

ZÁPIS Z 15. SHROMÁŽDĚNÍ SPOLEČENSTVÍ PRO DŮM NÝŘANSKÁ 2, 4 V PLZNI 11.6.2023 OD 18:30 hodin

Program:

1. **prezence – kontrola usnášeníschopnosti**
2. **volba orgánů shromáždění**
3. **zpráva výboru o činnosti a hospodaření společenství za rok 2022 (hlasování) – informace o dlužnících**
4. **zpráva revizora o kontrolní činnosti za rok 2022 (hlasování)**
5. **rozpočet na rok 2023 (hlasování)**
6. **čištění odtahové ventilace (hlasování)**
7. **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
8. **závěr**

1. **Prezentace – kontrola usnášení schopnosti**

celkový podíl-součet podlahových ploch jednotek	410764
přítomný podíl	259780
přítomnost v procentech	63,24 %

- Shromáždění zahájil Martin Ženíšek (předseda výboru SVJ) v 18:35 hodin přesně a konstatoval, že přítomni jsou členové disponující 63,24 % všech hlasů. (Prezenční listina tvoří nedílnou součást tohoto zápisu.) Shromáždění je tedy usnášeníschopné. Přítomno 45 členů SVJ (včetně členů zastoupených na základě plných mocí).

2. **Volba orgánů shromáždění**

návrh:

- Předseda shromáždění – **Martin Ženíšek**
- Zapisovatel – **Jan Chmelík**

Hlasování o předsedovi shromáždění:

celkem 45 členů / pro – 45 / proti – 0 / zdržel se hlasování – 0
pro: 100 % (259780 z 259780) / proti: 0 % / zdržel se hlasování: 0 %

Usnesení: Shromáždění zvolilo svým předsedou pana Martina Ženíška.

Hlasování o zapisovateli:

celkem 45 členů / pro – 44 / proti – 0 / zdržel se hlasování – 1 (Chmelík)
pro: 97,1 % (252247 z 259780) / proti: 0 % / zdržel se hlasování: 2,9 % (7533/259780)

Usnesení: Shromáždění zvolilo svým zapisovatelem Jana Chmelíka

3. Zpráva výboru o činnosti a hospodaření společenství za rok 2022 - prezentoval Martin Ženíšek

Zprávu o činnosti a hospodaření společenství za rok 2022 přednesl Martin Ženíšek s tím, že tato byla k dispozici účastníkům shromáždění mimo jiné na nástěnkách v každém vchodu domu, na webových stránkách, a také pak přímo v sále.

- **Připomínka paní Kubíkové: Na účtu fondu oprav vedeném u FIO banky chybí od září 2022 do května 2023 částka 20538,20 za každý měsíc.**

Zjištění předsedou výboru: Na účet ve FIO bance nedorazila pravidelná platba do fondu oprav za září 2022 a leden až květen 2023. V září nebyl díky doplacení úvěru na účtu Unicredit bank dostatek peněz na trvalý příkaz končící v prosinci a od ledna nebyl nový zřízen.

Náprava: Hned 12.6.2023 proběhla náprava a jednorázový převod byl proveden 6x po 20.538,20 Kč z provozního účtu na fond oprav ve FIO. Zároveň byl zřízen trvalý příkaz k 27. dni v měsíci, který proběhne poprvé v červnu.

- **Připomínka paní Kubíkové: Nutno vyřešit odhlášení a demontáž elektroměrů ve 12.NP a N2 a N4.**

Vysvětlení předsedou výboru: Schůzka výboru s paní Kubíkovou proběhla v kanceláři SVJ 2. března 2023. Tam jsme si ujasnili, co s oběma elektroměry. Následně jsme s členem výboru Lukášem Beranem byli na ČEZu v Guldenerově ulici, kde jsme se snažili odhlášení vyřešit. Pracovnice na přepážce nás odkázala oba na infolinku ČEZ Esco, která dodává elektřinu do našeho domu. Na této infolince nás odkázali na ČEZ distribuce. Ti nás odkázali na webový formulář na webových stránkách. Snažili jsme se ho vyplnit. O pomoc jsme si řekli i u SBDM, ale byli jsme odmítnuti, jelikož jsme před časem snížili správcovský poplatek o využívání technického úseku bytového družstva.

Náprava: Výbor vyzval na shromáždění kohokoliv, aby s tímto pomohl. NIKDO se nepřihlásil! Výbor se pokusí oba elektroměry odhlásit co nejdříve, jak to půjde.

- **Připomínka paní Kubíkové: Nutno vyřešit platby za elektrickou energii u pronájmu nebytového prostoru, který si pronajímá Miroslav Hejda.**

Zjištění stavu výborem: Pozvali jsme si dva na sobě nezávislé elektrikáře. Oba dva i Lukáš Beran z výboru se přiklánějí k variantě, že elektroměr umístěný v suterénu a počítající elektřinu v kanceláři p. Hejdy pravděpodobně počítá elektřinu stejnou. S největší pravděpodobností, je tak počítána dvakrát stejná elektřina. 13. března jsme u ČEZ Esco reklamovali mailem vyúčtování u elektroměru kanceláře p. Hejdy a zároveň zažádali o prověření zapojení jejich elektrikářem. Odkázali nás na ČEZ distribuci nejen s kontrolou zapojení elektroměru, ale také s reklamací vyúčtování.

Náprava: I zde byli vyzváni přítomní na shromáždění, zda se nechtějí do řešení zapojit. Opět se NIKDO nepřihlásil! Výbor se pokusí vše vyřešit co nejdříve.

- **Připomínka paní Kubíkové: Poukázala na technický stav kabiny výtahu. Ta je vystavována stěhováním a na rozdíl od Nýřanské 4, kde se lidé také stěhují objemné věci, tak v Nýřanské 2 dochází k poškozování nakládáním vysokých věcí. Navrhla přesunutí svítidel ve výtazích. Zda lze svítidla přesunout ze středu stropu na stěnu nad zrcadlo. Tím by došlo ke zvýšení světlé výšky vnitřku výtahu.**

Zjištění výboru: Prověřit možnost instalace LED diodových světel nad zrcadlo, nebo na strop instalovat LED pásy, které by umožnily zvýšit prostor a zachování umístění by zajistilo technické parametry. Na příštím shromáždění výbor navrhne, za kolik by se celá úprava světla v kabinách obou výtahů dala zrealizovat. Shromáždění pak svým hlasováním rozhodne, zda takto obě kabiny opravit.

Konstatování předsedy SVJ: změnou vnitřní výšky výtahu se toho moc nezmění. V Nýřanské 2 je více nájemních bytů, kde se častěji střídají nájemníci. Nikdo z nich si NIKDY nepřišel pro klíč od nakládky.

To samo o sobě mluví za vše. Když se zvedne strop, budou nadále poškozovat stěhující se nájemníci výtah, jen se poškození budou objevovat na stěnách, dveřích a dalších prvcích. Pomohlo by spíše více informovat stěhující a kárat je za poškození, případně chtít náhradu škody. To by ale svědomití občané mohli hlásit výboru datum a čas stěhování a stěhujícím bychom poškození dokázali kamerovým záznamem.

- **Dotaz paní Kubíkové: Kolik je v suterénu vodoměrů a zda jsou tam i vodoměry na teplou vodu? Bylo by možné je vidět?**

Odpověď předsedy SVJ: Ano, v suterénu jsou v obou vchodech vodoměry na studenou i teplou vodu. Takže na faktuře firmy Techem počet vyměněných dálkově odečitatelných vodoměrů sedí, vč. zpětných klapek u teplé vody. Prohlídka prádelny není problém. Prohlídku může zajistit každý člen výboru SVJ.

Poté předseda shromáždění vyzval shromáždění, aby hlasovalo o schválení této zprávy.

Hlasování: Schválení zprávy výboru

celkem 45 členů / pro – 43 / proti – 0 / zdržel se hlasování – 2 (Kubíková, Mourková)
pro: 95,59 % (248325 z 259780) / proti: 0 % / zdržel se hlasování: 4,41 % (11455/259780)

Usnesení: Shromáždění schvaluje zprávu o hospodaření SVJ za uplynulý rok 2022.

4. Zpráva revizora o kontrolní činnosti za rok 2022 - 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: Schválení zprávy revizora

celkem 45 členů / pro – 44 / proti – 0 / zdržel se hlasování – 1 (Kubíková)
pro: 97,10 % (252247 z 259780) / proti: 0 % / zdržel se hlasování: 2,90 % (7533 z 259780)

Usnesení: Shromáždění bere zprávu revizora na vědomí.

5. Rozpočet SVJ pro rok 2023 - 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. Následně bylo přistoupeno k hlasování o schválení tohoto předpokládaného rozpočtu.

Hlasování: Schválení rozpočtu

celkem 45 členů / pro – 45 / proti – 0 / zdržel se hlasování – 0
pro: 100 % (259780 z 259780) / proti: 0 % / zdržel se hlasování: 0 %

Usnesení: Shromáždění schvaluje předpokládaný rozpočet (plán výdajů SVJ) pro rok 2023 tak, jak byl na shromáždění prezentován.

6. Čištění odtahové ventilace – prezentoval Martin Ženíšek

Martin Ženíšek seznámil přítomné členy SVJ s plánem nechat vyčistit 18 svislých potrubí odtahové ventilace. U sloupu bytů jsou 3 potrubí a celkem máme 6 sloupců bytů. U každého bytu je jedna šachta na odvod z koupelny. Další je na odvod z digestoří u bytů v 1.-6. patře. Třetí pak odvádí nečistotu a pachy z bytů v 7.-12. patře.

- Čištění není povinností SVJ, není nikde předepsané. Je to čistě dobrovolné.

- Podnět na kamerové zkoušky dali manželé Květovi v 11. patře v N2 bytu 3+1, jelikož mají v bytě často zápach. Na zápach si na shromáždění stěžovala také paní Mourková bydlící o 3 patra níže (8. patro). Telefonicky si na nefunkčnost stěžoval panu Zvoníčkoví i pan Tešnar, který také bydlí ve stejném sloupci bytů.
 - Kamerové zkoušky ukázaly výrazné omezení průtoku vzduchu na úrovni 11. patra u bytu manželů Květových, který vznikl vstříknutím montážní pěny do ventilace při rekonstrukci bytového jádra. Tím došlo k omezení bytů mezi 7.-12. patrem v tomto sloupci bytů, tudíž i obou dalších majitelů, kteří si také na zápachy stěžovali.
 - Riziko je v možném zásahu do odvodu neodbornou manipulací například říznutím brusky. Následné vzplanutí by mělo komínový efekt a nedalo by se vzhledem k mastnotě hasit vodou. Mohlo by dojít ke snížení plnění z pojištění na pojistce domu, případně pojistkách jednotlivých majitelů bytů.
- **Diskuze několika vlastníků: Několik vlastníků se po prozkoumání dokumentů k chemickému přípravku začalo obávat, že bude 50% koncentrát peroxidu silný a rozežere jednotlivé svody a poškodí zdraví obyvatel domu. Větší část argumentovala odborností firmy a možností koncentrátu.**

Navrhnuté řešení výboru: Výbor se pokusí zjistit potřebné informace před samotným čištěním. Aby se mohli členové lépe vyjádřit, rozhodl výbor o rozdělení hlasování na mechanické čištění a následně na to chemické.

Závěr předsedy SVJ: Bylo zjištěno, že peroxid s kovem, nerez ani jinými povrchy, které se v šachtách mohou vyskytovat, nereaguje. Pan Zvoníček mě telefonicky informoval, že se vnitřní stěny ošetřují ředěně a peroxid má 2-3%. Do kýble se dává jedno víčko přípravku popsaného v protokolech. Tím se dá dodatečně konstatovat, že chemickým čištěním nedojde k poškození ventilace, ale ani zdraví obyvatel domu.

Hlasování: Schválení mechanického čištění odtahové ventilace

z celkem 45 členů / pro – 41 / proti – 0 / zdržel se hlasování – 4 (Tomanovi, Jiráskovi, Staňková, Laštovková)

pro: 92,15 % (239400/259780) / proti: 0 % / zdržel se hlasování: 7,85 % (20380/259780)

Usnesení: Shromáždění schvaluje mechanické čištění odtahové ventilace.

Hlasování: Schválení chemického čištění odtahové ventilace

z celkem 45 členů / pro – 41 / proti – 4 (Kylarová, Bartmanovi, Mourková, Ambrožovi) / zdržel se hlasování – 0

pro: 91,67 % (238144/259780) / proti: 8,33 % (21636/259780) / zdržel se hlasování: 0 %

Usnesení: Shromáždění schvaluje chemické čištění odtahové ventilace.

7. 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 **47.745 Kč**, jež získalo SVJ z pronájmu nebytových prostor svým členům (včetně antény na internet společnosti ITexpres) 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 45 členů / pro – 45 / proti – 0 / zdržel se hlasování – 0

pro: 100 % (259780 z 259780) / proti: 0 % / zdržel se hlasování: 0 %

Usnesení: Shromáždění schvaluje ponechání inkasovaného nájemného 47.745,- Kč na účtu fondu oprav.

8. Závěr

Ve 20.15 hodin poděkoval Martin Ženíšek přítomným členům za účast a jednání ukončil.

Předseda shromáždění: Martin Ženíšek

Zapisovatel: Jan Chmelík

Přílohy: Pozvánka, Zpráva výboru o činnosti a hospodaření společenství za rok 2022, Zpráva revizora o kontrolní činnosti za rok 2022, Rozpočet pro rok 2023.

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.

Vyvěšeno na nástěnky a webové stránky: 4. července 2023