

Zápis z jednání shromáždění Společenství Na Vinici 1732

Dne: 29. května 2022 v 15.00 hodin

Místo: Jídelna Popelka s.r.o. Průmyslová 2469, Brandýs nad Labem

Přítomno:	24 členů s hlasovacím podílem 35,775 %
Plná moc:	23 členů s hlasovacím podílem 30,008
Nepřítomno:	25 členů s hlasovacím podílem 34,217 %
Hosté:	-----
Shromáždění má k dispozici 65,783% hlasovacích podílů a je usnášeníschopné. Jmenovitá přítomnost viz. prezenční listina a plné moci, čj. Sh-2022-02-29 02	

Předseda přivítal přítomné a seznámil je se skutečností, že na shromáždění je přítomno 24 členů a 23 členů poskytlo plnou moc. Shromáždění má k dispozici 65,783 % hlasovacích podílů a je usnášeníschopné.

Seznámil přítomné s navrhovaným programem:

1. Volba mandátové komise a zapisovatele a ověřovatele zápisu
2. Zpráva o činnosti výbor
3. Zpráva o činnosti správce
4. Revizní zpráva
5. Informace o splátkách úvěru
6. Účetní závěrka a zpráva o hospodaření za rok 2021
7. Přestávka 20 minut
8. Stanovení výše měsíčních záloh za úhrady spojené s užíváním bytu a provozem domu
9. Plán oprav a rekonstrukcí v roce 2022
10. Rozpočet na rok 2022
11. Diskuse
12. Závěr

Navrhl, aby zpráva o činnosti správce (bod 3) nebyla s ohledem na svou skladbu čtena, ale aby si ji účastníci sami prohlédli v průběhu jednání. Byla vydána v pěti výtiscích.

1. Volba mandátové komise a zapisovatele a ověřovatele zápisu

Výbor navrhuje mandátovou komisi ve složení:

Předseda: Radek Havlan

Členové: Veronika Škaloudová, Mikuláš Dóka

Hlasování o mandátové komisi (pro zvolení je třeba nadpoloviční většiny podílů, které má shromáždění k dispozici):

Pro: 100% přítomných hlasovacích podílů, schváleno jednohlasně

Výbor navrhuje zapisovatele a ověřovatele zápisu ve složení:

Zapisovatelé: Anna Dobrová a Ing. Petr Kozák

Ověřovatel zápisu: Olga Stezková

Hlasování o zapisovatelích a ověřovateli zápisu (pro zvolení je třeba nadpoloviční většiny podílů, které má shromáždění k dispozici):

Pro: 100% přítomných hlasovacích podílů, schváleno jednohlasně

2. Zpráva o činnosti výboru

Předseda přednesl Zprávu o činnosti výboru. Zpráva je uložena pod čj. Sh-2022-05-29 04. Shromáždění vzalo přednesený dokument na vědomí bez připomínek.

3. Zpráva o činnosti správce

Zpráva o činnosti správce na základě rozhodnutí shromáždění nebyla čtena, ale byla předložena písemně v pěti exemplářích k pročetí v průběhu shromáždění. Shromáždění vzalo zprávu na vědomí bez připomínek. Založeno pod čj.: Sh-2022-05-29 05

4. revizní zpráva

Paní Pekárková přednesla revizní zprávu. Nebyly zjištěny žádné závady v účetnictví. Shromáždění vzalo revizní zprávu, která je založena pod čj.: Sh-2022-05-29 06, na vědomí bez připomínek.

5. Informace o splátkách úvěru

Předseda informoval shromáždění se stavem ve splácení úvěru k 31.12.2021

Celková výše nesplaceného úvěru: 5.295.014,- Kč

Dluh na garsonku: 44.849,- Kč

Dluh na klasický třípokoje byt: 86.891,- Kč

Podrobný přehled je založen pod čj.: Sh-2022-05-29 07 Shromáždění vzalo přednesený dokument na vědomí bez připomínek.

6. Účetní závěrka a zpráva o hospodaření za rok 2021

Shromáždění rozhodlo nepobírat jednotlivé dokumenty (rozvaha, výkaz zisku a ztráty, jednotlivé finanční transakce), protože výbor je s předstihem tří týdnů zveřejnil na internetu. Předseda upozornil, že všechny materiály jsou na shromáždění k dispozici, navíc také 12 výpisů z běžného i ze spořicího účtu a scan všech faktur a paragonů za rok 2021 a kterýkoli dokument je možno promítnout a probrat, pokud o to kdokoli ze zúčastněných požádá. Nestalo se tak.

Předseda promítl **Zprávu o hospodaření**, materiál, který připravila BBM a.s. Vysvětlil jednotlivé položky zprávy. **Navrhl, aby byly výnosy z pronájmu ve výši 100 073,96 Kč byly převedeny do fondu oprav.**

Hlasování o Zprávě o hospodaření 2021 (pro zvolení je třeba nadpoloviční většiny podílů, které má shromáždění k dispozici):

Pro: 100% přítomných hlasovacích podílů, schváleno jednohlasně

Hlasování o převedení výnosů z pronájmu za rok 2021 do fondu oprav (pro zvolení je třeba nadpoloviční většiny podílů, které má shromáždění k dispozici):

Pro: 100% přítomných hlasovacích podílů, schváleno jednohlasně

7. Přestávka

Přestávku shromáždění odmítlo, zasedání pokračovalo bez přestávky.

8. Stanovení výše měsíčních záloh za úhrady spojené s užíváním bytu a provozem domu

Předseda seznámil přítomné s rozhodnutím výboru zvýšit s účinností k 1.7.2023 výši záloh spojených se správou společných částí domu a se snížením odvodu do fondu oprav z 38,- na 35,- Kč/m². Současně vyzval přítomné, aby si v závislosti na inflaci upravili výši individuálních záloh. Pokud se tak rozhodnou, je třeba to předsedovi oznámení e-mailem nebo písemně do 16.6.2023.

Návrh je založen pod čj.: Sh-2022-05-29 13

Hlasování o výši měsíčních záloh za úhrady spojené s užíváním bytu a provozem domu (pro zvolení je třeba nadpoloviční většiny podílů, které má shromáždění k dispozici):

Pro: 100% přítomných hlasovacích podílů, schváleno jednohlasně

9. Plán rekonstrukci a oprav

Předseda seznámil shromáždění s plánem rekonstrukcí a oprav v roce 2022 (založeno pod čj.: Sh-2022-05-29 14), speciálně pak s návrhem výboru na zřízení strukturované optické sítě ukončené zásuvkou na chodbě každého bytu a následné vymalování společných prostor domu – chodeb včetně stropů na neschodišťových prostor. **Cílem je, aby optická síť byla**

ve výlučném vlastnictví společenství a nikoli majetkem některého z poskytovatelů služeb.

K tomu proběhla krátká diskuse.

Byt číslo 50 – p. Folprecht požádal o upřesnění současného stavu přípravy investice

Odpovídá předseda: Upřesnil současný stav přípravy investice, tedy skutečnost, že teprve probíhá marketing a posuzování nabídek jednotlivých firem. Požádal schůzi společenství o udělení mandátu k vyhodnocení nabídek a případnou realizaci investic.

p. Kozák – byly osloveny 4 firmy, dvě nereagovaly vůbec, dvě provedly prohlídku na místě

Byt č. 4 - p. Pančík - Co to znamená pro bytovou jednotku?

Odpovídá předseda: Pokud si nepořídí žádnou datovou službu prostřednictvím optické sítě, potatím nic.

Byt č. 54 - p. Havlan

Kontaktovali jste firmu NET online?

Odpovídá předseda: Oslovili jsme i NET online (největší poskytovatel internetu v našem domě) i MAGTRADE (správce metalických slaboproudých rozvodů). Firmy nabídky nepředložily, MAGTRADE s omluvou, že se firma nezabývá optickými sítěmi a musela by poptávat třetí stranu jako subdodavatele

Byt č. 55 - p. Toman

Jak se síť dostanou do objektu?

p. Janata – optické kabely budou přivedeny do objektu do serverovny o odtud bude vedeno naší budoucí optickou sítí k uživatelům. Dosud vede do serverovny jeden podzemní optický kabel – firma Fibernet, a.s a jeden vzduchem vedený optický kabel svedený do serverovny ze střechy. Data z obou optických kabelů jsou následně vedeny do bytů metalickým rozvody. Nejedná se tedy o čistou optickou síť.

Byt č. 60 - p. Kusko

Kdyby byly vstupy do sádrokartonu, bylo by to jednodušší.

Odpovídá předseda: Vstupy do sádrokartonu vyžadují protipožární dveře – v poplatné době rekonstrukce to byla nákladná akce, byli jsme „drženi“ rozpočtem, měli jsme objem peněz, kterého jsme se museli držet. Jakákoli dvířka by musela mít požární odolnost EI 60 minut a nato při rekonstrukci byla dána přednost jiným prvkům.

Byt č. 69 - p. Kozák

Dotázal se na stav řešení zjištěné závady na kanalizační přípojce v prostoru kočárkárny vchodu C

Odpovídá předseda: Bude provedena echolokace – pracujeme s variantou, že je ve vchodě mírný posun potrubí (řádově v mm), pokud průzkum georadarem potvrdí, nebude zasahováno do podlahy kočárkárny a bude ponechán stávající stav.

Hlasování o plánu rekonstrukcí a oprav (pro zvolení je třeba nadpoloviční většiny podílů, které má shromáždění k dispozici):

Pro: 100% přítomných hlasovacích podílů, schváleno jednohlasně

10. Rozpočet na rok 2022

Předseda seznamuje shromáždění s návrhem rozpočtu a probírá jednotlivé položky. K návrhu nejsou žádné připomínky ani doplnění. Návrh je založen pod čj.: Sh-2022-05-29 15
Předseda dává o rozpočtu na rok 2019 hlasovat.

Hlasování o rozpočtu (pro zvolení je třeba nadpoloviční většiny podílů, které má shromáždění k dispozici):

Pro: 97,5% přítomných hlasovacích podílů

Zdržel se: 2,5% přítomných hlasovacích podílů

Schváleno

11. Diskuse

Byt č. 28 – p. Rumlová : Jak si můžeme zvýšit zálohy?

Odpovídá předseda: K 1.7.2022 budou změněny stálé zálohy, v souvislosti je možné požádat o návrh záloh na vodné, stočné a teplo je možné požádat emailem nebo písemně (volnou formou) do 15.6.2022. Úpravu lze následně provést kdykoli, ale v termínu k 1.7.2022, kdy se mění kompletní předpisy plateb, je to nejvhodnější.

Byt č. p. Soukup: Nebylo by vhodné vybudovat na střeše fotovoltaickou elektrárnu?

Odpovídá ing. Kozák: Má se změnit legislativa, současná legislativa nám, jako společenství neumožňuje využívat tuto energii

Doplňuje předseda: Střecha je nyní v dobrém stavu, případné narušení krytiny by mělo za následek nákladnou opravu, návratnost fotovoltaiky by se pohybovala v řádech mnoha let.

Byt č. 27 – p. Malá : Kolik budu platit?

Předseda: znovu zopakoval výši stálých plateb + zálohy dle vlastního návrhu (vodné, stočné, teplo), včetně snížení platby do fondu oprav

Byt č. 58 – p. Kadlec: Proč snižujeme odvod do Fondu oprav?

Doplňuje předseda: V současné době máme dostatek rezervy na případné havarijní situace, a proto možné snížit odvody do fondu oprav, aby se částečně kompenzovalo zvýšení záloh na provoz domu.

Protože nebyly další diskuzní příspěvky předseda všem poděkoval za účast a shromáždění ukončil.

V Brandýse nad Labem 29. května 2022