

Zápis ze schůze shromáždění

Společenství vlastníků jednotek domu čp. 2881 v Táboře

Datum a čas konání: **26.3.2024 v 16.30 hodin**
Místo konání: **Posluchárna č. 203, Společenské a kulturní centrum Univerzita,
Vančurova 2904,
Tábor**

Podle přiložené prezenční listiny byli přítomni vlastníci jednotek se spoluvlastnickým podílem v celkové výši 7060/10000 podílů 70,6% všech vlastníků
Shromáždění vlastníků bylo usnášeníschopné.

Přítomní hosté: - Pavla Hořejší, zástupce správce společenství, firmy BYTES Tábor s.r.o.

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 2023, stav účtů ke dni schůze
- 3) návrh schválení příjmů z pronájmů do fondu oprav
- 4) zateplení a fasáda věžičky, cenové nabídky – výběr zhotovitele
- 5) rekonstrukce, výměna výtahů, cenové nabídky – výběr zhotovitele
- 6) schválení změny stanov s ohledem na novelu NOZ z roku 2020
- 7) další oprava a zateplení skeletu domu v problematickém místě u bytu manželů Klímových dle nabídky spol. ARANEUSS
- 8) finanční prostředky na termínovaném účtu
- 9) různé
- 10) závěr

Zahájení

Jednání shromáždění zahájil JUDr. Miroslav Tenkl, přivítal všechny přítomné.
Proběhla kontrola prezence 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 7060 spoluvlastnickými podíly na společných částech domu, tj. 70,6 % hlasů všech vlastníků a schůze je tak usnášeníschopná.

Po zahájení shromáždění upozornil JUDr. Tenkl na to, že vlastník pan Hájek spolu s dalšími 6 ti vlastníky podali návrh na znovu projednání rekonstrukce výtahů. Požádali o zařazení tohoto bodu do jednání shromáždění. Návrh byl podán v dostatečném termínu před konáním shromáždění.

Hlasování č. 1 – zařazení návrhu pana Hájka na projednání nového bodu shromáždění

Pro: 1727/7060

Proti: 5332,5/7060

Zdrželi se: 0/7060

Usnesení

Zařazení návrhu pana Hájka na projednání nového bodu shromáždění bylo zamítnuto
Následně JUDr. Tenkl přes toto odmítnutí přečetl námítky pana Hájka, aby vlastníci přesně věděli, co by mělo být znovu upřesněno a projednáno.
Poté vlastníci přeci jenom navrhují projednání těchto námitek a přiřazení k bodu 5 – výstavba výtahu

Hlasování č. 2 – druhé hlasování o zařazení návrhu pana Hájka a dalších vlastníků na projednání nového bodu shromáždění

Pro: 5612/7060

Proti: 1448/7060

Zdrželi se: 0/7060

Usnesení

Druhým hlasováním přítomní vlastníci odsouhlasili zařazení návrhu pana Hájka na projednání připomínek k výstavbě výtahu do bodu 5.

Bylo přistoupeno k vlastnímu jednání shromáždění.

Schválení programu

Všichni vlastníci obdrželi pozvánku s programem shromáždění, pozvánka byla zveřejněna na stránkách SVJ a byla k nahlédnutí u členů statutárního orgánu.

Hlasování č. 3

Pro: 7060/7060 Proti: 0/7060 Zdrželi se: 0/7060

Usnesení

Program jednání shromáždění byl schválen

Volba předsedajícího, zapisovatele zápisu a ověřovatele zápisu

Navrženy byly:

Zapisovatelka zápisu – paní Pavla Hořejší

Ověřovatelka zápisu – paní Hana Jánošková

Hlasování č.4 a 5

Zapisovatelka zápisu – Pavla Hořejší

Pro: 7060/7060 Proti: 0/7060 Zdrželi se: 0/7060

Ověřovatelka zápisu – Hana Jánošková

Pro: 7060/7060 Proti: 0/7060 Zdrželi se: 0/7060

Usnesení

Paní Hořejší byla zvolena zapisovatelkou zápisu ze shromáždění vlastníků a paní Jánošková ověřovatelkou zápisu ze shromáždění.

K bodu 1

Zpráva o činnosti výboru:

Zprávu přečetl pan Pokorný:

- byly řešeny některé havárie
- prováděny pravidelné revize
- řešena otázka holubů
- výbor jednal v záležitostech zajištění cenových nabídek na loni odsouhlasené akce
- pan Pokorný a paní Mikešová jednali s vedoucí Kanceláře architekta města Tábor ohledně vzhledu jižní fasády domu
- dále byla prováděna další standardní činnost statutárního orgánu

K bodu 2

Všichni vlastníci měli možnost se s hospodařením za rok 2023 seznámit. Zpráva byla umístěna na webových stránkách a byla k nahlédnutí u členů statut. orgánu. Zpráva je k dispozici i nyní na shromáždění.

Nikdo neměl ke zprávě žádné dotazy ani připomínky.

Hlasování č. 6 o schválení zprávy o hospodaření a účetní závěrky za rok 2023

Pro: 7060/7060 Proti: 0/7060 Zdrželi se: 0/7060

Usnesení:

Zpráva o hospodaření a účetní závěrka za rok 2023 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 k částečnému krytí nákladů SVJ.

Hlasování č. 7

Pro: 7060/7060 Proti: 0/7060 Zdrželi se: 0/7060

Usnesení:

Příjmy z pronájmu a úroky ze spořicího účtu za období roku 2023 budou použity na částečné krytí nákladů SVJ hrazených z dlouhodobé zálohy.

K bodu 4

Vlastní zateplení věžičky bylo odsouhlaseno na loňském shromáždění. Nyní bude odsouhlasena pouze zhotovitelská firma.

Výbor obdržel čtyři cenové nabídky: firma Petráš, firma Kodým Tábor, Klicman- stavby s.r.o. a firma Fezastav s.r.o.

Nejvýhodnější nabídku předložila firma FEZASTAV s.r.o. – 278 tis. Kč. vč. DPH. Tuto firmu navrhuje statutární orgán pro zhotovení díla schválit.

Hlasování č. 8

Pro: 6600/7060

Proti: 460/7060

Zdrželi se: 0/7060

Usnesení:

Vlastníci odsouhlasili provedení zateplení věžičky firmou FEZASTAV s.r.o. v přeložené cenové nabídce.

K bodu č. 5

Projednání námitek pana Hájka a některých dalších vlastníků.

Pan Pokorný sdělil vlastníkům, že již v roce 2009, kdy byla provedena inspekční prohlídka výtahů, bylo ve zprávě uvedeno celkem 21, 13 a 10 odstupňovaných rizik (závad). Bylo doporučeno tyto závady /některé nesly označení vysokého rizika/ nejpozději do pěti let odstranit. Jelikož se jednalo pouze o doporučení, bylo sděleno, že pokud se závady neodstraní, odpovědnost za případné škody je na samotných vlastnících.

O této záležitosti bylo již několikrát diskutováno na shromážděních a výsledkem bylo odsouhlasení vlastní rekonstrukce výtahů na schůzi ze dne 30.5.2023.

Pan Hájek namítá, že podle něho není nutno výtahy rekonstruovat, výtahy byly postaveny a kolaudovány podle norem, které byly platné v roce výstavby a těmto normám stále vyhovují. Závady jsou pouze rizika a jejich odstranění je pouze doporučeno.

Proběhla diskuse k tomu, kdo by nesl odpovědnost za případnou škodu či újmu na zdraví. Odpovědnost by vzhledem k prokázaným závadám pravděpodobně nesli samotní vlastníci. Pojistné by se na toto zřejmě nevztahovalo, případně by došlo ke značnému krácení pojistného plnění.

Již dříve bylo poukázáno na to, že výtahy jsou zastaralé, ne zcela bezpečné, a proto bylo rozhodnuto je vyměnit.

Dotaz na dotace – dotace jsou sledovány, aktuálně vypsané dotace nejsou a dle informací již ani nebudou.

Cenová nabídka na rekonstrukci výtahů byla předložena na minulém shromáždění.

Bylo znovu přistoupeno k hlasování o vlastní výměně výtahů

Hlasování č. 9

Pro: 6260/7060

Proti: 560/7060

Zdrželi se: 240/7060

Usnesení

Vlastníci znovu odsouhlasili rekonstrukci výtahů.

Výbor se na základě rozhodnutí minulého shromáždění zabýval i výběrem firmy, která by rekonstrukci provedla. Pan Pokorný celou záležitost prodiskutoval i s technikem, který provádí servis výtahů.

Bylo osloveno několik firem, ale jen tři podaly cenové nabídky:

Výtahy Tábor 3 872 280,- Kč

KM výtahy České Budějovice 3 610 320,- Kč

Výtahy Velké Meziříčí 3 662 400,- Kč

Vše včetně DPH.

Podle ceny i podle doporučení se navrhuje firma Velké Meziříčí

Hlasování č. 10 – výběr firmy, která provede rekonstrukci (výměnu) výtahů – Výtahy Velké Meziříčí

Pro: 6007/7060

Proti: 0/7060

Zdrželi se: 1052/7060

Usnesení

Pro rekonstrukci výtahů byla odsouhlasena cenová nabídka firmy Výtahy Velké Meziříčí. S touto firmou bude uzavřena smlouva.

Pokud vlastníci budou chtít předložit nějaké vizuální či technické návrhy k vlastním výtahům, je nutno tak učinit do jednoho měsíce.

K bodu 6

Vzhledem k tomu, že pro schválení změny stanov je nutný souhlas tří čtvrtin všech vlastníků, což na dnešním shromáždění není, nelze tento bod projednat a odsouhlasit.

K bodu 7

Již na dřívějších shromážděních bylo projednáváno promrzání a následná plíseň u podlahy v obývacím pokoji bytu manželů Klímových. Byly již provedeny dvě opravy, závadu se ale nepovedlo zcela odstranit.

Proto výbor navrhuje provést opravu, která se týká stěny obvodového pláště podle nabídky firmy Areneuss v částce do 30 tis. Kč

Hlasování č. 11

Pro: 7060/7060

Proti: 0/7060

Zdrželi se: 0/7060

Usnesení:

Byla odsouhlasena oprava obvodové zdi u bytu manželů Klímových do částka 30 tis. Kč

Shromáždění opustili vlastníci pan Hájek a paní Kříčenská

K bodu 8

SVJ má část prostředků uloženo na termínovaném vkladu. Po ukončení termínu uložení budou prostředky převedeny na běžný účet a použity na schválené investice.

K bodu 9

- upozornění na sloupanou barvu části okapů v posledním patře– natřelo by se při zateplení
- dotaz na možnost rekonstrukce stoupaček – dokud je v nejvyšším patře tlak, není třeba řešit. Výměna je předběžně plánována v horizontu několika let.

Připomínky pana Hájka ohledně okapů nemohly být více projednány, jelikož vlastník již shromáždění opustil.

Další dotazy ani připomínky nebyly, jednání shromáždění bylo ukončeno.

V Táboře dne 6.4.2024

Zapsala: Pavla Hořejší

Ověřila: Hana Jánošková



Za výbor SVJ

Bc Miloslav Pokorný, předseda výboru SVJ



Příloha:

- Pozvánka na shromáždění
- Prezenční listina
- Zmocnění a plné moci – 8x