

**Zápis ze společné schůze
Shromáždění Společenství vlastníků jednotek Bronzová 2024-6 a
Členské schůze Bytového družstva Bronzová 2024-6**

Datum a místo konání: **12. listopadu 2019, v ZŠ Bronzová od 18:00 hod.**

Obsah:

1	Privítání účastníků, seznámení s programem pravidly hlasování	2
1.1	Oznámení počtu přítomných členů BD	2
1.2	Oznámení počtu přítomných vlastníků jednotek (SVJ)	2
1.3	Počty vlastníků a počty členů BD	2
2	Stanovení zapisovatele	2
3	Splátka družstevního úvěru	2
4	Stav běžných účtů a pokladen k 31. 10. 2019	2
5	Účetnictví BD a SVJ – schválení finanční uzávěrky	3
5.1	Schválení finanční uzávěrky BD – Hlasování 1	3
5.2	Schválení finanční uzávěrky SVJ – Hlasování 2	3
6	Shromáždění SVJ a ČS BD	3
7	Návrh odměn	3
7.1	Návrh odměn pro členy výboru SVJ a představenstva BD – Hlasování 3	3
7.2	Návrh mimořádných odměn – Hlasování 4	4
8	Provozní záležitosti	4
8.1	Žádost o instalaci individuální klimatizační jednotky – Hlasování 5	4
8.2	Požární preventivní prohlídka	5
8.3	Modernizace výtahů – Hlasování 6	5
8.4	Instalace měřičů vody a tepla	6
8.5	Vstupní čipy do domu	6
9	Diskuze	6

Přílohy:

1. Pozvánka na schůzi Shromáždění SVJ a Členskou schůzi BD.
2. Prezenční listina společné schůze Shromáždění SVJ a BD Bronzová 2024-6 + plné moci.
3. Výsledky „Hlasování společenství vlastníků Bronzová 2024-6“.
4. Prezentace přednesená výborem SVJ a představenstvem BD (v elektronické formě).

1 Přivítání účastníků, seznámení s programem pravidly hlasování

Vedením schůze Shromáždění Společenství vlastníků Bronzová 2024-6 (dále jen SVJ) a Členské schůze BD (dále jen BD) byl pověřen Marek Ziegler, člen výboru SVJ. Schůze je organizována jako společná pro Shromáždění SVJ a členskou schůzi BD Bronzová 2024-6.

Vedoucí schůze promítá připravenou prezentaci a postupuje dle jejího obsahu.

- Uvítání přítomných a informace o programu jednání.
- Seznámení s pravidly hlasování BD Bronzová 2024-6.
- Seznámení s pravidly hlasování SVJ Bronzová 2024-6.

1.1 Oznámení počtu přítomných členů BD

Celkem členů BD (<i>Vlastníci a nájemníci BD</i>)	96	Počet přítomných členů BD včetně zastoupených plnou mocí (viz prezenční listina)	49
Je přítomno více než 50% členů BD, Členská schůze BD je usnášeníschopná.			

1.2 Oznámení počtu přítomných vlastníků jednotek (SVJ)

Celkem vlastníků (<i>88 fyzických osob + BD</i>)	89	Celkem podíly SVJ (<i>96 jednotek = 6.221,81 m²</i>)	622 181
Počet přítomných vlastníků	41	Součet podílů přítomných vlastníků	326 385,50 52,46 %
Jsou přítomni členové společenství vlastníků jednotek, kteří mají většinu hlasů. Shromáždění SVJ je schopné usnášení.			

1.3 Počty vlastníků a počty členů BD

- Celkem 88 vlastníků (89-tým vlastníkem je BD) vlastní 96 jednotek.
- 86 jednotek je v osobním vlastnictví 88 vlastníků, což je 88,28 % podílů SVJ.
- 10 jednotek vlastní BD, což je 11,72 % podílů SVJ.
- Vlastníci jsou rovněž členy BD (jeden hlas za jednotku).

2 Stanovení zapisovatele

- Zapisovatelem je František Vosejпка, člen SVJ.
- Technická podpora hlasování: pan Vosejпка a paní Vilášková, členové SVJ.

3 Splátka družstevního úvěru

Členové družstva se 100% uhrazeným členským podílem, zapsaní jako vlastníci bytu v katastru nemovitostí.	88
Členové družstva s nesplaceným členským podílem – využívající družstevní úvěr na nákup technologického celku. BD je 89-tým vlastníkem zapsaným v katastru nemovitostí.	10

Stav úvěru k 31. 10. 2019: 2.304.203,18 Kč.

4 Stav běžných účtů a pokladen k 31. 10. 2019

Běžný účet SVJ**3.189.114,97 Kč**

Běžný účet BD**842.912,26 Kč**

Pokladna SVJ**8.715,00 Kč**

Pokladna BD sloučena s pokladnou SVJ

5 Účetnictví BD a SVJ – schválení finanční uzávěrky

Zpracování ekonomických podkladů a vedení účetnictví je v kompetenci správcovské společnosti IKON. Finanční rozvaha, obrátová převaha a výkaz zisku a ztrát za období roku 2018 je k dispozici v kanceláři SVJ na vyžádání.

5.1 Schválení finanční uzávěrky BD – Hlasování 1

V prezentaci zobrazen „Výkaz zisku a ztrát BD Bronzová 2024-26“. Hospodářský výsledek BD za období 2018 je **-3.420 Kč**.

Diskuze k finanční uzávěrce BD: bez připomínek.

Hlasování 1 – Předmět hlasování Členské schůze BD: Schvaluji řádnou roční uzávěrku BD Bronzová 2024-26 za rok 2018 s hospodářským výsledkem ve výši -3.420,- Kč		
Pro: 49	Proti: 0	Zdržel se hlasování: 0
Výsledek hlasování: Pro přijetí hlasovalo 100% hlasů přítomných členů BD. Usnesení Členské schůze BD bylo přijato.		

5.2 Schválení finanční uzávěrky SVJ – Hlasování 2

V prezentaci zobrazen „Výkaz zisku a ztrát SVJ Bronzová 2024-2026“. Hospodářský výsledek SVJ za období 2018 je **0 Kč**.

Diskuze k finanční uzávěrce SVJ: bez připomínek.

Hlasování 2 – Předmět hlasování Shromáždění SVJ: Schvaluji řádnou roční uzávěrku SVJ Bronzová 2024-2026 za rok 2018 s hospodářským výsledkem ve výši 0,- Kč	
Počet členů SVJ hlasujících pro přijetí:	41
Počet hlasů (součet podílů) pro přijetí:	326 385,50
Podíl hlasů pro přijetí vzhledem k součtu podílů přítomných členů:	100 %
Výsledek hlasování: Počet hlasů (součet podílů) pro přijetí tvoří 100 % hlasů přítomných členů SVJ. Usnesení Shromáždění SVJ je přijato.	

6 Shromáždění SVJ a ČS BD

V prezentaci je mj. uvedeno:

- Zákonná povinnost uspořádat shromáždění SVJ 1x do roka;
- Do roku 2018 to bylo 2x ročně (leden, červen), vždy s nízkou účastí, zbytečné náklady;
- **Od r. 2020 bude Shromáždění SVJ a ČS BD pouze 1x ročně v termínu duben/květen;**
- V případě mimořádných událostí (schválení investičních plánů apod.) nebo na výslovné žádosti členů bude uspořádáno mimořádné Shromáždění SVJ a ČS BD.

7 Návrh odměn

7.1 Návrh odměn pro členy výboru SVJ a představenstva BD – Hlasování 3

Poznámka: Tyto odměny za rok 2019 budou vyplaceny počátkem roku 2020.

Návrh odměn pro členy výboru a kontrolní komise SVJ:

Vypiorová	předseda	4 000 Kč
Ziegler	člen	29 000 Kč
Šedová	kontrolní komise	2.000 Kč
Vilášková	kontrolní komise	18 000 Kč
Vosejpka	kontrolní komise	12 000 Kč

Návrh odměn pro členy představenstva a kontrolní komise BD:

Raganová	předseda	23 000 Kč
Cypro	místopředseda	16 000 Kč
Šmolíková	člen	6 000 Kč
Vilášková	kontrolní komise	16 000 Kč
Šedová	kontrolní komise	2 000 Kč
Vosejпка	kontrolní komise	16 000 Kč

Diskuze: Nejsou dotazy ani připomínky.

Hlasování 3 – Předmět hlasování Shromáždění SVJ a ČS BD: Schvaluji výplatu odměn pro představenstvo BD a výbor SVJ a kontrolní komise za rok 2019 v rozsahu návrhu odměn, které v součtu představují částku 144 000,- Kč.	
Počet členů SVJ hlasujících pro přijetí:	41
Počet hlasů (součet podílů SVJ) pro přijetí:	326 385,50
Podíl hlasů pro přijetí vzhledem k součtu podílů přítomných členů SVJ:	100 %
Počet členů BD hlasujících pro přijetí:	49
Výsledek hlasování SVJ: Počet hlasů (součet podílů) pro přijetí je 100 % hlasů přítomných členů SVJ. Usnesení Shromáždění SVJ je přijato.	
Výsledek hlasování BD: Počet hlasů pro přijetí je 100 % hlasů přítomných členů BD. Usnesení Členské schůze BD je přijato.	

7.2 Návrh mimořádných odměn – Hlasování 4

Výbor SVJ a představenstvo BD navrhuje mimořádnou odměnu za nadstandardní činnost při realizaci výběrového řízení na dodavatele kamerového a čipového systému:

pí Křížková	5 000 Kč	Za aktivní zajištění komunikace s ČS ve věci úvěrů Za nadstandardní činnost při zajišťování čipových systémů
pí Vilášková	5 000 Kč	
p Cypro	5 000 Kč	

Diskuze: Nejsou dotazy ani připomínky.

Hlasování 4 – Předmět hlasování Shromáždění SVJ: Schvaluji tímto výplatu odměn pro p. Křížkovou, p. Viláškovou a p. Cypra za nadstandardní činnost pro BD a SVJ v celkové výši 15.000 Kč (5.000 Kč pro osobu).	
Počet členů SVJ hlasujících pro přijetí:	41
Počet hlasů (součet podílů SVJ) pro přijetí:	326 385,50
Podíl hlasů pro přijetí vzhledem k součtu podílů přítomných členů SVJ:	100 %
Výsledek hlasování: Počet hlasů (součet podílů) pro přijetí je 100 % hlasů přítomných členů SVJ. Usnesení Shromáždění SVJ je přijato.	

Diskuze po odhlasování odměn:

- Dotaz, zda budou odměny klesat.
Odpověď: Zatím ne, je stále hodně práce, řešily se vstupní čipy a kamerový systém. Nyní bude modernizace výtahů. Jsou dva výbory a dvojí agenda (za BD a SVJ).

8 Provozní záležitosti

8.1 Žádost o instalaci individuální klimatizační jednotky – Hlasování 5

- Žádost pana Adama o souhlas SVJ k instalaci bytové klimatizace. Chladicí část tzv. „split“ klimatizace chce umístit do lodžie. Jednotka má splňovat hlukové limity (do 40dB).

- Výbor SVJ ověřoval možnosti a zkušenosti a zjistil nepříznivý vliv na ostatní jednotky domu (podrobně popsáno v prezentaci). Výbor SVJ navrhuje zamítnout instalace individuálních klimatizačních jednotek, a to zejména na základě negativního působení tepla vydaného každou takovou klimatizací na okolní a vyšší bytové jednotky.
- Na klimatické změny způsobující vyšší než obvyklé teploty v letních měsících by bylo možné reagovat instalací více **centrálních** klimatizačních jednotek, vždy pro skupinu bytů.
Poznámka: Bylo by nutné ověřit proveditelnost u našeho domu.

Diskuze:

- Námitka, že lodžie jsou uzavřené a kondenzát proto nemůže stékat po fasádě.
- Bylo vysloveno podezření, že p. Adam již klimatizaci nainstaloval a její venkovní část je v lodžii. Jednu dobu tam kapala voda.

Hlasování 5 – Předmět hlasování Shromáždění SVJ:	
Nesouhlasím s instalací individuálních klimatizačních jednotek.	
Počet členů SVJ hlasujících pro přijetí:	38
Počet členů SVJ, kteří se zdrželi hlasování (hlas BD se nepočítá – jeden hlas):	3
Počet hlasů (součet podílů SVJ) pro přijetí:	309 065,50
Podíl hlasů pro přijetí vzhledem k součtu podílů přítomných členů SVJ:	94,69 %
Výsledek hlasování: Počet hlasů (součet podílů) pro přijetí je většina hlasů přítomných členů SVJ. Usnesení Shromáždění SVJ je přijato.	

Poznámka: Hlasování se zdrželi 3 vlastníci a jeden člen BD bez splaceného podílu.

8.2 Požární preventivní prohlídka

- Dne 31. 5. 2019 výbor obdržel výsledky Preventivní požární prohlídky. Nedostatky se týkaly umístění předmětů ve společných prostorech, které zužují únikovou cestu z objektu a zvyšují požární zatížení prostor (květiny, skříňky, židle). Další dílčí nedostatky uvedeny v dokumentu „Protokol o kontrole požárních a kouřotěsných dveří“.
- Nedostatky byly odstraněny: Kontrolou ověřeno, že k 31. 7. byly odstraněny předměty ve společných prostorech. P. Šafařík (údržba domu), na pokyn výboru SVJ, provedl požadované opravy nedostatků a ještě nahradí vadné dveře průchodu v suterénu čp. 2025 ve směru na čp. 2026.

8.3 Modernizace výtahů – Hlasování 6

- Uveden konec životnosti stávajících výtahů. Částečná rekonstrukce proběhla již před 17 lety a nová se nevyplatí. Nutno splnit nařízení dle nové a platné normy EN 81-20, kterou splní jen nový výtah.
- Výměna výtahů musí být nejpozději do 06/2022. Aktuálně nejhorší stav ve vchodu 2025. Zahájení výměn (postupně) nejlépe v cca ½ roku 2020. Výběrové řízení na začátku roku 2020.
- Přednášející vyzval přítomné k účasti ve výběrové komisi pro výběrové řízení.
- Základní cena jednoho výtahu se pohybuje v rozmezí 1,3 – 1,5 mil. Kč. Financování částečně z vlastních zdrojů (cca ½ částky) a částečně úvěrem (cca ½ částky). Předběžná kalkulace dle zjištěných základních informací na nové výtahy 3 ks pro vchody 2024 až 2026 je do 5.000.000 Kč.

Diskuze:

- Dotaz: Jak dlouho trvá výměna?
Odpověď: Na jeden výtah cca 2 týdny demontáž a příprava a 6 týdnů instalace a uvedení do provozu.
- Dotaz paní Křížkové: Je možno získat nějakou dotaci?
Odpověď: Nevíme, ověříme.

Hlasování 6 – Předmět hlasování Shromáždění SVJ:	
Schvaluji tímto zahájení příprav pro VŘ na výměnu výtahů v předběžné hodnotě zařízení do 5.000.000 Kč vč. DPH a částku nepokrytou vlastními zdroji získat úvěrem.	
Počet členů SVJ hlasujících pro přijetí:	41
Počet hlasů (součet podílů SVJ) pro přijetí:	326 385,50
Podíl hlasů pro přijetí vzhledem k součtu podílů přítomných členů SVJ:	100 %
Výsledek hlasování: Počet hlasů (součet podílů) pro přijetí je 100 % hlasů přítomných členů SVJ. Usnesení Shromáždění SVJ je přijato.	

8.4 Instalace měřičů vody a tepla

Výbor SVJ se znovu zabýval použitím měřičů s dálkovým odečtem, zejména pro odečet vody s ohledem na následující otázky:

- V návrhu se nepočítalo s žádnou kontrolou správné instalace/nepoškození měřičů v bytech s cílem vyloučit nesprávné odečty resp. zneužití
- SVJ musí mít možnost nahlédnout do bytu za účelem kontroly havarijních stavů a případných stavebních porušení, nebo neoprávněného používání.
- I měřiče s dálkovým odečtem musí občas měnit napájecí zdroj (potřeba vstoupit do bytu), což neguje původní záměr vyloučit vstupy do bytu. Účelnost nákladů na jejich pořízení je tedy sporná.

Výbor SVJ se v současnosti vyslovil pro odmítnutí měřičů vody s dálkovým odečtem.

8.5 Vstupní čipy do domu

Výbor SVJ shledává dosavadní provoz za bezproblémový, pohyb neoprávněných osob byl omezen/zamezen a tím ho považujeme za přínosný.

Požadavky na „další“ čipy jen ve výjimečných a zdůvodněných případech.

Připomínáme - **povinnost hlásit ztrátu čipu** (vždy s konkrétním číslem čipu).

9 Diskuze

- P. Vilášek – Na parkovišti před domem je již dlouho havarované auto s SPZ Francie v dezolátním stavu. SVJ by to mělo nahlásit policii, která zajistí odtah.
Odpovídá p. Cypro: Opakovaně telefonoval na různé strany, ale bylo mu řečeno, že auto ještě nesplňuje hodnocení „vrak“ a nepřekáží provozu. Dostal dokonce návrh na řešení tím, že se auto posune do vozovky a „bude překážet“ provozu.
- P. Vilášek k bodu 8.1 – Ověřit, zda p. Adam již klimatizaci nainstaloval (venkovní část v lodžii). Bylo by to porušení pravidel SVJ.
- Dotaz, zda je STA připravena na příjem DVB-T2.
Odpověděl p. Vosejпка – Ano, příjem zajištěn, informace byla na nástěnkách ve všech vchodech.

Zapsal: František Vosejпка

Upravil: _____

Zápis schválili:

Pavla Vypiorová, předsedkyně výboru SVJ _____

Dana Raganová, předsedkyně představenstva BD _____