

ZÁPIS Z 14. SHROMÁŽDĚNÍ SPOLEČENSTVÍ PRO DŮM NÝŘANSKÁ 2, 4 V PLZNI 5.6.2022 OD 18:30 hodin

Program:

1. **prezence – kontrola usnášeníschopnosti**
2. **volba orgánů shromáždění**
3. **zpráva výboru o činnosti a hospodaření společenství za rok 2021 (hlasování) – informace o dlužnících**
4. **zpráva revizora o kontrolní činnosti za rok 2021 (hlasování)**
5. **rozpočet na rok 2022 (hlasování)**
6. **změna stanov – rozšíření výboru z 3 členů na 5 a výše jejich odměňování (hlasování)**
 - Návrh změny stanov spočívá ve změně článku VIII. Výbor odst. 6) **Výbor je pětičlenný. Každý člen výboru má jeden hlas.**
 - V ostatních bodech zůstávají stanovy v dosavadním znění.
7. **volba členů výboru (hlasování)**
8. **volba revizora (hlasování)**
9. **výtah v Nýřanské 2 – hlučnost, bezpečnost a možnosti řešení (hlasování)**
10. **změna pojistné smlouvy – navýšení pojistných limitů pro plnění v souvislosti s navýšením hodnoty našich nemovitostí (bytů) na realitním trhu (hlasování)**
11. **refinancování úvěru + mimořádná splátka – představení nabídek a výběr nejvýhodnější z nich (hlasování)**
12. **oprava zatepovacího systému na severním štítu – informace o odstranění díry způsobené ptactvem**
13. **nájem za nebytové prostory a další zisk společenství z nájemní činnosti (hlasování)**
 - hlasování o nerozdělování mezi majitele podílů ve společenství, ale nechat ve fondu oprav
14. **závěr**

1. **Prezentace – kontrola usnášení schopnosti**

celkový podíl-součet podlahových ploch jednotek	410764
přítomný podíl	312475
přítomnost v procentech	76,07 %

- Shromáždění zahájil Martin Ženíšek (předseda výboru SVJ) v 18:33 hodin přesně a konstatoval, že přítomni jsou členové disponující 76,07 % všech hlasů. (Prezenční listina tvoří nedílnou součást tohoto zápisu.) Shromáždění je tedy usnášeníschopné. Přítomno 52 členů SVJ (včetně členů zastoupených na základě plných mocí).

2. Volba orgánů shromáždění

návrh:

- Předseda shromáždění – **Martin Ženíšek**
- zapisovatel – **Mgr. Petr Buršík**

Hlasování o předsedovi shromáždění a zapisujícím:

celkem 52 členů / pro – 51 / proti – 0 / zdržel se hlasování – 1 (Tešnar)

pro: 97,60 % (304960 z 312475) / proti: 0 % / zdržel se hlasování: 2,40 % (7515/312475)

Usnesení: Shromáždění zvolilo svým předsedou pana Martina Ženíška a zapisovatelem Mgr. Petra Buršíka

3. Zpráva výboru o činnosti a hospodaření společenství za rok 2021 - prezentoval Martin Ženíšek

Zprávu o činnosti a hospodaření společenství za rok 2021 přednesl Martin Ženíšek s tím, že tato byla k dispozici účastníkům shromáždění mimo jiné na nástěnkách v každém vchodu domu, byla součástí také pozvánky, a také pak přímo v sále. Poté vyzval shromáždění, aby hlasovalo o schválení této zprávy.

Hlasování:

celkem 52 členů / pro – 51 / proti – 0 / zdržel se hlasování – 1 (Tešnar)

pro: 97,60 % (304960 z 312475) / proti: 0 % / zdržel se hlasování: 2,40 % (7515/312475)

Usnesení: Shromáždění schvaluje zprávu o hospodaření SVJ za uplynulý rok 2021.

4. Zpráva revizora o kontrolní činnosti za rok 2021 - prezentoval Ing. Vladislav Bartman

Ing. Vladislav Bartman přednesl zprávu o kontrole hospodaření a činnosti výboru SVJ v uplynulém roce, v níž seznámil přítomné, že neshledal žádné nedostatky. Následně bylo hlasováno, zda SVJ bere tuto zprávu bez výhrad na vědomí.

Hlasování:

celkem 52 členů / pro – 51 / proti – 1 (Tešnar) / zdržel se hlasování – 0

pro: 97,60 % (304960 z 312475) / proti: 2,40 % (7515/312475) / zdržel se hlasování: 0 %

(Pan Tešnar vnesl námitku, že zpráva výboru projednávaná v předchozím bodě, je neurčitá a s touto nebyl řádně seznámen a také, že mu nebyly předloženy doklady o inventarizaci pokladny.)

Usnesení: Shromáždění bere zprávu revizora na vědomí.

5. Rozpočet SVJ pro rok 2022 - prezentoval Martin Ženíšek

Martin Ženíšek seznámil členy shromáždění s předpokládaným rozpočtem pro letošní rok, tedy zejména s předpokládanými výdaji, jež bude nutno vynaložit. Zdůraznil, že rozpočet je orientační z několika důvodů. Jedním z důvodů je, že nejde v rozpočtu dopředu počítat s tím, co shromáždění schválí za investice, když ty jsou na programu až po hlasování o rozpočtu. Následně bylo přistoupeno k hlasování o schválení tohoto předpokládaného rozpočtu.

Hlasování:

celkem 52 členů / pro – 51 / proti – 1 (Tešnar) / zdržel se hlasování – 0

pro: 97,60 % (304960 z 312475) / proti: 2,40 % (7515/312475) / zdržel se hlasování: 0 %

Usnesení: Shromáždění schvaluje předpokládaný rozpočet (plán výdajů SVJ) pro rok 2022 tak, jak byl na shromáždění prezentován.

6. Změna stanov – prezentoval Mgr. Petr Buršík

- Změna spočívá ve zvýšení počtu členů výboru.
- Díky tomu, že se podařilo najít mezi vlastníky jednotek další lidi, kteří projeví ochotu pracovat pro dům, vyvstala potřeba ještě před volbami provést tuto úpravu stanov.

Návrh:

- Návrh změny stanov spočívá ve změně článku VIII. Výbor odst. 6) **Výbor je pětičlenný. Každý člen výboru má jeden hlas.**
- V ostatních bodech zůstávají stanovy v dosavadním znění.

Hlasování: Schválení změny stanov dle návrhu

z celkem 52 členů / pro – 49 / proti – 1 (Kubíková) / zdržel se hlasování – 2 (Tešnar a Mourková)
pro: 93,93 % (293505/312475) / proti: 2,41 % (7533/312475) / zdržel se hlasování: 3,66 % (11437/312475)

Usnesení: Shromáždění schvaluje navrženou změnu stanov.

7. Volba členů výboru

Bylo konstatováno, že současným členům výboru skončí funkční období dnem 11.6.2022 a proto je třeba s účinností od 11.6.2022 provést novou volbu s účinností od 11.6.2022. Jako kandidáti členství ve výboru byli představeni Martin Ženíšek, Petr Buršík, Jan Chmelík, Jan Kutlwašer a Lukáš Beran, přičemž všichni jsou vlastníky (resp. spoluvlastníky) jednotek v domě.

Hlasování (Bylo hlasováno individuálně pro každého z kandidátů):

Lukáš Beran:	pro	93,93 % (293505 z 312475) 49 členů
	zdrželi se	6,07 % (18970 z 312475) 3 členové (Tešnar, Kubíková, Mourková)
	proti	0 %
Mgr. Petr Buršík	pro	97,60 % (304960 z 312475) 51 členů
	zdrželi se	2,40 % (7515 z 312475) 1 člen (Tešnar)
	proti	0 %
Jan Chmelík:	pro	97,59 % (304942 z 312475) 51 členů
	zdrželi se	2,41 % (7533 z 312475) 1 člen (Chmelík)
	proti	0 %
Ing. Jan Kutlwašer PhD:	pro	97,60 % (304960 z 312475) 51 členů
	zdrželi se	2,40 % (7515 z 312475) 1 člen (Kutlwašer)
	proti	0 %
Martin Ženíšek:	pro	95,20 % (297445 z 312475) 50 členů
	zdrželi se	2,40 % (7515 z 312475) 1 člen (Ženíšek)
	proti	2,40 % (7515 z 312475) 1 člen (Tešnar)

Usnesení: Do funkcí členů výboru byli zvoleni:

- Lukáš Beran, nar.: 19.3.1983, trvale bytem Plzeň, Nýřanská 1276/2, PSČ: 323 00
- Mgr. Petr Buršík, nar.: 2.2.1975, trvale bytem Postřekov – Mlýnec 30, PSČ: 345 35
- Jan Chmelík, nar.: 14.2.1979, trvale bytem Plzeň, Nýřanská 1277/4, PSČ: 323 00
- Ing. Jan Kutlwašer Ph.D, nar.: 27.3.1984, trvale bytem Plzeň, Nýřanská 1276/2, PSČ: 323 00
- Martin Ženíšek, nar.: 1.2.1981, trvale bytem Plzeň, Nýřanská 1277/4, PSČ: 323 00

8. Volba revizora

Stejně jako u členů výboru bylo konstatováno, že také současnému revizorovi skončí funkční období dnem 11.6.2022 a proto je třeba provést novou volbu s účinností od 11.6.2022. Jako kandidát byl opět představen pan Vladislav Bartman, vlastník (resp. spoluvlastník) jednotky v domě.

Hlasování:

Ing. Vladislav Bartman	pro	97,60 % (304960 z 312475) 51 členů
	zdrželi se	0 %
	proti	2,40 % (7515 z 312475) 1 člen (Tešnar)

Usnesení: Do funkce revizora byl opětovně zvolen:

- Ing. Vladislav Bartman, nar.: 6.4.1953, trvale bytem Plzeň, Nýřanská 1277/4, PSČ: 323 00

9. Výtah v Nýřanské 2 – hlučnost, bezpečnost a možnosti řešení – prezentoval nejprve Martin Ženíšek a posléze také Lukáš Beran

Členové byli seznámeni s výsledky šetření stavu výtahu (v poslední době se objevovali stížnosti na jeho hlučnost), které provedla odborná firma Studio D – akustika s.r.o. z Českých Budějovic. Dle zjištění závada výtahu projevující se mimo jiné zvýšenou hlučností je způsobena vadným ložiskem a hrozí (dříve či později), že by se výtah mohl stát nepojízdným. Jediným spolehlivým a efektivním řešením je výměna výtahového stroje.

Předloženy byly dvě nabídky: 1/ výměna za převodový stroj podobný stávajícím v ceně 201.250,- Kč
2/ výměna za bezpřevodový stroj v ceně 284.050,- Kč,

a to firmou Výtahy Sýkora s.r.o., IČ: 03872254, se sídlem Plzeň, Lipová 284/16, která již léta zajišťuje servis výtahů v domě. Výbor po konzultaci s odborníky (i po zvážení návratnosti nákladnější druhé varianty) podpořil variantu první a o ní bylo hlasováno.

Hlasování:

celkem 52 členů / pro – 51 / proti – 1 (Tešnar) / zdržel se hlasování – 0

pro: 97,60 % (304960 z 312475) / proti: 2,40 % (7515 z 312475) / zdržel se hlasování: 0 %

Usnesení: Shromáždění schvaluje provedení výměny výtahového stroje v Nýřanské 2 dle nabídky společnosti Výtahy Sýkora s.r.o., IČ: 03872254, č. 01022022 ze dne 31.5.2022 VARIANTA 1 za 201.250,- Kč.

10. Změna pojistné smlouvy – navýšení pojistných limitů pro plnění v souvislosti s růstem hodnoty nemovitostí (bytů) na realitním trhu – prezentoval Martin Ženíšek

Byl konstatován výrazný nárůst cen nemovitostí na realitním trhu a rovněž zdražování a členové byli upozorněni, že krytí případných škod stávající pojistnou smlouvou (limit 100 milionů) by mohlo být nedostatečné. Shromáždění byly představeny nabídky České podnikatelské pojišťovny a.s. s limitem pojištění na 150, 200 a 230 milionů, z nichž výbor s ohledem na tam obsažené pojistné plnění doporučil hlasovat v první řadě o nabídce, která garantuje pojistné plnění ve výši 230 mil. Kč, a to s účinností ode dne výročí stávající platné pojistné smlouvy.

Hlasování:

celkem 52 členů / pro – 51 / proti – 1 (Tešnar) / zdržel se hlasování – 0

pro: 97,60 % (304960 z 312475) / proti: 2,40 % (7515 z 312475) / zdržel se hlasování: 0 %

Usnesení: Shromáždění schvaluje záměr změnit stávající pojistnou smlouvu dle nabídky České podnikatelské pojišťovny a.s. na pojistný limit 230 milionů korun.

11. Refinancování úvěru + mimořádná splátka – prezentoval Martin Ženíšek

S ohledem na výročí fixace úvěru SVJ, představil Martin Ženíšek přítomným nabídky na jeho refinancování a taktéž navrhovanou výši mimořádné splátky tak, aby nebylo ohroženo řádné hospodaření domu.

Výbor pak jednomyslně podpořil nabídku společnosti Česká spořitelna, a.s., tedy úvěr s fixací na 3 roky a provedení mimořádné splátky ve výši 1.766.887,- Kč a o ní bylo hlasováno tak, že nejprve se hlasovalo o schválení záměru uzavřít novou úvěrovou smlouvu s Českou spořitelnou dle nabídky ze dne 3. června 2022 a po té se hlasovalo o schválení záměru realizovat mimořádnou splátku ve výši 1.766.887,- Kč.

Hlasování o nové úvěrové smlouvě:

celkem 52 členů / pro – 51 / proti – 1 (Tešnar) / zdržel se hlasování – 0

pro: 97,60 % (304960 z 312475) / proti: 2,40 % (7515 z 312475) / zdržel se hlasování: 0 %

Usnesení: Shromáždění odsouhlasili úvěr od ČS, a.s. ve výši 6.400.000 Kč na refinancování stávajícího úvěru. Za podmínky: úroková sazba fixní 5,72 % s fixací na 3 roky, se splatností na 7 let. Vlastníci domu souhlasí s poskytnutím zajištění za úvěr dle podmínek banky: zajištění směnkou bez avalu, jelikož úvěr bude splácen z účtu mimo ČS.

Hlasování o mimořádné splátce:

celkem 52 členů / pro – 51 / proti – 1 (Tešnar) / zdržel se hlasování – 0

pro: 97,60 % (304960 z 312475) / proti: 2,40 % (7515 z 312475) / zdržel se hlasování: 0 %

Usnesení: Shromáždění schvaluje záměr realizovat mimořádnou splátku úvěru ve výši 1.766.887,- Kč.

12. Oprava zateplovacího systému na severním štítu budovy – prezentoval Petr Buršík

Byla podána zpráva o poškození štítu ptactvem, o odstranění poškození – děr a o instalaci preventivního ošetření firmou VERTICAL SAFE s.r.o..

Shromáždění vzalo zprávu na vědomí.

13. Nájem za nebytové prostory a další zisk společenství z nájemní činnosti – prezentoval Martin Ženíšek

Stejně jako v uplynulých letech seznámil Martin Ženíšek přítomné s příjmy, jež získalo SVJ z pronájmu nebytových prostor některým svým členům a stejně pak nechal shromáždění rozhodnout zda

Částku lze buď: 1/ rozdělit a vyplatit podle velikosti podílů jednotlivých členů

2/ nechat částku na účtu a využít ji na investice/opravy

Výbor pak jednomyslně podpořil druhou variantu a o ní bylo hlasováno.

Hlasování:

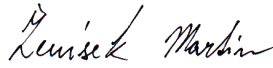
celkem 52 členů / pro – 51 / proti – 0 / zdržel se hlasování – 1 (Tešnar)

pro: 97,60 % (304960 z 312475) / proti: 0 % / zdržel se hlasování: 2,40 % (7515 z 312475)

Usnesení: Shromáždění schvaluje ponechání inkasovaného nájemného 59.918,38 Kč na účtu fondu oprav.

14. Závěr

Ve 20,30 hodin poděkoval Martin Ženíšek přítomným členům za účast a jednání ukončil.



Předseda shromáždění: Martin Ženíšek

Zapisovatel: Mgr. Petr Buršík

Přílohy: Pozvánka, Zpráva výboru o činnosti a hospodaření společenství za rok 2021, Zpráva revizora o kontrolní činnosti za rok 2021, Rozpočet pro rok 2022.

Seznam přítomných vlastníků je dostupný na webu www.2n4.cz v sekci, kterou mohou vidět pouze majitelé bytů. Z důvodu směrnice GDPR není možné prezenční listinu vyvěsit na nástěnku. Ze stejného důvodu jsou jména členů SVJ zakryta.