

**Zápis ze schůze shromáždění Společenství vlastníků pro dům Koněvova  
153,155,157,159 (dále jen SVJ) č. 11/2019**

**Datum konání:** 3. 6. 2019

**Místo konání:** Kulturní centrum VOZOVNA, Za Žižkovskou vozovnou 2687/18

Shromáždění SVJ (dále jen „shromáždění“) svolali členové výboru podle platných stanov rozesláním pozvánky. Pozvánka byla rovněž vyvěšena v každém vchodu na nástěnce 15 dnů před termínem shromáždění.

Podklady pro program shromáždění připravili členové výboru.

**PROGRAM:**

1. Zahájení, přivítání přítomných
2. Vyhlášení usnášeníschopnosti shromáždění
3. Schválení programu schůze
4. Účetní závěrka za rok 2018
5. Zpráva o činnosti výboru za rok 2018
6. Zpráva kontrolní komise za rok 2018
7. Vyhodnocení rekonstrukce výtahů
8. Volba členů výboru SVJ
9. Schválení odpisu dluhů dvou vybraných vlastníků vůči SVJ
10. Výměna vodoměrů
11. Rekonstrukce elektroinstalace ve vchodě 159
12. Hlášení počtu osob v bytě
13. Usnesení
14. Závěrečná diskuze

### **1. Zahájení, přivítání přítomných VJ**

Jednání shromáždění společenství vlastníků jednotek zahájil předseda výboru Daniel Frost. Přítomné vlastníky seznámil s programem jednání a upřesnil podmínky a průběh hlasování.

### **2. Vyhlášení usnášeníschopnosti schůze**

Z celkového součtu 82 hlasů je přítomno 53 hlasů, nepřítomno 29 hlasů.

Schůze shromáždění je usnášeníschopná (účast 65,8 %).

### **3. Hlasování o programu schůze**

Na návrh VJ změnu programu:

- vložení nového bodu (č. 4) prezentace firmy Hadrman s.r.o., která nabízí služby externího statutárního orgánu
- změna pořadí - volba členů výboru SVJ (č. 5)

#### **PROGRAM:**

1. Zahájení, přivítání přítomných
2. Vyhlášení usnášeníschopnosti shromáždění
3. Schválení programu schůze
4. Prezentace firmy Hadrman s.r.o.
5. Volba členů výboru SVJ
6. Účetní závěrka za rok 2018
7. Zpráva o činnosti výboru za rok 2018
8. Zpráva kontrolní komise za rok 2018
9. Vyhodnocení rekonstrukce výtahů
10. Schválení odpisu dluhů dvou vybraných vlastníků vůči SVJ
11. Výměna vodoměrů
12. Rekonstrukce elektroinstalace ve vchodě 159
13. Hlášení počtu osob v bytě
14. Usnesení
15. Závěrečná diskuze

Pro schválení bodu je požadována většina hlasů přítomných VJ (> 50 % přítomných).

Hlasování: Pro 100 % Proti 0 % Zdrželo se 0 %

*Usnesení č. 1: Shromáždění schválilo změnu programu schůze.*

### **4. Prezentace firmy Hadrman s.r.o.**

Na shromáždění představila přítomným vlastníkům své služby společnost Hadrman, kterou pozvala na schůzi členka výboru Lucie Nemešová.

Firma Hadrman nabízí zejména služby správy nemovitostí, údržbu kotelen a vedení SVJ. Na trhu Hadrman působí 10 let, sídlo má na Praze 9. Aktuálně má cca 100 zakázek, z toho 25 je na službu externího statutárního orgánu. Rámcová cena za tuto službu je 7 tis. Kč (bez DPH) / měsíc. Je několik možností, jak to může fungovat (jeden člen výboru / celý výbor). Reference na P3: Kubelíkova 11/1170.

Ilona Zárubová, členka kontrolní komise, prezentovala nabídku firmy Vaše domy. Rámcová cena za službu externího statut. orgánu je 5 tis. Kč (bez DPH) / měsíc.

VJ pověřili členy výboru realizací VŘ do další schůze shromáždění.

### **5. Volba členů výboru**

Předseda výboru Daniel Frost informoval přítomné o situaci ve výboru.

Pavel Kafka podal ke dni 21. 11. 2018 písemnou rezignaci na funkci předsedy výboru z osobních důvodů. Následně rezignoval také z funkce člena výboru. O své rezignaci informoval vlastníky SVJ písemným oznámením, které vyvěsil na nástěnky ve všech příslušných vchodech. Na pozici nového předsedy výboru byl navržen člen výboru Daniel Frost. Členové výboru pro jeho zvolení hlasovali jednomyslně.

Ve výboru chybí ke dni konání schůze shromáždění jeden člen. Daniel Frost vyzval přítomné, aby předložili návrhy na nové členy k doplnění výboru. Nikdo z přítomných vlastníků neprojevil zájem nechat se zvolit do výboru.

Přítomní vlastníci se shodli, že do budoucna budou řešit situaci ve výboru využitím služeb externího statutárního orgánu (pouze pozice předsedy, který by doplnil stávající výbor - Daniel Frost by v takovém případě rezignoval na pozici předsedy a stal se členem výboru). Viz bod 4.

Bez hlasování, pouze pro informaci.

### **6. Účetní závěrka za rok 2018**

S účetní závěrkou za rok 2018 seznámil přítomné předseda výboru Daniel Frost.

V loňském roce představovaly největší výdaje náklady za rekonstrukci výtahů. Celkové náklady: 1.453.000 Kč. Ve fondu oprav je účetně 2,5 mil. Kč. Účetní zůstatek je mínus 130 tis. Kč.

Účetní závěrka za rok 2018 je přílohou tohoto zápisu.

Pro schválení bodu je požadována většina hlasů přítomných VJ (> 50 % přítomných).

Hlasování: Pro 100 % Proti 0 % Zdrželo se 0 %

*Usnesení č. 2: Shromáždění schválilo účetní závěrku za rok 2018.*

### **7. Zpráva o činnosti výboru za rok 2018**

Se zprávou o činnosti výboru za rok 2018 seznámil přítomné předseda výboru Daniel Frost.

V loňském roce se výbor zabýval zejména rekonstrukcí výtahů, proběhlo výběrové řízení. Dále proběhlo poptávkové řízení na elektroinstalaci výtahů ve vchodě č. 159 - z řízení nevzešel žádný kandidát (nová zjištění, cena) - bude nutné jej proto opakovat. Uskutečnila se také deratizace sklepů (zápach, pověřit úklidovou firmu, aby sesbírala mrtvé potkany).

Do budoucna je nutné řešit asanaci sklepů a stříšky na střeše.

Zpráva o činnosti výboru za rok 2018 je přílohou tohoto zápisu.

Pro schválení bodu je požadována většina hlasů přítomných VJ (> 50 % přítomných).

Hlasování: Pro 100 % Proti 0 % Zdrželo se 0 %

*Usnesení č. 3: Shromáždění schválilo zprávu o činnosti výboru za rok 2018.*

### **8. Zpráva kontrolní komise za rok 2018**

Se zprávou kontrolní komise za rok 2018 seznámila přítomné členka kontrolní komise Ilona Zárubová.

Zpráva kontrolní komise za rok 2018 je přílohou tohoto zápisu.

Pro schválení bodu je požadována většina hlasů přítomných VJ (> 50 % přítomných).

Hlasování: Pro 100 % Proti 0 % Zdrželo se 0 %

*Usnesení č. 4: Shromáždění schválilo zprávu kontrolní komise za rok 2018.*

### **9. Vyhodnocení rekonstrukce výtahů**

S vyhodnocením realizace rekonstrukce střechy seznámil přítomné předseda výboru Daniel Frost.

Dva ze čtyř výtahů jsou splacené, další dva jsou na splátkové kalendáře (170 tis. Kč / měsíc za jeden výtah). Výtahy by měly být splaceny do konce tohoto roku. S rozumnými investicemi se proto může začít počítat až od léta 2020. V součtu vyšla rekonstrukce výtahů něco přes 4 mil. Kč. Vícepráce tvořily pouze zlomek celkové částky.

Čipy (vjezd do sklepa) se VJ rozdají po skončení této schůze.

Výtahy jsou v záruce. Jakékoli poruchy je třeba okamžitě hlásit.

Bez hlasování, pouze pro informaci.

### **10. Schválení odpisu dluhů dvou vybraných vlastníků vůči SVJ**

Se situací kolem dlužníků vůči SVJ seznámil přítomné předseda výboru Daniel Frost. Na doporučení správcovské firmy navrhl dluhy paní Pokorné (dluh ve výši 713 Kč) a paní Konečné (dluh ve výši 520 Kč), které v letošním roce zesnuly, k odpisu.

Pro schválení bodu je požadována většina hlasů přítomných VJ (> 50 % přítomných).

Hlasování: Pro 100 % Proti 0 % Zdrželo se 0 %

*Usnesení č. 5: Shromáždění schválilo odpis dluhů paní Pokorné a paní Konečné.*

### **11. Výměna vodoměrů**

Se stavem vodoměrů seznámil přítomné předseda výboru Daniel Frost, který představil podklady pro VŘ připravené předchozím předsedou Pavlem Kafkou. Podle geodetického zákona se musí jednou za pět let nechat vyměnit všechny vodoměry (do konce roku 2019) .

Výbor navrhuje do VŘ pozvat firmu INMES, která SVJ montovala měřáky tepla a jsou zodpovědní i za odečet tepla i vody. V nabídce mají mj. vodoměry Bonega ultra antimagnet (ne standard) za cenu 290,- Kč. Jsou to jedny z nejkvalitnější vodoměrů s ochranou proti zmag-netizování. Odečítání ovšem probíhá fyzicky.

SVJ má 82 bytových jednotek, v každé jednotce 2x měřák na studenou a 2x na teplou vodu. Celkem 328 ks vodoměrů (možná méně, někdo může mít jednu větev zrušenou - k dořešení s SMP). Cena pro oba měřáky je stejná. Odhadovaná cena (v případě ceny 290,- Kč / 1 ks): 95.120,- Kč vodoměry + 31.160,- Kč montáž a demontáž, celkem 127.000,- Kč (bez DPH).

Je nutné dořešit, jestli lze provádět odečet i na dálku a jaká je cena měřáků s touto varian-tou (cenový odhad pro radiový modul s cenou 300,- Kč / 1 ks) 50.000,- Kč. Je nutné nechat udělat kalkulaci obou možností při obslužnosti na dobu 10 let.

Radiový modul by se měl nechat při další výměně vodoměrů přenést na nové. Výdrž baterie 10-12 let. Modul obsluží 2 vodoměry (tzn. potřebný počet ks = 164).

Shromáždění pověřilo výbor zajištěním kalkulace do příští schůze.

Bez hlasování, pouze pro informaci.

## **12. Rekonstrukce elektroinstalace ve vchodě 159**

S průběhem VŘ k rekonstrukci elektroinstalace ve vchodě 159 seznámil přítomné předseda výboru Daniel Frost. Ve vchodě č. 159 je nezbytné provést rekonstrukci elektroinstalace ve společných prostorách (dezolátní stav, ještě původní elektroinstalace). Ostatní vchody jsou v pořádku.

Členové výboru nechali zpracovat projekt rekonstrukce. Projektová cena rekonstrukce je odhadována na 600 tisíc korun. Je to o dost vyšší částka, než s jakou členové výboru počí-tali. Bylo vypsáno výběrové řízení. Výbor žádnou z přihlášených firem nevybral a rekon-strukce byla odložena. Je potřeba vyhlásit nové výběrové řízení (podmínka, aby měla firma smlouvu s PRE).

Shromáždění pověřilo výbor vypsáním nového výběrového řízení do příští schůze.

Bez hlasování, pouze pro informaci.

## **13. Hlášení počtu osob v bytě**

Se situací ohledně hlášení počtu osob v bytě seznámil přítomné vlastníky člen výboru Jiří Tichý. Shromáždění apeluje na MČP3, aby poskytla součinnost. Zástupce MČP3 požádal, aby členové výboru zaslali na město konkrétní podezření v souvislosti s městem vlastněnými jednotkami.

Bez hlasování, pouze pro informaci.

#### **14. Usnesení**

Celkem byla na schůzi shromáždění přijato 5 usnesení.

#### **15. Závěrečná diskuse**

Další dotazy, potřeby a podněty VJ:

- kolelna - Je velká pravděpodobnost, že MČP3 vrátí vybraným SVJ zpět kotelny. Týká se i našeho SVJ. Detailněji se probere na další schůzi.

V Praze dne 3. 6. 2019

Podpisy:

předseda

zapisovatelka

zápis ověřil

hlasování

p. Frost.....

p. Nemešová .....

p. Frost .....

p. Frost .....