančních prostředků developera

Vyrovnaní závazku vůči developerovi bylo diskutováno, ale vzhledem k trvajícím reklamacím ze strany majitelů vůči developerovi, nebylo schváleno zaslání zádržného developerovi. Vlastníci souhlasí, že jakmile budou vyřešeny reklamační úkony spojené s reklamací vlhkosti a chladu ve vybraných bytech, spočívající zejména v problémových terasách, parapetech, okapech a dalších problémech spojených s opláštěním domu a v jednotkách již nebudou s tím spojené problémy s vlhkostí (vlhké skvrny na zdech), bude závazek vůči developerovi vypořádán. Vzhledem k tomu, že developer již, ale odmítá nadále na reklamace aktivně reagovat a opravy realizovat, není pravděpodobné brzké vypořádání. Bylo navrženo umístit zádržné na spořicí účet či termínovaný vklad.

Usnesení k bodu č.8: SVJ se shoduje, že v případě, že developer nedostojí svým závazkům a neopraví potřebné – terasy, odtoky, parapety apod., které souvisí s opláštěním domu - **počítá, že náklady za tyto opravy ponese SVJ (vyplývá to z jeho povinností)**. I tento bod je nutné promítnout do zvýšení odvodů do fondu oprav.

Hlasovalo PRO: 67,654 % hlasů
Schváleno všemi účastníky ze všech podílů.

9. Schválení účetní závěrky rok 2022

Bylo domluveno, že na příštím SVJ dojde ke schválení účetní závěrky za rok 2022, jelikož bylo vyžádáno přepracování tak, aby bylo snáze chápatelné pro všechny členy SVJ. Budou prezentovány jednotlivé položky, které byly placeny z FO za toto účetní období.

Usnesení k bodu č.9: Nutnost přepracovat výstupní dokumenty ze strany správcovské firmy Austis tak, aby byli pro laika lépe přehledné a pochopitelné pro všechny. Na příštím SVJ budou tyto dokumenty předloženy a schválena účetní závěrka.

Hlasovalo PRO: 67,654 % hlasů
Schváleno všemi účastníky ze všech podílů.

10. Různé

Shromáždění SVJ se shodlo, že během dvou měsíců zorganizuje nový předseda další schůzi SVJ. Termín této schůze byl zde navrhnut na 1.11.2023 od 18.30 hodin.

Usnesení k bodu č.10: Nový předseda SVJ zorganizuje nové shromáždění vlastníků v následujících 2 měsících.

Hlasovalo PRO: 67,654 % hlasů
Schváleno všemi účastníky ze všech podílů.