

ZÁPIS

Z 23. SCHŮZE SHROMÁŽDĚNÍ SPOLEČENSTVÍ VLASTNÍKŮ ZLONICKÁ 703/2, 190 00 PRAHA 9 KONANÉHO DNE 1.11.2023

1. MÍSTO SCHŮZE SPOLEČENSTVÍ

Schůze Společenství vlastníků Zlonická 703/2, 190 00 Praha 9, se sídlem Zlonická 703/2, 190 00 Praha 9 (dále jen „Společenství“) se koná ve studovně Gymnázia Českolipská, Praha 9.

2. PROGRAM SCHŮZE SPOLEČENSTVÍ

Program:

- 1) Zahájení 23. schůze shromáždění
- 2) Účetní závěrka roku 2022, dlužníci
- 3) Správa domu – výbor, revizor, domovník, Plánované revize na rok 2024
- 4) Schválení rozpočtu 2024
- 5) Celková rekonstrukce vstupního portálu, čipový systém
- 6) Aktualizace stanov v souvislosti s novou legislativou
- 7) Nutná oprava okapového chodníku – východní strana, reklamace nosné konstrukce
- 8) Biokoridor
- 9) CETIN – optická síť
- 10) Diskuze

3. ÚČASTNÍCI SHROMÁŽDĚNÍ

Přítomni jsou členové společenství dle prezenční listiny, která tvoří přílohu č. 1 tohoto zápisu.

Aktuální výpis z katastru nemovitostí tvoří přílohu č. 2 tohoto zápisu. Plné moci k zastupování tvoří přílohu č. 3 tohoto zápisu.

Z členů výboru jsou na shromáždění přítomni předseda výboru Michal Kovalovský (MK), místopředsedkyně výboru Diana Tenglerová (DT), členové výboru Tomáš Majtner (TM), Šárka Kuchařová (ŠK) a Petr Veselý (PV) a revizorka Zuzana Vyleťalová (ZV).

4. PRŮBĚH SCHŮZE

BOD 1 – ZAHÁJENÍ

Schůze byla zahájena v 19:05 hodin místopředsedkyní paní Dianou Tenglerovou (DT – předsedající schůze), která konstatovala, že Společenství je usnášeníschopné.

Usnášeníschopnost	ANO
Přítomných hlasů	61,89019%
z toho 1/2	30,94510%
z toho 3/4	46,41764%

BOD 2 - Schválení účetní závěrky za rok 2022, dlužníci

MK informoval shromáždění o stavu účetní závěrky za rok 2022. Náklady byly zkontrolovány Výborem, Revizorkou a odsouhlaseny. MK za Výbor doporučil účetní závěrku pro rok 2022 ke schválení. DT vyzvala shromáždění k hlasování.

Hlasování č. 1:

„Shromáždění vlastníků schvaluje účetní závěrku za rok 2022.“

PRO	60,56071%
PROTI	0,00000%
ZDRŽEL SE	1,32948%
Přijato	ANO

Účetní závěrka za rok 2022 byla přijata.

BOD 3 – ZPRÁVA VÝBORU, DOMOVNÍKA A REVIZORA O JEJICH ČINNOSTI

Zpráva výboru

Za výbor SV přednesl zprávu TM. Přítomné informoval o činnosti Výboru za uplynulé období. Přednesl záležitosti, se kterými se Výbor zabýval, jako např. dlužníci, kontrola účetnictví, evidování změn týkajících se členů společenství v katastru, výměna vodoměrů a kalorimetrů, dálkové odečty, záruční revize nosné konstrukce – garáže, dezinfekce, údržba teras a balkonů, rušení nočního klidu, kouření na terasách a balkonech, vyřizování žádostí a stížností vlastníků, příprava podkladů na tuto schůzi shromáždění. Kompletní zpráva Výboru je nedílnou součástí tohoto zápisu jako příloha č. 4.

Zpráva domovníka

Za domovníka se ujal slova PV a zrekapituloval práce provedené domovníkem v uplynulém roce. Jednalo se o výměnu žárovek, výměnu svítidel, mazání pantů dveří, seřizování čidel a svítidel, seřizování bran u dveří, výměna popisu zvonků a schránek, kontrola funkčnosti VZT, opakovaná oprava dřevěného plůtku na parkovišti, úklid a sběr odpadků v domě a na pozemku okolo domu apod. Kompletní zpráva domovníka je nedílnou součástí tohoto zápisu jako příloha č. 6.

Dále PV seznámil vlastníky s plánovanými akcemi a revizemi na rok 2024.

Plánované revize v následujícím období: pravidelné revize VZT, revize protipožární ochrany, revize výtahu, servisní kontrola vjezdových vrat, realizace datové kabeláže, realizace vstupního portálu, oprava části izolace kolem domu dnes s kačirkem, oprava podlah garáží. Závěrem také zmínil nutnost kontrolního fyzického odečtu vodoměrů z důvodu kalibrace odečtů pro účel odečtů na dálku v dalších letech.

Zpráva revizora

Revizorka Zuzana Vyleťalová ve své zprávě stručně informovala o činnosti výboru, správě domu, domovníkovi a pravidelné kontrole účetnictví SV. Doporučila schválit účetní uzávěrku za rok 2022 a připravený návrh rozpočtu na rok 2024.

Kompletní zpráva Revizora je nedílnou součástí tohoto zápisu jako příloha č. 5.

BOD 4 - Schválení rozpočtu pro rok 2023

MK přednesl návrh na nový rozpočet pro rok 2024, sestavený i s ohledem na plánované opravy a revize v r. 2024 a na zvýšené náklady na vodu a energie a na odvoz odpadu (současná inflace + rezerva). Není třeba zvýšit zálohy, stávající zálohový list zůstává v platnosti i pro rok 2024. Nikdo z přítomných nenavrhoval jakoukoli změnu rozpočtu. MK za výbor navrhl shromáždění schválit nový rozpočet na rok 2024, který byl sestavený jako vyrovnaný.

DT vyzvala shromáždění k hlasování.

Hlasování č. 2:

„Shromáždění vlastníků schvaluje rozpočet na rok 2024.“

PRO	61,89019%
PROTI	0,00000%
ZDRŽEL SE	0,00000%
Přijato	ANO

Rozpočet na rok 2024 byl schválen.

BOD 5 – Celková rekonstrukce vstupního portálu, čipový systém

PV informoval přítomné o nutnosti rekonstrukce vstupního portálu vzhledem k vysoké poruchovosti vstupních dveří a s ohledem na možnost zavést u vstupních dveří čipový systém. Součástí realizace bude i výměna vstupních protipožárních dveří do garáží v 1.PP a 2.PP. Proběhla diskuze k jednotlivým částem realizace, jaký bude zvolený materiál, jak bude nakládáno s čipy, jaké bude zabezpečení.

DT vyzvala shromáždění k hlasování o tom, že se provede celková rekonstrukce vstupního portálu, bude zaveden čipový systém, vyměněny vstupní protipožární dveře do 1.PP a 2.PP, to vše s maximálním rozpočtem ve výši 1.700.000,- Kč bez DPH.

Hlasování č. 3:

„Shromáždění vlastníků schvaluje celkovou rekonstrukce vstupního portálu, včetně zavedení čipového systému, a výměnu vstupních protipožárních dveří do 1.PP a 2.PP s rozpočtem v maximální výši 1.700.000,- Kč bez DPH.“

PRO	60,56071%
PROTI	0,00000%
ZDRŽEL SE	1,32948%
Přijato	ANO

Celková rekonstrukce vstupního portálu s rozpočtem 1.700.000,- Kč bez DPH byla schválena.

BOD 6 – Aktualizace stanov v souvislosti s novou legislativou

ŠK představila navrhované změny stanov a shrnula jednotlivé okruhy změn, které jsou následující:

- 1) Výslovné zahrnutí pozemků okolo domu jako pozemků věcně příslušných k domu, a tedy spadající pod SV (toto odpovídá prohlášení vlastníka).
- 2) Úprava dle změn občanského zákoníku, které nastaly od poslední schůze, kde se současné stanovы schvalovaly
- 3) Úprava schůze shromáždění a upřesnění hlasování na dálku (per rollam)
- 4) Úprava plateb mezi vlastníky a SV (bezhotovostní platby, vyúčtování služeb elektronicky)
- 5) Úprava práv a povinností vlastníků při rekonstrukcích
- 6) Zákaz vjezdu elektromobilů a dalších specifikovaných vozidel do garáží z důvodu bezpečnosti (dle schváleného usnesení z 22. schůze shromáždění SV r. 2022)

Proběhla diskuze k některým bodům – zejména k upravenému ustanovení čl. 14.3 stanov o povinnostech vlastníků ohledně rekonstrukcí. Dále byly diskutovány případné budoucí možnosti pro využívání garáží pro elektromobily.

DT vyzvala shromáždění k hlasování o schválení nové verze stanov SV

Hlasování č. 4:

Shromáždění vlastníků schvaluje nové znění stanov, které bylo předloženo schůzi shromáždění.

PRO	57,06419%
PROTI	3,47795%
ZDRŽEL SE	1,34805%
Přijato	ANO

Nové znění stanov SV je schváleno.

BOD 7 - Nutná oprava okapového chodníku – východní strana, reklamace nosné konstrukce

V souvislosti s rekonstrukcí vstupního portálu je nutno také provést rekonstrukci východní části okapového chodníku po celé délce domu ve východní části, a to z důvodu odvedení povrchových vod dále od domu. S tímto také souvisí prolínání vody do prostor 2PP. V první fázi by se tedy zabránilo povrchovým vodám dále prosakovat ke konstrukci domu. Pokud by se v budoucnu vztlínání vod projevilo jako nedostatečné, bylo by nutno přistoupit k injektáži proti spodním vodám. V současné chvíli se jeví oprava okapového chodníku a tím odvedení vod dále od domu jako dostačující zákrok.

DT vyzvala shromáždění k hlasování o schválení opravy okapového chodníku ve výši 300 tis bez DPH.

Hlasování č. 5:

Shromáždění vlastníků schvaluje opravy okapového chodníku ve výši 300 tis bez DPH.

PRO	61,89019%
PROTI	0,00000%
ZDRŽEL SE	0,00000%
Přijato	ANO

Oprava okapového chodníku je schválena.

BOD 8 – Biokoridor

TM a DT přítomné informovali o aktuálním stavu, údržbě a cenových nákladech na údržbu Biokoridoru. Rozpočet je vyrovnaný.

BOD 9 – CETIN/T-Mobile – optická síť

ŠK informovala o aktuální situaci ohledně budování optické sítě. Nyní je investor ve fázi územního řízení. Přesný termín realizace není znám. Výbor připravil souhlas s přivedením optické sítě do domu na základě usnesení minulé schůze shromáždění. Nicméně u přístupového pozemku (mezi vjezdem do garáží v 1.PP a 2.PP) investor žádá o udělení plné moci výboru SV. Výbor bude následně oprávněn podepsat příslušnou smlouvu s CETIN/T-Mobile. Plnou moc lze podepsat zde na schůzi. ŠK vyzvala vlastníky, kteří souhlasí s realizací a jsou osobně přítomní, nikoliv na základě plné moci, aby přišli podepsat tuto plnou moc.

BOD 10 – DISKUZE

Členové výboru vyzvali vlastníky k nahlášení veškerých změn, pokud u nich proběhly. Formulář je ke stažení na internetu. Vlastníkům bylo znovu vysvětleno, jakým způsobem mají navrhnout případné body k projednání na shromáždění a dodat podklady pro rozhodnutí shromáždění.

Výbor dále vyzývá vlastníky k nahlášení veškerých objevených závad na e-mail: vybor@zlonicka.net.

5. UKONČENÍ SCHŮZE

Schůzi ukončila Diana Tenglerová ve 20:50 hodin.

Zapsala: Šárka Kuchařová

Zápis ze schůze byl přečten a podepsán níže uvedenými členy výboru.

V Praze, dne _____

V Praze, dne _____

V Praze, dne _____

Michal Kovalovský
člen výboru skrutátor

Diana Tenglerová
člen výboru předsedající

Šárka Kuchařová
člen výboru zapisovatel

přílohy:

1. prezenční listina
2. katastr nemovitostí
3. plné moci
4. zpráva výboru
5. zpráva domovníka
6. zpráva revizora