

Zápis ze schůze Shromáždění Společenství vlastníků jednotek Bronzová 2024-6

Datum a místo konání: **2. listopadu 2021, v ZŠ Bronzová od 18:00 hod.**

Obsah:

1	Přivítání účastníků a předložení programu schůze	2
1.1	Počty vlastníků	2
1.2	Výměna ve funkci předsedy SVJ	2
2	Stanovení zapisovatele, počet přítomných	2
3	Zpráva výboru a kontrolní komise o činnosti	2
3.1	Splátka družstevního úvěru – stav k 30. 9. 2021	2
3.2	Stav běžných účtů a pokladny k 30. 9. 2021	3
3.3	Účetnictví SVJ – schválení finanční uzávěrky	3
4	Informace o zrušení a likvidaci Bytového družstva v roce 2022	3
5	Provozní záležitosti	3
5.1	Informace o provedené modernizaci výtahů a výměně části osvětlovacích těles	3
5.2	Informace o „Preventivní požární prohlídce objektu“ a nápravě nedostatků	4
5.3	Informace o revizi elektro + hromosvodů a nápravě nedostatků	4
5.4	Projednání stížnosti na rušení od holubů na střešní římsě, možnosti řešení	4
5.5	Povinnost hlásit včas na IKON změny počtu osob na služby a změn vlastníků a nájemníků.	4
5.6	Informace o odmítnutí odkupu předzahrádek domu	4
5.7	Informace o výměně vodoměrů	4
5.8	Informace o záměru provést seřízení/údržbu oken	5
5.9	Další informace o provozu domu	5
6	Doplnění a obměna osob ve výboru a kontrolní komisi SVJ	5
7	Návrh odměn za rok 2021	6
7.1	Návrh odměn pro členy výboru a KK SVJ za rok 2021	6
7.2	Návrh mimořádné odměny	6
8	Diskuse	6

Přílohy:

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

1 Přivítání účastníků a předložení programu schůze

Vedením schůze Shromáždění Společenství vlastníků Bronzová 2024-6 (dále jen SVJ) byl pověřen Marek Ziegler, člen výboru SVJ.

Opatření proti Covid: Účastníci schůze musí dodržovat, s výjimkou osob ze společné domácnosti, rozestupy alespoň 1,5 metru, mít respirátor a před vstupem do vnitřního prostoru si dezinfikují ruce.

Vedoucí schůze promítá připravenou prezentaci a postupuje dle jejího obsahu

- Uvítání přítomných a informace o programu jednání
- Seznámení s pravidly hlasování SVJ Bronzová 2024-6
- Do diskuse je možno se přihlásit kdykoliv v průběhu schůze

1.1 Počty vlastníků

- Celkem 96 vlastníků (96-tým vlastníkem je BD) vlastní 96 jednotek.
- 92 jednotek je v osobním vlastnictví 95 vlastníků, což je 95,52 % podílů SVJ.
- 4 jednotky vlastní BD, což je 4,48 % podílů SVJ.
- Vlastníci jsou rovněž členy BD (jeden hlas za jednotku). BD má 93 členů (93 původních bytových jednotek: čp. 2024:23 jednotek; čp. 2025:35 jednotek; čp. 2026:35 jednotek). Vlastnictví jednotek 101, 102 a 103 nezakládá členství v BD.

1.2 Výměna ve funkci předsedy SVJ

Po odstoupení z funkce předsedkyně SVJ došlo k přeobsazení pozic, bez doplnění člena výboru. Aktuální výpisy z obchodního rejstříku jsou na webu <http://www.svj-bronzova.cz/>

SVJ	Ziegler Marek	předseda
	----	člen
	BD Bronzová 2024-6	člen
	Vilášková Miloslava	kontrolní komise
	Šedová Ludmila	kontrolní komise
	Vosejпка František	kontrolní komise

2 Stanovení zapisovatele, počet přítomných

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

Celkem vlastníků (95 fyzických osob + BD)	96	Celkem podíly SVJ (96 jednotek = 6.221,81 m ²)	622 181
		Součet podílů přítomných vlastníků	329 995,50 53,04 %
Jsou přítomni členové společenství vlastníků jednotek, kteří mají většinu hlasů. Shromáždění SVJ je usnášeníschopné.			

3 Zpráva výboru a kontrolní komise o činnosti

3.1 Splátka družstevního úvěru – stav k 30. 9. 2021

Jednotky se 100% uhrazeným členským podílem, vlastníci jsou zapsáni v katastru nemovitostí.	89
Jednotky s nesplaceným členským podílem, jejich nájemníci (členové BD) využívající družstevní úvěr na nákup technologického celku.	4

Stav úvěru k 30. 9. 2021: -691.035,86 Kč.

3.2 Stav běžných účtů a pokladny k 30. 9. 2021

Účet SVJ u ČS	3.080.311,44 Kč
Účet BD u ČS	568.877,67 Kč
Úvěrový účet BD u ČS	-691.035,86 Kč
Pokladna	3.440,00 Kč
Pokladna BD je sloučena s pokladnou SVJ	

3.3 Účetnictví SVJ – schválení finanční uzávěrky

Zpracování ekonomických podkladů a vedení ekonomiky je svěřeno správcovské společnosti IKON.

Finanční rozvaha, obrátová předvaha a výkaz zisku a ztrát za období roku 2020 je k dispozici v kanceláři SVJ na vyžádání.

V prezentaci zobrazen „Výkaz zisku a ztrát SVJ“ s „Hospodářským výsledkem SVJ Bronzová 2024-6 za období 2020 ve výši 0,00 Kč“.

Hlasování 1 – Schvaluji řádnou roční uzávěrku SVJ Bronzová 2024-6 za rok 2020 s hospodářským výsledkem ve výši 0,00 Kč.	
Počet hlasů (součet podílů SVJ) pro přijetí:	329 995,50
Podíl hlasů pro přijetí vzhledem k součtu podílů přítomných členů SVJ:	100 %
Výsledek hlasování: Počet hlasů (součet podílů) pro přijetí je větší než 50 % hlasů přítomných členů SVJ. Usnesení Shromáždění SVJ je přijato.	

4 Informace o zrušení a likvidaci Bytového družstva v roce 2022

Na rok 2022 se připravuje likvidace BD Bronzová 2024-6.

Likvidátorem BD bude IKON. Dotazy z pléna nebyly.

Nájemníkům zbylých 4 jednotek BD bude do konce roku 2021 rozeslán dopis o likvidaci BD s termínem poslední splátky anuity (max. do 10. 6. 2022).

5 Provozní záležitosti

5.1 Informace o provedené modernizaci výtahů a výměně částí osvětlovacích těles

- Výměna výtahů zahájena dle harmonogramu – postupně od vchodu 2025, 2026 a 2024.
- Celková cena dodávky výtahů včetně vybavení kamerovým systémem byla odsouhlasena v hodnotě 3.919.330,- Kč a byla dodržena.
- V rámci připojení kamer došlo k drobnému navýšení v hodnotě 12 900,- Kč vlivem nutnosti změny jejího připojení z kabelu na Wi-Fi.
- Z celkové odsouhlasené částky bylo 1.149.782,- Kč financováno vlastními zdroji. Zbytek ve výši 2.769.548,- Kč je financován úvěrem u ČS, a.s.
- Na schématu zobrazeny parametry instalovaných výtahů.

Výměna částí osvětlovacích těles

- V rámci výměny výtahů, i v závislosti na kamerovém systému a celkovému stavu osvětlení na chodbách, jsme zahájili postupnou výměnu osvětlovacích těles v LED provedení.
- Stávající (demonťovaná světla) po zjištění jejich stavu zůstávají na náhradní díly pro opravu a výměnu těch, která zůstávají v provozu.
- První vlna v počtu 11 ks světel v hodnotě 25.047,86 Kč vč. DPH instalována v rámci výměny prvního z výtahů.
- Další část v počtu 16 ks v hodnotě cca 38.000,- Kč byla instalována v říjnu 2021.

5.2 Informace o „Preventivní požární prohlídce objektu“ a nápravě nedostatků

- **Protokoly** z „Preventivní požární prohlídky objektu“ a „Protokol o kontrole požárních a kouřotěsných dveří“ ze dne 16. 4. 2021 ke všem třem čp. **Závady byly odstraněny** do cca 3 měsíců od provedení kontroly.
- **Požární dveře** – odstraněny závady v průchodech domů, doložen požární atest dveří sušárny/průchod v 9.NP/2026. U dotčených jednotek v soukromém vlastnictví (v protokolu uvedené sklípky ve 2024 a skladová místnost k bytu č. 2/2024) byly pořízeny kopie klíčů a do určených dveří byla instalována protipožární zpěňující páska, ostatní zkontrolovány.
- **Prostory původních strojoven výtahů** již neobsahují žádná zařízení, jsou prázdné. Obsahují však odvětrávací prvek z šachty výtahu. Hasicí přístroje v původní strojovně výtahu zůstávají, neboť „jde o samostatný požární úsek“.
- O jiném využití nebo pronájmu prostor se v tuto chvíli neuvažuje.

5.3 Informace o revizi elektro + hromosvodů a nápravě nedostatků

- V červnu a červenci 2021 **proběhla pravidelná revize** elektrického zařízení a revize hromosvodů v našem objektu. Předchozí platná revize byla z roku 2016.
- **Náprava závad a nedostatků** – vyplývajících z těchto provedených revizí se musejí odstranit v následujících týdnech. IKON na naši žádost předložil nabídku na odstranění těchto závad, které jsou v celkové hodnotě 46.805,- Kč.

5.4 Projednání stížnosti na rušení od holubů na střešní římse, možnosti řešení

- Možné řešení: Hroty proti holubům na římsu kolem střechy domu ...
- Umístění na střešní parapet (šířka 380 mm) okolo celého obrysu našeho domu (136 m). V rámci našeho domu to znamená 2 řady hrotů.
- Cena materiálu cca 45.000,- Kč a cena vč. práce cca 55.000,- Kč.
- Výzva k diskusi ... Nikdo se nepřihlásil do diskuse ...
- Výbor to dále povede jako námět a zváží další možnosti.

5.5 Povinnost hlásit včas na IKON změny počtu osob na služby a změn vlastníků a nájemníků.

Vedoucí schůze připomenul a vysvětlil následující:

- Povinnost hlásit na IKON změny v počtu osob na služby.
- Povinnost hlásit na IKON změny vlastníků.
- Povinnost hlásit na IKON změny aktuálních nájemníků včetně **kontaktů na ně**.
- **Změny kontaktů hlásit výboru SVJ.**
- Seznámit se s novým **Manuálem uživatele domu** (umístěn ve vitrínách vchodů).

5.6 Informace o odmítnutí odkupu předzahrádek domu

- Výbor SVJ obdržel nabídku MěČ P-13 na odkup předzahrádek domu a uskutečnil anketu s následujícími výsledky:

Souhlas:	Ano	Ne	Zdržel se	Neodevzdal	Celkem
Počty:	4	60	2	30	96

- Výbor SVJ emailem **odmítl nabídku MěČ P-13**.

5.7 Informace o výměně vodoměrů

- Dle směrnice EU je nutné provádět měsíčně odečty tepla a vody v bytových objektech. Měřiče dálkového topení jsou již na radiátorech namontované a je nutno vyměnit za dálkově odečitatelné měřiče teplé a studené vody v termínu zákonné výměny.
- S ohledem na nutnost výměny a informace od 1. RTN o postupném zdražování od 1.10.2021, (min. o 10%). Výbor SVJ nabídku projednal a jednohlasně souhlasil s objednáním v daném termínu (bez dalšího navýšení ceny).

- Objednány jsou vodoměry s dálkovým odečtem (VDM Siemens-Qundis, radiomodul s výdrží baterie na 10 let, tělo vodoměru 5 let), celkem za 265.427,19 Kč vč. DPH.
- VDM jsou nově instalovány i v úklidových místnostech (2x) a na WC v suterénu.
- Výměnu je nutno schválit Shromážděním SVJ.

Hlasování 2 – Schvaluji tímto výměnu vodoměrů s rádiovým odpočtem, které v součtu představují částku 265.427,19 Kč vč. DPH.	
Počet hlasů (součet podílů SVJ) pro přijetí:	329 995,50
Podíl hlasů pro přijetí vzhledem k součtu podílů přítomných členů SVJ:	100 %
Výsledek hlasování: Počet hlasů (součet podílů) pro přijetí je větší než 50 % hlasů přítomných členů SVJ. Usnesení Shromáždění SVJ je přijato.	

5.8 Informace o záměru provést seřízení/údržbu oken

- Dodavatelem OKEN byla a následný servis prováděla firma OTHERM.
- Poslední seřízení proběhlo v roce 2017 (28.750,- Kč), 500 Kč/hod. a dopravné.
- Oslovili jsme fy OTHERM s poptávkou na servis všech oken (cca 870 okenních křidel). Jejich letošní nabídka však stanovuje cenu 104.400,- Kč + dopravné (120 Kč/okenní křídlo), což je cca 4x vyšší než v roce 2017. Hledáme levnější řešení.
- Jednáme také s IKONem o zajištění servisu oken a dveří (společné prostory).
- Při jejich osvědčení bychom zvážili i možnost nabídky pro vlastníky.

5.9 Další informace o provozu domu

- Platí zákaz používání otevřeného ohně na lodžích a házení nedopalků cigaret (nebezpečí požáru), odpadků a zbytků jídel z oken domu.
- Žádáme o ohleduplnost vůči ostatním.
- Důsledné zavírání vchodových dveří, včetně vnitřních plastových.
- Povinnost **hlásit ztrátu čipu ke vstupu do domu** (vždy s konkrétním číslem čipu). Za ztrátu čipu a jeho blokaci bude platba od 1. 11. 2021 190,- Kč + nový čip, který stojí 176,- Kč.
- Máme kamerový systém – když kdokoli zjistí nějaký vážný incident, tak ať si ho poznamená a písemně nahlásí komukoli z výboru **datum, čas, místo a popis události**.
- Věnujte pozornost situaci a čistotě kolem domu.
- Říjnová vichřice odfoukla kontejnery s odpadem dolů po silnici. Kdo může, měl by pomoci s jejich návratem k domu.
- Při silném větru, dešti, zimě apod. zavírejte okna ve společných prostorách.
- Některé děti bez dohledu rodičů úmyslně namačkají další stanice výtahů.
- Vysoko na jihovýchodním rohu domu (u slunečních hodin), jsou **dvě díry v omítce a zateplení domu** (od datlovitých ptáků).
- Oslovili jsme IKON, který se s tím ještě nesetkal a podobnou věc neřešil. Oslovili jsme také firmu KASTEN (prováděla zateplení domu) a čekáme na jejich vyjádření a možnost opravy.
- Případně budeme hledat jinou společnost pro opravu fasády.

6 Doplnění a obměna osob ve výboru a kontrolní komisi SVJ

- Výbor SVJ je tříčlenný – nyní je, ale jen dvoučlenný! Kontrolní komise je tříčlenná. Obsazení viz tabulka v kap. 1.2. Všichni současní členové výboru a kontrolní komise chtějí ukončit svoji činnost na konci roku 2022.
- Po likvidaci BD (rok 2022) by mělo být ve funkcích min 6 osob (3 ve výboru SVJ + 3 členové kontrolní komise).
- Kdo by chtěl doplnit a nahradit stávající členy??? Koho navrhuje???

- Vedoucí schůze vyzval k diskusi. Obměnu je třeba provést včas, aby stávající osoby ve funkcích mohli těm novým předat agendu, zkušenosti, postupy ... Nikdo se nepřihlásil.
- **Marek Ziegler byl odsouhlasen a zvolen na další funkční období členem a předsedou výboru SVJ.**

7 Návrh odměn za rok 2021

Návrh odměn za rok 2021 – schválit na této schůzi, vyplacení bude provedeno počátkem roku 2022.

7.1 Návrh odměn pro členy výboru a KK SVJ za rok 2021

Návrh odměn pro členy výboru a kontrolní komise SVJ:

Vypiorová	předseda / ---	2 000 Kč
Ziegler	člen / předseda	30 000 Kč
Vilášková	kontrolní komise	17 000 Kč
Šedová	kontrolní komise	3 000 Kč
Vosejpka	kontrolní komise	16 000 Kč

Hlasování 3 – Schvaluji tímto výplatu odměn pro členy výboru a KK SVJ za rok 2021 v rozsahu návrhu odměn, které v součtu představují částku 68.000,- Kč.	
Počet hlasů (součet podílů SVJ) pro přijetí:	329 995,50
Podíl hlasů pro přijetí vzhledem k součtu podílů přítomných členů SVJ:	100 %
Počet členů BD hlasujících pro přijetí:	48, tj. 100 % přítomných
Výsledek hlasování: Počet hlasů / součet podílů pro přijetí je větší než 50 % hlasů přítomných. Usnesení je přijato.	

7.2 Návrh mimořádné odměny

Navrhujeme mimořádnou odměnu za roky 2020 a 2021 pro:

- p. František Vosejpka ve výši 10.000 Kč,
- p. Marek Ziegler ve výši 10.000 Kč,
- p. Vojtěch Cypro ve výši 10.000 Kč,

za pomoc při přípravě a provedení výběrového řízení, realizaci, účasti na kontrolních dnech a práci při zapojování kamer atd. v rámci výměny výtahů.

Hlasování 4 – Schvaluji tímto výplatu mimořádných odměn pro p. Vosejpku, Zieglera a Cypra za nadstandardní činnost, zejména při výměně výtahů pro SVJ v celkové výši 30.000 Kč.	
Počet hlasů (součet podílů SVJ) pro přijetí:	329 995,50
Podíl hlasů pro přijetí vzhledem k součtu podílů přítomných členů SVJ:	100 %
Výsledek hlasování: Počet hlasů / součet podílů pro přijetí je větší než 50 % hlasů přítomných. Usnesení je přijato.	

8 Diskuse

Nikdo se do diskuse nepřihlásil.

Zapsal: František Vosejpka

Zápis schválili:

Marek Ziegler, předseda výboru SVJ _____