**USNESENÍ A ZÁPIS O JEDNÁNÍ SCHŮZE SHROMÁŽDĚNÍ**

**Společenství Praha Košíře 449**

**Praha 5-Košíře, Starokošířská 449/5, PSČ 150 00, IČ: 24817511**

konané dne 31. ledna 2024 v 19:00

v suterénu domu č. p. 449/5, Praha 5

Řádná schůze shromáždění společenství vlastníků jednotek Společenství Praha Košíře 449 (dále jen SVJ) byla svolána v souladu se stanovami – pozvánka tvoří přílohu č. 1 tohoto zápisu.

Program schůze shromáždění:

1. Zahájení, procedurální úkony (usnášeníschopnost, volba orgánů shromáždění apod.)

2. Schválení účetní závěrky za rok 2022

3. Schválení Zprávy o hospodaření a zprávy o použití a stavu příspěvků na správu domu a

pozemku

4. Rozpočet na rok 2024

5. Návrh na zřízení spořicího účtu pro SVJ (Moneta Money Bank)

6. Návrh na převzetí správy domu správcovskou firmou – nabídka Správy družstevních realit s.r.o.

7. Návrh Miroslava Pokorného na snížení příspěvku na správu domu a pozemku ze stávajících 20,- Kč/m2

na 5,- Kč/m2

8. Různé (stav likvidace Bytového družstva Starokošířská 449/5, v likvidaci, návrhy, připomínky, diskuze, informace apod.)

**1.Zahájení, procedurální úkony**

Schůzi zahájil v 19:13 předseda výboru SVJ Milan Knotek

Konstatoval, že shromáždění je usnášeníschopné, neboť jsou přítomni vlastníci o celkové velikosti jejich spoluvlastnických podílů, což představuje 87,99 % všech hlasů SVJ.

Byly předloženy plné moci na zastoupení členů: Hehejík David, Hejl Bedřich, Vávra Pavel

M. Knotek přednesl návrh výboru SVJ na obsazení orgánů shromáždění, a to:

Milan Knotek – předseda shromáždění

Anna Herrová – zapisovatelka zápisu, sčitatelka hlasů

**Hlasování č.1:** Volba orgánů shromáždění.

**PRO: 91,85 %**

**PROTI: 8,15 %**

**ZDRŽEL SE: 0 %**

Předsedajícím schůze byl zvolen 91,85 % % přítomnými hlasy Milan Knotek.

Zapisovatelkou a sčitatelkou hlasů byl zvolena 91,85 % přítomnými hlasy Anna Herrová.

M. Pokorný podotknul, proč je proti: minulý zápis byl dle jeho slov špatně.

Debata nad zápisem z 7.12.2023. - pokladna, Wanda, fyzické peníze vs výběr/platba kartou…

P. Knotek vyzval pí. Pokornou aby dodala přesnou částku, kolik W. Vorlová dluží.

Pokorný namítnul, že navržený postup je špatně, E. Pokorná potřebuje zápis o zápočtu. (zápočet)

**2.Schválení účetní závěrky za rok 2022**

A. Herrová připomněla, že E. Pokorná komentovala účetní závěrku na minulém shromáždění a navrhla, aby byly případně vzneseny konkrétní dotazy.

M. Pokorný měl dotaz ohledně faktur od 1) IQ servis a 2) 2 faktury (zářijovou a listopadovou) od firmy Strnad, celkem za cca 80 K, kdo je objednal. M. Knotek vysvětlil, že to byly schválené výdaje.

M. Pokorný požaduje odpověď písemně. J. Vodičková chtěla osvětlit, kde a kdy to bylo schválené/odhlasované. B. Sezemská připomněla zálohovou fakturu na materiál a doplatkovou na to, co zbylo.

B. Sezemská dále informovala, že částka nepřesáhla částku, která byla schválená hlasováním. J. Vodičková trvala na předložení průzkum trhu. Knotek upozornil na nerelevanci této žádosti. J. Vodičková tedy žádala o jednu nabídku. B. Sezemská opět připomněla, že bylo odhlasováno (a nepřesáhlo cenu). J. Vodičková žádá doložení zápisu s přiloženou nabídkou, která byla schválena shromážděním.

**Hlasování č. 2**:

**PRO: 77,19 %**

**PROTI: 17,56 %**

**ZDRŽEL SE: 5,25 %**

Účetní závěrka za rok 2022 byla schválena.

**3.Schválení zprávy o hospodaření společenství a zprávy o použití a stavu příspěvků na správu domu a pozemku**

E. Pokorná komentovala hraniční čas vyvěšení, poprosila výbor, aby byla pozvánka s přílohami vyvěšována dřív.

Debata nad komunikací a webovými stránkami.

J. Vodičková komentovala formát zpráv, A. Herrová odvětila, že forma zpráv není přesně určena.

**Hlasování č. 3**:

**PRO: 69,88 %**

**PROTI: 30,12 %**

**ZDRŽEL SE: 0 %**

Zpráva o hospodaření společenství a zprávy o použití a stavu příspěvků na správu domu a pozemku

byla schválena.

**4.Rozpočet na rok 2024**

J. Vodičková, M. Pokorný a E. Pokorná komentovali, že to není rozpočet.

I. Líznerová zmínila plošinu, E. Pokorná navrhla řešení – schodolez. Debata nad funkčností. M. Knotek připomněl schvalování plošin na minulých shromážděních – plošina je schválená, není ale konkrétní nabídka, a nelze tedy řešit technický návrh.

M. Pokorný řekl, je na to příspěvek na péči. Knotek kontroval, že instalace je ovšem na náklady SVJ. I. Líznerová zjistí možnosti, které nejlíp budou vyhovovat (= co nejlehčí řešení dopravy syna do bytu).

M. Knotek vyzval k připomínkám k rozpočtu:

Machačová komentovala, že rozpočet obsahuje jen výdajové částky a ne příjmové. M. Knotek vysvětluje, že byl použit vzor, kde příjmové částky nejsou. Dle N. Machačové rozpočet neodpovídá SVJ (např. proč jsou v rozpočtu náklady na jednotku), Knotek odpovídá, že to jsou nulové položky.

 Dále N. Machačová upozorňuje, že rozpočet neobsahuje konkrétní částky za opravy, rekonstrukce atp. N. Machačová aj. Vodičková se tázaly, co si představit pod položkami „revize, kontroly…“ M. Knotek vysvětluje, že to je uvedeno souhrnně, dále kominíky a lávky (jejichž částka bude vyčíslena až smluvenými kominíky, nevíme tedy nyní).

E. Pokorná a M. Pokorný se ptali na komíny. M. Pokorný komentoval postup, že než se zaplatí, musí vlastník pasporty zkontrolovat a schválit. B. Sezemská reagovala, že to se ovšem dělo, předběžná pasportizace byla rozeslána před tím, než to bylo uzavřené.

Paralelní debata nad komíny (čištění: J. Vodičková vs. M. Knotek; přidělení a označení komínů: E. Pokorná, B. Sezemská).

p. Licek upozornil na problém se svým komínem, smrad a saze. Výbor přislíbil zjištění příčiny.

M. Pokorný nadneseně uzavírá debatu nad komíny, že bude topit dřevem.

N. Machačová pokračuje k rozpočtu, připomínkuje, že v souladu s Prohlášením vlastníka to není vyrovnaný rozpočet (to připomínkuje i M. Pokorný). Machačová se dále tázala, kde je v rozpočtu SMBD. M. Knotek vysvětlil, že to je v rozpočtu jako položka Pojištění nemovitosti. (Částka je placena jako pojištění a zároveň to je jako členství v SMBD). Knotek navrhuje, aby položka byla tedy přejmenována. E. Pokorná upozorňuje, dle faktury jsou to dvě položky (pojištění a členství).

M. Pokorný se dále ptal, na co je položka Právní služby, když jsme je nikdy nepoužili. Knotek poukázal na relevanci případné potřeby (tzv. „nikdy nevíme, kdy je budeme potřebovat“).

M. Pokorný dále vznesl dotaz, co je položka Internet, M. Knotek vysvětlil, že je to správa webových stránek, položka by se měla jmenovat tedy jinak.

E. Pokorná zhodnotila výpovědní hodnotou webových stránek. B. Sezemská vysvětlila proces, jak vkládá dokumenty. M. Pokorný komentuje, že systém je špatně.

J. Vodičková požádala, aby na stránkách byl bulletin. B. Sezemská informovala, že byl rozeslán e-mail s přístupovými údaji. M. Knotek upřesnil, že se bulletin nebude vyvěšovat na stránky z hlediska zatížení uložiště. M. Pokorný projevil zájem o členskou kartičku, M. Knotek zopakoval, že máme přístupové heslo v mailu. V případě fyzické návštěvy se stačí se ohlásit a přijít.

E. Pokorná chce znovu vysvětlit částku v rozpočtu 100 000 Kč, M. Knotek připomíná komínové lávky. Další dotaz E. Pokorné na vodoměry – ptá se, jak se to bude odečítat, M. Knotek vysvětluje, za co se platí (montáž, výměna), druhá položka, zvolí se přístup k tomu vodoměru. M. Knotek zmiňuje záruku 5 let.

E. Pokorná připomíná zákonný předpis, že po pěti letech se domovní vodoměry musí měnit, M. Knotek kontruje, že to musí být hlavní vodoměr. Striktní povinnost výměry vodoměrů s dálkovým odečtem je posunula na rok 2027.

N. Machačová poukázala na to, že dva poslední roky se podařilo odečíst tak, jak bylo potřeba a jak to je správně, máme tedy data k porovnání, a je tedy možné zjistit, jestli vodoměry fungují tak, jak mají (a zda jsou odchylky v normě). N. Machačová se dále tázala, jaké jsou rozdíly mezi našimi a hlavním vodoměrem. Výbor toto zjistí/vypočítá.

E. Pokorná vznesla dotaz, zda máme podklady o spotřebě, M. Knotek odkázal na web společenství (kdo protočil kolik vody).

Končí teď to období 5 let? Nechat stávající vodoměry nebo vyměnit (za dálkově odečitatelné)?

M. Pokorný, J. Vodičková řekli, že nelze hlasovat o výměně vodoměru, neboť nebyla předložena konkrétní cenová nabídka (na vodoměry a lávky).

B. Sezemská navrhla, že poptá 2 firmy ohledně výměny vodoměrů a předloží 2 cenové nabídky.

Pí. Vodičková slíbila, že dodá třetí cenovou nabídku.

M. Knotek se vrátil zpět k dotazu ke 100 000 Kč: lávky, komíny – nevíme, kolik to bude stát, zhodnotí kominici, je tam rozpětí a kominíci řeknou, až zjistí stav. Nelze tedy určit přesnou cenu. M. Pokorný a J. Vodičková rozporují.

Machačová dala návrh do rozpočtu – doporučuje, aby se koupil pro potřeby SVJ notebook a telefon. M. Knotek odvětil, že toto vybavení zastará za tři roky. Debata nad potřebností (zmíněna tiskárna, která se nepoužívá) a efektivním vynaložení peněz. B. Nová zmínila irelevanci pořízení takového zařízení v souladu s vyhlídkami předání správcovství externí firmě.

N. Machačová navrhla nazvat přílohu „Rozpočet na rok 2024“ jako „Plánované výdaje na r. 2024“.

Výbor souhlasí: Hlasování o „předpokládaných výdajích na rok 2024“, bude upřesněn rozpočet na lávky a vodoměry s dodanými průzkumy trhu/cenovými nabídkami a doplní se příjmová stránka rozpočtu.

**Hlasování č.4**:

**PRO: 77,19 %**

**PROTI: 22,81 %**

**ZDRŽEL SE: 0 %**

Návrh na předpokládané výdaje na rok 2024 byl přijat.

**5.Návrh na zřízení spořícího účtu pro SVJ (Moneta Money Bank)**

Návrh B. Sezemské: Moneta Money Bank je jediná banka (k tomuto datu), která poskytuje spořící účet pro SVJ, s úroky:4,9%

M. Knotek předložil návrh, že stávající běžný účet u České spořitelny zachováme (jsou tam v současné době nastaveny trvalé příkazy/SIPO, od členů SVJ chodí platby), u Monety by byl účet běžný a spořící.

Debata nad úroky a ujištění, že zdaňuje banka.

M. Pokorný rozporuje.

E. Pokorná vznesla dotaz „jaké“ a kolik peněz tam dáme. M. Knotek se ptal, zda je problém tam nechat úročit peníze na služby, proč případně nechávat na účtu, který není úročený.

**Hlasování č. 5:** Zřízení spořícího účtu u Moneta Money Bank, u České spořitelny zůstává: 200 000 Kč, na běžném účtu u Moneta Money bank: 50 000 Kč, na spořícím účtu Moneta Money Bank: zbytek (cca 750 000 Kč). Pokud klesne zůstatek na účtu České spořitelny pod 200 000 Kč, převedou se peníze ze spořícího účtu Moneta Money Bank na běžný účet u ČS.

**PRO: 91,85 %**

**PROTI: 0%**

**ZDRŽEL SE: 8,15 %**

Návrh byl přijat.

**6.Návrh na převzetí správy domu správcovskou firmou – nabídka Správy družstevních realit s.r.o.**

M. Knotek představil nabídku od SDR, s.r.o. Firma navrhla i vypracování stanov (od jejich právníka).

J. Vodičková akcentovala, že v návrhu smlouvy/nabídce musí být jasně uvedeno: co firma dělá a kdo co zařizuje.

Návrh M. Knotka, kolik bude mít nakonec výbor odměnu (3 000 Kč, tedy 1 000 Kč pro člena výboru).

M. Pokorný navrhuje, aby byl ve výboru 1 předseda/člen, 1 „revizor“/ člen kontrolního výbor.

Knotek navrhnul porovnat smlouvu o dílo, uzavřenou s E. Pokornou.

Vodičková se tázala, v čem konkrétně spočívá správa.

B. Sezemská shrnula, že máme jednu nabídku (od SDR, s.r.o.), A. Herrová má k dispozici druhou, kterou obdržela. Je třeba požádat i o návrh smlouvy, výbor zkompletuje a zašle členům SVJ.

**Hlasování č. 6:** převzetí správy, předložení třech nabídek včetně návrhů smluv.

**PRO: 100 %**

**PROTI: 0 %**

**ZDRŽEL SE: 0 %**

Návrh byl přijat.

**7. Návrh Miroslava Pokorného na snížení příspěvku na správu domu a pozemku ze stávajících 20,- Kč/m2 na 5,- Kč/m2**

M. Pokorný minulé schůzi shromáždění navrhl snížit příspěvek, aby byl vyrovnaný rozpočet. Neví, proč bychom měli šporovat peníze, který ztrácejí na hodnotě vlivem inflace.

J. Vodičková navrhuje, aby byla podle rozpočtu stanovena výše příspěvku.

**Hlasování č. 7:**

**PRO: 54,35 %**

**PROTI: 45,65 %**

**ZDRŽEL SE: 0 %**

Návrh byl přijat.

**Různé (stav likvidace Bytového družstva Starokošířská 449/5, v likvidaci, návrhy, připomínky, diskuze, informace apod.)**

J. Vodičková a Pokorní žádali o platnou revizní zprávu komínů.

E. Pokorná ujistila shromáždění, že zlikviduje družstvo.

M. Pokorný navrhl zrušit platební karty, výbor kontruje, že je vydaná jedna, tu má M. Knotek. N. Machačová poukazuje na skutečnost, že výběr hotovosti v bance je zpoplatněn, výběr z bankomatu nikoliv.

M. Pokorný chce na příští schůzi zařadit bod o výši odměn pro výbor.

Dotaz Pokorných na stav ucpaného okapu. Výbor řeší.

V Praze dne: 31. 1. 2024 Anna Herrová, zapisovatelka zápisu, sčitatelka hlasů

 Milan Knotek – předseda shromáždění