

USNESENÍ A ZÁPIS O JEDNÁNÍ SCHŮZE SHROMÁŽDĚNÍ

Společenství Praha Košíře 449

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

konané dne 27. června 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. Převzetí správy domu, volba správcovské firmy – výběr z nabídek firem:
 - Správy družstevních realit s.r.o.,
 - Prague Property Management, a.s.
 - Bureš a partneři, s.r.o.
 3. Rozpočet na rok 2024 - aktualizovaný
 4. Nabídky firem na výměnu domovních a bytových vodoměrů – výběr z nabídek firem:
 - Top Installateure s.r.o.
 - SGE STAVEBNÍ s.r.o.
 5. Zařazení bodů požadovaných členy SVJ (Pokorný, Pokorná, Vodičková, Licek, Machačová), dle žádosti ze dne 13.6.2024
 6. Různé (situace ohledně likvidace komunálního odpadu, nabídka zástupce firmy DONOVA, resp. Chládek a Tintěra, Pardubice, a.s. na realizaci závazků – úprava zahrady, dvora a stavba nového plotu s brankou, dále možné návrhy, připomínky, diskuze, informace, apod.)
-

1.Zahájení, procedurální úkony

Schůzi zahájil v 19:00 předseda výboru SVJ Milan Knotek

Konstatoval, že shromáždění je usnášeníschopné, neboť je přítomna většina vlastníků o celkové velikosti spoluvlastnických podílů, což představuje 71,43 % 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: M.Knotek – předseda shromáždění, A.Herrová – zapisovatelka, sčítatelka hlasů (hlasování č. 1)

J.Vodičková navrhla, aby zapisovatelem/kou byl někdo jiný. Navržen byl M.Pokorný. Předsedou M.Knotek, sčítatelkou A.Herrová (hlasování č.2)

Hlasování č.1:

PRO: 60,70 % (Sezemská, Líznerová, Nová, Herrová, Hejl, Hehejík, Knotek)

PROTI: 33,31 % (Pokorný, Vodičková, Licek, Machačová)

ZDRŽEL SE: 5,98 % (Vávra)

Návrh M.Knotka byl přijat.

Hlasování č.2:

PRO: 33,31 % (Pokorný, Vodičková, Licek, Machačová)

PROTI: 60,70 % (Sezemská, Líznerová, Nová, Herrová, Hejl, Hehejík, Knotek)

ZDRŽEL SE: 5,98 % (Vávra)

Návrh J.Vodičkové nebyl přijat.

Usnesení: *Předsedajícím schůze byl zvolen 60,70 % přítomných hlasů Milan Knotek. Zapisovatelkou a sčitatelkou hlasů byl zvolena 60,70 % přítomných hlasů Anna Herrová.*

2.Převzetí správy domu, volba správcovské firmy – výběr z nabídek firem:

Správa družstevních realit s.r.o. – náklady ve výši 76.956,- Kč/rok včetně DPH

Bureš a partneři, s.r.o. – náklady ve výši 57.475,- Kč/rok včetně DPH + sazebník cen za jednotlivé úkony

Prague Property Management, a.s. – náklady ve výši 98.010,- Kč/rok včetně DPH

M. Knotek uvedl, že Správa družstevních realit je vedena v platném Prohlášení vlastníka jako správce našeho domu a má dobré odborné zázemí pro vedení správy.

J. Vodičková vytknula relevantnost převzetí správy domu. M.Pokorný akcentoval potřebu, aby převzetí a správa byla v souladu s OZ., B. Sezemská upozornila, že to je návrh, následně by se smlouva do/vyplnila a připomínkovala a celkově doladila.

N.Machačová s J.Vodičkovou připomněly, že by smlouva měla být na webových stránkách společenství.

Hlasování č. 3: Převzetí ekonomické a technické správy domu firmou č. 1: Správa družstevních realit

PRO: 66,69 % (Sezemská, Líznerová, Nová, Herrová, Hejl, Vávra, Hehejík, Knotek)

PROTI: 33,31 % (Pokorný, Vodičková, Licek, Machačová)

ZDRŽEL SE: 0 %

(Pro schválení je třeba min. 75 % přítomných.) Návrh nebyl přijat.

Hlasování č. 4: Převzetí ekonomické a technické správy domu firmou č. 2: Bureš & Partneři

PRO: 5,62 % (Herrová)

PROTI: 33,31 % (Pokorný, Vodičková, Licek, Machačová)

ZDRŽEL SE: 61,07 % (Sezemská, Líznerová, Nová, Hejl, Vávra, Hehejík, Knotek)

Návrh nebyl přijat.

Hlasování č. 5: Převzetí ekonomické a technické správy domu firmou č. 3: PPM

PRO: 43,24 % (Sezemská, Nová, Herrová, Hejl, Knotek)

PROTI: 33,31 % (Pokorný, Vodičková, Licek, Machačová)

ZDRŽEL SE: 23,44 % (Líznerová, Vávra, Hehejík)

Návrh nebyl přijat.

Usnesení: *Nebyla zvolena ani jedna firma k převzetí ekonomické a technické správy domu.*

3. Rozpočet na rok 2024 – aktualizovaný

J.Vodičková vznesla dotaz, kde jsou zapracovány věci z loňského roku, M.Knotek uvedl, že rozpočet byl oproti minulé verzi doplněn o příjmovou stránku rozpočtu a aktualizovány některé položky.

E.Pokorná poznamenala k položce s vodoměry, že se odečítají na počítačích, a je třeba tedy jeden pořídit a na jakém zařízení se případně budou provádět odečty, pokud toto vybavení nebude. A.Herrová namítla, že pořízení počítače/notebooku je neefektivní, neúčelné a neekonomické, neboť tímto vybavením disponuje valná většina členů SVJ, M.Knotek potvrdil a zmínil rychlé zastarávání IT techniky, kromě toho lze využít i mobilní telefon.

B. Sezemská připomněla, že vodoměry bude třeba vyměnit dle zákona. J.Vodičková chce zaručit, že vodoměry a odečet budou správně fungovat.

Dále vznesla J.Vodičková dotaz, jaké práce se letos budou dělat (kdy budou komínové lávky, kdy budou okýnka ve sklepech) a chtěla předložit finanční plán. Zároveň J.Vodičková připomněla stav gajgrů u domu.

Hlasování č. 6: Schválení rozpočtu na rok 2024

PRO: 60,70 % (Sezemská, Líznerová, Nová, Herrová, Hejl, Hehejík, Knotek)

PROTI: 33,31 % (Pokorný, Vodičková, Licek, Machačová)

ZDRŽEL SE: 5,98 % (Vávra)

Návrh byl přijat.

Usnesení: *Rozpočet na rok 2024 byl schválen.*

4. Nabídky firem na výměnu domovních a bytových vodoměrů – výběr z nabídek firem:

M.Pokorná zopakovala, že ji zajímá, jak se vodoměry budou odečítat. Výbor odpověděl, že bude určena osoba, na jehož IT zařízení budou údaje odesílány.

M.Knotek navrhl odložit výměnu vodoměrů na dobu, do kdy lze dle zákona mít staré vodoměry, případně nechat výměnu až na správcovskou firmu.

Hlasování č.7: Odložení výměny vodoměrů

PRO: 94,02 % (Sezemská, Pokorný, Líznerová, Vodičková, Nová, Herrová, Hejl, Licek, Hehejík, Machačová, Knotek)

PROTI: 0 %

ZDRŽEL SE: 5,98 % (Vávra)

Návrh byl schválen.

Usnesení: *Výměra vodoměrů a výběr dodavatele byly odloženy.*

5. Zařazení bodů požadovaných členy SVJ

- Rozpočet na rok 2024 – hlasováno v bodu č.3 (hlasování č.6)

- Předložení smluv s dalším finančním ústavem – smlouva předložena

- Řešení havárií v bytech č. 2 (E.&M.Pokorných) a č. 11 (J.Licek):

Byt č. 2 – M.Knotek vysvětlil, jak to bylo s řešením nastalé havárie, viz mailly s p.Pozlerem (Ch&T).

E.Pokorná a M.Pokorný zmínili 78% vlhkost v bytě s otázkou, odkud se vlhkost bere a navrhli najmout odborníka na dynamiku staveb.

Výbor objedná vyčištění okapů a svodů (před domem i za domem). Pan Pokorný požádal o zápis ze setkání se zástupcem odborné firmy, s podmínkou, aby byli přítomni dva členové výboru i Pokorní.

Byt. č.11 – není úplně jasné, kam ústí větrák J.Licka – sousední dům (t.č. v rekonstrukci) zakryt plachtou.

M.Pokorný řekl, že se do bytu č.11 musí zavolat kominík, aby se vyjádřil. K tomu J.Vodičková připomněla, že stále nemáme platnou revizní zprávu. B.Sezemská vysvětlila, jak probíhaly zápisy do revizních zpráv. J.Vodičková opět připomíná, že komíny se čistí zespoda. B.Sezemská kontrovala, že některé komíny jsou zastavěny/zazděny, a pokud se již nepoužívají kotle na pevná paliva, tak se dnes již odspodu nečistí. M.Knotek upozornil, že zástupci dvou kominických firem toto potvrdili s tím, že se při čištění spalinové cesty postupuje podle příslušné vyhlášky. B. Sezemská si bere na starost, že sežene kominíka a zařídí revize.

B.Sezemská se 28.6.2024 domluví s p.Pozlerem (Ch&T), aby se s ním v pondělí 1.7.2024 sešli. Na základě společné domluvy se případně najde a osloví odborník, aby zhodnotil, co s tím dál. M. Pokorný vysvětlil

- Odvolání výboru za nekompetentnost, nečinnost, porušení povinností při správě cizího majetku, nedodržování Občanského zákoníku a omezení práv členů SVJ.

M. Pokorný osvětlil přítomným členům společenství, že se jedná o neřešení havárie, proplacení částek, které jsou nad 7500 Kč, bránění řádného vedení účetnictví, nerozeslání záloh vyúčtování za rok 2021, 2022, nepředložení rozpočtu na rok 2023, 2024, nepečování o pohledávky SVJ, neprovádění zápisu změn statutárního orgánu do rejstříku, porušení GDPR, použití karet pro soukromé platby.

Členové výboru s tím nesouhlasili. Poté bylo přistoupeno k hlasování.

Hlasování č. 8: Odvolání výboru

PRO: 33,31 % (Pokorný, Vodičková, Licek, Machačová)

PROTI: 60,70 % (Sezemská, Líznerová, Nová, Herrová, Hejl, Hehejčík, Knotek)

ZDRŽEL SE: 5,98 % (Vávra)

Návrh nebyl přijat.

Usnesení: *Výbor nebyl odvolán.*

6. Různé

- situace ohledně likvidace komunálního odpadu

- nabídka zástupce firmy DONOVA, resp. Chládek a Tintěra, Pardubice, a.s. na realizaci závazků – úprava zahrady, dvora a stavba nového plotu s brankou, dále možné návrhy, připomínky, diskuze, informace apod.). Stavba od firmy DONOVA má být hotová do konce března 2025 – zavázali se k úpravě (návrhy pošle p. Pozler): branka v pravém rohu (souhlas s přístupem k ní přes pozemek sousedního svj z ulice Vrchlického projednala Donova a.s.?), plot: předělání podezdívky. J.Vodičková akcentovala, aby byl plot nad podezdívkou aspoň 15 cm.

J.Vodičková se zeptala, kdo bude dvorek čistit (je třeba vyplet atd.), aby uklízečka mohla dvorek uklízet dle smlouvy. Dále J.Vodičková zmínila, že je třeba ohlídat, aby stavební firma vedlejší stavby stěnu obložila cihlami z bílého betonu.

- kontejner: byla podaná stížnost na úřadě na náš kontejner, že zabíráme veřejnou komunikaci. J.Vodičková zmínila, že dle vyhlášky mají být kontejnery umístěny na pozemku domu. M. Knotek uvedl, že situaci na úřadu projednával s tím, že se jedná o reakci na obdrženou stížnost na stav místa kolem kontejnerů. Za výbor by bylo vhodné řešení, aby městská část zřídila kontejnerové stanoviště,. J.Vodičková preferuje, aby byl kontejner umístěn na dvůr, s tím většina přítomných nesouhlasila.

N.Machačová navrhla, že by se kontejnery mohly umístit vedle/za trafostanici, J. Licek na to odpověděl, že vedle trafostanice toto nikdo z bezpečnostního hlediska nepovolí.

M.Pokorný poprosil, zda by šel efektivněji seřadit časovač u světla ve vchodu.

V Praze dne: 27. 6. 2024

Anna Herrová, zapisovatelka zápisu, sčítatelka hlasů
Milan Knotek – předseda shromáždění

Společenství Praha Košíře 449
Praha 5 – Košíře, Starokošířská 449/5, PSČ 150 00
zapsaná městským soudem v Praze v oddíle S, vložka 12483, IČ: 24817511

Pozvánka

Výbor Společenství Praha Košíře 449 Vás zve na shromáždění vlastníků jednotek, které se koná dne **27.6.2024 od 19:00 hod.**
v suterénu domu č. p. 449/5, Praha 5,
s tímto programem:

1. Zahájení, procedurální úkony (usnášeníschopnost, volba orgánů shromáždění, apod.)
2. Převzetí správy domu, volba správcovské firmy – výběr z nabídek firem:
 - Správy družstevních realit s.r.o.,
 - Prague Property Management, a.s.
 - Bureš a partneři, s.r.o.
3. Rozpočet na rok 2024 - aktualizovaný
4. Nabídky firem na výměnu domovních a bytových vodoměrů – výběr z nabídek firem:
 - Top Installateure s.r.o.
 - SGE STAVEBNÍ s.r.o.
5. Zařazení bodů požadovaných členy svj (Pokorný, Pokorná, Vodičková, Licek, Macháčová), dle žádosti ze dne 13.6.2024
6. Různé (situace ohledně likvidace komunálního odpadu, nabídka zástupce firmy DONOVA, resp. Chládek a Tintěra, Pardubice, a.s. na realizaci závazků – úprava zahrady, dvora a stavba nového plotu s brankou, dále možné návrhy, připomínky, diskuze, informace, apod.)

Přílohy na shromáždění jsou připojeny k této pozvánce.

Registrace vlastníků (spoluvlastníků) jednotek na prezenční listině bude zahájena 5 minut před konáním shromáždění vlastníků jednotek.

Spoluvlastníci jednotky či manželé vlastníci jednotku ve společném jmění manželů zmocní svého společného zástupce.

Výbor Společenství Praha Košíře 449:

Milan Knotek Blanka Sezemská Anna Herrová

V Praze dne: 19.6.2024