



ZÁPIS ZE SHROMÁŽDĚNÍ VLASTNÍKŮ ZE DNE 30.05.2023

Schůze byla zahájena v 18:12 předsedou výboru Davidem Vlčkem.

Před zahájením shromáždění byla provedena evidence přítomných vlastníků a jejich podílů na objektu na základě aktuálního výpisu z katastru nemovitostí. Přítomní vlastníci měli dohromady 64,96 % z celkového vlastnického podílu, z čehož vyplývá, že shromáždění je usnášeníschopné, a tudíž lze při hlasování vycházet z počtu hlasů přítomných vlastníků.

Pověřenec za garážovou jednotku č. 100 je Alena Zajíčková, místopředsedkyně výboru. Pověřenec byl zvolen korespondenčním hlasováním v červnu 2017 – pověřenec se zavazuje hlasovat tak, jak se vyjádří většina přítomných vlastníků bytových jednotek. Pokud by zvolená osoba porušila pravidlo hlasování ve prospěch většinového názoru vlastníků bytových jednotek, je toto hlasování automaticky neplatné.

Většina hlasování vyžadovala souhlas nadpoloviční většiny přítomných vlastníků. Nadpoloviční většiny všech hlasů členů společenství je zapotřebí k přijetí změny stanov.

Program schůze:

1. Volba skrutátora a zapisovatele.
2. Zpráva o činnosti výboru, schválení účetní závěrky za rok 2022.
3. Volba nového výboru pro období 2023 – 2028, volba kontrolní komise.
4. Soudní spor se Skanska, návrh na opravu protékajícího stropu v garážích na náklady SVJ.
5. Fotovoltaika.
6. Instalace optického kabelu.
7. Volná diskuze.



1. Volba skrutátora a zapisovatele

Volba zapisovatele – Lucie Bydžovská – člen výboru, a **skrutátora** – firma Applogic s.r.o., Frantitšek Král

Hlasování o volbě zapisovatele a skrutátora.
Pro 100 %, proti 0 %, zdržel se 0 % - schváleno

2. Zpráva o činnosti výboru, schválení účetní závěrky za rok 2022

- předseda výboru David Vlček seznámil přítomné s hlavními realizovanými projekty za období 2022-2023. Ty hlavní projekty jsou uvedeny níže. Podrobný přehled všech realizovaných projektů s popisem je uveden ve Zprávě o činnosti výboru za období 2022–2023. Tu obdržel každý vlastník emailem a je zároveň zveřejněna na stránkách www.jahodnice722.cz.

- výměna měřidel (TV, SV, TUV) + kolísavý tlak
- výměna rozvodových trubek v garážových prostorách TUV
- výměna řídicí jednotky na otevírání garážových vrat + nové ovládače
- výměna zvonkového systému ve vchodu 1 a 7
- zatékání do několika bytů
- oprava balkonových povrchů
- řešení problému s hydroizolací

- zatékání do bytu č. 324 a 325 ze střechy ve vchodu 7 – v nejbližších dnech proběhne oprava nepochozí střechy, ze které zatéká do bytů 324 a 325. Pravděpodobná příčina (zjištěno ze sondy, která byla provedena dne 25.5.2023) je v neizolovaném napojení průduchu z terasy bytu č. 422 na nepochozí terasu (střechu), skrz atiku. Postup opravy – rozdělení poloviny terasy u bytu č. 422 a dále 25 m² střešního pláště na nepochozí terase. Tam bude muset dojít k výměně skladby střešního pláště, který je zcela mokrá (v rozsahu, co bude potřeba po úplném odkrytí skladby). Po opravě střechy je nutné opravit zdivo v obou bytech. Tato oprava bude následně řešena v rámci pojistné události. Realizace opravy v horizontu 14-21 dní v závislosti na dostupnosti materiálu a klimatických podmínkách.

- Lucie Bydžovská seznámila přítomné vlastníky s hospodařením domu za rok 2022 a zároveň se stavy finančních prostředků na bankovních účtech SVJ za rok 2022.

- veškeré podklady k hospodaření domu obdržel každý vlastník emailem společně s pozvánkou na shromáždění - Rozvaha ke dni 31.12.2022 a Výkaz zisku a ztrát ke dni 31.12.2022.



Hlasování o schválení účetní závěrky za rok 2022

Pro 97,75 %, proti 0,00 %, zdržel se 2,25 % - **schváleno**

3. Volba výboru pro období 2023 – 2028

- předseda výboru seznámil účastníky shromáždění s kandidaturou stávajícího výboru ve složení David Vlček, Alena Zajíčková, Lucie Bydžovská a nově Jan Sabó, na období 2023 – 2028

- výbor bude fungovat nadále v samosprávě s ročním ohodnocením ve výši 400.000 Kč.

Hlasování o prodloužení mandátu stávajícího výboru na období 2023 – 2028

Pro 95,61 %, proti 0,00 %, zdržel se 4,39 % - **schváleno**

- vzhledem ke změně počtu členů ve výboru bylo nutné odhlasovat i změnu stanov v článku V, odstavec 5, kdy **věta: Výbor je tříčlenný a tvoří ho předseda, místopředseda a člen výboru. Každý člen výboru má jeden hlas. Tato věta se mění na: Výbor je čtyřčlenný a tvoří ho předseda, místopředseda a 2 členové výboru. Každý člen výboru má jeden hlas.**

Hlasování o změně stanov na nový počet členů výboru

Pro 64,66 %, proti 33,62 %, zdržel se 1,72 % - **schváleno**

(pro toto hlasování byl nutný **souhlas nadpoloviční většiny všech hlasů členů společenství.**

Hlasy proti jsou hlasy nepřítomných vlastníků.)

Volba kontrolní komise pro období 2023 - 2028

- předseda výboru vyzval účastníky shromáždění k přihlášení se do kontrolní komise, která dle stanov musí být tříčlenná, případně zda by někdo ze zúčastněných nechtěl být v pozici revizora.

- kontrolní orgán společenství je oprávněn kontrolovat činnost společenství a projednávat stížnosti jeho členů na činnost společenství nebo jeho orgánů. Je oprávněn nahlížet do účetních a jiných dokladů společenství a vyžadovat od výboru nebo pověřeného vlastníka potřebné informace pro svou kontrolní činnost. Kontrolní orgán se zodpovídá pouze shromáždění a je nezávislý na ostatních orgánech společenství.

- kontrolní orgán v rámci své působnosti zejména

- ✓ kontroluje, zda společenství a jeho orgány vyvíjejí činnost v souladu se zákonem o vlastnictví bytů a s těmito stanovami,
- ✓ vyjadřuje se k řádné účetní závěrce společenství a ke zprávě výboru určené k projednání na schůzi shromáždění,



- ✓ podává shromáždění zprávu o výsledcích své kontrolní činnosti,
- ✓ může podat výboru zprávu o nedostacích zjištěných při své kontrolní činnosti s návrhy na opatření včetně termínů na jejich odstranění,
- ✓ účastní se jednání výboru, a to buď celý kontrolní orgán, jeho člen (členové), popř.
- ✓ prostřednictvím zástupce.

- do kontrolní komise se přihlásili Milan Hospodarik, Jan Tománek a Martin Lukavec s nulovým nárokem na odměnu.

Hlasování o schválení kandidátů do kontrolní komise na období 2023 – 2028
Pro 20,94 %, proti 79,06 %, zdržel se 0,00 % - neschváleno

- následně se do kontrolní komise na období 2023 – 2028 přihlásili Ing. Michal Šíf a Ing. Michal Macháček s nulovým nárokem na odměnu. Oba se krátce členům shromáždění před hlasováním představili.

- vzhledem k přihlášení pouze dvou kandidátů je nutná změna stanov, a to v čl. VI., bod 3, **kdy věta: Kontrolní komise je minimálně tříčlenná a volí ji shromáždění stejným způsobem, jakým se volí výbor. Kontrolní komise volí z řad svých členů předsedu, který svolává a řídí jednání kontrolní komise, se mění: Kontrolní komise je minimálně dvojčlenná a volí ji shromáždění stejným způsobem, jakým se volí výbor. Kontrolní komise volí z řad svých členů předsedu, který svolává a řídí jednání kontrolní komise.**

Hlasování o schválení kandidátů do kontrolní komise na období 2023 – 2028 a s tím související změna stanov vzhledem k počtu kandidátů (pro změnu stanov je nutný souhlas nadpoloviční většiny všech hlasů členů společenství)

Pro 97,11 %, proti 0,71 %, zdržel se 2,18 % - schváleno (hlasování z přítomných)
Pro 64,47 %, proti 34,08 %, zdržel se 1,45 % - schváleno (hlasování ze všech)

4. Soudní spor se SKANSKA, návrh na opravu protékajícího stropu v garážích na náklady SVJ

- ze strany SKANSKA proběhl návrh smírného řízení – úhrada částky ve výši 150.000,00 Kč + úhradu nákladů právního zastoupení. Tento návrh nebyl ze strany SVJ akceptován. Na přelomu června a července proběhne jednání, kdy je předvolán jako svědek předseda SVJ Ing. David Vlček a bývalý člen SVJ Ing. Karel Smékal. Po tomto jednání by mělo být vydáno rozhodnutí.

- výše zmiňovaný spor nijak neřeší skutečnost, že do prostoru garáží z vnitrobloku neustále zatéká. Ze strany některých vlastníků dochází k opakovaným stížnostem na plíseň okolo jejich garážového stání, nad dvěma stáními byla v minulosti nainstalována plachta, aby kapající voda neničila lak parkujících vozidel.



- předseda výboru přednesl účastníkům shromáždění návrh na opravu vnitrobloku – oprava se rozdělí na čtvrtiny s předpokládaným nákladem 500.000,00 Kč za každou část. Do příštího roku je plán, že by byly opraveny 2 části. Začalo by se s jihozápadní částí, kde je předpoklad závady. Rozdělení takto na čtvrtiny je i z důvodu, že by se značně ušetřilo za vývoz hlíny z vnitrobloku. Tento postup byl výborem SVJ konzultován a následně schválen panem Lukášem Kratochvílem, jehož firma by opravu vnitrobloku realizovala. Bohužel se tato oprava dotkne majitelů předzahrádek, kdy s největší pravděpodobností se nepodaří zachovat na předzahrádkách zeleň, květiny atd. Veškeré tyto škody se následně výbor SVJ bude snažit uplatnit v rámci pojistné události a věříme, že způsobená škoda bude dotčeným vlastníkům aspoň částečně kompenzována. O průběhu opravy budete průběžně informováni prostřednictvím zápisu ze schůze výboru SVJ. Případné výzvy k uvolnění předzahrádek bude výbor řešit individuálně s danými vlastníky, a to v dostatečném předstihu.

Hlasování o schválení opravy protékajícího stropu v garážích po etapách na náklady SVJ s celkovou cenou do 1 000 000 Kč s tím, že etapy obsáhnou cca 1/2 celkové opravy.

Pro 98,82 %, proti 0,00 %, zdržel se 1,18 % - schváleno

5. Fotovoltaika

- ze shromáždění vlastníků konaného v říjnu loňského roku byl výbor pověřen zajistit studii/nabídku na možnost instalace fotovoltaických panelů na středu domu. Výbor oslovil 6 firem na výstavbu fotovoltaické elektrárny, nabídku obdržel pouze od dvou firem. Ani jedna firma nesplnila hlavní požadavek z poptávky, a to využití fotovoltaické elektrárny pro ohřev teplé vody.

- vzhledem k současné situaci, kdy ceny energií pozvolna klesají a hlavně z důvodu vysokých pořizovacích nákladů, se výbor SVJ rozhodl prozatím tento projekt pozastavit.

6. Instalace optického kabelu

- společnost CETIN a.s. v průběhu měsíce dubna oslovila výbor SVJ s nabídkou instalace optického kabelu na náklady společnosti. Optický kabel by byl nainstalován nad každým bytem. Dohoda byla, že nabídku předložíme na nadcházejícím shromáždění a ihned poté je budeme o výsledku informovat.

- v den shromáždění společnost CETIN a.s. telefonicky kontaktovala předsedu výboru SVJ se sdělením, že do odvolání pozastavuje v naší oblasti veškeré investice.



7. Diskuze

Shromáždění bylo ukončeno ve 20:00 hodin volnou diskuzí vlastníků.

V Praze dne 30.05.2023

David Vlček v.r.
předseda výboru

Lucie Bydžovská v.r.
člen výboru a zapisovatel