

Zápis ze shromáždění

Společenství vlastníků Tatarkova 731, 732, 733

27. 11. 2017

1. Prezence vlastníků, resp. jejich zplnomocněných zástupců

Shromáždění bylo zahájeno v 18:19.

Shromáždění a všech hlasování se zúčastnili vlastníci nebo jimi pověřeni zástupci (celkem 33 osob) 21227 ze 38133 podílů, tedy 55,67 % podílů.

Prezenční listina je přiložena k zápisu.

Shromáždění bylo prohlášeno usnášeníschopným.

V průběhu hlasování byl počet přítomných členů SVJ neměnný.

2. Schválení pracovních orgánů Shromáždění

Pracovní orgány Shromáždění byly schváleny přítomnými bez námitek:

Předsedající: *Michal Bůžek (předseda Výboru Společenství)*

Zapisovatel: *Jiří Pazdera*

Ověřovatelé zápisu (2): *Jan Brabec, Pavel Barvír*

3. Diskuse a Schválení účetní závěrky za kalendářní rok 2016

Účetní závěrka za rok 2016 byla všem členům SVJ předložena v příloze pozvánky na schůzi SVJ.

Stav hospodaření v roce 2016 (ke 31.12.2016):

Stav běžného účtu č.: 211403379/0800 936.386,73 Kč

Spoření Wüstenrot 1.893.064,74 Kč

Překlenovací úvěr Wüstenrot 14.567.049,99 Kč

Pro informaci uvádíme stav běžného účtu č.: 211403379/0800 ke 27. 11. 2017: 1.400.000 Kč.

Info: V případě výrazně nižších úrokových sazeb lze v budoucnu uvažovat o vystoupení z úvěrového režimu od Wüstenrot. Momentálně Společenství čerpá překlenovací úvěr ze stavebního spoření. Dotace jsou vázány na stavební spoření.

Při provedení auditu účetnictví SVJ bylo zjištěno následující:

– rozdíly z 3-11/2007 - částka 268.360,79 Kč - jedná se o chybné předpisy v evidenci vlastníků, vzniklé před rokem 2006, v době, kdy se převáděli byty z firmy CETOS na jednotlivé vlastníky. Pohledávky vznikly v účetnictví firmy CETOS, která si účetnictví sama zpracovávala. V této podobě firma J.N.Nova s.r.o účetnictví převzala, účetní doklady však předloženy nikdy nebyly.

– neevidované platby 8-9/2008 - částka 1.439.191,- Kč - jedná se o nedoložené účetní doklady k úvěru k odešlým platbám. V této době byla pověřeným vlastníkem paní Kiliánková. Doklady již neexistují.

Auditorská firma doporučila účetní vypořádání těchto nesrovnalostí, zejména vzhledem ke stáří a nedohledatelnosti příslušných podkladů, jako promlčený účetní odpis. Bylo hlasováno o auditory navrženém postupu:

Hlasování:

Pro: 20529 podílů (96,71% přítomných) / 32 členů, Proti: 0 podílů (0% přítomných) / 0 členů,

Zdržel se: 698 (3,29% přítomných) / 1 člen

Pro zamezení opakování takové situace Výbor převzal plnou kontrolu nad účtem Společenství, J.N.Nova již není majitelem účtu. Bankovní účet byl převeden do vlastnictví SVJ. Veškeré peněžní převody jsou nyní elektronicky autorizovány pány Bůžkem a Barvířem. Průběžně Výbor kontroluje se zvýšenou pozorností činnost správní firmy. Všichni členové společenství mají právo kontrolovat a do účetnictví nahlížet.

Byla schválena účetní závěrka za rok 2016.

Hlasování:

Pro: 20523 podílů (96,68% přítomných) / 32 členů, Proti: 0 podílů (0% přítomných) / 0 členů, Zdržel se: 704 podílů (3,32% přítomných) / 1 člen

Příští Shromáždění bude i z důvodu včasějšího schválení účetní závěrky svoláno zkraje následujícího roku.

4. Informace o činnosti výboru a odečet aktivit

Výbor si stanovil pro svou činnost zejména následující cíle. Z posledního Shromáždění SVJ konaného dne 1. 12. 2016 vyplynuly i určité úkoly.

4.1. Zvyšování komfortu bydlení

Úprava topného systému

Byla provedena 1. fáze úpravy TS ve smyslu regulace tlaku. Došlo tak k eliminaci hluku v topném systému. Během roku 2018 dojde k realizaci 2. fáze, tedy k osazení regulačních kohoutů každé stoupačky a také k úpravě teploty. Řešení bylo navrženo a doporučeno odborníkem. Ke zdárné realizaci druhé fáze bude nutná součinnost majitelů bytů – odborník bude potřebovat zrevidovat stav v jednotlivých jednotkách. O vlastní kotelně pro dům lze i nadále uvažovat, ale realizace vzhledem k finanční náročnosti (nejméně 1 mil. Kč) není nyní aktuální.

Drobné opravy

Průběžně dochází k výměně osvětlení (obyčejné žárovky jsou měněny za LED), byly opraveny schody na jižní straně vchodu 732 (na základě stížností byly práce reklamovány z důvodu nedostatečné elevace pro odtok vody ze schodnic), je nutné průběžně opravovat též poškozené vložky vchodových dveří.

Umožnění vývozu odpadu

Na základě žádosti SVJ rozhodlo vedení Prahy 11 o osazení ulice Tatarkova před naším domem zákazem zastavení. Výbor se bude snažit prosadit rozšíření vozovky Tatarkova (i pro parkování), ačkoliv doposud snaha narážela na fakt, že podél ulice jde o zeleň v majetku hlavního města Prahy (Praha 11 se tedy od věci distancuje).

Úprava zeleně

Na naléhání výboru SVJ došlo po dohodě s vedením Prahy 11 k úpravě zeleně v okolí domu, zejména k vykácení plodonosných stromů na severní straně domu. Do 03/2018 dojde k odstranění 2 smrků ohrožujících fasádu a okna na jižní straně domu a také k odstranění nebezpečné jivy na straně severní.

4.2. Zvyšování bezpečnosti

Protipožární bezpečnost – vyklizení prostor

Provedli jsme hromadné vyklizení společných prostor. Revizní zpráva tyto body okomentovává. Apelujeme na udržení volných evakuačních prostor domu.

Úprava vstupních dveří do sklepních prostor

Stále hledáme vhodnou společnost pro realizaci zakázky. Přistupujeme k výměně zárubní za ocelové (původní zárubně protipožární dveře neunesou), včetně výměny vstupních dveří na protipožární.

4.3. Snižování nákladů

Změna smlouvy správce výtahů

Změna správce na společnost Schindler – roční úspora cca 20 tis. Kč.

Vypořádání pohledávek SVJ

V současné době evidujeme pohledávky po splatnosti v celkové výši cca 71 tis. Kč.

Prosíme o dodržování pravidelných plateb dle předpisů úhrad pro jednotky.

Nově budeme přistupovat k razantnějšímu vypořádání pohledávek, tedy neprodleně a právní cestou.

Úklid domu – revize smluv

Poptali jsme 3 další společnosti nabízející úklid domu. Bohužel všechny nabídky byly méně výhodné než stávající smlouva. Dnes platíme 10 tis. měsíčně. Kontroly kvality dodávaných úklidových služeb nezjistily vážné nedostatky.

Přistupujeme k důsledné kontrole plnění smluvních podmínek.

Zastřešení a uzamčení prostoru popelnic

Cenová nabídka od dvou společností přesahuje 100.000 Kč. Poptáváme dále a jednáme s vedením Prahy 11 o úpravě prostor kontejnerového stání. K modernizaci by byla možná využitelná též dotace od Odboru životního prostředí. Další možnosti budou zjišťovány.

Bylo schváleno navýšení limitu na 150.000 Kč na zastřešení a uzamčení kontejnerového stání:

Hlasování:

Pro: 19047 podílů (89,73% přítomných) / 30 členů, Proti: 1478 podílů (6,96% přítomných) / 2 členové, Zdržel se: 702 podílů (3,31% přítomných) / 1 člen

Výměna vodoměrů

Proběhla výměna vodoměrů za vodoměry přesné a neovlivnitelné. Roční rozdíl z roku 2016 činil přes 30 %. Nové vodoměry by měly maximálně eliminovat rozdíl mezi spotřebou naměřenou na vstupu do domu a sumou naměřenou v jednotkách.

4.4. Diskuse o dalších krocích SVJ:

S návrhem na případné zřízení kamerového systému od Policie ČR vyslovila souhlas většina přítomných. PČR by mohla být zainteresována na instalaci kamer na střeše domu i z důvodu velmi častých vloupání do aut v Tatarkově a dalších okolních ulicích.

Proti možnému zřízení konkurenčního poskytovatele internetu v domě nebyly vzneseny přítomnými žádné námítky.

Výbor zjistí finanční náročnost modernizace společné DVB-T antény na DVB-T2 (nový signál).

Byly zrevidovány smlouvy ke sklepním kójím a bývalým výtahovým strojovnám s následujícím výsledkem:

- 4 sklepní kóje jsou dosud k dispozici k případnému pronájmu,
- bývalá výtahová strojovna v č.p. 733 je také k pronajmutí,
- protože k některým využívaným sklepním kójím chybí nájemní smlouvy, bude provedena další kontrola oprávněnosti jejich využívání.

KONTAKTY:

- Internetové stránky SVJ – **www.svjatarkova.cz**
Rádi bychom požádali osoby, které nejsou dosud registrované, aby tak učinily.
Kontaktní údaje jsou využívány zejména při haváriích domě.
- V případě havárií (nonstop placený dispečink 24/7) nebo nutné údržby domu kontaktujte společnost J.N.NOVA.
Kontaktní osoba je pan:

Jakub Martinek
tel.: 736 765 785
e-mail: praha4@jnnova.cz, martinek@jnnova.cz

Kontakt pro vyúčtování a platby:

Michal Kocourek
tel.: 736 765 758
e-mail: predpis4@jnnova.cz

Shromáždění bylo ukončeno cca ve 20:08 hod.

V Praze dne 27. 11. 2017

Předsedající shromáždění:



Zapsal:



Zápis ověřil:

