

ZÁPIS
ze shromáždění Společenství pro dům 2776, Tábor
ze dne 21. listopadu 2013

Program shromáždění

1. Zahájení, kontrola usnášeníschopnosti
2. Zpráva (výboru) o činnosti SVJ od posledního shromáždění
3. Návrh na úpravy stanov společenství - hlasování
4. Plán hospodaření a oprav na rok 2014
 - a) návrh na zvýšení příspěvku na 3,50Kč /podíl (hlasování)
 - b) návrh plánu 2014
 - c) instalace měřičů tepla (hlasování – částka přesahuje 50 tis.)
5. Projednání hospodaření a oprav ve výhledu na dalších 5 let (výhledový plán)
 - a) výběr varianty a termínu oprav a modernizace (většinový názor)
 - b) zpracování návrhu projektu (hlasování - částka přesahuje 50 tis.)
6. Různé
 - a) odečet SV a TUV v jednotkách (termín, způsob)
 - b) bezpečnost v domě (provoz výtahu, plyn...)
 - d) vystoupení členů k neřešeným otázkám společenství
7. Schválení usnesení, závěr

ad1) přivítání, kontrola účasti

Přítomno: **24** (75% hlasů dle podílů, 2 plná moc) Nepřítomno: **5** (25%, 1 plná moc)

(1 zmocněnec odešel bez podpisu prezenční listiny před zahájením shromáždění, a proto byl považován za nepřítomného)

Shromáždění **je usnášeníschopné.**

ad 2) I. Salotová seznámila shromáždění s **činností (výboru)** od minulého shromáždění

- výbor se sešel 3x, a projednal zejména výsledky revizí, nabídky na zhotovení vstupních dveří, posoudil stav financí a plateb SVJ, zabýval se návrhem na doplnění stanov, přípravou dotazníku k revitalizaci a programem jednání shromáždění SVJ 21.11.
- kromě toho se čl. výboru nepravdělně scházeli na pracovních schůzkách ke konkrétním akcím v domě (výměna vstupních dveří, kontrola provoz. stavu domu,...)

Plnění **usnesení** minulého shromáždění:

- 1) kola ve společných prostorech jsou uložena ve stojanech a označena,
- 2) hlavní úkoly plánu oprav 2013 jsou splněny. Nesplněna zůstává oprava hromosvodu a kontrola spínání odsávaců par z byt. jednotek – realizace se přesune do násl. roku,
- 3) výměna vstupních dveří a poštovních schránek je provedena (úprava dlažby a obložení stěn u dveří bude realizováno až v rámci úpravy pláště domu a likvidace starých schránek a oprava stěny bude provedena v lednu 2014,
- 4) nabídky na rekonstrukce MIV a z nich stanovit cenu za m2 nebylo provedeno, protože akce výměny oken v 11 bytech byly zrušeny a výbor žádné nabídky neobdržel.

Výzva výboru (písemný dotazník) pro posouzení dvou variant revitalizace dopadla následovně:

z 29 dotazníků se vrátilo 20 s odpovědí:

5x pro variantu A, 15x pro variantu B (se souběžnou výměnou oken a využitím úvěru)

ad 3) Hlasování o návrhu úpravy a doplnění Stanov společenství

na předložený návrh reagovali vystupující v diskusi odmítavě, navrhovali počkat na aplikaci nového občanského zákoníku, nebyl pochopen záměr doplnění a správného uložení do zveřejněné sbírky listin SVJ u krajského rejstříku.

Výsledek hlasování (požadován souhlas **75% přítomných**):

PRO (74,1%)

PROTI (25,9%)

Nedosaženo 75% - (stávající stanovy zůstávají v platnosti v nezměněné podobě)

ad 4), 5) vzhledem k tomu, že na shromáždění žádný z diskutujících nepředložil písemné podklady a rovněž nepožádal o zápis svého vystoupení, je následující text zredukován jen na nejdůležitější příspěvky tak, aby vystihl obsah diskuse nejaktivnějších diskutujících, včetně souvisejících připomínek zaslaných výboru mailem před shromážděním. (Z. Grof, J. Rončák, M. Šindelář, M. Bačíková)

... několik diskutujících zpochybnilo výsledek dotazníku s odůvodněním, že vlastně neměli dost podkladů pro rozhodování, že výbor v kalkulacích nepočítal s dotacemi na zateplení, úsporami tepla a zveřejnil pouze neúplné údaje...

J.Rýc upozornil, že dotace mohou být až 1250Kč za m2...

Z. Grof poukázal na jiné domy, kde prý vystačí i s částkou i 25 Kč za m² (a mají zatepleno, získali dotace a vysoké úspory na teple),

další diskutující se pak většinou přiklonili k názoru, Z Grofa, V. Kelnera, M Šindeláře, J. Říhy a projevíli nesouhlas se zvýšením příspěvku na správu domu na 3,50 Kč za podíl, a také navrhli odsunout **(nehlasovat) o bodech 4 a), b), c) a 5 a), b) programu**. Z tohoto důvodu byl výbor nucen uvedené body z hlasování vypustit.

ad 6) diskutující požadovali pozvat odborníka zabývající se projekty rekonstrukcemi, který na základě posouzení domu navrhne opatření, odhadne cenu a možnosti financování...

K tomu Z. Grof nabídl, že pozve firmu České Centrum bydlení, která pro zájemce provede konzultaci a prezentaci. Teprve po této akci se (na mimořádném shromáždění) vlastníci rozhodnou o variantě revitalizace, přizpůsobí plán hospodaření a oprav.

Na námitku že, instalace RTN je k ničemu (Šindelářovi upozornili na neplatný zákon) Z. Grof připomněl novelizovanou vyhlášku a povinnost je instalovat. Přesto bylo navrženo rozhodnutí odložit na příští (mimořádné) shromáždění SVJ.

I. Salotová upozornila na fakt, že posláním výboru není shánět dotace a řešit úkoly, které nesouvisí se správou domu a proto výbor uvítá spolupráci členů SVJ, kteří se o problematiku revitalizace zajímají a chtějí pomoci

k tomu J. Pinkava navrhl, aby byla vytvořena revitalizační komise, která by se věcmi detailně zabývala – návrh však byl diskutujícími odmítnut...

někteří členové kritizovali výbor za nesplnění úkolů (oprava hromosvodu, prohlídka plyn. spotřebičů, odmontování starých schránek...)

za neposkytování podrobných informací (faktury za provedené práce výměny dveří ...)
... k tomu se ohradil př. výboru, že o detailní informace dosud nikdo nepožádal (výbor je připraven dle stanov připravit vše k nahlédnutí včetně účetnictví) důležité podklady a závěry jsou zveřejňovány na webu i nástěnce a v případě konkrétního požadavku je možno kopii dokladů poslat elektronicky ... výbor nemá povinnost, kromě dokumentů uvedených ve stanovách, automaticky je zveřejňovat (zejména smlouvy, faktury, výpisy z BÚ,...) a ani takový úkol dosud od shromáždění neobdržel...

nejsou zavírány zadní dveře domu (výbor zajistí funkční aut. zavírač), u hlavních dveří je některými (zřejmě pozvanými řemeslníky) přepínána pojistka, takže dveře nejsou zajištěné (je třeba procházejícími tento stav kontrolovat, při zneužívání bude odstraněna pojistka)

J. Pinkava zdůraznil zajištění bezpečnosti při provozu výtahu, zákaz samostatné jízdy dětí do 10 let (/odpovědnost rodičů), a také odpovědnost za poškozování... Při volání servisu je třeba nahlásit jméno a závažnější poškození ohlásit výboru

výbor oznámil termín a způsob odečtu SV a TUV v termínu 15. - 16. 12.2013 (digit. foto) bude to vyvěšeno i na nástěnce a webu...

k připomínkám zaslaným mailem

Prohlídky plyn. spotřebičů a přípojek v byt. jednotkách nespádají do výhradní kompetence SVJ a protože výbor od vlastníků neobdržel požadavek na provedení, nebyly dosud realizovány. Pokud vlastníci projeví zájem (vč. zaplacení), výbor pozve zkušebního technika na kontrolu (zřejmě začátkem roku 2014). V každém případě v listopadu 2014 proběhne pravidelná revize spol. částí plynových rozvodů v domě, při které může být provedena uvedená prohlídka (SVJ platí revizi spol. částí, prohlídku hradí vlastníci individuálně)

Dalším požadavkem bylo, aby společenství zahrnulo do financování i výměnu oken v bytech. K tomu je třeba přijmout fakt, že okna v bytových jednotkách nepatří do společných částí domu (jsou součástí bytu, ke kterému nemá SVJ žádná práva ani povinnosti).

K návrhům aplikace nového občanského zákoníku (NOZ) nutno konstatovat, že naše SVJ vzniklo jako právnická osoba dle Zákona č.72/1994 o vlastnictví bytů, má své schválené stanovy, podle kterých se bude uvnitř společenství i nadále řídit. Nepřechází tedy automaticky na SVJ vzniklé podle NOZ. Z některých doprovodných ustanovení lze dovodit, že k této změně zřejmě dojde v průběhu několika (2-3) let za zcela specifických podmínek...

U S N E S E N Í

Shromáždění Společenství pro dům 2776, Tábor

konaného dne 21. listopadu 2013

Shromáždění bere na vědomí:

- 1) zprávu výboru o činnosti od posledního shromáždění
- 2) že bude zorganizována (Z. Grofem) návštěva firmy České Centrum bydlení, která po posouzení stavu našeho domu navrhne další postup revitalizace. Na základě této akce bude znovu svoláno mimořádné shromáždění k nedořešeným bodům dnešního programu.

Shromáždění neschválilo: návrh úprav a doplnění Stanov společenství

Shromáždění ukládá:

- 1) **výboru** zajistit odmontování starých pošt. schránek a zajistit úpravu stěny
- 2) **výboru a členům** SVJ zajistit v termínu 15. - 16. 12. odečet (digitální foto) měřidel SV a TUV, nepřítomní tak učiní nejpozději do 30. 12. 2013
- 3) **výboru** do 15. 12. předat vlastníkům předpis plateb na služby a správu domu v roce 2014

Projednáno a schváleno shromážděním dne 21. listopadu 2013

Ověřil:

předseda

místopředseda

Přílohy: Prezenční list+3PLM

Záznam hlasování