

ZÁPIS

ze schůze shromáždění Společenství vlastníků jednotek Nová Kolonie 2604/8

Datum: 14.5.2014 v 18:30 hod.

Místo: garáž sídla společenství

PROGRAM:

1. Prezence

Přítomno je 61,53% všech vlastníků jednotek, schůze je tedy usnášeníschopná.

2. Zahájení a volba orgánů

Schůze byla zahájena místopředsedou výboru L. Novotným, který na úvod poděkoval přítomným vlastníkům za účast. Následovalo hlasování o volbě skrutátora a zapisovatelů.

Nikdo z přítomných vlastníků se nepřihlásil, proto L. Novotný navrhl:

a) *skrutátorem zvolit paní Radku Hrachovinovou*

PRO: 100% ze všech přítomných vlastníků. **Návrh byl přijat.**

b) *zapisovatelem zvolit pana Libora Novotného a pana Nama Nguyena*

PRO: 100% ze všech přítomných vlastníků. **Návrh byl přijat.**

3. Schválení účetní závěrky, informace o hospodaření SVJ a správě domu

L. Novotný přivítal paní Vladislavu Kopeckou, ekonomku správcovské společnosti Trigema Facility s.r.o., a předal jí slovo. Paní Kopecká informovala vlastníky o účetní závěrce, hospodaření společenství a o základních ekonomických ukazatelích za rok 2014.

Ukazatel	Hodnota v Kč
Hospodaření	
Celkový výsledek hospodaření (úroky SÚ, úroky z prodlení, ostatní výnosy)	0,00
Přijaté zálohy	1 028 480,00
Náklady	899 106,38
Vlastníkům bude ve vyúčtování vráceno	129 373,62
Účty	
Stav běžného účtu	365 278,60
Stav spořicího účtu	975 998,49
Výše úroků ze spořicího účtu	3 594,70
Dlouhodobé zálohy (fond oprav)	
Stav	1 413 055,13
Příspěvky vlastníků	241 944,00

Schválení účetní závěrky - L. Novotný nechává hlasovat:

Návrh usnesení:

„Shromáždění schvaluje účetní závěrku za rok 2014 spolu se zprávou o hospodaření společenství a správě domu.“

PRO: 100% z přítomných vlastníků. **Návrh byl přijat.**

4. Zpráva o činnosti výboru

L. Novotný připomněl, že zpráva o činnosti výboru byla součástí pozvánek na tuto schůzi a dotázal se, zda má někdo ke zprávě dotazy či připomínky.

Žádné dotazy, připomínky ani protinávrhy nebyly. Přítomní členové shromáždění se shodli, že z časových důvodů není nutné zprávu výboru podrobněji rozvádět. L. Novotný pak ještě krátce zmínil některé z probíhajících kauz.

Ve věci sesuvu půdy za domem došlo k dalšímu kontaktu se zástupci městské části. Bylo nám sděleno, že magistrát v této věci dlouhodobě nespolupracuje a starosta Prahy 13 odeslal magistrátu oficiální stížnost. Paní Brabcová a paní Černá odeslaly upozornění na závažnost situace přímo magistrátu. Dytrychovi provizorně vyčistili část vozovky od hlíny, aby byl umožněn průjezd kočárků.

Ve věci renovace oken byla podána informace o probíhajícím výběru dodavatele. Po výběru dodavatele dojde k posouzení celkového stavu oken a bude rozhodnuto o způsobu jejich opravy.

Ve věci výdutě na fasádě bylo zmíněno, že pravděpodobnou příčinou je zatékání skrze porušenou dlažbu na balkoně bytu č. 41. V souvislosti s tím bylo rovněž zmíněno, že dlažby na balkonech jsou ve špatném stavu obecně a bude tedy provedena jejich kontrola a následná oprava.

Dále byla diskutována změna osvětlení garáže na systém LED. Shromáždění se shodlo, že tato změna je přínosná a bude realizována postupným přechodem, tak jak bude končit životnost stávajících zářivek.

5. Nový občanský zákoník

L. Novotný upozornil na nový občanský zákoník, který nabyl účinnosti již na začátku loňského roku a přináší některá nová práva i povinnosti jak společenství, tak jednotlivým vlastníkům. Připomněl, že SVJ má ve lhůtě 3 let povinnost přizpůsobit mu své stanovy, bude tedy nutno toto provést v období do příští členské schůze. Rovněž informoval vlastníky, že jsou povinni hlásit jména a adresy svých nájemníků, což se neděje. Dále upozornil vlastníky na nutnost zvýšené opatrnosti při výběru nájemníků, neboť jsme v domě měli již několik problémových obyvatel, kteří ostatním znepříjemňují život.

6. Navýšení příspěvků do fondu oprav

Vzhledem k tomu, že v letošním roce uplyne již 8 let od kolaudace našeho domu a v nejbližší době lze očekávat větší investice, navrhuje výbor navýšení příspěvku do fondu oprav ze stávajících 8 Kč na 12 Kč. Toto je částka běžná i v okolních domech.

Návrh usnesení:

„Shromáždění schvaluje navýšení příspěvků do fondu oprav na 12 Kč/m²“

PRO: 100% z přítomných vlastníků. **Návrh byl přijat.**

7. Renovace plošin

L. Novotný pohovořil o stavu parkovacích plošin v našich garážích (též viz zpráva o činnosti výboru) a o tom, že nás čeká investice přibližně 300 000 Kč do jejich renovace. Zmínil jednotlivé metody renovace, kterými jsou

- tzv. malý servis – obroušení a nátěr na místě – v ceně 3 500 Kč a
- tzv. velký servis = rozebrání plošiny, pískování lamel v lakovně a následné složení a nátěr - v ceně 25 000 Kč.

Dále probral možné varianty financování ze strany nájemců plošin. Vzhledem ke zmiňovaným nestejným nákladům na jednotlivé plošiny se nabízejí varianty financování

- adresného, kdy každý nájemce hradí náklady na svou plošinu a
- rovným dílem, kdy se celková částka rovnoměrně rozpočítá na všechny nájemce.

Výbor se kloní k variantě financování rovným dílem a to zejména z důvodů, že

- dolní plošiny jsou poškozovány zejména kontaktem s vlhkostí na dně šachty, čemuž nemohou zabránit, neboť je tam spouštějí nájemci horních plošin,
- dolní plošiny jsou poškozovány vodou odkapávající z horních plošin,
- plošiny mají spoustu společných částí, které nelze dělit a
- plošiny nejsou vlastnictvím uživatelů – mají je pouze v nájmu.

Varianta navrhovaná výborem byla použita i ve většině sousedních domů.

Renovace plošin, vzhledem ke své finanční náročnosti vzbudila rušnou diskuzi. Bylo konstatováno, že nutnost takto vysoké investice již po necelých osmi letech užívání je podezřelá a je možné, že u plošin došlo ke konstrukční chybě. Výbor se pokusí toto ověřit u výrobce plošin. Dále byla diskutována i špatná práce správce, Trigema Facility, který měl na poškození plošin korozi upozornit daleko dříve, kdy by náprava škod byla výrazně levnější. Shromáždění navrhlo, aby výbor kontaktoval členy výborů okolních domů – které řeší podobný problém – a pokusil se s nimi dohodnout společný postup vůči developerovi Trigema Building a správci Trigema Facility.

Přítomno je 62,5% všech nájemců parkovacích plošin, jejich shromáždění je tedy usnášeníschopné.

Návrh usnesení:

„Shromáždění nájemců plošin schvaluje financování renovace plošin rovným dílem, tedy rovnoměrným rozpočtením celkové investované částky mezi všechny nájemce plošin“

PRO: 80% z přítomných nájemců plošin. **Návrh byl přijat.**

L. Novotný dále zmínil, že vzhledem k tomu, že se jedná o zásah do společných částí domu, bude toto nutno schválit 75% většinou všech členů společenství. Protože aktuální účast na schůzi toto předem vylučovala, bylo dohodnuto, že hlasování proběhne e-mailovou formou. Pozdější (po ukončení schůze) analýzou stanov však bylo zjištěno, že vzhledem k tomu, že se nejedná o stavební úpravy, není takovéto schválení nutné. E-mailové hlasování tedy proběhne pouze mezi nájemci plošin a jeho cílem bude odsouhlasení investice jako takové (hlasování na schůzi odsouhlasilo pouze způsob financování investice). Ke schválení bude potřeba získat alespoň 50% hlasů nájemců plošin.

Renovace proběhne v průběhu léta, bude trvat zhruba jeden měsíc a garáž bude po celou dobu kompletně uzavřena.

8. Volba nového člena výboru

Vzhledem k tomu, že bývalý předseda pan Jan Klouda v lednu ze zdravotních důvodů rezignoval na své členství ve výboru SVJ, bylo nutno ho doplnit na počet třech členů požadovaný stanovami. L. Novotný tedy vyzval přítomné vlastníky, aby se přihlásili k členství ve výboru. Na výzvu zareagovala paní Soňa Malečková, která projevila o členství ve výboru zájem. Proběhlo hlasování o jejím přijetí.

Návrh usnesení:

„Shromáždění schvaluje paní Soňu Malečkovou jako členku výboru společenství“

PRO: 95,5% z přítomných vlastníků. **Návrh byl přijat.**

9. Změna rozdělení odměn výboru

L. Novotný připomněl, že vzhledem ke změnám ve výboru probíraným v předchozím bodě, pracuje výbor již od února ve dvou, což klade na oba členy zvýšenou zátěž. Oba ale stále pobírají původní odměny, tedy každý z členů jednu čtvrtinu z celkové odměny schválené pro výbor jako celek. Výbor tedy navrhuje, aby zbylá nečerpaná část odměny, byla rovnoměrně rozdělena mezi oba zbývající členy a to zpětně.

Návrh usnesení:

„Shromáždění schvaluje rovnoměrné rozdělení odměn pro výbor mezi oba zbylé členy výboru, pana Libora Novotného a pana Nama Nguyena. Tento princip má zpětnou platnost ke dni rezignace bývalého předsedy Ing. Jana Kloudy a bude uplatňován až do okamžiku doplnění výboru, kdy dojde k novému přerozdělení odměn.“

PRO: 95,5% z přítomných vlastníků. **Návrh byl přijat.**

Ukončení schůze: 20:40 hod.

Zapsal: Nam Nguyen, Libor Novotný

Libor Novotný
místopředseda výboru

Nam Nguyen
člen výboru