

**Zápis z výročního shromáždění
Společenství vlastníků Branická 1569-1571 Praha 4
konaného dne 24.3.2015**

Před zahájením shromáždění byla provedena prezence, aktualizace kontaktů na členy SVJ a záznam účasti do počítače, což zajišťovali R. Stránský a Markéta Olšiaková. Účastníci shromáždění obdrželi vyúčtování bytů za r. 2014.

Shromáždění zahájil a řídil předseda výboru J. Nesvorný.

1. Zapisovatelkou byla zvolena S. Vadlejchová, pro níž hlasovalo 89,7% hlasů přítomných členů, ověřovatelem zápisu Z. Drmla, pro kterého hlasovalo 93,1% hlasů přítomných členů.
2. R. Stránský informoval, že shromáždění se účastní osobně a prostřednictvím plných mocí členové SVJ mající celkem 96,9 % vlastnických podílů, takže shromáždění je schopné usnášení.
3. Návrh programu shromáždění přednesl J. Nesvorný.
J. Svobodová návrh programu zpochybnila s tím, že formulace některých bodů již předjímají výsledek, ačkoli o těchto bodech dosud nebylo hlasováno. S podobnou připomínkou vystoupil p. Bohm.
J. Nesvorný na to reagoval tím, že formulace bodů programu vyjadřují návrh výboru, přičemž o každém bodu programu, ve kterém se navrhuje něco schválit, bude svobodná diskuse a hlasování, ve kterém členové rozhodnou o schválení anebo zamítnutí.
V následujícím hlasování byl návrh programu shromáždění schválen 72,8% hlasů přítomných členů.
4. Dalším bodem programu by Výroční zpráva výboru o činnosti a správě domů. Přednesl ji R. Stránský. Zpráva byla shromážděním vzata na vědomí.
5. Zprávu revizorky M. Nouzové přednesla Markéta Olšiaková. Zpráva byla vzata shromážděním na vědomí.
6. Dalším bodem programu bylo schválení výsledků hospodaření, roční účetní uzávěrky za r. 2014 a převodu hospodářského výsledku do fondu oprav. Základní ukazatele hospodaření SVJ jsou uvedeny v dokumentu „Dokladová inventarizace účtů k 31.12.2014“, který byl před shromážděním doručen všem členům SVJ.
P. Švambera by chtěl být zevrubněji informován, za co byly vynaloženy finance z fondu oprav. A. Kautský by rád dostával veškeré informace vytištěné do poštovní schránky.
Výsledky hospodaření, účetní uzávěrka a převod hospodářského výsledku do fondu oprav byl schválen 80,8 % hlasů všech členů SVJ.
Paní Šimánková v této souvislosti nabídla výboru vzor roční účetní uzávěrky. Uvítala by také, kdyby byla účetní uzávěrka k nahlédnutí ještě před schůzí.
7. Dalším bodem programu bylo potvrzení M. Nouzové ve funkci revizorky SVJ.
M. Nouzová se zotavuje po nemoci v Rehabilitačním ústavu Chvaly v Praze 9. Výbor zajišťuje její pravidelnou informovanost o všech záležitostech SVJ, a to osobně, elektronickou poštou i telefonicky. Podle názoru členů výboru i samotné M. Nouzové je paní revizorka schopna svou funkci nadále vykonávat. Jedním z dokladů toho je i vývoj dluhů členů vůči SVJ, který paní revizorka aktivně ovlivňuje. Souhrnný dluh členů SVJ klesl v r. 2015 pod 1 tis. Kč, což je dlouhodobé minimum.
V rozpravě k návrhu výboru vystoupilo několik členů SVJ. Někteří z nich navrhovali, aby namísto M. Nouzové byla zvolena revizorka, popř. kontrolní komise o dvou až třech lidech, která by se funkcí mohla plně věnovat, jiní doporučovali, aby M. Nouzová byla ve

funkci potvrzena. Padl rovněž dotaz, zda by o funkci revizorky neměl zájem jiný člen SVJ, např. paní Šimánková. Ta tuto nabídku pro pracovní zaneprázdnění odmítla. Při následném hlasování byla M. Nouzová ve funkci revizorky potvrzena 60,8% hlasů všech členů SVJ. Výbor bude nadále zajišťovat její informovanost o záležitostech SVJ.

8. V dalším bodu programu J. Nesvorný informoval, že R. Stránský k 30.3. t.r. rezignoval na funkci místopředsedy i člena výboru SVJ. Důvodem je, že prodává svůj byt a stěhuje se.
Za odcházejícího R. Stránského výbor navrhl zvolit za člena výboru SVJ J. Klika ml. J. Nesvorný stručně vyzdvihl aktivní zájem jmenovaného o dění v SVJ i jeho kompetentnost v organizačních i technických záležitostech.
V diskusi, která následovala, byly z pléna předneseny dotazy, proč nebylo více kandidátů. Na dotaz, zda by někdo měl zájem pracovat ve výboru, se nikdo nepřihlásil. Kandidaturu J. Klika ml. podpořil m.j. Z. Veselý.
Při hlasování byl J. Klika ml. zvolen do funkce člena výboru 80,8% hlasů všech členů. J. Nesvorný poděkoval R. Stránskému za práci, kterou v uplynulých 4 letech pro SVJ vykonal.
9. Zprávu o výsledcích a dalším plánu technických revizí přednesla Markéta Olšiaková. Zpráva byla shromážděním vzata na vědomí.
10. J. Nesvorný podal informaci o stavu převodu pozemku kat.č. 1602/6 pod našimi domy do vlastnictví členů SVJ.
1/3 pozemku vlastněná dříve státem byla již bezplatně převedena všem členům SVJ s výjimkou J. Klika ml., I. Kaliny a J. Zonka, u kterých probíhá současně jiná změna v katastru.
2/3 pozemku nám prodá Magistrát HMP prostřednictvím hromadné smlouvy, kterou připravuje advokátní kancelář Olejníček. Očekává se, že se tak stane v průběhu dubna t.r. Cena podílu 2/3 pozemku připadající na jednotlivé vlastníky se pohybuje od 200.- do 600.- Kč.
11. Internetové schránky SVJ.
Informaci podal R. Stránský. Z pléna byla položena otázka, kdo bude zajišťovat aktualizaci stránek po odchodu R. Stránského. Návrh, aby to zajišťoval J. Klika ml., jmenovaný odmítl. Výbor se touto záležitostí bude zabývat.
12. Návrh odměn členům výboru a revizorce za období od 15.4.2014 do 24.3.2015 přednesla Markéta Olšiaková.
K návrhu se vyjádřil B. Rýdl s tím, že odměny jsou příliš vysoké. Paní Svobodová navrhla, aby se výše odměn odvíjela přednostně od doby působení ve funkci. Byl rovněž zpochybněn návrh odměny pro A. Kautského jako příliš nízký. Na vyzvání J. Nesvorného, aby byl podán konkrétní návrh na zvýšení odměny A. Kautskému oproti návrhu výboru, nebyl žádný takový návrh podán.
Návrh výboru naopak podpořil Z. Veselý.
Při hlasování byl návrh odměn předložený výborem schválen 75,6% hlasů přítomných členů.
13. Příprava sanace anglických dvorků, zateplení fasády a opravy balkonů.
J. Nesvorný úvodem informoval, že tímto problémem se od října 2014 zabývala výběrová komise SVJ, která ve dvoukolovém výběrovém řízení posoudila nabídky celkem 9 firem, z nichž některé byly doporučeny samotnými členy SVJ.
Podrobnou informaci o činnosti výběrové komise ve složení R. Stránský, Markéta Olšiaková, M. Osvaldová, J. Hunda, F. Perníčka, M. Vlček (v 1. fázi), J. Klika ml. a P. Jurajda podal její předseda R. Stránský. Informoval, že komise doporučuje shromáždění

vlastníků pro realizaci sanace dvorků, zateplení fasády i opravy balkonů jednomyslně firmy Belstav a Pragotharm.

Markéta Olšíaková podrobně představila obě jmenované firmy. Z její informace vyplynulo, že obě firmy mají kvalitní reference a že nabídka Belstav je o něco lepší a cca o 700 tis.Kč. levnější.

V diskusi bylo zdůrazněno, že rekonstrukce balkonů by měla být provedena nejen z technického, ale též estetického hlediska. P. Švamberský doporučil, aby výbor zajistil znalecký posudek na technický stav balkonů. S. Vadlejchová oponovala s tím, že uživatelům balkonů je jejich špatný stav znám, takže náklady na zpracování posudku nepokládá za efektivní výdaj.

J. Svobodová upozornila na obecná rizika úvěru na zateplení, které nemusí přinést žádoucí efekt v úspoře nákladů na vytápění. Rovněž s odvoláním na právní posudek, který předala výboru (viz příloha tohoto zápisu), zdůraznila, že zateplení má charakter tzv. změny stavby, kterou musí dle platných předpisů schválit všichni členové SVJ, čímž je zateplení dle jejího názoru předem odsouzeno k nezdaru.

Názor J. Svobodové podpořil A. Kautský a P. Švamberský.

J. Nesvorný k tomu uvedl, že zateplení fasády, sanace dvorků a oprava balkonů není dle názoru výboru změnou stavby, nicméně že výbor tuto otázku ve spolupráci s kompetentním právníkem znovu prověří.

G. Koubová navrhla, aby sanace dvorků byla řešena odděleně od zateplování fasády a opravy balkonů. Někteří členové doporučili, aby namísto zateplení polystyrénem byl na fasádu aplikován tzv. termoizolační nátěr. K tomuto návrhu se již dříve vyjádřil zpracovatel Průkazu energetické náročnosti budovy R. Šafránek s tím, že tepelně izolační účinnost takového nátěru je velice nízká a nemůže jej doporučit.

Při hlasování byla jako realizační firma sanace dvorků, zateplení fasády a opravy balkonů vybrána shromážděním firma Belstav, která získala 61% hlasů všech členů SVJ. Naproti firma Pragotharm získala pouze 7,9% hlasů.

J. Nesvorný uvedl, že výbor bude ve spolupráci s vybranou firmou řešit stavební povolení, financování, stavební dozor a další potřebné záležitosti. Zdůraznil, že konečné schválení sanace dvorků, zateplení fasády a opravy balkonů bude předmětem příštího shromáždění vlastníků, na kterém bude m.j. podán též konkrétní návrh financování celé akce.

14. Různé.

A. Kautský upozornil, že představenstvo družstva objektu „E“ na Branické stráni nepovažuje zateplení fasády za efektivní.

J. Nesvorný informoval, že kromě objektu „A“, který je již zateplen, objekt „C“ již zajišťuje dokumentaci pro stavební povolení a objekt „D“ vybírá projektanta na zateplení a opravu balkonů.

15. Návrh usnesení

J. Nesvorný přednesl následující návrh usnesení:

Shromáždění bere na vědomí

- a) Výroční zprávu o činnosti a o správě domů.
- b) Zprávu revizorky.
- c) Informaci o výsledcích a dalším plánu technických revizí.
- d) Informaci o pozemku č. 1602/6 pod našimi domy.
- e) Informaci o internetových stránkách našeho SVJ.
- f) Informaci o činnosti a výsledném doporučení výběrové komise pro posouzení nabídek na opravu anglických dvorků, zateplení fasády a opravu balkonů.

Shromáždění schvaluje

- g) Výsledky hospodaření, roční účetní uzávěrku SVJ za r. 2014 a převod hospodářského výsledku do fondu oprav.
- h) Návrh odměn členům výboru a revizorce.
- i) Návrh, aby R. Stránskýho, který se stěhuje a na funkci místopředsedy i člena výboru rezignoval k 30.3. t.r., nahradil ve výboru počínaje 31.3. t.r. pan Jiří Klika ml.
- j) Návrh výběrové komise, aby realizace opravy anglických dvorků, zateplení fasády a opravy balkonů byla svěřena té firmě z dvojice Belstav - Pragotherrm, která obdržela při hlasování o výběru firmy více hlasů, tj. firmě Belstav.

Shromáždění potvrzuje ve funkci revizorky SVJ M. Nouzovou

s tím, že výbor zajistí její pravidelnou informovanost o záležitostech SVJ.

Shromáždění ukládá výboru SVJ, aby

- k) zajistil pro opravu anglických dvorků, zateplení fasády a opravu balkonů
 - 1) stavební povolení,
 - 2) financování stavby pokud možno s využitím dotace z Programu Nová zelená úsporám a Panel 2013+,
 - 3) kvalifikovaný stavební dozor.
- l) návrh financování stavby spolu s rozpisem nákladů na jednotlivé vlastníky předložil ke schválení shromáždění SVJ před podpisem smlouvy na realizaci.

Po krátké diskusi byl návrh usnesení schválen hlasy 70,8% všech členů SVJ.

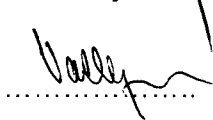
Závěrem J. Nesvorný poděkoval členům SVJ za spolupráci a ukončil shromáždění.

Přílohy:

- 1) Prezenční listina
- 2) Vyjádření advokátní kanceláře, které na shromáždění přednesla J. Svobodová

V Praze, 31.3.2015

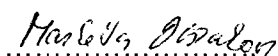
Zapsala: S. Vadlejchová



Ověřil: Z. Drmla



Markéta Olšiaková



J. Nesvorný



R. Stránský

