

S P O L E Č E N S T V Í V L A S T N Í K Ů J E D N O T E K
P R O D Ů M P O D B Á N Í 2 0 1 9 A 2 0 2 0

P O D B Á N Í 2 0 1 9 / 1 • C Z - 1 8 0 0 0 P R A H A 8

Zápis ze shromáždění vlastníků jednotek dne 14. května 2015

Program shromáždění:

1. Zahájení shromáždění, volba skrutátora a ověřovatele zápisu;
2. Schválení programu členské schůze;
3. Schválení nových stanov SVJ;
4. Volba orgánů SVJ
 - a. stanovení počtu členů výboru a náhradníků,
 - b. volba funkcionářů – předsedy, místopředsedy, členů výboru a případných náhradníků;
5. Schválení výsledků hospodaření za rok 2014 a účetní závěrky;
6. Informace k postupu modernizace bytového domu
7. Diskuse, závěr shromáždění.

Ad 1) zahájení shromáždění, volba skrutátorů a ověřovatelů zápisu

Shromáždění zahájil předseda výboru p. Hejkrlik (dále jen předseda). Přivítal přítomné a konstatoval, že shromáždění bylo řádně svoláno dle stanov Společenství vlastníků jednotek pro dům Pod Bání 2019 a 2020 (dále jen „SVJ“), pozvánky byly vyvěšeny na nástěnkách a vstupních dveřích domů od 13. dubna 2015 a byly doručeny do všech poštovních schránek členů společenství. Informace o konání shromáždění bylo též zveřejněno na internetových stránkách www.podbani.cz. Členové, kteří oznámili svoji emailovou adresu, byli též informováni emailem.

S ohledem na skutečnost, že do programu byl výborem navržen bod Schválení nových stanov SVJ, byla na jednání shromáždění pozvána notářka JUDr. Ilona Remešová, která z jednání pořídí notářský zápis. Předseda též na jednání přivítal p. Jaroslavu Řezáčovou a Ing. Vitovskou, zástupce správcovské firmy – Lidové bytové družstvo Praha 8.

Dle prezenčních listin je přítomno 27 členů, což činí 79,41 %. Přítomní či zastoupení členové shromáždění vlastní podíl 80,97 % na společných částí bytového domu. Vzhledem k tomu, že je přítomna nadpoloviční většina členů společenství a zároveň přítomní či zastoupení členové vlastní nadpoloviční většinu podílů, je shromáždění schopno přijímat usnesení. Výbor SVJ navrhl ověřovatelem zápisu paní **Mgr. Janu Andršovou** a skrutátorkou paní **Evu Teichmanovou**.

Usn. S-01/2/2015: Shromáždění SVJ volí ověřovatelem zápisu shromáždění SVJ paní Mgr. Janu Andršovou.

Pro:	27	Proti:	0	Zdržel se:	0	Usnesení bylo přijato
------	----	--------	---	------------	---	------------------------------

Usn. S-02/2/2015: Shromáždění SVJ volí skrutátorkou shromáždění SVJ paní Evu Teichmannovou.

Pro:	27	Proti:	0	Zdržel se:	0	Usnesení bylo přijato
------	----	--------	---	------------	---	------------------------------

Ad 2) schválení programu shromáždění

Členové SVJ byly s návrhem programu seznámeny na pozvánce. Přípomínky k programu nebyly vzneseny.

Usn. S-03/2/2015: Shromáždění SVJ schvaluje program pro jednání dne 14. 5. 2015.

Pro: 27 Proti: 0 Zdržel se: 0 **Usnesení bylo přijato**

Ad 3) Schválení nových stanov SVJ

Bod přednesla J. Řezáčová. Nový občanský zákoník a související právní předpisy uložily bytovým družstvům a společenstvím vlastníků jednotek upravit své stanovy do souladu s novou právní úpravou, byla stanovena tříletá přechodná lhůta, během které SVJ i družstva mají tyto změny provést. Z tohoto důvodu výbor SVJ zadal kanceláři Swift Legal upravit současné stanovy. Nový návrh stanov byl zpřístupněn od ledna 2015 k připomínkám všem členům na webových stránkách SVJ, do připomínkování se zapojil především Ing. Čeněk Teichman, kterému děkuji za konstruktivní připomínky. Návrh stanov byl též všem členům, kteří oznámili emailovou adresu, zaslán emailem, zbylým členům byly distribuovány písemně do poštovních schránek koncem dubna.

Nové stanovy podrobněji popisují činnost Společenství, oprávnění orgánů společenství, rozsah správy domu, umožňují rozhodování shromáždění formou per rollam, více konkretizují práva a povinnosti členů společenství, konkretizují pravidla užívání společných prostor, což jsou vše oblasti, které v dosavadních stanovách nebyly upraveny vůbec nebo jen povrchně. Chtěla bych zdůraznit, že nově ve stanovách budou zakotveny mimo jiné následující povinnosti:

- povinnost hradit příspěvky na správu domu, včetně příspěvků na opravy a modernizaci domu,
- upozorňovat na závady a poruchy na společných částech domu výbor SVJ,
- oznamovat stavební úpravy jednotek výboru SVJ,
- úprava společných částí nebo změna vzhledu domu bude možná jen se souhlasem společenství,
- udržovat volně průchodné všechny chodby a schodiště ve společných částech domu,
- zákaz kouření ve všech společných částech domu,
- povinnost projednat pronájem bytové jednotky s výborem SVJ,
- zákaz umísťovat na vnější stěnu domu, okna a okenní parapety jakákoliv zařízení (satelitní antény, meteostanice, sušáky prádla, květináče...) – především z důvodu záruky na provedené modernizační práce

Výbor SVJ obdržel od JUDr. Remešové, notářky v Praze, k předloženým stanovám 4 drobné připomínky, které nebyly uvedeny v návrhu stanov distribuovaným členům SVJ, konkrétně se jedná o :

- článek II., odst. 2 do sídla SVJ doplněno „Libeň“
- článek VI., odst. 9 doplněn odkaz na bod 3) písm. h) bod 4
- článek VII. odst. 6 doplněna pravidla svolávání výboru – výbor svolává předseda písemnou pozvánkou nebo emailem nejméně 5 dní před jeho jednáním
- článek X odst. 3 – doplněna pravidla ke společnému členství, společní členové (například manželé) si musí určit jednoho, kdo jedná za bytovou jednotku. Neurčí-li si jej sami, určí jej společenství.

Připomínky jednotlivých členům k návrhu stanov: žádné nebyly vzneseny.

Usn. S-04/2/2015: Shromáždění SVJ schválilo nové stanovy ve znění, tak jak bylo navrženo JUDr. Remešovou, notářkou v Praze, a pověřilo předsedu SVJ, aby po vyhotovení notářského zápisu zajistil jeho doručení rejstříkovému soudu.

Pozn.: Toto usnesení bude ověřeno notářským zápisem JUDr. Remešové, notářky v Praze.

Pro: 27 Proti: 0 Zdržel se: 0 **Usnesení bylo přijato**

Usn. S-05/2/2015: Shromáždění SVJ v souladu s článkem VIII. odst. 4 Stanov SVJ svěřuje výboru pravomoc zastupovat SVJ v pracovně právních vztazích v rozsahu článku VIII. odst. 1 a 2 Stanov.

Pro: 27 Proti: 0 Zdržel se: 0 **Usnesení bylo přijato**

Ad 4) Volba orgánů SVJ

Článek V. Stanov jako jediný orgán společenství vedle shromáždění uvádí výbor společenství, který je tříčlenný. Výbor SVJ dále doporučuje zvolit alespoň jednoho náhradníka, který by v případě rezignace člena výboru nebo v případě zániku jeho členství ve výboru, nastoupil na uvolněnou funkci.

Usn. S-06/2/2015: Shromáždění SVJ schválilo počet náhradníků výboru na jednoho.

Pro: 27 Proti: 0 Zdržel se: 0 **Usnesení bylo přijato**

Výbor SVJ po projednání navrhuje shromáždění další práci výboru v nezměněném složení, tj. Milan Hejkrlík (r. 1948), Eva Teichmannová a Jaroslava Řezáčová.

Připomínky a případné další návrhy z pléna: žádné nebyly vzneseny.

Usn. S-07/2/2015: Shromáždění SVJ volí členy výboru SVJ pana Milana Hejkrlíka (r. 1948), paní Jaroslavu Řezáčovou a paní Evu Teichmanovou.

Pro: 27 Proti: 0 Zdržel se: 0 **Usnesení bylo přijato**

Usn. S-08/2/2015: Shromáždění SVJ schválilo náhradníkem člena výboru pana Miloše Podroužka.

Pro: 27 Proti: 0 Zdržel se: 0 **Usnesení bylo přijato**

Dále výbor navrhl zřízení hospodářské komise, která bude poradním orgánem společenství pro finančně náročnější nákupy a opravy (zpravidla nad 50tis. Kč), zejména bude provádět výběr dodavatele apod. ve složení členové výboru a dále Miloš Podroužek, Adéla Kramaříková a Vladimír Janovský. Složení komise je shodné jako při dosavadních výběrech dodavatelů (například na současnou modernizaci domu), výbor doporučuje tuto komisi jako stálou, aby se do budoucna nemusela ustanovovat ad-hoc.

Usn. S-09/2/2015: Shromáždění SVJ schválilo zřízení hospodářské komise SVJ ve složení Milan Hejkrlík, Jaroslava Řezáčová, Eva Teichmannová, Miloš Podroužek, Adéla Kramaříková a Vladimír Janovský.

Pro: 27 Proti: 0 Zdržel se: 0 **Usnesení bylo přijato**

Ad 5) Schválení výsledků hospodaření za rok 2014 a účetní závěrky

Ing. Vitovská seznámila s výsledkem hospodaření za rok 2014. Od roku 2014 jsou SVJ zařazeny jako podnikatelské subjekty, nicméně hospodářský výsledek za rok je nulový. Upozornila, že mezi výnosy, které by vstupovaly do hospodářského výsledku, by patřily např. úroky z prodlení placení poplatků SVJ. Všem členům byla koncem dubna doručena zpráva o hospodaření ve formě rozvahy a výsledovky společně s vyúčtováním topné sezony. Ing. Vitovská informovala, že při změně správce v roce 2012 nedošlo ke správnému zaúčtování faktury v částce 33 519,65 Kč od Pražské teplárenské. Částka byla uhrazena Pražské teplárenské již v roce 2013, nicméně nebyla zahrnuta do vyúčtování topné sezony za rok 2012, proto je třeba provést účetní opravu.

Usn. S-10/2/2015: Shromáždění SVJ schválilo zprávu o hospodaření za rok 2014.

Pro: 27 Proti: 0 Zdržel se: 0 **Usnesení bylo přijato**

Usn. S-11/2/2015: Shromáždění SVJ schválilo provedení úhrady částky 33 519,65 Kč z vyúčtování topné sezony 2012, která nebyla vyúčtována členům společenství v roce 2013, z fondu oprav.

Pro: 26 Proti: 1 Zdržel se: 0 **Usnesení bylo přijato**

Pro usnesení hlasovalo 26 přítomných (tj. 96,30% z přítomných, resp. 76,47% ze všech členů SVJ), kteří drží 77,33% podílu na společných částech domu, proti usnesení hlasoval 1 přítomný (tj. 3,70% z přítomných, resp. 2,94% ze všech členů SVJ), který drží 3,64% podílu na společných částech domu.

Ad 6) Informace k postupu modernizace bytového domu

- proběhlo zateplení jižní, západní a východní stěny, zateplení, výměna, zpevnění balkonových desek a zábradlí balkonů. Nyní probíhají zateplovací práce na severní straně a dále budou započaty zemní práce – okapový chodník na západní straně. Po ukončení stavebních prací budou ještě upraveny předzahrádky a svah u západní stěny osázením rychle rostoucích keřů, případně plotem, aby nebyl svah průchozí. Ukončení prací na vnějším plášti budovy a zemních prací je plánováno na začátek června 2015.
- Probíhají práce na elektroinstalaci, došlo k výměně elektroinstalace ve společných částech domu, přesunu elektroměrů a hlavních bytových jističů do vestibulu domu. Elektroměry a hlavní bytové jističe budou uzamčeny v plechových skříních, každá bytová jednotka obdrží „kličku“ pro odemčení.
- Výměna výtahů je plánována na období červen – září 2015
- Výměna kanalizačních svodů nebude nyní prováděna. Vybraná instalatérská firma po provedené obhlídce a podmínek výběrového řízení od realizace ustoupila. Současné kanalizační rozvody jsou provedeny v azbestocementových trubkách, které jsou definovány jako mimořádně nebezpečný (toxický) odpad. Při zachování správného technologického postupu není možné provést jejich demontáž a likvidaci stavebního odpadu v cenové hladině

max. 600tis. Kč a zároveň by nebylo možné dodržet požadované lhůty výměny jedné stoupačky v jednom pracovním dni. Správný technologický postup předpokládá vytvoření podtlakového kontrolovaného pásma v instalační šachtě, obalení kanalizačních stoupaček folií a jejich řízenou likvidaci. Výbor SVJ si nechal vypracovat cenový návrh, došlo by k navýšení ceny o cca 170tis. Kč za každou stoupačku, tj. navýšení nákladů o cca 1 mil. Kč.

- Po ukončení stavebních prací budou společné prostory vybíleny – orientačně v druhé polovině září 2015.

Připomínky k průběhu modernizace – nebyly vzneseny.

Ad 7) Diskuse, závěr shromáždění.

Kotelna – dotazy z pléna, jak to bude dále s kotelnou. Předseda informoval, že další využití kotelny je záležitostí Bytového družstva Pod Bání a nikoliv SVJ, doporučil proto otázky týkající se kotelny směřovat na pana Radka Šubrtu, předsedu představenstva Bytového družstva Pod Bání.

Hejkrlík v. r.

.....
Milan Hejkrlík

Jana Andršová v. r.

.....
Mgr. Jana Andršová
ověřovatelka zápisu