

Zápis 8. schůze shromáždění Společenství vlastníků jednotek domu Bechlínská 705, Praha 9 – Letňany

se sídlem Bechlínská 705, 190 00, Praha 9, zapsané v rejstříku společenství vlastníků jednotek, vedeného u MS v Praze oddíl S, vložka 6901, IČ: 27578577

konaného **05. 10. 2011 od 19 hodin ve studovně Gymnázia Českolipská 373, Praha 9 – Prosek**

Program:

- Prezence (19.00 - 19.30 hod.), volba skrutátora, zapisovatele a ověřovatele zápisu
- Správa domu – informace k vyúčtování 2010, schválení [účetní uzávěrky 2010](#), předložení [návrhu rozpočtu SVJ](#) na následující roky
- Informace o stavu SVJ - výboru a kontrolní komise, finance (dlužníci apod.) - další info [zde](#)
- Revize a opravy – informace k nadcházející požární revizi, předložení [návrhu na provedení úpravy vzduchotechniky \(odsávání z koupelen a WC\) nahrazením stávajících trvale běžících střešních el. ventilátorů mechanickými rotačními hlavicemi](#), informace k opravě podlah v garážích v -1. podzemním podlaží, předložení [návrhu na úpravu osvětlení](#) v domě, apod.
- Ostatní – informace k zeleni kolem domu, "biokoridoru", informace k možnosti ohřevu teplé vody [solárními panely na střeše](#), apod.
- Volná diskuse

Po skončení prezence přítomných vlastníků (sešlo se **43,6%** vlastníků nebo plných mocí od nich – viz Příloha č. 1) bylo konstatováno, že **schůze shromáždění vlastníků není usnášeníschopná**.

Zapisovatelem byl ustanoven Vladimír Hollý, schůzi shromáždění vedl Jan Líkař (předseda výboru SVJ), ověřovatel zápisu Daniel Hauzner, skrutátor Daniel Hauzner.

1. Správa domu – Účetní uzávěrka

- a) Pani Petřílková z kontrolní komise informovala o účetní uzávěrce SVJ pro rok 2010. Kontrolní komise konstatovala, že hospodaření SVJ je vyrovnané a stav účetnictví v pořádku.
- b) Vzhledem k tomu že shromáždění nebylo usnášeníschopné nebylo hlasováno o schválení.

2. Správa domu – Rozpočet

- a) Pan Hollý informoval o připraveném rozpočtu SVJ a vysvětlil jednotlivé položky.
- b) Současně informoval o stavu "fondu oprav" (dále jen "FO") a plánovaném plnění FO.
- c) Vzhledem k tomu že shromáždění nebylo usnášeníschopné nebylo hlasováno o schválení.

3. Informace o stavu SVJ – výbor a kontrolní komise

- a) Panu Hauznerovi vypršel 5letý mandát člena výboru a byl shromážděním opakovaně zvolen za člena výboru
- b) Ve výboru ani v kontrolní komisi nevznikly žádné další změny, které by ovlivnily jejich činnost.

4. Informace o stavu SVJ – Dlužníci

- a) Pan Líkař informoval o stavu a vývoji dluhu vlastníků na zálohách a vyúčtování.
- b) Díky jednání výboru, správce domu IKON a v součinnost s právníkem byl dluh z počátku roku 2011 (cca 800 tis Kč) snížen na 150 tis Kč ke konci srpna 2011. V některých případech výbor odsouhlasil i exekuci.
- c) Bohužel k 3.10. byl dluh zas kolem 300 tis Kč.
- d) Shromáždění bylo informováno, že veškeré dluhy přesahující částku 5000 jsou postoupené k vymáhání právníkem. V takovém případě se ale náklady okamžitě zvyšují minimálně o služby advokátní kanceláře, soudní poplatky atd. a náklady pro neplátiče mohou několikanásobně převýšit vymáhanou částku.

5. Revize a opravy - El. energie

- a) Shromáždění bylo informováno o změně tarifu PRE odsouhlasené výborem na základě vyhodnocení nabídek PRE a RWE. Nový tarif je fixovaný na současné ceny roku 2011 po dobu následujících tří let.
- b) Shromáždění bylo informováno o výměně stávajících 40W žárovek ve společných prostorech (chodby) za 25W žárovky. Předpokládaná úspora je cca 12%.

- c) Shromáždění bylo informováno o možnosti úspory el. energie náhradou aktivní vzduchotechniky za pasivní odvětrávání. V současnosti je 26 (2kW) motorů vzduchotechniky v nepřetržitém 24hodinovém provozu s ročními náklady na elektřinu cca 260.000 Kč. Pasivní vzduchotechnika zajistí dle předpokladu dostatečné odvětrání při nulovém provozním nákladu. Náklady na odstavení jednoho motoru a jeho nahrazení za pasivní odvětrávání činí cca 10 000 Kč bez DPH. Výměnu stávající motorů je třeba provádět jednou za 5 let, s nákladem kolem 10.000 Kč bez DPH. Vzhledem k tomu, že shromáždění nebylo usnášeníschopné, nebylo hlasováno o jednorázové výměně, ale se souhlasem všech vlastníků přítomných na schůzi bylo dohodnuto o postupné výměně jednotlivých motorů (např. při poruše). V takovém případě činí jednorázový náklad 10 000Kč bez DPH. Oprava vzduchotechniky bude financována z FO.
- d) Shromáždění bylo informováno o plánovaném testovacím provozu pohybových čidel pro osvětlení v chodbách vestibulů. Účelem testovacího provozu je ověření předpokladu, že pohybové čidla sníží spotřebu el. energie. Paní Petříková namítla, že z vlastních zkušeností očekává spíš zvýšení spotřeby. O výsledcích testu bude informováno na dalším shromáždění SVJ.

6. Revize a opravy – podlaha v garážích

- a) Shromáždění bylo informováno o usnesení výboru realizovat opravu havarijního stavu podlahy v garážové jednotce 200 (-1. patro). V garáži je popraskaná betonová podlaha a voda zatéká do konstrukce domu a poškozuje armaturu.
- b) Investice do opravy bude hrazená z FO následovně
 - a. 50 000 tis. Kč bez DPH - oprava betonové podlahy (společná část) bude hrazena všemi vlastníky domu
 - b. 15 000 tis. Kč bez DPH – oprava nátěru podlahy bude hrazená pouze vlastníky jednotky 200
- c) Realizace oprav je plánována na jaro 2012
- d) Výbor zároveň opětovně žádá majitele dosud nepřístupných sklepních kójí o jejich zpřístupnění. Na příslušných kójích je vyvěšena výzva. V případě, že majitelé kóje nepřístupní do konce měsíce října, bude vylomen zámek a náklady za opravu ponесou majitelé příslušných kójí.

7. Ostatní - Úklid garáží

- a) Shromáždění bylo informováno o usnesení výboru o setrvání ve smluvním vztahu se stávající úklidovou firmou.

8. Ostatní - Popelnice

- a) Shromáždění bylo informováno o plánovaném zvýšení cen za odvoz odpadu o cca 20% a riziku plnění popelnic cizími lidmi mimo naše SVJ. Toto riziko bude nadále monitorováno a v případě plnění popelnic cizím odpadem bude přijato adekvátní opatření (např. ohrazení a uzamčení popelnic).

9. Ostatní – Solární panely

- a) Shromáždění bylo informováno o možnosti instalace solárních panelů pro ohřev teplé vody. Podle odhadu firmy GLASS.PO SOLAR by vyprodukované teplo postačovalo pro ohřev teplé vody spotřebované v našem domě, ne však pro topení.
- b) Možnosti financování jsou různé, pro náš dům se jeví nejvhodnější kombinace čerpání FO a úvěru.
- c) Tato možnost byla na schůzi zmíněná pro otevření diskuse na dané téma. Jsou vítány veškeré postřehy a připomínky členů SVJ. Diskuse probíhá na stánkách SVJ www.bechlinska.cz

10.Ostatní – upozornění pro majitele psích miláčků

Shromáždění bylo informováno o vysokých nákladech spojených s obnovou trávníků a keřů v okolí vstupů do domu, permanentně ničených psími výkaly. Trávník za domem je rovněž přes nákladnou a náročnou údržbu zcela znehodnocen. Výbor opakovaně vyzývá majitele psů, aby po nich uklízeli. Je to opravdu nechutné, že si takto znechucujeme prostředí ve kterém žijeme. Výbor zváží možnost vyúčtování nákladů za úklid psích výkalů a obnovu trávníku pouze majitelům psů.

11. Hlasování

- a) Vzhledem k tomu, že všichni přítomní souhlasili s následovnými body hlasování
1. Potvrzení D. Hauznera za člena výboru na další volební období výboru SVJ.
 2. Schválení účetní uzávěrky SVJ pro rok 2010.
 3. Schválení rozpočtu SVJ.
 4. Postupná úprava aktivního odvětrávání bytů.
- ale shromáždění nebylo usnášeníschopné, bylo navrženo dodatečné hlasování písemnou formou a zajištění, aby o uvedených bodech hlasovalo více než 50% členů SVJ. Tuto možnost sice umožňují platné Stanovy SVJ, ale je rozporu s platnou legislativou.
- b) Dodatečné hlasování proběhlo 11.10.2011. A všechny uvedené body byly schváleny počtem **52,7%** členů SVJ (viz Příloha č.2) v následovném znění.
1. souhlasím / nesouhlasím s úpravou odtahu vzduchotechniky z WC a koupelen nahrazením stávajících elektromotorů mechanickým odvětráváním, financovaným z "fondu oprav"
 2. souhlasím / nesouhlasím s účetní uzávěrkou hospodaření SVJ za rok 2010, tak jak byla předložena Správcem a vystavena na webu SVJ
 3. souhlasím / nesouhlasím s návrhem rozpočtu SVJ na období 2011 - 2016, tak jak byl předložen výborem SVJ a vystaven na webu SVJ
 4. souhlasím / nesouhlasím s opětovným zvolením p. D, Hauznera členem výboru SVJ s výjimkou bodu 1., kdy nesouhlasili dva vlastníci (celkem souhlasilo **50,9%**) a bodu 4., kdy nesouhlasil jeden vlastník (celkem souhlasilo **51,7%**).

I přes celkový nadpoloviční souhlas vlastníků s projednávanými body shromáždění (včetně dodatečného hlasování), bylo dle platné legislativy shromáždění SVJ neusnášeníschopné a tedy nebylo možné přijmou jakékoliv usnesení a projednané body programu mají pouze informativní charakter.

Podepsaný originál tohoto zápisu, včetně prezenční listiny, plné moci, dodatečné hlasování a tabulka hlasování jsou uloženy v dokladech SVJ. Na webových stránkách budou pouze doklady neobsahující podpisy a další citlivé údaje vlastníků SVJ.

Shromáždění bylo ukončeno ve 21:00.

Zapsal dne 07. 10. 2011

.....
Vladimír Holý

Zápis ověřil:

.....
Daniel Hauzner (člen výboru)

.....
Jan Líkař

Přílohy:

č. 1 - Prezenční arch 8 schůze shromáždění SVJ Bechlínská 705_2011.pdf

č. 2 - Prezenční arch 8 schůze shromáždění SVJ Bechlínská 705_2011_koresp_hlasovani.pdf