

Zápis z jednání shromáždění společenství vlastníků jednotek (SVJ) :

Adresa domu a místo konání shromáždění: Rudolfova 247, 248 Děčín IX

Datum konání,čas: 27.06.2022 v 18 hodin

Přítomno vlastníků jednotek: 21

Spoluvlastnický podíl: 59,98%

Dle platných stanov je členská schůze samosprávy způsobilá se usnášet, je-li přítomna nadpoloviční většina vlastníků jednotek. Členská schůze tedy je způsobilá se usnášet.

Program jednání:

1. Zahájení a volba zapisovatele
2. Rezignace stávajícího výboru SVJ
3. Volba nového statutárního orgánu
4. V případě potřeby úprava Stanov čl.13
5. Informace o úklidové službě v domě
6. Usnesení a závěr

Průběh shromáždění SVJ :

Paní Zajanová: Než začne schůze, chtěla bych předat výboru dopis – proti podpisu

Pan Frýba: Schůze ještě nebyla zahájena, nebyl ještě zvolen zapisovatel

Paní Zajanová: Psala jsem i emailem a doporučeně dnes na schůzi Vám dopis chci předat

Shromáždění zahájil ředitel SBD Ing. Chára – Informace o rezignaci stávajícího výboru SVJ. Po mnoha letech končí spolupráce, která byla naprosto bezproblémová a na baráku se udělalo hodně práce. K rozhodnutí o rezignaci vedlo i chování jedné osoby.

Paní Zajanová: Já tu mám i doklady

Ing. Chára: Já jsem jich pár obdržel a již z toho je jasné, že Vaše neustálé dotazy a připomínky jeví známky šikanózního přístupu.

Ing. Chára: Většina vlastníků si této práce váží, jak jsem s některými z Vás mluvil. Je nějaká připomínka k plánovanému programu schůze?

Paní Zajanová: Chtěla bych vědět, co se bude upravovat ve stanovách čl.13

Ing. Chára : - k tomu se ještě dostaneme, jedná o změnu, pokud si nezvolíme kolektivní orgán, ale předsedu – slovo „výbor“ se ve stanovách nahradí slovem „předseda“

Pan Dzurko: rád bych přednesl nabídky k úklidu, které jsem připravil

Ing. Chára: budeme se tedy držet připraveného programu. Zapisovatelkou navrhuji paní Tyburcovou, pokud má někdo zájem být pověřovatelem? – nikdo

- Zapisovatelkou zvolena Irena Tyburcová

Ing. Chára: Rezignace výboru SVJ – pokud se nic nezměnilo – dnes je potřeba zvolit si nový statutární orgán. Statutární orgán může být kolektivní, nebo individuální, pak by se provedla změna i ve Stanovách. Je tedy někdo z Vás ochoten pracovat ve výboru?

Pan Dzurko: Proč nemůžeme mít víc času, abychom si našli někoho na správu domu externí firmou?

Ing Chára: Jednou věcí je správa domu – tu Vám může zajišťovat, kdokoli, koho si seženete, ale statutární orgán si dle Stanov a legislativy zvolit musíte. Ve většině domů v okolí si volí SBD jako předsedu – právnickou osobu. Není to nic, co by Vás omezovalo ve Vašich právech. Výbor ani předseda nemají rozhodovací pravomoc. Shromáždění společenství vlastníků je nejvyšší orgán.

Statutární člen dle legislativy je odpovědný za to, že na domě nevznikne žádná škoda a ručí veškerým svým majetkem, to platí i pro SBD jako předsedu.

Pro Vás to tedy znamená zajištěný servis a bude určen zmocněnec. Vaše práva zůstávají nedotčena.

Je tu nějaký jiný návrh, než který byl právě přednesen?

Paní Zajanová: já navrhuji pana Dzurka

Ing. Chára: Vy s tímto návrhem souhlasíte?

Pan Dzurko: Pokud by se zvolil dnes nějaký předseda, tak by bylo dobré, aby šlo jen o dočasnou funkci a získali by jsme víc času pro hledání jiných firem, které se specializují na správu domu. Nelíbí se mi, že jsme v tuto chvíli tlačeni do výběru, nebo abychom šli pod družstvo

Ing. Chára: Vy jste tady jako společenství nejvyšší statutární orgán a pokud se třeba „zítra“ rozhodnete, že se Vám volba nelíbila, svoláte si mimořádné shromáždění a zvolíte si někoho jiného.

Pro firmy, které se specializují na SVJ, je tato služba velice výhodná. Odpovědnost SVJ je nepřenositelná a tyto firmy za nic neručí a ceny za jejich služby jsou mnohem vyšší.

SBD pobírá odměnu ve stejné výši jako Váš statutární orgán.

Od příštího roku se pro SVJ připravují nové povinnosti – např. zřízení datových schránek a nový zákon o obchodních korporacích a je potřeba sledovat novinky v legislativě, nové změny, nové povinnosti. Změny jsou i v přípravě Stanov, jsou mnohem přísnější pravidla. Svaz českých moravských bytových družstev má silný právní aparát.

Pak je tady správce, kterého si zvolíte. Důležité je sledovat co všechno správní poplatky obsahuje. To může být různé. Spoustu dalších služeb je pak fakturováno zvlášť. U většiny jsou poplatky dvojnásobné.

Je potřeba také zjistit podmínky pojistné pojistné smlouvy.

Máme tedy 2 návrhy – jako právnická osoba SBD a paní Zajanovou navržený pan Dzurko

Paní Zajanová: když budeme pod Vámi (SBD) – Vy budete předseda a tady z baráku budou 2 členové? Pokud budeme chtít udělat otopnou soustavu, Vy budete navrhopvat, kdo to bude provádět, s kým bude sepsaná smlouva?

Ing. Chára: Když předsedou bude právnická osoba SBD – určí svého zmocněnce, se kterým pak společenství jedná a záleží co si odsouhlasíte.

Ing. Chára k p. Dzurkovi: – byl jste navržen jako předseda, souhlasíte tedy s návrhem a jste ochoten tuto funkci přijmout?

Pan Dzurko: Pokud by to znamenalo získání času k hledání dalších možností...

Pan Sem: moc času není, potřebujeme zahájit rekonstrukci topení

Pan Frýba: Program na nástěnce visí 3 týdny, není pravda, že jste se to právě teď dozvěděl

Paní Zajanová: při takto důležitém bodu v programu by se měli oslovit všichni majitelé písemně.

Ing. Chára: Držme se programu, věděli jste to včas a teď máte možnost navrhnout kohokoli – mohou to být 3 lidi, nebo i jeden, může to být i právnická osoba.

Budeme tedy hlasovat – máme 3 návrhy -SBD,pan Dzurko,paní Zajanová

Hlasování pro bytové družstvo: Pro 17,proti 1,zdržel se 2

Pan Dzurko:paní Zajanová byla obviněna z šikanózního chování,šlo o to,že paní Zajanová chtěla vidět jen faktury a smlouvy.To se může stát komukoli z nás.Proto chce i předat dopis,kde je vše rozepsáno.

Ing.Chára:Žádost od paní Zajanové je několika stránková a obsahuje spoustu požadavků. Od Ing.Behiny dostala paní Zajanová informace o postupu a ty byli odmítnuty.

Paní Zajanová:potřebuji vysvětlit i všechny fa

Ing.Chára: Nyní tedy můžete předat dopis, který obsahuje Vaše požadavky

Ing.Chára:na družstvu jsou veškeré doklady z účetnictví,smlouvy,faktury,zápisy.Není problém na družstvo přijít a vše si prostudovat.

Máme tedy zvolený Výbor a nyní bude potřeba upravit Stanovy.V čl.13 je nutné změnit slovo „výbor“ za slovo „předseda“.Změna se bude posílat na Krajský soud v ÚL,kde tuto změnu zanesou.Poté bude zvolen zmocněnec (zaměstnanec bytového družstva) – bude svoláno další shromáždění za přítomnosti zmocněnce,přibližně někdy po prázdninách.

Pan Dzurko:chtěl bych ještě ve Stanovách změnit u přístupu k dokumentům - zrušit možnost zákaz kopírování.

Ing.Chára:pokud budou ostatní souhlasit,není problém tuto větu ze Stanov vymazat

Na družstvo můžete přijít,domluvit se s Vaším zmocněncem a jakékoli dokumenty můžete vidět

Hlasování o změně ve Stanovách – zrušit zákaz pořizování fotokopii : Pro – 21

Ing.Chára: dalším bodem v programu je úklid dodavatelskou firmou

Pan Dzurko: zadání bylo připraveno Výborem,osloveno bylo 6 firem,zpětnou vazbu máme od 3 firem – Andulka (120 Kč),Košťátko (100 Kč) a Milujeme úklid (87,-Kč).

Členové společenství neplatí měsíčně ani korun navíc,sráží se z provozních záloh které si pravidelně platíme.Nemusíme tedy platit nic navíc.Nabídky mám k dispozici,kdo by měl zájem se podívat.

Podrobnosti o úklidových firmách jsou přílohou zápisu

Ing.Chára: z Fondu oprav se na společný úklid strhávat nesmí

Pan Sem: proti úklidu nic nemám,jen mě zajímá,kde si budou natáčet vodu

Paní Staňková:Pokud nebude přístup k vodě a budou vše umývat jednou vodou,úklid se dost zhorší

Pan Dzurko:měl by být přístup do prádelny nebo sušárny,kde by tu možnost měli

Pan Frýba: tuto místnost zapůjčujeme firmám,muselo by se dořešit jak zajistit přístup k vodě

Ing.Chára: Spotřeba vody jde samozřejmě do nákladů požadované služby a cena za úklid by se o to navýšila

Ing.Chára:Doporučuji přesto celkové zálohy si ještě upravit a o něco navýšit

Hlasování o doporučené úklidové službě Andulka za 120 Kč měsíčně na bytovou jednotku:
Ano:19,ne 0 zdržel se 2

Pan Kroužek:v zimě zřejmě firma snižet uklízet nebudou

Ing.Chára: s některými firmami se lze domluvit i na zimní úklid– jsou to pak náklady navíc,vystaví se faktura zvlášť

Pan Sem: v jaké fázi je rekonstrukce otopné soustavy?

Pan Frýba:čekali jsme na zvolení nového statutárního orgánu, která bude podepisovat smlouvy

Pan Dzurko:kdo bude instalovat nové měřáky, které budou od příštího roku povinné?

Pan Frýba:Ještě není zahájena ani rekonstrukce,měřáky se budou řešit až následně

Ing.Chára:Měřáky na dálkové odečty budou opravdu povinné a budou nabízet nové možnosti sledování spotřeby,úniky vody,přehledy,grafy.Informace budou i na internetových stránkách.

Ing.Dzurko: Vše se dá sledovat i na mobilním telefonu a dá se získat snadno přehled o aktuální spotřebě.

Ing.Chára: Každá firma má svůj software a podle toho jsou možnosti sledování spotřeby..

Paní Máslová:Ve Stanovách je uvedeno,že by nájemníci před podpisem podnájemní smlouvy měli být prověřeni. V půl třetí ráno na balkóně v mezipatře se 5 chlapů baví jako v poledne.Na upozornění nereagují a ještě když šli domů mi tlučou na dveře.

Při stížnosti na podnájemníka z bytu č.4/248 mi bylo nájemkyní bytu (majitelem je SBD) řečeno že se mám odstěhovat.Podnájemník prý nájem včas platí a nic víc ji nezajímá.V tomto bytě je dost často hluk,během noci je slyšet z otevřených oken a balkonu v mezipatře,dále je neustále slyšet třískání dveřmi,je cítit smrad z kouření v bytě a to vše dost obtěžuje sousedy a rozhodně to není v souladu s domovním řádem, který by měl dodržovat každý obyvatel domu.

Ing.Chára: V legislativě bohužel moc podpory nemáme.

Pro řešení je nutno sepsat konkrétní stížnosti,např.rušení nočního klidu a poslat (možno i emailem) na družstvo.Možností je i opakovaně volat městskou policii.

Městská policie sice do bytu vstoupit nesmí,ale spolupracují se státní policií a vše si mapují a při nashromáždění více stížností mohou jednat.

Pan Dzurko: dostaneme nějaké vyúčtování o hospodaření?

Ing.Chára: Při dalším shromáždění Vám zmocněnec přednese i stavy účtů proběhne předávka razítka

Pan Dzurko:Máte jako družstvo svoji doménu,kde by byly ke shlédnutí důležité dokumenty?

Ing.Chára:to by jste museli mít Vy tady jako SVJ

Pan Dzurko:Já jsem již doménu koupil

Paní Zajanová: nyní už nebude žádný člen odsud?

Ing.Chára:běžnou praxí je,že se z každého vchodu vybere jeden „styčný důstojník“,který předává informace a komunikuje se zmocněncem

Paní Štěpánová:jak často se zmocněnec bude s majiteli bytů setkávat,existuje nějaké pravodlo?

Ing.Chára: Zmocněnec má povinnost sejít se na shromáždění min.1x ročně.Schází se ale samozřejmě dle potřeby,je nutno odsouhlasit plán prací na další rok,pravidelné revize... a vždy,kdy je potřeba souhlasy majitelů bytů.

Pan Frýba: Mohli jsme si rovnou odsouhlasit navýšení částky do fondu oprav,peníze za úklid nám na účtě budou chybět

Pan Dzurko:Nemáme informace o hospodaření domu a v této nevíme jak na tom finančně jsme

Ing.Chára:V programu navýšení tvorby fondu oprav dnes nemáme a k tomu je nutno 100% vlastníků,nemůžeme tedy ani hlasovat.

Je ale dobré na příští shromáždění toto připravit.

Paní Zajanová:dle stavu na účtu by jsme na obě etapy rekonstrukce otopné soustavy měli peníze.

Ing.Chára: Stav účtu ke konci roku byl 1 323 834 Kč a k 31.5.2022 je 1 544 144 Kč.Měsíční tvorba je 55 304 Kč.

Pan Frýba: Na účtě peníze jsou ale řešili jsme i havárii na střeše a žádný dobrý hospodář nikdy nejde na nulu

Ing.Chára:pokud již není nic dalšího k řešení,shromáždění končím

Usnesení a závěr:

Vlastníci SVJ si zvolili jako nový statutární orgán SBD.

Ve stanovách budou provedeny 2 změny – v čl.13 bude nahrazeno slovo „výbor“ za slovo „předseda“ a bude zrušen zákaz kopírování dokumentů.

Jako externí firma na úklid byla odhlasována firma Andulka.

Zapsala: Irena Tyburcová

Shromáždění řídil: Ing.Jiří Chára

- Přílohy:
- Pozvánka s programem členské schůze
 - Prezenční listiny domu Rudolfova 247 a 248
 - Plná moc k zastupování pana Vladimíra Hlouška
 - Dokument od paní Zajanové „Písemná žádost o nahlédnutí do podkladů a zodpovězení otázek“
 - Nabídky 3 úklidových firem