

Zápis z jednání shromáždění SVJ Renoirova 653 a 654, Praha 5, 25. června 2020, 19:20 – 21:40

Celkový počet hlasů SVJ:	28.521
Počet hlasů přítomných:	17.194
Nepřítomno / nezastoupeno:	11.327

(*)

Počet hlasů zahrnuje jednak hlasy fyzicky přítomných členů SVJ, jednak hlasy těch členů SVJ, kteří na schůzi fyzicky přítomni nebyli, ale své hlasovací právo delegovali na někoho z přítomných formou plné moci; plné moci jsou přílohou prezenční listiny.

Schůze byla zahájena v 19:20, v tento čas ale shromáždění dosud nebylo usnášeníschopné.

Předsedající tedy vyzval hosta – pana Martínka ze společnosti Řízení SVJ s.r.o., pozvaného členkou výboru pí Lůžkovou, aby vystoupil s nabídkovou prezentací, která měla pouze informativní ráz a nesměřovala k usnesení, o němž by mělo být hlasováno.

Představená nabídka se týkala možnosti nahradit volený výbor najatým profesionálním statutárním zástupcem, který by funkci výboru převzal. Tato alternativa nabyla na aktuálnosti v souvislosti s tím, že se v několika minulých letech opakovaně jen velmi těžce hledali členové společenství ochotní kandidovat na funkci ve výboru; v uplynulém roce měl výbor SVJ členy pouze dva, což se ukázala jako neúnosné. Paušální odměna profesionálnímu statutárnímu orgánu by v případě, že by ji zajišťovala společnost Řízení SVJ s.r.o., činila 14.400,- Kč měsíčně, tedy 172.800,- Kč ročně, zavedení nového systému by vyžadovalo změnu stanov a patrně rovněž vytvoření kontrolního orgánu, který by na výkon statutárního zástupce průběžně dohlížel. Přítomní členové SVJ kladli řadu otázek týkajících se např. zkušeností a majetku společnosti Řízení SVJ, jejího ručení za případnou způsobenou škodu, sjednaného pojištění atp. Z položených dotazů i probíhající diskuse bylo zřejmé, že varianta profesionální externí správy není přítomnými favorizována a zůstává spíše jako záložní varianta pro případ, že by problémy s volbou výboru přetrvávaly i nadále. Písemná nabídka, kterou zástupce společnosti Řízení SVJ s.r.o. zpracoval, je nicméně členům SVJ k dispozici u paní Ivy Lůžkové.

Během představení dorazilo několik dalších členů SVJ, díky čemuž shromáždění dosáhlo usnášeníschopnosti. Proti programu jednání, tak, jak byl rozeslán zároveň s pozvánkou, nevzněl nikdo z přítomných námitku – nově byl na program zařazen bod týkající se uzavření nové pojistné smlouvy.

1) Volba nového výboru

Hlasování o členech výboru bylo zařazeno hned na začátek schůze a kromě dosavadních členů – Ivy Lůžkové z domu 653 a Jiřího Královce z domu 654 – svolily se svou nominací paní Hana Sedláková za dům 653 a paní Ingrid Šindleryová za dům 654. Hlasování probíhalo jako odpověď na následující otázky:

"Kdo souhlasí s volbou paní Ivy Lůžkové za členku výboru SVJ?"

Souhlas byl vysloven 16.504 hlasy, tedy hlasy všech přítomných a na základě plné moci zastoupených členů SVJ s tím, že sama nominovaná (690 hlasů) se hlasování zdržela.

Paní Iva Lůžková byla ZVOLENA členkou výboru SVJ.

"Kdo souhlasí s volbou paní Hany Sedlákové za členku výboru SVJ?"

Souhlas byl vysloven 16.504 hlasy, tedy hlasy všech přítomných a na základě plné moci zastoupených členů SVJ s tím, že sama nominovaná (690 hlasů) se hlasování zdržela.

Paní Hana Sedláková byla ZVOLENA členkou výboru SVJ.

"Kdo souhlasí s volbou paní Ingrid Šindleryové za členku výboru SVJ?"

Souhlas byl vysloven 16.477 hlasy, tedy hlasy všech přítomných a na základě plné moci zastoupených členů SVJ s tím, že sama nominovaná (717 hlasů) se hlasování zdržela.

Paní Ingrid Šindleryová byla ZVOLENA členkou výboru SVJ.

"Kdo souhlasí s volbou pana Jiřího Královce za člena výboru SVJ?"

Souhlas byl vysloven 16.741 hlasy, tedy hlasy všech přítomných a na základě plné moci zastoupených členů SVJ s tím, že sám nominovaný (453 hlasů) se hlasování zdržel.

Pan Jiří Královec byl ZVOLEN členem výboru SVJ.

2) Úprava stanov SVJ

Zkušenosti z minulého roku ukázaly, že dvojčlenný výbor nedostačuje – z toho důvodu byl schůzi předložen návrh, aby možnost dvojčlenného výboru byla ze stanov vyřazena a aby v textu stanov zůstala pouze varianta výboru čtyřčlenného, jako tomu bylo do roku 2019. K hlasování je tedy předložen návrh usnesení v následujícím znění:

"Společenství schvaluje následující změnu stanov v části XII Výbor společenství, v odst. 3), které nově zní takto: Výbor má čtyři členy, kteří jsou voleni shromážděním. Výbor volí ze svých řad předsedu a z funkce ho též odvolává. Výbor je vždy tvořen zástupci obou domů, tj. Renoirova 653 a Renoirova 654."

Pro se vyslovili všichni přítomní a plnou mocí zastoupení členové SVJ, tj. 17.194 hlasů, nikdo nebyl proti, nikdo se nezdržel hlasování. Usnesení bylo PŘIJATO.

3) Přehled finanční situace SVJ a informace o splácení úvěru

Přítomní byli seznámeni se zůstatky na účtech SVJ – na běžném účtu vedeném u Komerční banky byl ke dni 25. 6. 2020 zůstatek **4.170.681,74 Kč** (od minulé schůze se tedy zůstatek zvýšil o 230.438,70 Kč), na úvěrovém účtu vedeném u České spořitelny pak zůstatek k uvedenému datu činil **152.336,74 Kč**.

Z úvěru, který má Společenství sjednaný u České spořitelny (úvěr na financování rekonstrukce výtahů), zbývá k doplacení **399.598,- Kč** a bude splacen ke dni 31. 10. 2022; výše měsíční splátky je 14.340,- Kč.

Oproti předešlému roku se počet neplatičů mírně zvýšil – ke konci května 2020 byli neplatiči čtyři, jejich souhrnný dluh dosahoval výše **9.628,- Kč**, individuální nedoplatky vesměs nepřesahují prodlevu s více než jednou měsíční splátkou.

Zpráva o finanční situaci Společenství byla VZATA NA VĚDOMÍ 17.194 hlasy, tedy hlasy všech přítomných a na základě plné moci zastoupených členů SVJ.

4) Seznámení s účetní závěrkou za rok 2019

Účetní závěrka byla, tak, jako každoročně, zpracována správcovskou firmou IKON, která SVJ vede účetnictví. Závěrka byla členům Společenství k dispozici před zahájením schůze i v jejím průběhu, k obsahu závěrky nebyly vzneseny žádné námitky ani připomínky.

Účetní závěrka byla VZATA NA VĚDOMÍ 17.194 hlasy, tedy hlasy všech přítomných a na základě plné moci zastoupených členů SVJ.

5) Instalace samozamykacích zámků ke vchodovým dveřím ze strany Chaplinova náměstí

Paní Iva Lůžková navrhla výměnu stávajících zámků za zámkové samozamykací – jednak s ohledem na uživatelské pohodlí, jednak s ohledem na bezpečnost a snazší uznání případných škod pojišťovnou – a seznámila členy SVJ s finanční kalkulací této výměny (2 x 17.000,- Kč). Přítomní následně hlasovali o návrhu usnesení v tomto znění:

"Společenství schvaluje u obou domů instalaci samozamykacích zámků ke vchodovým dveřím na straně Chaplinova náměstí."

Pro se vyslovili všichni přítomní a plnou mocí zastoupení členové SVJ, tj. 17.194 hlasů, nikdo nebyl proti, nikdo se nezdržel hlasování. Usnesení bylo PŘIJATO.

6) Pojištění domu

Dosavadní pojistná smlouva u pojišťovny Generali rozsahem pojistného krytí neodpovídá současným potřebám. Paní Iva Lůžková proto přednesla přítomným návrh na uzavření nové pojistné smlouvy domu – jako nejvýhodnější z předložených nabídek se jeví nabídka zprostředkovaná správcovskou společností IKON. Nová smlouva by byla uzavřena u České pojišťovny (vzhledem ke sloučení České pojišťovny a pojišťovny Generali se pojistný ústav vlastně nemění) a nabídla by širší pojistné krytí, včetně pojištění členů výboru. Přítomným je přečten kompletní přehled pojišťovaných položek a výši příslušného pojistného plnění a následně je přistoupeno k hlasování o návrhu usnesení v tomto znění:

"Společenství schvaluje uzavření pojistné smlouvy u společnosti Generali Česká pojišťovna ve znění předloženého návrhu."

Pro se vyslovili všichni přítomní a plnou mocí zastoupení členové SVJ, tj. 17.194 hlasů, nikdo nebyl proti, nikdo se nezdržel hlasování. Usnesení bylo PŘIJATO.

7) Výměna vodoměrů a měřičů tepla

Výměna měřidel byla per rollam schválena již v roce 2019, hlasování se ale nestihlo před vypršením platnosti příslušné cenové nabídky; bylo tedy třeba výměnu poplat znovu. Pí Iva Lůžková seznámila přítomné s výsledky srovnání – jako nejvýhodnější se opět jeví nabídka firmy ISTA, a to jak po finanční stránce, tak po stránce "logistické": spolupráce mezi společnostmi ISTA a správcovskou firmou IKON dlouhodobě a bezproblémově funguje, systémy obou společností jsou navzájem vyladěny. Přítomným je k hlasování předložen následující návrh usnesení:

"Společenství schvaluje výměnu měřidel tepla a vody dle předložené nabídky společnosti ISTA."

Pro se vyslovili všichni přítomní a plnou mocí zastoupení členové SVJ, tj. 17.194 hlasů, nikdo nebyl proti, nikdo se nezdržel hlasování. Usnesení bylo PŘIJATO.

8) Rekonstrukce balkónů

Rekonstrukci balkónů je třeba provést brzy, nejpozději v horizontu nejbližších dvou let – na základě zkušeností sousedních SVJ byla o prvotní kalkulaci požádána společnost PSP.ADV-GROUP s.r.o. Zástupce společnosti, p. Jaroslav Pleško, si stav balkónů prohlédl dne 1. června 2020 za účasti paní Ivy Lůžkové a statika Ing. Pavla Macha, který před několika lety zpracovával na tyto balkóny odborný posudek. Do dne konání schůze však p. Pleško přes urgence cenovou nabídku nedodal. Ohledně rekonstrukce následovala velmi živá diskuse, která se dotýkala několika témat: jednak "statusu" balkónů (lodžii) ve vztahu ke společným prostorám a oprávněnosti hradit rekonstrukci z prostředků SVJ, jednak možnosti hromadného zasklení, a pak také otázky zateplení: pokud by se v budoucnu měl dům zateplovat, bylo by třeba s tím při rekonstrukci balkónových konstrukcí počítat. Protože na zateplení nemají přítomní jednotný názor, je zmíněna úvaha zmapovat během zimního období případné tepelné úniky termokamerou. Nakonec je společným konsensem formulován následující návrh usnesení:

"Společenství pověřuje Výbor poptáním minimálně tři alternativních cenových nabídek na rekonstrukci balkónů ve variantách bez zasklení a se zasklením, s tím, že tyto nabídky budou členům předloženy k prostudování do 30. 9. 2020."

Pro se vyslovili všichni přítomní a plnou mocí zastoupení členové SVJ, tj. 17.194 hlasů, nikdo nebyl proti, nikdo se nezdržel hlasování. Usnesení bylo PŘIJATO.

9) Zpráva o stavu střechy a řešení centrální vzduchotechniky

J. Královec seznamuje přítomné s vývojem ohledně střechy – dlouhodobé zatékání v posledním poschodí domu 654 se zřejmě konečně podařilo vyřešit opravou provedenou společností NOVIS Praha v březnu 2020. Opravě předcházela nová jiskrová zkouška hydroizolační fólie, která odhalila několik drobných defektů (kontrolní protokol včetně fotografií je na shromáždění k dispozici). V rámci opravy byl nad jednou stoupačkou demontován elektromotor centrálního odvětrání (elektromotory byly před několika lety odpojeny a funkčně nahrazeny větrníkovými hlavicemi, nad některými stoupačkami ale byly motory později připojeny zpět). Demontáž motoru vedla ke stížnosti paní Ivy Hochové, která

centrální odvětrávání bez motoru považuje za nefunkční. Z toho důvodu J. Královec informativně poptal instalaci nového elektrického odvětrání s regulací otáček, odhadovaná cena pro stoupačku by činila cca 24.000,- Kč. Vzhledem k tomu, že nikdo další zatím stížnost na funkčnost odvětrávání nevznesl, zůstává tato otázka otevřená. K tomuto bodu nebylo navrženo žádné usnesení.

Jednání bylo ukončeno ve 21:40 a navázala na něj schůze nově zvoleného výboru.

Nový výbor zvolil ze svých řad předsedu – počtem hlasů 3 pro, 0 proti, 1 se zdržel – byl pro nejbližší období předsedou zvolen Jiří Královec.

Schůze výboru byla ukončena ve 21:50.

V Praze dne 26. června 2020

Zápis zpracoval: Jiří Královec



Ověřila: Iva Lůžková

