

**Zápis z 10. schůze shromáždění
Společenství vlastníků domu Habartická 496-503, Praha 9,
konané dne 30. 11. 2016 od 18:00
v jídelně Gymnázia Litoměřická 726, Praha 9**

Program :

1. Zahájení
2. Volby zapisovatele schůze, ověřovatelů zápisu, sčítatelů hlasů
3. Zpráva Výboru o činnosti a hospodaření v roce 2015
4. Zpráva Kontrolorů
5. Schválení účetní závěrky SVJ Habartická za rok 2015
6. Plán investic, realizace rekonstrukce střechy domu
7. Schvalování Pravidel pro zadávání investic, oprav, stavebních úprav
Schvalování Pravidel pro upomínání dlužníků SVJ
8. Diskuze (schválení využívání kočárkárny v čp. 498, kde byl ukončen pronájem)
9. Usnesení Shromáždění
10. Závěr

1. Zahájení a zpráva o účasti

Schůzi zahájila předsedající schůze, předsedkyně výboru Ing. Michaela Holá. Na úvod představila zástupce výboru a kontrolorů Společenství a přivítala zástupce firmy FPS p. Marouška, který bude vyhodnocovat hlasování na Shromáždění.

2. Volba zapisovatele, ověřovatelů zápisu, skrutátorů (sčítatelů hlasů)

Předsedající byli navrženi:

Jako zapisovatel: Ing. Stanislav Mikeš,

Jako ověřovatelka zápisu: Ing. Michaela Holá, Jiří Kříž

Jako skrutátoři: Věra Erbertová, Jana Černíková, Libuše Seidlová, p. Maroušek

Po sečtení přítomných bylo konstatováno, že bylo přítomno pouze **43% hlasů**.
Shromáždění tedy nebylo usnášeníschopné (pro usnášení je třeba nadpoloviční většina hlasů). Bylo konstatováno, že některá SVJ mají sankce za neúčast na Shromáždění bez řádné omluvy vlastníka.

Vzhledem k tomu, že Shromáždění nebylo usnášeníschopné, bude schvalováno vlastníky rozhodnutím mimo Shromáždění v souladu se Stanovami (formou per rollam).

3. Zpráva Výboru o činnosti a hospodaření v roce 2015

Zprávu o činnosti výboru a hospodaření v roce 2015 přednesl místopředseda výboru Jiří Kříž, kterou doplnila některými konkrétními údaji Ing. Holá - viz příloha č. 2 tohoto zápisu. Mimo jiné sdělila, že na všechny akce výbor provedl řádné výběrové řízení nebo poptávku. Bylo vypracováno odborné zadání pro poptávku. Všechny práce byly provedeny kvalitně a za dobrou cenu. Při výběrových řízeních výbor obdržel také nabídky s mnohem vyšší cenou. Podotkla, že investice, které byly zrealizovány, se daly zrealizovat i za dvojnásobnou cenu. Investice, které výbor zajistil, fungují dobře.

4. Zpráva Kontrolorů k hospodaření a činnosti Výboru v roce 2015

Zprávu Kontrolorů k hospodaření a činnosti Výboru v roce 2015 přednesl Ing. Mikeš - viz příloha č. 3 tohoto zápisu.

5. Schválení roční účetní závěrky za rok 2015

Výbor i kontroloři navrhli schválení roční účetní závěrky za rok 2015.

Zisk za rok 2015 ve výši 4.003 Kč byl rozdělen mezi vlastníky, stejně tak byl mezi vlastníky rozdělen výnos z pronájmu nebytových prostor (celkem 467.919 Kč).

Vzhledem k tomu, že Shromáždění nebylo usnášeníschopné, bude schvalováno vlastníky formou per rollam.

6. Plán investic, realizace rekonstrukce střechy domu

Ing. Holá informovala o rekonstrukci střechy domu. V roce 2016 výbor provedl přípravu schválené investice rekonstrukce střechy. Uvedla, že nejprve byl objednáno expertizní posudek stávajícího stavu střechy a návrh způsobu rekonstrukce Ing. J. Rodem. Závěr posudku - stav střechy je nevyhovující, předchozí rekonstrukce nebyla provedena správně, rekonstrukce střechy je nutná zejména z hlediska nevyhovující střešní krytiny. Následně výbor objednal projekt pro realizaci a pro výběrové řízení. Projekt byl zpracován odborně a pečlivě pro komplexní rekonstrukci střechy. Střechu je nutné rekonstruovat celkově včetně strojoven výtahů, atik, potrubí na střeše, VZT, hromosvodu. Součástí projektu byl položkový výkaz materiálů a prací potřebný pro nacenění. V projektu byla řešena krytina asfaltová a také varianta s krytinou foliovou z mPVC. Ing. Holá uvedla důvody, proč projektant, výbor i hodnotitelé zvolili řešení s krytinou z modifikovaných asfalt. pásů.

Poptávku výbor rozeslal 16 odborným firmám, obdržel 9 nabídek na rekonstrukci střechy.

Nabídky byly otevřeny za účasti všech členů výboru a kontrolorů, základní údaje včetně ceny byly zapsány.

Dvě nabídky, které používají jinou technologii střešní krytiny, která není tak ověřená, vhodná pro náš dům, není záruka dlouhé životnosti, nepostoupily k hodnocení. Hodnoceno bylo zbývajících 7 nabídek. Ing. Holá uvedla jednotlivé nabídky.

Nabídky byly hodnoceny z hlediska ceny, záruky, referencí, kvalifikace, lhůty realizace.

Hodnocení nabídek provedli projektantka Ing. Pokorná, p. Zika a Ing. Pavlíček, všichni se shodli na třech, resp. čtyřech firmách, které postoupily do užšího výběru. **Cena rekonstrukce střechy je kolem částky 7,8mil.Kč. Společenství má ve fondu oprav 10,6mil.Kč.**

Současně hodnotitelé kontrolovali přípravu investice, provedení přípravy investice je v pořádku.

Podrobnou kontrolu ceny všech položek nabídek provedl pečlivě pan Zika a předal výboru hodnocení.

K návrhu z pléna, jestli bylo uvažováno s realizací sedlové střechy na stávající střеше, Ing. Holá sdělila, že podobně postupovalo jiné SVJ na Praze 9, a po 6 letech museli dřevěnou sedlovou střechu s plechovou krytinou za cca 3mil. Kč demontovat a provést opravu ploché střechy klasickým způsobem, který budeme provádět.

V průběhu schůze přišel i p. Zika (vlastníci bytu v čp. 499, technický dozor staveb), který stručně seznámil vlastníky se svým hodnocením. Pan Zika se zaměřil ve svém hodnocení zejména na ceny, srovnání jednotkových cen, a správnost celkové kalkulace. Zkontroloval, aby firmy oceňovaly všechny položky s uvedením jednotkové ceny dle výkazu projektu a nabídky byly srovnatelné. Uvedl nepřesnosti a chybějící ocenění v nabídkách, které dopočítal průměrnými cenami pro srovnatelnost nabídek. Rozdíl v ceně pak u doporučených 3 firem byl cca 150 tis. Kč. Je nutné vyzvat firmy k drobnému upřesnění a doplnění nabídek.

Na námitku z pléna, že firmy slibují a pak neplní smlouvu řádně či poskytují falešné reference, p. Zika sdělil, že reference firem telefonicky ověřil a že on, když provádí technický dozor, vždy zajistí, aby firma odváděla svou práci dobře. Pan Zika zdůraznil klíčovou roli technického a autorského dozoru a dobře uzavřené smlouvy o dílo.

Rovněž ing. Holá uvedla, že byly výborem poptány firmy odborné, specializované na střechy, dlouhodobě působící na trhu, s uvedením konkrétních referencí, které jsou ověřovány.

Následně ing. Holá informovala o návrhu doplňujících investic plánu oprav a investic pro následující období. Návrh vlastníci obdrželi v podkladech ke Shromáždění. Vzhledem k tomu, že Shromáždění nebylo usnášeníschopné, bude schvalováno vlastníky formou per rollam.

7. Schvalování Pravidel pro zadávání investic, oprav, stavebních úprav Schvalování Pravidel pro upomínání dlužníků SVJ

Shromáždění mělo schvalovat dvojce pravidla (viz přílohy č.4 a 5) . Vzhledem k malé účasti, kdy shromáždění nebylo usnášeníschopné, o nich nebylo jednáno ani hlasováno. Ing. Holá informovala, že bude o nich rozhodováno hlasováním mimo

Shromáždění. K projednání pravidel a účetní závěrky byli vlastníci vyzváni v pozvánce na Shromáždění, kde byly vypsány úřední hodiny výboru. K projednání se dostavil jeden vlastník z domu.

8. Diskuse

V diskusi byla připomínka k dovírání zadních vchodových dveří (jednou z příčin je úmyslné nedovírání dveří, dovírače je nutné také častěji seřizovat v závislosti na teplotě). Nové přední dveře v závětrí domu od r. 2011 fungují dobře, pouze v jednom vchodě bylo nedávno nutné několikrát seřízení dveří z důvodu nahodilého neuzamykání.

K dlužníkům Ing. Holá podotkla, že kontrolu placení měsíčních záloh na služby a vymáhání dluhů provádí firma FPS, s vymáháním dluhu pomáhá také kontrolor Ing. Mikeš.

Ing. Holá informovala, že na výzvu v podkladech ke Shromáždění, aby se přihlásili zájemci o ukládání kol a kočárků do uvolněného nebytového prostoru (ukončen pronájem místnosti jako kanceláře), se výboru nikdo nepřihlásil, pouze dva vlastníci napsali, že by místnost měla být využívána opět jako kočárkárna. Ing. Holá vyzvala znovu na Shromáždění vlastníky, aby se přihlásili zájemci o ukládání kol, přihlásil se pouze jeden vlastník s názorem, že by měla být místnost využívána jako kočárkárna. Uvedl, že v tomto vchodě někteří (asi dva byty) přepravují kola malým výtahem, dochází ke znečišťování a poškozování společných prostor a bylo by proto vhodné, aby kola nechávali v uvolněné místnosti.

Ing. Holá také informovala shromáždění, že do tří původních menších kočárkáren v domě zakoupila stojany na kola, čímž se zlepšil úložný prostor i bezpečnost při úschově kol.

V diskusi se z pléna ozvala připomínka k rekonstrukci v bytě ve vchodě čp. 497. K problematice nákupu bytu novým vlastníkem dále vystoupil Dr. Josef Tomeš. Upozornil na arogantní chování vlastníka, jenž po tři měsíce provádí neohlášenou a časově nespecifikovanou rekonstrukci bytu, zatěžující obyvatele domu čp. 497 mimořádnou hlučností a prašností, a opakované stížnosti ignoruje. Vyjádřil obavu, že vlastník bude chtít byt krátkodobě pronajímat jako svého druhu ubytovnu, a připomněl zhruba patnáct let staré neblahé zkušenosti s pronájmem bytu v prvním patře téhož domu, který sloužil jako ubytovna až pro 15 zahraničních dělníků. Apeloval na výbor, aby závčas všemi možnými prostředky důrazně čelil uvedeným skutečnostem, jež podstatně zhoršují kvalitu bydlení všech obyvatel domu. Ing. Holá informovala, že vlastníkovi bytu zaslala několik výzev k řádnému ohlášení rekonstrukce dle Stanov včetně umístění vývěsky na nástěnce. Podařilo se, aby řemeslníci byt zpřístupnili a rekonstrukci prohlédla. Zaslala vlastníkovi dopis, že pokud zrealizuje nevyhovující podlahu z hlediska zvukové izolace, podá výbor soudní žalobu s požadavkem odstranění podlahy (po Shromáždění ing. Holá způsob

provádění rekonstrukce oznámila Policii, která doporučila podat soudní žalobu, žaloba byla projednána s advokátkou a je připravována).

Ing. Holá dále seznámila Shromáždění s výsledky každoroční požární kontroly provedené v listopadu 2016. Byly zjištěny a v protokolu předány pouze tři závady- věci na chodbě tří bytů. Dva již věci odstranili. Jedinou závadou je kytka na chodbě vlastníka ze vchodu 503. Uvedla, že tomuto vlastníkovi výbor již loni zaslal několik výzev k vyklizení a kytky s drobným nábytkem mu z chodby odstraňoval. (Loňského shromáždění se účastnil specialista z požární prevence, který vysvětloval předpisy, vlastníci měli možnost dotazů). Vlastník znovu umístil kytku na chodbu, výboru vyhrožuje. Výbor musí znovu tomuto vlastníkovi zaslat výzvu k vyklizení z chodby domu.

9. Usnesení shromáždění

Nebylo projednáváno vzhledem k malé účasti.

10. Závěr

Ing. Holá poděkovala přítomným za účast a ukončila program shromáždění

Zapisovatel: Ing. Stanislav Mikeš

Ověřovatelé: Ing. Michaela Holá, Jiří Kříž

Přílohy: 1) Pozvánka na Shromáždění 2016
2) Zprávu výboru o činnosti a hospodaření v roce 2015
3) Zpráva kontrolorů za rok 2015
4) Pravidla pro zadávání investic, oprav, stavebních úprav
5) Pravidla pro upomínání dlužníků SVJ
6) Prezenční listiny- uloženy v archivu výboru

V Praze, dne 4. 12. 2016