

Zápis ze schůze shromáždění

Společenství vlastníků jednotek domu čp. 2881 v Táboře

Datum a čas konání: **30.5.2023 v 16.30 hodin**

Místo konání: **Posluchárna č. A 417, Společenské a kulturní centrum Univerzita, Vančurova 2904, Tábor**

Podle přiložené prezenční listiny byli přítomni vlastníci jednotek se spoluvlastnickým podílem v celkové výši 5840/10000 podílů 58,4% všech vlastníků

Shromáždění vlastníků bylo usnášeníschopné.

Program shromáždění

- zahájení schůze
- schválení programu schůze
- volba ověřovatele a zapisovatele schůze
- 1) zpráva o plnění a realizaci úkolů za minulé období, zpráva o činnosti výboru
- 2) zpráva o hospodaření za rok 2022, stav účtů ke dni schůze
- 3) návrh schválení příjmů z pronájmů do fondu oprav
- 4) zateplení a fasáda věžičky + výměna oken ve věžičce
- 5) východní a jižní strana domu – předpoklad a realizace
- 6) oprava a zateplení skeletu domu v problematickém místě u bytu manželů Klímových
- 7) projednání zprávy o technickém stavu výtahu
- 8) návrh na schválení rozpočtu na rok 2024
- 9) schválení změny stanov s ohledem na novelu NOZ z roku 2020
- 10) volba výboru na další období
- 11) různé
- 12) závěr

Zahájení

Jednání shromáždění zahájil předseda výboru pan Pokorný, přivítal všechny přítomné.

Proběhla kontrola prezenze dle prezenční listiny, kontrola doložených zmocnění a plných mocí. Veškeré doložené listiny jsou v pořádku. Dle prezenční listiny jsou na schůzi shromáždění přítomni vlastníci jednotek, kteří disponují 5840 spoluvlastnickými podíly na společných částech domu, tj. 58,40 % hlasů všech vlastníků a schůze je tak usnášeníschopná.

Schválení programu

Všichni vlastníci obdrželi pozvánku s programem shromáždění, pozvánka byla zveřejněna na stránkách SVJ a byla k nahlédnutí u členů statutárního orgánu, nikdo k programu neměl žádné připomínky, bylo přistoupeno k hlasování o schválení programu jednání shromáždění.

Hlasování

Pro: 5840/5840

Proti: 0/5840

Zdrželi se: 0/5840

Usnesení:

Program jednání shromáždění byl schválen

Volba předsedajícího, zapisovatele zápisu a ověřovatele zápisu

Navrženi byli:

Předsedající – pan Miloslav Pokorný

Zapisovatelka zápisu – paní Lucie Janíčková
Ověřovatel zápisu – JUDr. Miroslav Tenkl

Hlasování

předsedající - Miloslav Pokorný

Pro: 5840/5840 Proti: 0/5840 Zdrželi se: 0/5840

Zapisovatelka zápisu – Lucie Janíčková

Pro: 5840/5840 Proti: 0/5840 Zdrželi se: 0/5840

Ověřovatel zápisu – Miroslav Tenkl

Pro: 5840/5840 Proti: 0/5840 Zdrželi se: 0/5840

Pan Pokorný byl zvolen předsedajícím shromáždění, paní Janíčková zapisovatelkou zápisu ze shromáždění vlastníků a pan Tenkl ověřovatelem zápisu ze shromáždění.

K bodu 1

Zpráva o činnosti výboru:

- Na minulém shromáždění byl odhlasován přesun finančních prostředků společenství na výhodný termínovaný účet. Byla vybrána banka J&T. Pro zhodnocení byla přesunuta částka 2,5mil. Kč na dobu jednoho roku, dalších 500 tis.,- Kč se převedlo na spořicí účet ve Fio bance. Na běžném účtu zůstalo cca 500tis. Kč na běžné výdaje a provoz.
- Dalším bodem z poslední schůze bylo zajištění kontroly ústředního topení z důvodu hluku topné soustavy. Společně s topenářem proběhla kontrola v 19 bytech. U jedné vlastnice byl problém odstraněn. V dalším bytě si vlastník stěžuje na přetrvávající hluk čerpadel z výměňkové stanice ve sklepních prostorech domu. Provedla se zde korekce v regulaci. S dalšími vlastníky bylo konzultováno telefonicky. V současné době není třeba další zákrok. Případně se bude řešit v další topné sezóně.
- Výbor SVJ zaslal dopis s žádostí o možnosti řešení situace u domu s holuby na Městský úřad Tábor. Bohužel Město odpovědělo, že s tím nemohou nic dělat. SVJ má situaci řešit individuálně – např. likvidací hnízd či instalací zábran.
- Výbor dostal informaci od společnosti E.ON o zvýšení ceny dodávané elektřiny pro společné prostory.

K bodu 2

Všichni vlastníci měli možnost se s hospodařením za rok 2022 seznámit. Zpráva byla umístěna na webových stránkách a byla k nahlédnutí u členů statut. orgánu.

Nikdo neměl ke zprávě žádné dotazy ani připomínky.

Hlasování o schválení zprávy o hospodaření a účetní závěrky za rok 2022

Pro: 5840/5840 Proti: 0/5840 Zdrželi se: 0/5840

Usnesení:

Zpráva o hospodaření a účetní závěrka za rok 2022 byly schváleny. Výkazy budou vloženy do Sbírký listin Veřejného rejstříku SVJ u Krajského soudu v Českých Budějovicích.

K bodu 3

Pan Pokorný sdělil stav příjmů z pronájmu a výši úroků ze spořicího účtu. Navrhuje se využít tuto částku pro potřeby SVJ a ponechat ji v dlouhodobé záloze.

Hlasování

Pro: 5840/5840 Proti: 0/5840 Zdrželi se: 0/5840

Usnesení:

Příjmy z pronájmu a úroky ze spořicího účtu za období roku 2022 budou převedeny do dlouhodobé zálohy.

K bodu 4 - 6

Zateplení a fasáda věžičky – tento problém se řeší již řadu let. Je to v současné době nejvíce problematické místo domu – promrzání a následná plíseň. Výbor připraví 3 nabídky a v příštím roce dojde k realizaci.

Předpokládané náklady – cca 400 tisíc Kč.

Okna ve věžičce – při zateplování by se dala vyměnit a sjednotit okna, je to na jednotlivých vlastnících (každý z vlastníků ze svých zdrojů).

Hlasování

Pro: 5490/5840

Proti: 350/5840

Zdrželi se: 0/5840

Usnesení:

Výbor zajistí 3 nabídky na zateplení věžičky a v příštím roce provede realizaci. Pokud by byla šance, pokusí se zažádat o dotaci na zateplení.

Východní a jižní strana domu – vzhledem k tomu, že může být vypsána dotace na zateplení domu, počká se s realizací na případnou dotaci. Musí být zároveň naspořeno dostatek finančních prostředků.

Oprava zateplení skeletu u bytu manželů Klímových - již v minulosti se jisté zásahy provedly, vedly jen k částečné nápravě stavu.

Navrhuje se odstranění defektu do částky cca 40tis. Kč.

Na shromáždění se dostavili další vlastníci s podílem 250/10000, Přítomnost pro hlasování 6090

Hlasování

Pro: 6090/6090

Proti: 0/6090

Zdrželi se: 0/6090

Usnesení:

Vlastníci odsouhlasili odstranění závad (promrzání) v prostoru podlah a skeletu u bytu manželů Klímových. Zásah bude proveden firmou a náklady se pohybují do výše cca 40tis. Kč. Bylo poptáno několik firem a jednotlivců, jen tři firmy sdělily předpokládanou cenu (vždy kolem 40 tisíc Kč). Realizace by měla proběhnout do doby, než začne topná sezóna.

K bodu 7

Výtah

- Stav výtahů se řeší již dlouhodobě, nespĺňují bezpečnostní předpisy. Byla zpracována revize, výtahy splňují požadavky revizí kromě bezpečnostních. Společenství výtah provozuje na vlastní nebezpečí. Z inspekční zprávy vyplývá, že v nízké úrovni rizik je 10 závad, ve střední je 12 závad a ve vysoké 22 závad.
- Pan Pokorný předložil nabídku na rekonstrukci výtahů na částku 4,2mil.Kč.
- Pokud by se odsouhlasila rekonstrukce, je třeba vzít si úvěr.
- Dotaz – jak dlouho by se při rekonstrukci výtah nemohl používat – cca 14 dní.
- Jedna z vlastníků požaduje ponechat staré výtahy.
- Upozornění výboru a jednoho z vlastníků – pokud by se stal úraz, může to společenství stát daleko více peněz.

Návrh – výbor zahájí přípravné práce (cenové nabídky firem) – samotná rekonstrukce a další postup pak bude odsouhlasen formou hlasování per rollam.

Hlasování

Pro: 5990/6090

Proti: 100/6090

Zdrželi se: 0/6090

Usnesení:

Vlastníci odsouhlasili zahájení přípravných prací k realizaci rekonstrukce výtahů.

K bodu 8

Rozpočet pro rok 2024 – dle výše uvedených schválených bodů bude do rozpočtu pro rok 2024 zahrnuto zateplení věžičky zateplení skeletu a podlahy u bytu manželů Klímových a rekonstrukce výtahů.

Hlasování

Pro: 6090/6090 Proti: 0/6090 Zdrželi se: 0/6090

Usnesení:

Rozpočet pro rok 2024 byl schválen.

K bodu 9

V roce 2020 vstoupila v platnost novela NOZ. V důsledku této novely je nutno upravit stanovy SVJ. Návrh úpravy je zveřejněn na webových stránkách.

Vlastníci byli na některé změny upozorněni již na loňském shromáždění, pokud budou mít k návrhu stanov připomínky, je třeba se s nimi obrátit na zástupce statutárního orgánu.

Dle stávajících stanov je pro schválení úpravy třeba souhlas $\frac{3}{4}$ všech vlastníků. Tato podmínka není splněna, potřebný počet vlastníků na shromáždění není přítomen, úprava stanov **nemůže** být schválena.

K bodu 10

V letošním roce končí funkční období výboru. Nikdo z přítomných neprojevil zájem o zvolení do výboru.

Vlastníci navrhli ponechat současné vedení ve složení paní Hana Jánošková, pan Miloslav Pokorný a JUDr. Miroslav Tenkl.

Hlasování

Pro: 6090/6090 Proti: 0/6090 Zdrželi se: 0/6090

Usnesení:

Vlastníci odsouhlasili prodloužení funkčního období všech stávajících členů výboru o dalších pět let.

Členové výboru se mezi sebou pak dohodli, že předsedou výboru bude nadále pan Miloslav Pokorný a místopředsedou výboru JUDr. Miroslav Tenkl.

Mzdové podmínky zůstávají nezměněny.

Dotazy

- Finance SVJ – část financí je na termínovaném účtu, část na spořicí účtu a část na běžném účtu
- Pokud by se stal úraz ve výtahu, vztahuje se pojistka na odpovědnost? – Neví se do jaké míry se vyviní inspektoři. Trestní odpovědnost by být neměla.

Další dotazy ani připomínky nebyly, jednání shromáždění bylo ukončeno.

V Táboře dne 5.6.2023

Zapsala: Lucie Janíčková

Ověřil: JUDr. Miroslav Tenkl

Za výbor SVJ

Bc Miloslav Pokorný, předseda výboru SVJ

Příloha:

- Pozvánka na shromáždění
- Prezenční listina
- Zmocnění a plné moci