

Zápis ze Shromáždění SVJ – 18/09/2014

Identifikační údaje:

Společenství pro dům Na Lysinách č.p. 455-457, Praha 4, Hodkovičky, IČ:24771759
zapsaná v Rejstříku SVJ pod spisovou značkou S 12147 (dále jen "SVJ")

Místo, datum a čas konání shromáždění:

Místo: Na Lysinách č.p. 455/16, v prostorách v 1.PP domu

Čas: od 19:30 hod

Program shromáždění:

1. Zahájení shromáždění, ověření schopnosti se usnášet a schválení programu
2. Informace o zápisu nového výboru SVJ do rejstříku SVJ
3. Diskuze o kontrolní komisi a případné zvolení 3. člena kontrolní komise
4. Schválení účetní závěrky 2013
5. Potvrzení rozúčtování služeb a výše příspěvku do fondu oprav 2013 a 2014
6. Informace o nové webové stránce SVJ
7. Informace o výběrovém řízení na dodavatele nového střešního opláštění, zateplení střechy, oprava fasády střešní nástavby a nové VZT. Projednání jednotlivých cenových nabídek, výběr vítězné firmy, schválení znění Smlouvy o dílo (SoD), schválení uzavření SoD
8. Informace o stavu sporu SVJ s pí. arch. Čáchovou. Informace o novém právním zastoupení. Schválení smlouvy s novým právním zastoupením.
9. Ostatní případná témata a diskuze.
10. Závěr

Zápis provedl:

Miroslav Cink

Průběh jednání a přijatá usnesení ze Shromáždění SVJ:**Ad bod č.1)**

- předseda výboru zahájil jako předsedající shromáždění jednání Shromáždění SVJ (dále jen „SSV“)
- proběhla evidence přítomných členů a evidence plných mocí pro hlasování
- přítomní předali plné moci – přiloženo k Zápisu SSV
- informace o zveřejnění Oznámení o konání SSVJ – oznámeno dle stanov SVJ 15 dnů před konáním shromáždění – konkrétně bylo vyvěšeno dne 02/09/2014
- Přítomno dle prezenční listiny 24 vlastníků jednotek v domě (u SJM jedna osoba), se spoluvlastnickým podílem (dále jen SP) 87,21% všech SP
- předseda výboru konstatoval, že shromáždění je usnášení schopné.
- SSVJ schválilo navržený program shromáždění
- žádný další bod nebyl navržen do programu jednání

Ad Bod c.2) - informace o změnách ve složení výboru SVJ a provedení zápisu nového výboru do rejstříku

- Na schůzi SSVJ dne 26/6/2014 byla přijata rezignace tehdejšího předsedy a místopředsedy a na Shromáždění byli zvoleni noví členové výboru
- Dne 27.6.2014 proběhla ustavující schůze nového výboru SVJ; předsedou byl zvolen p. Karel Goldberg, místopředsedou byl zvolen p. Miroslav Cink, členkou výboru paní Šubrtová
- Byla podána žádost o výmaz neaktuálních údajů a zápis nových členů výboru SVJ na Rejstříkový soud, MS usnesením z 3.9.2014 změny schválil
- Ke dni konání SSV (18/09/2014) zatím nebyla změna v Rejstříku SVJ provedena

Ad Bod c.3 – obsazení kontrolní komise

- Předseda výboru SVJ přednesl informaci o stavu spojeném s obsazením kontrolního výboru
- Na základě stanov a platných právních předpisů nebylo možné nechat zapsat do rejstříku 2 již dříve zvolené členy kontrolního výboru, protože dle platných stanov musí kontrolní komise mít 3 členy
- Předseda výboru SVJ navrhl zvolit jako 3. člena kontrolní komise paní JUDr. Nenadálou, nar. Nar. 29.7.1978, bytem Na Lysinách 457/20, Praha 4, Hodkovičky.
- Paní JUDr. Nenadálou s návrhem souhlasí

Navržené Usnesení předložené SSV k hlasování:

Shromáždění vlastníků navrhuje dovolit jako třetího člena Kontrolní komise paní JUDr. Nenadálou.

- Přítomno vlastníků bytů: 24 osob (u SJM jedna osoba)
- Přítomno dle SP: 87,21% všech členů SVJ

- Hlasování:
 - Pro dle SP: 87,21%
 - Proti dle SP: 0%
 - Zdrželo se dle SP: 0%

Usnesení bylo přijato. (K přijetí usnesení bylo třeba >50% všech členů SVJ - dle stanov SVJ)

Ad Bod c.4) - informace o finanční zprávě SVJ za rok 2013, schválení účetní závěrky

- Předseda výboru SVJ za výbor SVJ předložil a seznámil shromáždění SVJ s účetní závěrkou za rok 2013 (s obsahem: DP, rozvaha, výkaz zisků, finanční zpráva s přehledem stavu záloh, nákladů, stavu účtů, čerpání fondu oprav).
- Poté předseda požádal o schválení předložené účetní závěrky za r 2013.

Navržené Usnesení předložené SSV k hlasování:

Shromáždění vlastníků schvaluje bez připomínek finanční zprávu a účetní závěrku za rok 2013.

- Přítomno vlastníků bytů: 24 osob (u SJM jedna osoba)
- Přítomno dle SP: 87,21% všech členů SVJ
- Hlasování:
 - Pro dle SP: 87,21%
 - Proti dle SP: 0%
 - Zdrželo se dle SP: 0%

Usnesení bylo přijato. (K přijetí usnesení bylo třeba dle stanov SVJ nadpoloviční počet přítomných členů/SP).

Ad Bod c.5) - Potvrzení předpisů a rozúčtování služeb vč. výše příspěvku do fondu oprav za r 2013 a 2014

- Předseda SVJ přednesl a odprezentoval Shromáždění informaci o stavu a způsobu rozúčtování nákladů a stanovení předpisů záloh na rok 2014
- Poté předseda výboru SVJ požádal shromáždění SVJ aby schválilo a potvrdilo předané a převzté předpisy na úhradu výše záloh na úhradu za služby a do fondu oprav (30 Kč/m2 byt.jednotky tj. stejné jako v r.2013,2012) za rok 2013 a 2014 a taktéž způsob rozúčtování cen služeb a stanovení záloh na služby na jednotlivé členy společenství za r 2013 a r 2014.
- Dále výbor informoval SSV, že základní účetní data budou časem k dispozici na webových stránkách a že kterýkoliv člen shromáždění může po dohodě s výborem nahlédnout do účetních a ostatních dokumentů našeho společenství.

Navržené Usnesení předložené SSV k hlasování:

Shromáždění vlastníků schvaluje a potvrzuje navrženou výši záloh do fondu oprav za rok 2013 a 2014 ve výši 30,-Kč/m2 bytové jednotky. Shromáždění vlastníků taktéž schvaluje a potvrzuje způsob rozúčtování cen služeb a stanovení záloh na jednotlivé členy společenství za r 2013 a r.2014.

- Přítomno vlastníků bytů: 24 osob (u SJM jedna osoba)

- Přítomno dle SP: 87,21 v všech členů SVJ
- Hlasování:
 - Pro dle SP: 83,08%
 - Proti dle SP: 0%
 - Zdrželo se dle SP: 4,19%

Usnesení bylo přijato. (K přijetí usnesení bylo třeba dle stanov SVJ nadpoloviční počet přítomných členů/SP).

Ad Bod c. 6) - info o vytvoření nových webových stránek SVJ

- Předseda výboru informoval SSV o zřízení nového komunikačně-informačního webového portálu našeho SVJ a požádal členy SVJ o zaregistrování.
- Ze strany výboru byl SSV prezentován stav výroby a zprovoznění, struktura a funkce webových stránek pro SVJ, jakož i záměr celkového použití webu pro potřeby fungování a další vzájemné komunikace v rámci SVJ
- Mezi další zvažované funkčnosti bude zahrnuta možnost upozornění na aktuality krátkou notifikační zprávou mailem (=hromadný mail na vlastníky) případně textovou sms notifikační zprávou
- Vzhledem k zprovoznění webu na doméně www.nalysinach.cz je možné od příštího ročního výročí zrušit a již dále neplatit doposud existující doménu a diskuzní portál na www.lysiny-a.cz - informace pro p. Šerýcha
- Poznámka členů SVJ – ověřit, zda-li je možné zadat více mailových adres k jedné bytové jednotce

Ad Bod c.7) - informace o technickém stavu střechy a návrh na zajištění rekonstrukce střechy

- Předseda výboru v návaznosti na usnesení minulých shromáždění seznámil shromáždění s provedenou rekognoscací a vyhodnocení stávajícího stavu střešní krytiny (fotogalerie poskytnutá členům SVJ)
- Závěr provedeného průzkumu – stav střechy a degradace materiálů bohužel odpovídá stáří a tehdejšímu způsobu technického provedení a je zapotřebí jej neprodleně řešit (havarijní stav)
- po konzultacích s odbornými firmami bylo navrženo tech. řešení (spočívající v odizolování střešní plochy EPS 240mm a jako finální hydroizolační vrstva byla zvolena folie Fatrafol 810 (1,5mm), analogicky střecha střešní nástavby s izolací EPS 140mm. Spolu s realizací střechy bude demontováno původní VZT zařízení, které bude nahrazeno samočinnými ventilačními turbínami.
- Členové shromáždění byli předsedou výboru SVJ výslovně upozorněni na skutečnost, že funkčnost tohoto systému je podmíněna instalací nuceného odvětrávání v bytových jednotkách, a toto všichni přítomní berou na vědomí
- V souvislosti s rekonstrukcí střechy se bude realizovat oprava fasády střešní nástavby a minimálním kontaktním systém tl.50mm.

- V rámci rekonstrukce se dále realizuje nový hromosvod (jen střešní část), výměna všech klempířských prvků, nátěry zámečnických konstrukcí, kamerová prohlídka svodů.
- Členové SVJ a shromáždění byli na shromáždění a taktéž v předstihu prostřednictvím web str svj seznámeni s přesnou specifikací zadávacích podmínek VŘ, s výběrem a nabídkami jednotlivých dodavatelů.
- Byly osloveny 4 firmy na generální dodávku opravy střechy a 1 specializovaná na VZT.

Jednotlivé nabídky:

1. IZOMA as cena bez DPH: Kč 1.141.781,-
2. Kraus Izolace sro cena bez DPH: Kč 1.264.463,-
3. Grey sro cena bez DPH: Kč 1.299.903,-
4. Doomm –PM stavby cena bez DPH: Kč 1.235.137,-
5. Tauris plus sro (VZT) cena bez DPH: Kč 54.110,-

- Po diskuzi shromáždění zvolilo jako vítěznou (cenově nejvýhodnější) nabídku společnosti: IZOMA a.s, IČO:41190343, DIČ:CZ41190343, , Teplárenská 601/7, 108 00 Praha 10-Malešice, cenová nabídka č.N-177.14.2-střecha ze dne 8/9/2014, Cena díla: Kč 1.141.781,- bez DPH se záručními lhůtami (120měs na izolační práce a materiály, 60měs na zateplení fasády, 24 měs na ostatní práce) a lhůtou realizace říjen 2014 – prosinec 2014.
- Shromáždění rovněž prodiskutovalo možnost pro případ - kdy by vybraný vítěz odmítl uzavřít příslušnou smlouvu o dílo (dále jen SoD) - jednání a možnost uzavření SoD jedním z dalších účastníků VŘ s tím, že by jeho celková cena díla byla max. Kč 1.200.000,- bez DPH.
- Shromáždění se seznámilo navrženým zněním Smlouvy o Dílo (SoD)
- V rámci další diskuse bylo také v rámci SSV diskutováno řešení antén a satelitů; bude prověřeno v součinnosti s p.Šerýchem

Navržené Usnesení předložené SSV k hlasování:

Shromáždění vlastníků schvaluje navržený způsob a rozsah rekonstrukce havarijního stavu střechy předložené výborem SVJ. SSV zvolilo jako vítěznou nabídku společnosti IZOMA, a.s. s cenou Kč 1.141.781,- bez DPH. SSV současně pověřuje Výbor aby v případě odmítnutí uzavření SoD ze strany vítěze – společnosti IZOMA a.s. – prověřil a projednal možnosti cenové optimalizace z nabídek ostatních účastníků VŘ s podmínkou max celkové ceny za dílo: Kč 1.200.000,- bez DPH jakožto náhradního dodavatele opravy střechy. Současně shromáždění vlastníků souhlasí s tím, aby výbor SVJ uzavřel s vybraným dodavatelem Smlouvu o dílo s odprezentovaným a odsouhlaseným zněním a to nejpozději do 10.10.2014.

- Přítomno vlastníků bytů: 24 osob (u SJM jedna osoba)
- Přítomno dle SP: 87,21všech členů SVJ

- Hlasování:
 - Pro dle SP: 87,21%
 - Proti dle SP: 0%
 - Zdrželo se dle SP: 0%
- **Usnesení bylo přijato.** (K přijetí usnesení bylo třeba dle stanov SVJ nejméně 75% všech SP).

Ad Bod c.8) - info o stavu sporu s pí.arch.Čáchovou

- Výbor seznámil SSV se skutečností, že se náš předchozí právní zástupce SVJ ve věci sporu s paní arch.Čáchovou, p.JUDr. Burket, zastupování vzdal; v mezidobí se výbor v souladu s péčí řádného hospodáře snažil o nalezení a našel jiného právního zástupce
- Předsedající krátce představil dostupná fakta o průběhu celého sporu a aktuální výši dlužné částky, která činí k 31.8.2014 celkem Kč 102.902,-
- SSV poté poskytlo paní arch.Čáchové prostor k jejímu vyjádření. V něm paní arch.Čáchová spojovala své důvody – neplatit předepsané zálohy na služby a do fondu oprav v předepsané výši - s údajnými převody pohledávek SVJ za její osobou z původních jejích sporů s SBD. Na to byla výborem informována, že nic takového není pravda, že dlužná částka Kč 102.902,- není nic jiného než rozdíl předepsaných a schálených plateb SVJ a jejími skutečnými platbami a to od 1.1.2011.
- Výbor přednesl návrh o možném zastupování panem JUDr. Šichem z AK Šich-Bavor, Praha 1, Novomlýnská 3; JUDr. Šich nahlédl do celkové dokumentace a souhlasí s tím, že bude SVJ zastupovat

Navržené Usnesení předložené SSV k hlasování:

Shromáždění vlastníků potvrzuje navržený způsob dalšího postupu a pověřuje Výbor k potvrzení a dojednání právního zastoupení s AK Šich-Bavor tak, aby všemi možnými právními prostředky bylo pokud možno dosaženo vymožení pohledávek SVJ za paní arch.Čáchovou

Přítomno vlastníků bytů: 24 osob (u SJM jedna osoba)

Přítomno dle SP: 87,21% všech členů SVJ

Hlasování:

- Pro dle SP: 83,02%
- Proti dle SP: 0%
- Zdrželo se dle SP: 4,19%

Usnesení bylo přijato. (K přijetí usnesení bylo třeba dle stanov SVJ nadpoloviční počet přítomných členů/SP).

Ad Bod c. 9) – ostatní témata k diskusi SSV

- V návaznosti na diskutovaný a schválený postup rekonstrukce střechy (viz bod 7) byl diskutován i další postup týkající se celkové rekonstrukce v Diskuse o celkové rekonstrukce resp revitalizace vchodů a společných prostor domu Na Lysinách 455-457
- Byla přednesena informace o plánu rekonstrukce v kalendářním roce 2015 a o době platnosti vydaného stavebního povolení
- Byla diskutována potřeba zjistit, kdo je správcovská firma starající se o zeleň v okolí domu; je zapotřebí naplánovat prořezy stromů v okolí domu
- Jako možné téma bylo diskutováno umístění laviček před dům

Na závěr předsedající shromáždění vyzval, zda-li má někdo z přítomných nějaký další dotaz nebo připomínku. Žádný z členů shromáždění takový dotaz nebo připomínku nepřednesl. Předsedající proto přítomným poděkoval za účast a shromáždění ve 21,45hod ukončil.

Zapsal: Ing. Miroslav Cink, místopředseda SVJ





