

**ZÁPIS
Z 18. SCHŮZE SHROMÁŽDĚNÍ
SPOLEČENSTVÍ VLASTNÍKŮ
ZLONICKÁ 703/2, 190 00 PRAHA 9
KONANÉHO DNE 07.11.2018**

1. MÍSTO SCHŮZE SPOLEČENSTVÍ

Schůze Společenství vlastníků Zlonická 703/2, 190 00 Praha 9 se sídlem Zlonická 703/2, 190 00, Praha 9 (dále jen „Společenství“) se koná ve studovně Gymnázia Českolipská, Praha 9.

2. PROGRAM SCHŮZE SPOLEČENSTVÍ

Program:

- 1) Zahájení 18. Schůze shromáždění
- 2) Účetní závěrka roku 2017, dlužníci
- 3) Správa domu – výbor, revizor, domovník – činnost a plánované revize na rok 2019
- 4) Kalorimetry
- 5) Schválení rozpočtu 2019
- 6) Garáže
- 7) Biokoridor
- 8) Návrh vlastníků nebytových jednotek – sklepů o způsobu rozúčtování nebytových jednotek v rámci společenství
- 9) Zásahy v domě
- 10) Diskuze

3. ÚČASTNÍCI SHROMÁŽDĚNÍ

Přítomni jsou členové společenství dle prezenční listiny, která tvoří přílohu č.1 tohoto zápisu. Aktuální výpis z katastru nemovitostí tvoří přílohu č.2 tohoto zápisu. Plné moci k zastupování tvoří přílohu č.3 tohoto zápisu.

Z členů výboru jsou na shromáždění přítomni předseda výboru Michal Kovalovský (MK), místopředsedkyně výboru Diana Tenglerová (DT), člen výboru Tomáš Majtner (TM), Šárka Kuchařová (ŠK) a Jaroslav Čambula (JČ). Dále je omluvena revizorka Zuzana Vyleťalová (ZV) a domovník Radek Gerža.

4. PRŮBĚH SCHŮZE

BOD 1 – ZAHÁJENÍ

Schůze byla zahájena v 19:05 hodin místopředsedkyní paní Dianou Tenglerovou (DT – předsedající schůze), která konstatovala, že je Společenství usnášeníschopné.

Usnášeníschopnost	ANO
Přítomných hlasů	56,71311%
z toho 1/2	28,35656%
z toho 3/4	42,53483%

BOD 2 - Schválení účetní závěrky za rok 2017

Michal Kovalovský informoval shromáždění o stavu účetní závěrky za rok 2017 (nechal kolovat k nahlédnutí). Náklady byly zkontrolovány výborem a odsouhlaseny. MK za výbor doporučil účetní závěrku pro rok 2017 ke schválení. DT vyzvala shromáždění k hlasování.

Hlasování č. 1:

„Shromáždění vlastníků schvaluje účetní závěrku za rok 2017.“

PRO	56,71311%
PROTI	0,00000%
ZDRŽEL SE	0,00000%
Přijato	ANO

Účetní závěrka za rok 2017 byla přijata.

BOD 3 – ZPRÁVA SPRÁVCE, VÝBORU A REVIZORA O JEJICH ČINNOSTI

Zpráva výboru

Za výbor SV přednesl zprávu Tomáš Majtner. Přítomné informoval o činnosti výboru za uplynulé období. Přednesl záležitosti, se kterými se musel výbor zabývat jako např. dlužníci, oprava podlah garáží, biokoridor atd. Opakovaně byly řešeny tyto problémy: častá poruchovost výtahu, opakující se nefunkčnost vrat v 1.PP. Byla uzavřena dohoda o spolupráci při zajištění revizí hromosvodové soustavy s domem B (č.p. 704/1). Kompletní zpráva výboru je nedílnou součástí tohoto zápisu jako příloha č. 4.

Zpráva domovníka

Za domovníka se ujal slova Jaroslav Čambula a zrekapituloval práce provedené domovníkem v uplynulém roce. Kompletní zpráva Domovníka je nedílnou součástí tohoto zápisu jako příloha č. 5.

Dále Jaroslav Čambula seznámil vlastníky s plánovanými akcemi a revizemi (na základě zprávy domovníka – pravidelné revize) na rok 2019.

Plánované revize v následujícím období: požární klapky, kouřová čidla, požární větrání, VZT, hromosvod

Zpráva revizora

Za nepřítomnou revizorku se slova ujal Tomáš Majtner a přednesl její zprávu revizora. Revizorka Zuzana Vyleťalová ve své zprávě stručně informovala o činnosti výboru, správě domu, domovníkovi a pravidelné kontrole účetnictví SV. Doporučila schválit účetní uzávěrku za rok 2017 a připravený návrh rozpočtu na rok 2019.

Kompletní zpráva Revizora je nedílnou součástí tohoto zápisu jako příloha č. 6.

BOD 4 – Kalorimetry

Jaroslav Čambula informoval vlastníky, že v následujícím roce proběhne výměna kalorimetrů.

Výbor zajistil 3 relevantní nabídky, ze kterých Výbor po předchozích zkušenostech doporučil firmu FSP s.r.o. Celá akce bude spojená i s odečty spotřebovaného tepla (bez nutnosti účasti obyvatel domu).

O průběhu prací budou všichni vlastníci a nájemníci včas informováni na nástěnkách a webu společenství. DT vyzvala shromáždění k hlasování.

Hlasování č. 2:

„Shromáždění vlastníků hlasuje o provedení výměny kalorimetrů firmou FSP, s.r.o.“

PRO	56,71311%
PROTI	0,00000%
ZDRŽEL SE	0,00000%
Přijato	ANO

Dodavatel byl schválen.

BOD 5 - Schválení rozpočtu pro rok 2019

Michal Kovalovský přednesl návrh na nový rozpočet pro rok 2019, sestavený i s ohledem na plánované opravy a revize v r. 2019. Přestože v r. 2018 došlo ke zvýšení nákladů na úklid společných prostor a účetní služby, není třeba zvyšovat zálohy, nový zálohový list tedy nebude vystavován. Nikdo z přítomných nevznesl dotaz k rozpočtu nebo nenavrhol jakoukoli změnu rozpočtu, ani nevznesl dotaz k rozúčtování jednotlivých položek rozpočtu. Výbor i revizor navrhli shromáždění schválit nový rozpočet na rok 2019, který byl sestavený jako vyrovnaný. DT vyzvala shromáždění k hlasování.

Hlasování č. 3:

„Shromáždění vlastníků schvaluje rozpočet na rok 2019“

PRO	56,71311%
PROTI	0,00000%
ZDRŽEL SE	0,00000%
Přijato	ANO

Rozpočet na rok 2019 byl schválen.

BOD 6 – Garáže

Garáže – oprava stropních konstrukcí v -1PP a -2PP

Jaroslav Čambula seznámil vlastníky s tím, jak probíhaly opravy podlah garážových ploch a stropních konstrukcí a zanesl k nahlédnutí fotodokumentaci prací. JČ shrnul, že Výbor byl s pracemi dodavatele spokojen, práce byly průběžně kontrolovány a konzultovány s technickým dozorem investora (našeho SV) a případné problémy vzniklé při realizaci byly neprodleně řešeny s dodavatelem.

Přítomným byl i rozeslán rozpis nákladů na opravy, který byl okomentován Michalem Kovalovským. Celkové náklady na opravy v r. 2018 činily 2.286.15,20 Kč a byly hrazeny z fondu oprav.

K opravám stropních konstrukcí nebyly vzneseny žádné dotazy ani připomínky, a to ani k nákladům na ně.

Výbor žádá vlastníky garážových stání, aby vždy při plánované údržbě vyparkovali svá vozidla, aby mohly být nově opravené stropní konstrukce řádně ošetřovány a zajistila se tak jejich životnost.

BOD 7 – BIKOKORIDOR

Tomáš Majtner (TM) přítomné informoval o aktuálním stavu, údržbě a cenových nákladech na údržbu Biokoridoru. Rozpočet je vyrovnaný.

BOD 8 – Návrh dvou vlastníků nebytových jednotek – sklepů o způsobu rozúčtování nebytových jednotek v rámci společenství

DT a MK informovali o návrhu změny způsobu rozúčtování nákladů na odměňování osoby, která dům spravuje, nebo členů jejich orgánů, na vedení účetnictví a na podobné náklady vlastní správní činnosti, které se rozvrhují na každou jednotku stejně. Návrh změny se týká POUZE 3 nebytových jednotek, které jsou vymezeny samostatně (sklepní kóje). Návrh změny stanov a způsobu rozúčtování nákladů měli vlastníci k nahlédnutí na internetu, na nástěnkách a dále se znění nechalo kolovat v papírové formě.

Návrh okomentovali též samotní navrhovatelé.

Proběhla diskuze – mimo jiné bylo vysvětleno, proč je čl. 13.2. platných stanov v tomto znění, bylo řešeno, jaké dopady by případná změna měla na ostatní vlastníky, jaký je systém rozúčtování jednotlivých druhů nákladů. DT vyzvala shromáždění k hlasování.

Hlasování č. 4:

„Shromáždění vlastníků souhlasí s provedením změn v rozúčtování“.

PRO	5,64861%
PROTI	26,11062%
ZDRŽEL SE	24,95388%
Přijato	NE

Návrh změny stanov nebyl schválen.

BOD 12 – Zásahy v domě.

DT ve spolupráci s MK upozornili přítomné, že je zakázáno zajišťovat opravy v celém domě svépomocí. V případě zjištění závady je nutné ji nahlásit výboru, nejlépe na e-mail: vybor@zlonicka.net, v urgentních případech telefonicky některému členu Výboru, případně domovníkovi – ti následně zajistí opravu. Přítomní vlastníci byli požádáni, aby závady hlásili co nejdříve.

BOD 13 – Diskuze

V rámci diskuze byla Výborem sdělena prosba o venčení psů mimo nejbližší okolí domu, tj. mimo kačírek, zelenou plochu nalevo od vchodu do domu např. v rámci biokoridoru, abychom zamezili poničení zeleně, poškozování soklu pod schránkami a stání pro popelnice, které jsou prokazatelně dlouhodobě poškozovány psí močí a jejichž oprava se plánuje na r. 2019. V případě, že se situace nezlepší, bude nutné zajistit častější úklid zeleně a čištění plochy před domem, což bude znamenat zvýšené náklady pro SV.

Členové Výboru vyzvali vlastníky k nahlášení veškerých změn, pokud u nich proběhly. Formulář je ke stažení na internetu.

5. UKONČENÍ SCHŮZE

Schůzi ukončila Diana Tenglerová ve 20:34 hodin.

Zapsala: Šárka Kuchařová

Zápis ze schůze byl přečten a podepsán níže uvedenými členy výboru a revizorkou.

V Praze, dne _____

V Praze, dne _____

Michal Kovalovský
předseda výboru

Diana Tenglerová
místopředsedkyně výboru

V Praze, dne _____

V Praze, dne _____

Jaroslav Čambula
člen výboru

Tomáš Majtner
člen výboru

přílohy:

1. prezenční listina
2. katastr nemovitostí
3. plné moci
4. zpráva výboru
5. zpráva domovníka
6. zprávy revizora