

Zápis ze shromáždění

Společenství vlastníků Tatarkova 731, 732, 733

1. 12. 2016

1. Prezence vlastníků, resp. jejich zplnomocněných zástupců

Shromáždění bylo zahájeno v 18:12.

Shromáždění a všech hlasování se zúčastnili vlastníci nebo jimi pověřeni zástupci (celkem 34 osob) 20369 ze 38177 podílů, tedy 53,42 % podílů.

Prezenční listina je přiložena k zápisu.

Shromáždění bylo prohlášeno usnášeníschopným.

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 Barvíř*

3. Schválení účetní závěrky za rok 2015

Byla schválena účetní závěrka za rok 2015.

Hlasování: Pro: 20369/20369 (100%), Proti: 0/20369 (0%), Zdržel se: 0/20369 (0%)

4. Informace o činnosti výboru

V souladu se stanovenými cíli se Výbor zaměřil zejména na:

a) zvýšení bezpečnosti,

b) snížení nákladů a zajištění kvality služeb dodávaných Společenství (dále též jen SV),

c) zvýšení úrovně informovanosti v rámci SV

K výše uvedeným tématům podrobnosti níže. Tituly vyžadující hlasování pak uvedeny dále podle programem Shromáždění.

Ad a)

1. Bankovní účet byl převeden do vlastnictví SV. Veškeré peněžní převody jsou nyní elektronicky autorizovány pány Bůžkem a Barvířem.
2. Výbor objednal audit účetnictví SV. Tento bude proveden s cílem ujistit se, že vše bylo řádně plněno správním firmou (vedení účetnictví, úhrady závazků apod.). Cena auditu do 20.000,-Kč.
3. Bylo provedeno požární značení v domě. Z chodeb musí majitelé odstranit vše, co tam nepatří (včetně květin, nástěnek, apod.), neboť hrozí pokuta za nedodržení striktních požárních předpisů. Chodby jsou únikovými cestami, proto tam nesmí být nic, žádné překážky.

Termín pro odstranění: do konce roku 2016.

4. Došlo též k označení snížených podhledů ve sklepních prostorech.
5. Všechny vchodové dveře byly opraveny a seřízeny, přesto potíž s dovíráním dveří přetrvává. Alternativou by možná byly i elektrické dovírače, ačkoliv jejichž instalace z důvodu prostoru okolo dveří by byla patrně možná pouze na jedné straně domu. Zmíněna byla možnost zavést namísto klíčů též čipy, tuto problematiku Výbor nadále sleduje.
6. Částečně s bezpečností souvisí též úprava zeleně v bezprostředním okolí domu. Praha 11 po urgencích provedla úpravu částečně, jabloně a špendlíky

u kontejnerového stání budou ještě odstraněny. Bylo odsouhlaseno též odstranění vzrostlých smrků na jižní straně domu a velké jívy na severní straně domu. Úprava zeleně a její případné odstranění bude Výborem nadále řešeno zejména s ohledem na možné poškození průčelí a zařízení domu. Nikdo z přítomných nevznesl proti tomu námitku.

Ad b)

1. Byly zrevidovány kvalita a rozsah dodávaných služeb podle smlouvy o úklidu společných prostor se zjištěním, že dodavatel (Nova Bene) neplnil podmínky dle sjednané smlouvy. Zadržením úhrady faktury bylo iniciováno jednání o nápravě a případné slevě. V případě, že nedojde ke zlepšení Výbor SV navrhuje změnu úklidové firmy. V souvislosti s tím bude případně požadováno i zintenzivnění úklidu v zimních měsících a uvažována možnost doplnění rohožek u vchodových dveří.

Hlasování: Pro: 20369/20369 (100%), Proti: 0/20369 (0%), Zdržel se: 0/20369 (0%)

2. Provedená revize plynu odhalila mnohé závady, o nichž byli majitelé jednotek písemně zpraveni a byli vyzváni k nápravě. Ten, kdo závadu neodstranil ponese v případě havárie plné důsledky za takovou nedbalost! Bude-li to možné, Výbor zveřejní majitele bytů, kteří nedoložili, že odstranění závad provedli. Potíž na společném přívodu do domu byla odstraněna.

Ad c)

1. Přítomní byli vyzváni k obnově jmenovek na dveřích a zvoncích.
2. Je třeba sledovat také webové stránky SV, kde jsou zveřejňovány důležité informace a dokumenty.
3. Insolvenční řízení u největšího dlužníka bylo ukončeno. Z dlužných cca 151 tis.Kč se společenství domohlo částky přes 92 tis.Kč. S druhým dlužníkem dlužícím cca 50 tis.Kč. Výbor intenzivně jedná a použije veškeré prostředky k vymožení tohoto dluhu. Celkově dlužné částky aktuálně činí cca 100 tis.Kč.

5. Hlasování o zastřešení a uzamčení prostoru pro odpadové nádoby

Jeví se možným snížit počet odpadových kontejnerů pro náš dům ze 3 na 2 a patrně také snížit časnost odvozu směsného odpadu. Zároveň Výbor navrhuje uzamčení (oplocení) prostoru místa s odpadovými kontejnery, aby se mj. zamezilo odkládání velkoobjemového odpadu do prostoru popelnic a zneužívání námi placených odpadových nádob obyvateli okolních domů.

Roční úspora při snížení počtu kontejnerů na směsný odpad ze 3 na 2 by měla být 30-40 tis.Kč. Kontejnery na tříděný odpad (sklo, papír, plasty) budou zachovány.

Hlasování: Pro: 20369/20369 (100%), Proti: 0/20369 (0%), Zdržel se: 0/20369 (0%)

6. Hlasování o rekonstrukci sklepů – zvýšení zabezpečení společných prostor

Výbor navrhuje provést dodatečné zabezpečení sklepů (nikoliv ihned, výhledově) v rozsahu 8 zárubní a 3 nové dveře v celkové hodnotě nepřesahující 150 tis.Kč. Výbor poptá řešení v uvedeném rozsahu a cenovém limitu.

Hlasování:

- o bezpečnostních dveřích do sklepů: Pro: 20369/20369 (100%), Proti: 0/20369 (0%), Zdržel se: 0/20369 (0%)
- o finančním rámci 150 tis.Kč na bezpečnostní dveře: Pro: 20165/20369 (99%), Proti: 0/20369 (0%), Zdržel se: 204/20369 (1%)

7. Hlasování o instalaci kamerového systému

S cílem zvýšení bezpečnosti v domě Výbor poptá kamerový systém se záznamovým zařízením.

Hlasování: Pro: 17063/20369 (83,77%), Proti: 3306/20369 (16,23%), Zdržel se: 0/20369 (0%)

Případné řešení by nemělo přesáhnout 150 tis.Kč. Bude ještě projednána možná finanční spoluúcast bezpečnostních složek (Městská policie).

Hlasování: Pro: 17063/20369 (83,77%), Proti: 2530/20369 (12,42%), Zdržel se: 776/20369 (3,81%)

8. Hlasování o změně společnosti provádějící servis výtahu

Vzhledem k nespokojenosti ohledně správy a pravidelné údržby výtahů firmou KONE bylo otevřeno jednání a dosaženo snížení ceny za poskytované služby ve výši cca 6.000,-Kč/rok. Firma KONE měla v uplynulém období neúměrně dlouhé dodací lhůty, např. výměna žárovek trvala cca 6 měsíců. Výtahy jsou již po záruce, čili alternativou je uzavření smlouvy s jinou firmou, přičemž možná roční úspora by mohla dosáhnout až 20 tis.Kč. Pan Kovrzek upozornil na to, že je třeba mít garanci včasného a cenově akceptovatelného dodávání náhradních dílů a je případně připraven pomoci s revizí smlouvy (Výbor ji pošle panu Kovrzkovi na e-mail).

Nedojde-li k dohodě se stávajícím dodavatelem (fi KONE), bude hledán jiný dodavatel.

Hlasování: Pro: 20369/20369 (100%), Proti: 0/20369 (0%), Zdržel se: 0/20369 (0%)

9. Hlasování o možném záměru na vybudování vlastní kotelny

Přetrvávají potíže s hlučností topného systému. Přizvaný odborník Ing.Vacek shledal topný systém za jednoznačně překračující po stránce hlučnosti standardní normy. Důvodem je velký diferenční tlak a zbytečně vysoká teplota vody (70°C). Oba zmíněné parametry má v plné kompetenci Pražská teplárenská a.s. (PT). PT byla požádána o nápravu. Tlak byl snížen, teplota nikoliv. Dům je tedy „přetápěn“. Jednání s PT sále probíhají.

Existují 2 řešení: 1/ zřízení vlastní kotelny, 2/ úprava vnitřních rozvodů v domě (vlastní regulační zařízení).

Odhad nákladnosti zřízení vlastní plynové kotelny je cca 1.000.000,-Kč, přičemž odhadovaná návratnost v úsporách je cca 5 let. Řešeno by bylo vytápění i teplá voda.

Výbor poptá řešení a finanční kalkulaci pro obě možné varianty.

Hlasování o poptání kalkulace na vybudování vlastní plynové kotelny:

Pro: 20369/20369 (100%), Proti: 0/20369 (0%), Zdržel se: 0/20369 (0%)

10. Hlasování o požadavku pana Sorala a pana Luong Binh Huyena na změnu účelu užívání nebytové jednotky na jednotku bytovou

Majitelé nebytových prostor pánové Soral a Luong Binh Huyen požádali Shromáždění o souhlas s rekolaudací jejich nebytových prostor na bytové.

Ke schválení je nutný souhlas 75% přítomných.

Hlasování: Pro: 1820/20369 (8,94%), Proti: 18549/20369 (91,06%), Zdržel se: 0/20369 (0%)

11. Závěr

Shromáždění bylo ukončeno cca ve 20.25 hod.

V Praze dne 1. 12. 2016

Předsedající shromáždění:

Pověřený vlastník:

Zapsal:

Zápis ověřil(i):