

Zápis z jednání shromáždění Společenství Na Vinici 1732

Dne: 28. května 2023 v 15.00 hodin

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

Přítomno:	29 členů s hlasovacím podílem 44,303 %
Plná moc:	22 členů s hlasovacím podílem 28,267 %
Nepřítomno:	21 členů s hlasovacím podílem 27,430 %
Hosté:	-----

Shromáždění má k dispozici 72,570% hlasovacích podílů a je usnášeníschopné.
Jmenovitá přítomnost viz. prezenční listina a plné moci, čj. Sh-2023-05-28 02

Předseda přivítal přítomné a seznámil je se skutečností, že na shromáždění je přítomno 29 členů a 22 členů poskytlo plnou moc. Shromáždění má k dispozici 72,570% hlasovacích podílů a je usnášeníschopné.

Seznámil přítomné s navrhovaným programem:

1. Volba mandátové komise a zapisovatele a ověřovatele zápisu
2. Zpráva o činnosti výboru
3. Zpráva o činnosti správce
4. Revizní zpráva
5. Informace o splátkách úvěru
6. Účetní závěrka a zpráva o hospodaření za rok 2022
7. Přestávka 20 minut
8. Plán oprav a rekonstrukcí v roce 2023
9. Rozpočet na rok 2023
10. Smlouva o dodávkách tepla a schválení věcného břemene pro technologii výměníku
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: Anna Stuchlíková

Členové: 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: Věra Bábíčková

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-2023-05-28 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-2023-05-28 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-2023-05-28 06, na vědomí bez připomínek.

5. Informace o splátkách úvěru

Předseda informoval shromáždění se stavem ve splácení úvěru k 31.12.2022

Celková výše nesplaceného úvěru: 4.156.451,- Kč

Dluh na garsonku: 35.208,- Kč

Dluh na klasický třípokojevý byt: 68.207,- Kč

Podrobný přehled je založen pod čj.: Sh-2023-05-28 07 Shromáždění vzalo přednesený dokument na vědomí bez připomínek.

6. Účetní závěrka a zpráva o hospodaření za rok 2022

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 2022 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 103 694,84 Kč byly převedeny do fondu oprav.**

Hlasování o Zprávě o hospodaření 2022 (pro schválení 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 2022 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. Plán rekonstrukci a oprav

Předseda seznámil shromáždění s plánem rekonstrukcí a oprav v roce 2023 (založeno pod čj.: Sh-2023-05-28 14). Zdůraznil malování společných částí domu po provedené optické síti. K tomu proběhla krátká diskuse.

Byt číslo 39 – p. Billal se ptá, zda by byla možná kontrola seřízení oken. Bylo by možné to provést pro všechna okna?

Odpovídá předseda: Ano, můžeme nasmlouvat firmu která to ještě v letošním roce provede.

Byt č. 31 - p. Andreas se ptá, zda lze zamezit rosení oken

Odpovídá předseda: Máme zprávu auditora z energetického měření úniku tepla – pomohlo by trojsklo, bohužel v době revitalizace panelového domu se toto nevyužilo pro cenu a dostupnost, takže rosení oken se zabránit nedá.

Byt č. 31 - p. Andreas se ptá, zda lze namontovat předokenní roletu, která by rosení snížila.

Odpovídá předseda: Ano, je to možné za předpokladu, že rolety budou v barvě okenních rámu a profil motoru nesmí přesahovat přes zateplení.

Byt č. 9 - p. Škarpa se ptá, zda je možné instalovat klimatizaci a zda je povolen zásah do zateplení.

Odpovídá předseda: Lze pouze u bytů 3+1 s tím, že klimatizační jednotka bude stát na podlaze balkonu a nebude tak z ulice viditelná. U garsonek není instalace klimatizace možná.

Byt č. 4 - p. Vild oznamuje, že jeho okna špatně těsní.

Předseda opakuje, že bude proveden centrální servis oken.

Byt č. 18 - p. Škaloudová se ptá, zda je možná instalace vnitřních žaluzií na okna.

Odpovídá předseda: Ano, je to možné bez omezení.

Plán oprav byl doplněn o seřízení a údržbu oken všech ve společných prostorech, seřízení v jednotlivých bytech po souhlasu majitele a zpřístupnění bytu v daném termínu. Dále bude popřána firma na montáž venkovních rolet, které si budou moci jednotliví vlastníci bytů pořídit v rámci této akce na vlastní náklady.

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

Pro: 100% přítomných hlasovacích podílů, schváleno jednohlasně

9. Rozpočet na rok 2023

Předseda seznamuje shromáždění s návrhem rozpočtu a probírá jednotlivé položky. K návrhu nejsou žádné připomínky ani doplnění. Návrh je založen pod čj.: Sh-2023-05-28 15
Předseda dává o rozpočtu na rok 2019 hlasovat.

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

Pro: 100% přítomných hlasovacích podílů, schváleno jednohlasně

10. Smlouva o dodávkách tepla a schválení věcného břemene pro technologii výměníku

Předseda seznámil přítomné se zněním návrhu smlouvy, která nahrazuje dosud platnou Smlouvu o smlouvě budoucí. Zdůraznil nutnost smluvního poskytnutí věcného břemene, to je místnosti pro umístění technologie výměníku, který je majetkem BBM a.s. Požádal shromáždění o pověření výboru smlouvu s BBM a.s. uzavřít včetně věcného břemene.

Hlasování o pověření výrobu (pro schválení je třeba nadpoloviční většiny podílů, které má shromáždění k dispozici):

Pro: 100% přítomných hlasovacích podílů, schváleno jednohlasně

11. Diskuse

Byt č. 6 – p. Jelínková si stěžuje na časté poruchy výtahu.

Odpovídá předseda: Ve vchodech B a C jsou závady výtahu sporadické, ve vchodu A v krátké době řešeny tři závady na otvírání kabinových dveří. Podle vyjádření servisní firmy jsou opakované závady způsobeny vandalským chováním uživatelů výtahu, kdy násilným

roztahováním dveří dříve, než se samy otevřou, dochází k devastaci servomechanismu. Pokud by se stav opakoval, navrhuje umístit do výtahů kamery.

Byt č. 46 – p. Dobrová navrhuje umístit do výtahu cizojazyčné tabulky s návodem na používání výtahu. K návrhu se nikdo nevyjádřil.

Byt č. 18 - p. Škaloudová se ptá, zda podléhají nové kamery opětovnému souhlasu a schvalování? Nabízí možnost výpomoci vlastníka bytu v oboru bezpečnostních kamer.

Odpovídá předseda: Instalace kamer do výtahu je až krajním řešením a zřejmě k ní nebude přistoupeno. Pokud ano, pak bude realizaci provádět firma MAGTRADE, která současný kamerový systém servisuje. Na rozšíření by stačilo stávající oprávnění.

Byt č. 43 – p. Uharčeková kritizuje kvalitu úklidu ve společných částech domu.

Předseda připomíná, že týdenní úklid zahrnuje zametání vytírání chodeb a úklid vestibulu, a 2x do roka mytí oken. Pozve manažera firmy MIVA ÚKLID, projde s ním společné prostory a bude řešit zvýšení kvality úklidových prací.

Byt č. 31 - p. Andreas se znovu vrací k předokenním roletám. Ptá se, zda je možné poplat firmu za SVJ, aby případní zájemci měli množstevní slevu.

Odpovídá předseda: Ano, výbor poptávku provede. Před tím zjistí počet zájemců a osloví firmy, by předložily nabídku technického provedení a ceny.

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

V Brandýse nad Labem 28. května 2023