

Zápis ze shromáždění Společenství pro dům č. 563 až 567. Ulice Řešovská v Praze 8, se sídlem Řešovská 567/28, konané dne 20. 4. 2017

Program

1. Zahájení, schválení programu
2. Schválení účetní závěrky a hospodářského výsledku za roky 2014, 2015
3. Schválení odměn výboru SVJ za období 24.11.2014 – 23.11.2015 a 24.11.2015 – 23.11.2016
4. Schválení účetní závěrky a hospodářského výsledku za rok 2016
5. Schválení prac. smluv, resp. povolení výboru k jejich uzavírání
6. Schválení rozpočtu 2017
7. Schválení zvýšení příspěvku na činnost
8. Informace ke stavu rozhodování o opravách chodeb
9. Schválení smluv o výkonu funkce
10. Informace o možnostech chemického čištění vnitřku topného systému a bytových radiátorů
11. Informace o uzamykání našich kontejnerů a případně jeho schválení
12. Různé

1. Zahájení

Schůzi zahájil pan Deršák. Konstatoval, že je přítomno 57,98 % spoluvlastnických podílů a shromáždění je tedy schopné usnášení. Dále představil skrutátora pana Krále a vysvětlil možné způsoby hlasování.

Listina přítomných je přílohou č. 1 zápisu.

Jako zapisovatel byla navržena paní Štefanová.

Pan Deršák přednesl návrh programu, který byl 15 dnů před konáním schůze vhozen všem členům do schránek a vyvěšen na nástěnkách. Návrh programu je přílohou č. 2 tohoto zápisu. Paní Nohavicová navrhla výměnu bodu 3. a 4. programu – nejdříve projednat výsledky hospodaření a potom teprve hlasovat o odměnách výboru. Poté dal pan Deršák hlasovat o programu s navrženou změnou.

Hlasování: pro 100 % /zdrž. 0/ proti 0

Usnesení: Návrh byl schválen

Změna počtu přítomných – 60,635 %

2. Schválení účetní závěrky a hospodářského výsledku za roky 2014, 2015

Výbor připravil přehlednou elektronickou reprezentaci výsledků nákladů za roky 2014 – 2016 a to za správu a fondu oprav. (přílohy č. 3 a č. 4)

Paní Soukupová vysvětluje strukturu nákladů na správu a fondu oprav.

Paní Nohavicová poukazuje na největší položky v nákladech s tím, zda by je bylo možno zredukovat. Jedná se v první řadě o vedení účetnictví, které provádí Centra, Rovněž odměny výboru SVJ vyplacené v předchozích letech převyšují schválené částky – jedná se o navýšení 34 % o pojistné na sociální a zdravotní pojištění, které odvádí SVJ navíc z objemu vyplacených odměn. K tomu pan Deršák podotkl, že pokračuje situace jako v družstvu, kdy se schvalují odměny bez soc. a zdrav. pojištění hrazeného zaměstnavatele. Paní Soukupová podotýká, že s činností Centry není spokojena, ale cenu nepovažuje za přemrštěnou. Od roku 2017 Centra zpřehlední účetnictví (změna účtového rozvrhu dle návrhu výboru). Paní Soukupová dále prezentovala odsouhlasení fondu oprav za dobu existence SVJ (viz příloha č. 5). Částky uvedené v prezentaci za rok 2011–2013 jsou pouze odhady, protože výbor SVJ nemá účetní evidenci s potřebnými podrobnostmi k dispozici. Vyhledání údajů v Centře by zabralo několik dní. V tomto odsouhlasení vznikl rozdíl 621 tis. Kč. Na dotaz pana Kilbergra paní Soukupová uvádí, že se zřejmě jednalo o větší opravy, ale minulý výbor k tomu nedodal žádné podklady či vysvětlení.

Na dotaz paní Březinové paní Soukupová uvádí, že právo nahlížet do dokladů v Centře má každý člen SVJ.

Výsledky hospodaření SVJ v každém roce představují pouze úrokové výnosy, které výbor navrhuje přeúčtovat na úhradu nákladů na správu. Poté dala hlasovat o schválení účetní závěrky za roky 2014 a 2015 a převodu výsledků hospodaření do zdrojů na správu.

Hlasování: pro 85,651%/zdrž 14,35 %, /proti...0

Usnesení: Návrh byl schválen

3. Schválení účetní závěrky a hospodářského výsledku za rok 2016

Výsledek hospodaření v roce představují úroky v bance ve výši cca 900 Kč. Poté dala hlasovat o schválení účetní závěrky za rok 2016 výsledku hospodaření do zdrojů na správu,

Hlasování: pro 100 % / zdrž...0/ proti 0

Usnesení: účetní závěrka a výsledek hospodaření za r. 2016 byly schváleny.

4. Schválení odměn výboru SVJ za období 24.11.2014 – 23.11.2015 a 24.11.2015 – 23.11.2016

Pan Deršák uvedl, že v předchozích letech výše odměn byla 5000 Kč/měs./osobu, což činí 180 tis. za rok (+ dalších 34% pojistné) a že pro toto období navrhuje stejnou výši odměn.

Paní Březinová podotkla, že výbor SVJ provedl neschválené opravy chodeb v přízemí a v suterénu v částce vyšší než 50 tis., čímž byly porušeny stanovy a navrhla snížit odměny na 4 000 Kč měsíčně. Paní Žižková uvedla, že se jednalo o havarijní opravu, protože padala omítka.

Paní Soukupová uvedla, že tedy shromáždění bude hlasovat o dvou návrzích:

1. výše odměn 5.000 Kč/měsíc/člena.
2. výše odměn 4.000 Kč/měsíc/člena.

Dala hlasovat o prvním návrhu

Hlasování: návrhu pro 54,79 %.... / zdrž. 11,77 %..../ proti 33,44%.....

Usnesení: návrh odměn ve výši 5.000 Kč /osobu/měsíc byl schválen,

O druhém návrhu se nehlasovalo.

5. Schválení prac. smluv, resp. povolení výboru k jejich uzavírání

Dle stanov čl. XI může shromáždění pověřit výbor uzavřením dohod o provedení práce na údržbu, úklid a správu webu SVJ. Konkrétně se jedná o 5 smluv – 2 na údržbu domu, 2 na úklid okolí domu a údržbu zeleně a 1 na správu webu.

Na správu webu je třeba najít nového pracovníka, pan Hanzal již činnost nebude vykonávat, Dosavadní stránky budou přístupné do června, ale nelze už na ně umístit'ovat žádné dokumenty.

Paní Nohavicová doporučila, dát limit na výši těchto odměn 60 tis. ročně. Paní Soukupová podotkla, že je to rozpočtován položka fondu oprav.

Paní Bednářová doporučila, aby si pracovníci vedli evidenci odpracovaných hodin. Paní Soukupová podotkla, že je to jejich povinnost podle smlouvy i podle zákona, nicméně se tak dosud zřejmě nedělo.

Poté dala paní Soukupová hlasovat, o návrhu, aby výbor měl oprávnění uzavřít výše uvedené pracovní smlouvy,

Hlasování: pro 100 % /zdrž. 0/ proti 0

Usnesení: Návrh byl schválen

10. Informace o možnostech chemického čištění vnitřku topného systému a bytových radiátorů

Na pozvání výboru SVJ se dostavil pan Tomáš Prejda a přednesl nabídku na chemické čištění topného systému, které pro náš dům nabízí za cenu 322 000 Kč bez DPH. Z pléna se ozvala řada připomínek technického rázu ohledně možnosti poškození radiátorů, které jsou přes 40 let staré a návrhy jiných možností, které je možno aplikovat – ventily na topení, využití vracené teplé vody zpomalením jejího pohybu nebo vyvažování do stoupaček pomocí chytrých čerpadel.

Paní Soukupová upozornila, že by ke schvalování mohlo dojít nejdříve v roce 2018 a do té doby by měly být vyjasněny možné způsoby řešení, jejich cena a očekávané úspory. O pomoc požádala všechny, kdo mohou k diskusi o technických možnostech přispět.

6. Schválení rozpočtu na rok 2017

Paní Soukupová prezentovala návrh výboru na rozpočet na správu a rozpočet fondu oprav pro rok 2017. (přílohy č. 6 a 7 tohoto zápisu).

Upozornila, že se jedná o rozpočet, tedy jen o rámec pro náklady roku 2017 a skutečnost může být odlišná.

Pan Kilberger položil dotaz ohledně zdrojů na opravu chodeb. Paní Soukupová uvedla, že na základě dosavadních jednání s představenstvem BD ENKO byl přislíben mimořádný příspěvek do fondu oprav na financování rekonstrukce chodeb.

Hlasování: pro 100% /zdrž. 0/ proti 0

Usnesení: Návrh rozpočtu pro rok 2017 byl schválen

7. Schválení zvýšení příspěvku na činnost

Paní Soukupová prezentovala deficit v příspěvcích na správu od r. 2014 (viz příloha č. 8) Podle názoru výboru je potřeba tento příspěvek (v současné době 250 Kč na jednu jednotku) navýšit. Vysvětlila, že příspěvek je stejný, jako byl hrazen v bytovém družstvu, ale to mělo k dispozici další příjmy z pronájmu majetku. Nyní jsou tyto příjmy příjmy členů, a proto logicky vzniká deficit. Výbor navrhuje zvýšení měsíčního příspěvku na správu o 90 Kč na jednotku. Tato část příspěvku bude hrazena oproti výnosům z pronájmu, který je každoročně na jednotku zúčtován.

Pan Kostrhun vznesl dotaz, zda je tato operace daňově v pořádku. Paní Soukupová vysvětlila, že na povinnost zdanit výnos, který každoročně na bytovou jednotku připadá, nemá toto rozhodnutí žádný vliv. Pouze v ročním zúčtování záloh, kde je tento výnos ve prospěch člena zúčtováván, se za rok 2017 objeví jeho snížení o 1.080 Kč.

Hlasování: pro 100 % /zdrž. 0/ proti 0

Usnesení: Návrh byl schválen

8. Informace ke stavu rozhodování o opravách chodeb

Návrh přednesl pan Deršák. Shrnul dosavadní projednávání, které bylo podrobně popsáno v zápisech z jednání výboru, jichž se zúčastnilo i představenstvo BD ENKO. Byla rovněž zapracována připomínka pana Vojáčka týkající se zateplení stropu v přízemí.

Na tomto základě pan Dvořák připravil slepý rozpočet.

V diskusi bylo doporučeno zvážit vhodnost navrhovaného marmolitu oproti obkladům, které je možno omývat? Na dotazy bylo dále odpovězeno, že bude rekonstruován jeden vchod po druhém. Začátek nebude dřív než v třetím čtvrtletí. Vstupní dveře budou hliníkové. Dále

probíhala diskuse ohledně doručování letáků do schránek přemístěných za dveře domu a o možných řešeních.

Paní Soukupová uvedla, že bude zpracována zadávací dokumentace, která bude zaslána vybraným dodavatelům. Požádala členy, aby doporučili firmy, které by bylo možné oslovit. Doručení nabídek bude požadováno v zapečetěných obálkách a o jejich otevírání bude výbor předem informovat, aby se ho členové, kteří budou mít zájem, mohli zúčastnit.

9. Schválení smluv o výkonu funkce

Výbor zpracoval návrh smluv o výkonu funkce (příloha č. 9 tohoto zápisu).

Paní Soukupová vysvětlila, že u měsíčních příjmů pod 2.500 Kč není povinnost zaměstnavatele odvádět pojistné na sociální pojištění (pouze zdravotní pojištění) čímž dojde k úspoře nákladů na odměny členů výboru. Doplatek do 5.000 Kč/měsíc a člena by byl vyplacen až poté, kdy by byl schválení shromážděním.

Hlasování: pro 100% / zdrž.0 / proti 0

Usnesení: Návrh smluv o výkonu funkce byl schválen

11. Informace o uzamykání našich kontejnerů a případně jeho schválení

Informaci přednesl pan Deršák (příloha), Kontejnery budou zamykány zámkem na řetězu. Každá bytová jednotka obdrží jeden klíč. Pokud někdo bude chtít více klíčů, budou mu předány oproti úhradě nákladů.

Diskuse – pan Kilberger – naše kontejnery využívají cizí lidé

Kontejnery před č. 567 jsou více zaplněné, protože tam chodí i lidé z druhého konce domu

Pí Nohavicová – někteří netřídí odpad a zaplňují kontejnery plasty, papírem i sklem, i když kontejnery na tříděný odpad jsou nedaleko.

Hlasování: pro 54,87%, / zdrž.19,33%, /proti 25,81%

Usnesení: Návrh byl schválen

12. Různé

Pan Polák – v č. 563 sídlí bezdomovec, syn paní Mullerové. Požádal výbor a zajištění odvozu jeho harampádí, které je složeno ve společných prostorách pod schodištěm v suterénu.

Paní Soukupová požádala členy o sdělení čísla bankovního účtu pro účel vracení přeplatků. Je třeba dostavit se osobně a podepsat se v kanceláři SVJ. Dojde tím k významné úspoře na poštovním.

Paní Soukupová informovala o jednání s OTIS, který slíbil změnu přístupu k účtování příplatku za práce po 15. hodině. Pokud budou opravy nahlášeny do 15 hod, nebude účtována přírážka

50 %, ale je vždy potřeba při nahlášení zdůraznit, že nechceme opravu s přírážkovou sazbou. Pan Deršák podotkl, že víkendová přírážka je 100 %, proto je potřeba vždy zvážit, zda je oprava o víkendu nezbytná. Paní Soukupová dále informovala, že OTIS předloží nabídku služeb, kde v měsíčním paušálu budou zahrnuty i běžné opravy. Výbor posoudí její výhodnost.

Paní Bednářová poukázala na problém s kočárkárny, které nejsou volně přístupné všem členům.

V Praze dne 20.4.2017

Zapsala:

Marie Štefanová


.....

