

ZÁPIS

ze zasedání shromáždění

Společenství vlastníků jednotek Nám. Na Balabence 1431 – 1433, 1438, Praha 9

Datum a místo konání:	5. 6. 2018, ZŠ Palmovka, Palmovka 8/468, Praha 8
Předsedající:	Ing. Gabriela Mumba
Zapsal:	JUDr. Jitka Mokrá
Ověřovatel:	Lukáš Salát

Program zasedání (dle pozvánky):

- I. Zahájení** (volba ověřovatele zápisu a schválení jednacího řádu společenství)
- II. „Změna stavby bytových domů č. p. 1431 - 1433, 1437, 1438 k.ú. Libeň, nám. Na Balabence, spočívající v zateplení fasád domů kontaktním zateplovacím systémem Etics, v zateplení střech, dílčí výměně výplní otvorů a revitalizace lodžii“**
 - a) Schválení varianty celkové revitalizace** (varianta bez zastínění nebo se zastíněním oken)
 - b) Schválení zhotovitele akce, Kasten spol. s r.o.**
 - c) Schválení výměny oken včetně způsobu financování**
 - d) Schválení způsobu financování akce** (schválení podmínek úvěrové smlouvy)
- III. Hospodaření společenství**
 - a) Schválení účetní závěrky za rok 2017 a vypořádání výsledku hospodaření**
 - b) Schválení mimořádného vkladu z výnosů za roky 2017 a 2018 na dlouhodobou zálohu (fond oprav)**
- IV. Řešení společného prostoru po bývalém nájemci** p. Svobodovi. Soudní spory, stav při zpřístupnění, nutné opravy, nynější stav; pověření statutárního orgánu výběrem vhodného nájemníka
- V. Hlasování o nevytápění bezdůvodného obohacení** po p. Svobodovi od března 2016 do současnosti
- VI. Oznámení dokončení výstavby vlastní kotelny a údaje k přepojení objektů**
- VII. Odměny statutárního orgánu společenství**
 - a) Schválení dočerpání odměn za období 07/2017 – 06/2018**
 - b) Schválení změny způsobu vyplácení odměn** (vyplácení odměn ve 100% výši, úhrada odvodů z dlouhodobé zálohy)
 - c) Schválení návrhu na vyplacení mimořádné odměny** (navržená výše – 60.000 Kč za práci na realizaci projektu "Rekonstrukce kotelny - úprava technologie vytápění" nad běžný časový rámec při obstrukcích stavebního úřadu, certifikátu autorizovaného inspektora, odvolání Kotelny Lihovarská, jednáních s projektantem, výběrovém řízení, pravidelných kontrolních dnů stavby a řešení přepojení)
- VIII. Různé, Závěr**

Pořad jednání, návrhy usnesení a výsledky hlasování:

1. Zahájení (schválení předsedajícího, zapisovatele a ověřovatele zápisu)

Zástupkyně správce Jitka Mokrá prověřená statutárním orgánem moderováním shromáždění konstatovala, že zasedání shromáždění je usnášeníschopné, přítomno je 78,45% ze všech spoluvlastnických podílů. Následně bylo přistoupeno k volbě ověřovatele. Navržen byl pan Lukáš Salát. Hlasováno bylo aklamací, pro návrh ověřovatele se vyjádřilo 100% z přítomných spoluvlastnických podílů.

Statutární orgán předložil návrh jednacího řádu pro zasedání shromáždění, který byl zveřejněn na webových odkazech: 1438.namnabalabence.cz a klient.sbdpraha.cz/102. K návrhu nebyly předloženy žádné připomínky.

Návrh usnesení:

Shromáždění schvaluje jednací řád pro zasedání shromáždění.

Hlasování bylo aklamací – PRO návrh bylo 100% přítomných spoluvlastnických podílů.

II. „Změna stavby bytových domů č. p. 1431 - 1433, 1437, 1438 k.ú. Libeň, nám Na Balabence, spočívající v zateplení fasád domů kontaktním zateplovacím systémem Etics, v zateplení střech, dílčí výměně výplní otvorů a revitalizace lodžii“

a) Schválení varianty celkové revitalizace (varianta bez zastínění nebo se zastíněním oken)

Přítomni byli zástupci společnosti KASTEN spol. s r.o., kteří byli výběrovou komisí vybráni k realizaci kompletní rekonstrukce objektu. Byly představeny 3 různé varianty navrhované revitalizace objektu:

1. varianta kompletního zateplení bez přípravy na zastínění – cena 15.180.000 Kč (včetně DPH)
2. varianta kompletního zateplení s přípravou na kastlíků pro žaluzie – cena 16.150.000 Kč (včetně DPH)
3. varianta kompletního zateplení včetně instalace žaluzií – cena 19.160.000 Kč (včetně DPH)

V rámci diskuze byly zodpovězeny všechny dotazy přítomných vlastníků na revitalizaci i instalaci zatemňovacích žaluzií. V rámci diskuze byla jako nejvhodnější zvolena varianta 2, o které bylo hlasováno.

V rámci diskuze bylo konstatováno, že revitalizace by měla začít v červenci 2018 a dokončena do konce roku 2018. Nedodržení termínu je pod sankcí pro zhotovitele.

Návrh usnesení: (kvórum pro schválení: tříčtvrtinová většina hlasů přítomných členů společenství)

Shromáždění schvaluje celkovou revitalizaci objektu včetně instalace kastlíků na žaluzie u všech oken ve výši 16.150.000 Kč (včetně DPH).

1 Schválení varianty celkové revitalizace s instalací kastlíků na žaluzie u všech oken								
Celkem spoluvlastnických podílů			474 445 hlasů			100,00 %		
Přítomno	05.06.2018 18:50		372 196 hlasů			78,45 %		
Nepřítomno			102 249 hlasů			21,55 %		
HLASOVÁNÍ	PROTI		ZDRŽEL SE		PRO		NEHLASOVALO	
	Počet	%	Počet	%	Počet	%	Počet	%
Přítomných	14 656	3,94	0	0,00	354 010	95,11	3 530	0,95
Všech	x	3,09	x	0,00	x	74,62	x	22,29

Návrh usnesení byl přijat, pro schválení se vyjádřilo 95,11 % z přítomných spoluvlastnických podílů.

b) Schválení zhotovitele akce, Kasten spol. s r.o.

Statutární orgán společenství poptal zhotovitele kompletní revitalizace objektu a v rámci poptávkového řízení vybral jako nejvhodnějšího zhotovitele společnost Kasten spol. s r.o.

Návrh usnesení: (kvórum pro schválení: nadpoloviční většina hlasů přítomných členů společenství)

Shromáždění schvaluje zhotovitelem kompletní revitalizace společnost Kasten spol.s.r.o.

2 Schválení zhotovitele Kasten

Celkem spoluvlastnických podílů		474 445 hlasů	100,00 %
Přítomno	05.06.2018 19:03	372 196 hlasů	78,45 %
Nepřítomno		102 249 hlasů	21,55 %

HLASOVÁNÍ	PROTI		ZDRŽEL SE		PRO		NEHLASOVALO	
	Počet	%	Počet	%	Počet	%	Počet	%
Přítomných	0	0,00	0	0,00	372 196	100,00	0	0,00
Všech	x	0,00	x	0,00	x	78,45	x	21,55

Návrh usnesení byl přijat, pro schválení se vyjádřilo 100 % z přítomných spoluvlastnických podílů.

c) Schválení výměny oken včetně způsobu financování

Pro možnost použití dotace Zelená úsporám na revitalizaci objektu je nezbytné provést výměnu oken v těch jednotkách, kde výměna dosud provedena nebyla a okna tak neodpovídají požadovaným parametrům. S ohledem na skutečnost, že všichni vlastníci nemusí mít na výměnu oken dostatek finančních prostředků, připravil výbor společenství dva způsoby financování, a to buď složením částky v hotovosti nebo formou splátek. Cenová kalkulace včetně kompletní instalace byla zveřejněna na webovém odkazu společenství. Zaměření bude probíhat jednotlivě. Venkovní parapety budou hrazeny z prostředků společenství v rámci revitalizace. Po zodpovězení dotazů bylo přistoupeno k hlasování.

Návrh usnesení: (kvórum pro schválení: tříčtvrtinová většina hlasů přítomných členů společenství)

Shromáždění schvaluje:

1.1. provést výměnu oken v bytových jednotkách výběrovou komisí zvolenou společností Kasten, spol. s r.o., kde dosud k výměně oken ze strany členů společenství nedošlo, nebo došlo, ale okna nesplňují stanovené parametry.

1.2. způsob financování výměny oken následovně:

1.2.1. vlastníci uhradí výměnu oken v jednotkách tak, že složí jednorázovou platbu ve výši součtu příslušných položek měněných oken (případně dveří lodžií) Tj. předpokládanou celkovou cenu za výměnu oken na bytovou jednotku, a to nejpozději do 31. 7. 2018. Tato jednorázová platba bude vlastníkům vyúčtována bezprostředně po dokončení výměny a vyfakturování prací dodavatelem.

1.2.2. vlastníci jednotek budou hradit výměnu oken v jednotkách tak, že splatí společenství do 5 let předpokládanou cenu za výměnu oken v jednotkách navýšenou o poměrnou část úroku z úvěru SVJ. Částka a doba bude řešena jednotlivě s každým vlastníkem.

3 Schválení výměny oken včetně způsobu financování

Celkem spoluvlastnických podílů		474 445 hlasů	100,00 %
Přítomno	05.06.2018 19:17	372 196 hlasů	78,45 %
Nepřítomno		102 249 hlasů	21,55 %

HLASOVÁNÍ	PROTI		ZDRŽEL SE		PRO		NEHLASOVALO	
	Počet	%	Počet	%	Počet	%	Počet	%
Přítomných	0	0,00	0	0,00	372 196	100,00	0	0,00
Všech	x	0,00	x	0,00	x	78,45	x	21,55

Návrh usnesení byl přijat, pro návrh se vyjádřilo 100 % z přítomných spoluvlastnických podílů.

d) Schválení způsobu financování akce (schválení podmínek úvěrové smlouvy)

Výbor společenství předložil srovnávací tabulku s porovnáním nabídek na financování revitalizace pomocí úvěru, a to vzhledem ke zvolené variantě do 13 mil. Kč. Jako nejlepší byla vyhodnocena nabídka Raiffeisen stavební spořitelny.

Návrh usnesení: (kvórum pro schválení: nadpoloviční většina hlasů přítomných členů společenství)

Shromáždění schvaluje uzavření smlouvy o úvěru společenstvím vlastníků pro financování revitalizace objektu Nám. Na Balabence 1431 – 1433, 1438 s Raiffeisen stavební spořitelnou a.s. a to s níže uvedenými parametry a pověřuje výbor společenství k podpisu této smlouvy.

Parametry úvěrové smlouvy:

- Celková výše úvěru: do 13 mil Kč
- Doba splatnosti: max. 17 let
- Doba fixace: 5 let
- Případné dozajištění: měsíční splátky, bez zástavy bytů
- Výše měsíční splátky úvěru: do 73 370 Kč měsíčně po dobu fixace
- Výše fondu oprav: 21 Kč/m2 měsíčně (beze změny)
- Max. celková částka: 80 707 Kč-požadavek banky/99 621kč celková výše FO/měs
- Úroková sazba: max. 1,69%
- Vinkulace pojistného plnění
- Z fondu oprav může být použita pouze částka na snížení bankovního úvěru, která nesníží zůstatek na účtu fondu oprav pod 190 000 Kč

4 Schválení podmínek úvěru včetně bankovního ústavu

Celkem spoluvlastnických podílů				474 445 hlasů		100,00 %		
Přítomno	05.06.2018 19:36			372 196 hlasů		78,45 %		
Nepřítomno				102 249 hlasů		21,55 %		
HLASOVÁNÍ	PROTI		ZDRŽEL SE		PRO		NEHLASOVALO	
	Počet	%	Počet	%	Počet	%	Počet	%
Přítomných	0	0,00	0	0,00	372 196	100,00	0	0,00
Všech	x	0,00	x	0,00	x	78,45	x	21,55

Návrh usnesení byl přijat, pro návrh se vyjádřilo 100 % z přítomných spoluvlastnických podílů.

III. Hospodaření společnosti

Výborem společnosti byly sděleny stavy účtu společnosti k 30. 4. 2018:

- stav dlouhodobé zálohy je 3.572.736,56 Kč

V současné době má společnost dvě významné pohledávky, které jsou obě řešeny právní cestou.

a) Schválení účetní závěrky za rok 2017 a vypořádání výsledku hospodaření

Účetní závěrka za rok 2017 byla zveřejněna na webovém odkazu společnosti. Ke dni konání zasedání shromáždění nebyly vzneseny žádné připomínky.

Návrh usnesení: (kvórum pro schválení: nadpoloviční většina hlasů přítomných členů společnosti)

Shromáždění vlastníků schvaluje účetní závěrku za rok 2017.

Shromáždění vlastníků schvaluje použít zisk za rok 2017 (z úroků z prodlení) ve výši 22 387,68 Kč na tvorbu Rezervního fondu.

5 Schválení účetní závěrky za rok 2017 a vypořádání výsledku hospodaření

Celkem spoluvlastnických podílů				474 445 hlasů		100,00 %		
Přítomno	05.06.2018 19:58			354 322 hlasů		74,68 %		
Nepřítomno				120 123 hlasů		25,32 %		
HLASOVÁNÍ	PROTI		ZDRŽEL SE		PRO		NEHLASOVALO	
	Počet	%	Počet	%	Počet	%	Počet	%
Přítomných	0	0,00	0	0,00	354 322	100,00	0	0,00
Všech	x	0,00	x	0,00	x	74,68	x	25,32

Návrh usnesení byl přijat, pro návrh se vyjádřilo 100 % z přítomných spoluvlastnických podílů.

b) Schválení mimořádného vkladu z výnosů za roky 2017 a 2018 na dlouhodobou zálohu (fond oprav)

Návrh usnesení: (kvórum pro schválení: nadpoloviční většina hlasů přítomných členů společenství)

Shromáždění schvaluje převést výnosy za rok 2018 formou mimořádné splátky do dlouhodobé zálohy.

6 Schválení mimořádného vkladu z výnosu za rok 2017 a 2018 do dlouhodobé zálohy								
Celkem spolumvlastnických podílů					474 445 hlasů		100,00 %	
Přítomno	05.06.2018 20:01				354 322 hlasů		74,68 %	
Nepřítomno					120 123 hlasů		25,32 %	
HLASOVÁNÍ	PROTI		ZDRŽEL SE		PRO		NEHLASOVALO	
	Počet	%	Počet	%	Počet	%	Počet	%
	0	0,00	0	0,00	354 322	100,00	0	0,00
Všech	x	0,00	x	0,00	x	74,68	x	25,32

Návrh usnesení byl přijat, pro návrh se vyjádřilo 100 % z přítomných spolumvlastnických podílů.

IV. Řešení společného prostoru po bývalém nájemci p. Svobodovi. Soudní spory, stav při zpřístupnění, nutné opravy, nynější stav; pověření statutárního orgánu výběrem vhodného nájemníka

Statutární orgán informoval o stavu věci, o nutných investicích po vystěhování p. Svobody. Výbor přednesl záměr na pronájem prostor s tím, že omezujícím účelem pronájmu je provozování restauračního zařízení a poskytování erotických služeb.

Návrh usnesení: (kvórum pro schválení: nadpoloviční většina hlasů přítomných členů společenství)

Shromáždění schvaluje pronájem prostoru „společné prostory SVJ po p. Svobodovi“ o výměře 135m² a pověřuje výbor společenství výběrem nejvhodnějšího nájemce. Minimální cena za pronájem činí 17.000Kč/měsíc + 4.000 Kč záloha na média.

7 Schválení pronájmu prostoru po p. Svobodovi				
Celkem spoluvlastnických podílů		474 445	hlasů	100,00 %
Přítomno	05.06.2018 20:17	341 856	hlasů	72,05 %
Nepřítomno		132 589	hlasů	27,95 %

HLASOVÁNÍ	PROTI		ZDRŽEL SE		PRO		NEHLASOVALO	
	Počet	%	Počet	%	Počet	%	Počet	%
Přítomných	7 118	2,08	0	0,00	334 738	97,92	0	0,00
Všech	x	1,50	x	0,00	x	70,55	x	27,95

Návrh usnesení byl přijat, pro návrh se vyjádřilo 97,92 % z přítomných spolumvlastnických podílů.

V. Hlasování o nevymáhání bezdůvodného obohacení po p. Svobodovi od března 2016 do současnosti
Výbor informoval o skutečnosti, že společenství vyhrálo spor na bezdůvodné obohacení a byl vydán pravomocný rozsudek. Na doporučení právního zástupce nenavyšovat náklady vzhledem k nevymahatelnosti pohledávky, navrhuje výbor společenství toto usnesení.

Návrh usnesení: (kvórum pro schválení: nadpoloviční většina hlasů přítomných členů společenství)

Shromáždění schvaluje, že po původním nájemci p. Svobodovi nebudou vymáhány již žádné další pohledávky, nad částku 721.500 Kč. Jejich vymahatelnost je nízká až nulová.

8 Hlasování o nevymáhání bezdůvodného obohacení po p. Svobodovi								
Celkem spoluvlastnických podílů			474 445 hlasů			100,00 %		
Přítomno	05.06.2018 20:18		341 856 hlasů			72,05 %		
Nepřítomno			132 589 hlasů			27,95 %		
HLASOVÁNÍ	PROTI		ZDRŽEL SE		PRO		NEHLASOVALO	
	Počet	%	Počet	%	Počet	%	Počet	%
Přítomných	0	0,00	0	0,00	341 856	100,00	0	0,00
Všech	x	0,00	x	0,00	x	72,05	x	27,95

Návrh usnesení byl přijat, pro návrh se vyjádřilo 100 % z přítomných spoluvlastnických podílů.

VI. Oznámení dokončení výstavby vlastní kotelny a údaje k přepojení objektů
Zástupci statutárního orgánu a zástupcem zhotovitele p. JUDr. Tošnerem za Montservis Praha a.s., byla přednesena informace o dokončení výstavby vlastní kotelny a přepojení na vlastní zdroj.
Shromáždění vzalo zprávu na vědomí.

VII. Odměny statutárního orgánu společenství

a) Schválení dočerpání odměn za období 07/2017 – 06/2018

Výbor společenství předložil návrh na dočerpání již odsouhlasené odměny ve výši cca 25%.

Návrh usnesení: (kvórum pro schválení: nadpoloviční většina hlasů přítomných členů společenství)

Shromáždění schvaluje dočerpání odměn výboru společenství za období 07/2017 – 06/2018 ve výši 20.410 Kč/člen výboru brutto (cca 25%) odsouhlasené částky.

9 Dočerpání odměn výboru za období 07/2017-06/2018

Celkem spolumlastnických podílů	474 445 hlasů	100,00 %
Přítomno 05.06.2018 20:19	341 856 hlasů	72,05 %
Nepřítomno	132 589 hlasů	27,95 %

HLASOVÁNÍ	PROTI		ZDRŽEL SE		PRO		NEHLASOVALO	
	Počet	%	Počet	%	Počet	%	Počet	%
Přítomných	0	0,00	0	0,00	341 856	100,00	0	0,00
Všech	x	0,00	x	0,00	x	72,05	x	27,95

Návrh usnesení byl přijat, pro návrh se vyjádřilo 100 % z přítomných spolumlastnických podílů.

b) Schválení změny způsobu vyplácení odměn

Výbor společenství navrhl změnu vyplácení odměn, a to tak, že bude vyplácena automaticky 100% výše a úhrada odvodů bude provedena z dlouhodobé zálohy.

Návrh usnesení: (kvórum pro schválení: nadpoloviční většina hlasů přítomných členů společenství)

Shromáždění schvaluje změnu způsobu vyplácení odměn statutárnímu orgánu tak, že odměny budou statutárnímu orgánu vypláceny ve 100% výši vybírané částky a zákonné odvody budou hrazeny z dlouhodobé zálohy.

10 Schválení změny způsobu vyplácení odměn

Celkem spolumlastnických podílů	474 445 hlasů	100,00 %
Přítomno 05.06.2018 20:24	341 856 hlasů	72,05 %
Nepřítomno	132 589 hlasů	27,95 %

HLASOVÁNÍ	PROTI		ZDRŽEL SE		PRO		NEHLASOVALO	
	Počet	%	Počet	%	Počet	%	Počet	%
Přítomných	0	0,00	0	0,00	341 856	100,00	0	0,00
Všech	x	0,00	x	0,00	x	72,05	x	27,95

Návrh usnesení byl přijat, pro návrh se vyjádřilo 100 % z přítomných spolumlastnických podílů.

c) Schválení návrhu na vyplacení mimořádné odměny

Výbor společenství navrhl výši mimořádné odměny 60.000 Kč za práci na realizaci projektu "Rekonstrukce kotelny - úprava technologie vytápění" nad běžný časový rámec při obstrukcích stavebního úřadu, certifikátu autorizovaného inspektora, odvolání Kotelny Lihovarská, jednáních s projektantem, výběrovém řízení, pravidelných kontrolních dnů stavby a řešení přepojení.

Člen výboru referoval o statisícových úsporách, které vlastní kotelná přinese. Na nutnou obsluhu podle vyhlášky jsou vyškoleni členové výboru p. Cibulec a p. Vomáčko. Roční odměna za obsluhu kotelny činí 2 x 10.000 Kč, což je přibližně polovina nákladů, oproti ceně za obsluhu nabízenou zhotovitelem. Na hrazení této částky se stejně tak jako na nákladech za spotřebu odebraného plynu, vody, el. energie a ročním servisu kotlů Buderus procentuálně podílí i SVJ 1437.

Návrh usnesení: (kvórum pro schválení: nadpoloviční většina hlasů přítomných členů společenství)

Shromáždění schvaluje mimořádnou odměnu ve výši 60.000 Kč pro výbor společenství za realizaci projektu „Rekonstrukce kotelny – úprava technologie vytápění“.

11 Schválení návrhu na vyplacení mimořádné odměny								
Celkem spoluvlastnických podílů			474 445 hlasů			100,00 %		
Přítomno 05.06.2018 20:26			341 856 hlasů			72,05 %		
Nepřítomno			132 589 hlasů			27,95 %		
HLASOVÁNÍ	PROTI		ZDRŽEL SE		PRO		NEHLASOVALO	
	Počet	%	Počet	%	Počet	%	Počet	%
Přítomných	0	0,00	0	0,00	341 856	100,00	0	0,00
Všech	x	0,00	x	0,00	x	72,05	x	27,95

Návrh usnesení byl přijat, pro návrh se vyjádřilo 100 % z přítomných spoluvlastnických podílů.

V Praze dne 5. 6. 2018

Podpisy:

předsedkyně výboru:

.....

zapisovatel:

.....

ověřovatel:

.....