



Datum	09.10.2024 19:00	Zapsal	Jiří Kapička
Věc	Shromáždění Společenství vlastníků Lipová 1497, Brandýs nad Labem		
Přítomni	Výbor SVJ: Lujza Zaťková, Josef Groušl, Jiří Kapička Revizor: Aleš Franc Vlastníci jednotek dle prezenční listiny		

I.

Společenství vlastníků Lipová 1497, Brandýs nad Labem tvoří vlastníci jednotek uvedení v prezenční a hlasovací listině, která tvoří přílohu tohoto zápisu.

II.

1. Spoluvlastnické podíly na společných částech domu, jsou uvedeny v přehledu spoluvlastníků v prezenční a hlasovací listině.
2. Výsledky hlasování, údaj o přítomnosti při hlasování a údaj o stanovisku každého vlastníka k jednotlivým bodům usnesení shromáždění společenství vlastníků je uveden v příložené prezenční a hlasovací listině.

III.

Zápis

Po kontrole usnášení schopnosti dle prezenze bylo zjištěno, že shromáždění je usnášení schopné. Účast vlastníků dle podílů byla 59,0 % a shromáždění bylo zahájeno v 19:07.

Předsedkyně výboru L. Zaťková, po kontrole prezenze a usnášení schopnosti, zahájila shromáždění s programem dle pozvánky:

1. Prezenze, kontrola usnášeníschopnosti
2. Volba předsedy zasedání a volba zapisovatele
3. Schválení programu zasedání
4. Schválení dodavatele na výměnu linolea ve vchodě C
5. Vysvětlení aktuální situace ve výboru SV
6. Volba člena výboru
7. Návrh na zrušení funkce revizora
8. Informace o poruše výtahu ve vchodě E z června 2024
9. Informace o změně servisní společnosti pro servis výtahů
10. Diskuse
11. Závěr



K jednotlivým bodům programu:

1. Prezenze, kontrola usnášení schopnosti.
Účastníci shromáždění potvrdili svou účast na prezenčních listinách a shromáždění bylo zahájeno s účastí 59,0 % vlastníků dle podílů (249729/423336).
2. Předsedkyní shromáždění byla zvolena jednomyslně Lujza Zaťková, zapisovatelem byl zvolen jednomyslně Jiří Kapička.
3. Předsedkyně seznámila přítomné s programem shromáždění. P. Groušl navrhl změnit pořadí bodů programu, a to přehodit bod 6. a 7. Nejprve by se tedy projednávalo zrušení funkce revizora a pak až volil nový člen výboru. Předsedkyně shromáždění dala o tomto návrhu hlasovat. Přítomní tedy hlasovali o usnesení:

„Souhlasím se změnou pořadí bodů 6. a 7. v programu zasedání.“

Usnesení **nebylo schváleno**, pro hlasovalo 5,5 % (13626/249729), proti hlasovalo 17,1 % (42700/249729) a zdrželo se 77,4 % (193402/249729) přítomných členů dle podílů.

Program zasedání tedy zůstal beze změny a byl jednomyslně schválen.

4. V rozpočtu 2024 byla odsouhlasena oprava linolea ve vchodě C v částce 350.000,-Kč. Vzhledem k tomu, že se ceny mění neuvěřitelným tempem výbor obdržel tři nabídky, které všechny překračují schválený rozpočet, proto je nutné odsouhlasit dodavatele na shromáždění. Předsedkyně seznámila účastníky s nabídkami:
 - a. Jaromír Vydra - Pokládky podlah ve výši 376.000,00,-Kč
 - b. p. Rossmann ve výši 396.546,00,-Kč
 - c. MOJEPODLAHA s.r.o. ve výši 466.672,-Kč

Po seznámení se s nabídkami, přítomní otevřeli diskusi s dotazy. Členové chtěli vědět, kdy rekonstrukce proběhne, jaké materiály budou použité, v jakém režimu rekonstrukce proběhne a jak rychle, zda je možné vidět návrh smlouvy a případně vybrat dekor linolea. Výbor informoval, že rekonstrukce by měla proběhnout do konce roku, vzhledem k narůstajícím cenám. Toto se některým přítomným nelíbilo, protože s rekonstrukcí je spojeno schnutí stěrky a lepidla, a tudíž je nutné větrat, co v chladných měsících není vhodné skrz podchlazování domu a probíhající topnou sezonu. Na otázky ohledně samotné rekonstrukce (režim, materiály, vzorky atd.) výbor nedokázal přesně odpovědět. Po schválení dodavatele se na všech podrobnostech bude domlouvat. Výbor přislíbil, že se pokusí posunout rekonstrukci na teplejší měsíce a zároveň smluvně zajistit cenu stávající nabídky, tak aby nedošlo k navýšení. Zároveň pozve zástupce vybrané firmy, aby vlastníkům předvedl vybrané vzorky linolea a mohl zodpovědět veškeré technologické dotazy.



Po diskusi o jednotlivých nabídkách se přistoupilo k hlasování o výběru dodavatele na opravu linolea ve vchodě C. Účastníci vybírali jednu z možností:

- a) „Souhlasím s nabídkou Jaromír Vydra - Pokládky podlah ve výši 376.000,00,-Kč
- b) „Souhlasím s nabídkou p. Rossmann ve výši 396.546,00,-Kč
- c) „Souhlasím s nabídkou MOJEPODLAHA s.r.o. ve výši 466.672,-Kč
- d) Proti
- e) Zdržuji se

Hlasováním **byla přijatá varianta a)** většinou 75,6 % hlasů přítomných vlastníků dle podílů 188801/249729.

Výsledek hlasování o dalších variantech:

- Varianta b): Uhlíř, Kabíček
- Varianta c): nikdo
- Varianta d): Proti: Vavera
- Varianta e): Zdržel se: Suleková A. ml, Hamalčíková, Suleková A, Chocová, Kubešová, Sýkora, Žezulková, Zaťková, Cajthaml

5. Předsedkyně seznámila přítomné s aktuální situací ve výboru. P. Kapička se rozhodl odstoupit z funkce člena výboru a jeho výpovědní lhůta vyprší koncem října nebo zvolením nového člena. Pokud by nový člen nebyl zvolen a ve výboru by ostali jenom dva členové, stávající členové nemají zájem funkce vykonávat. Muselo by se tedy přistoupit k tomu, že by SV vedla profesionální firma.

Na výzvu výboru se jako kandidát na funkci člena výboru přihlásil jenom **A. Franc**, který aktuálně vykonává funkci revizora. V případě, že p. Franc bude zvolen za člena výboru a nenajde se kandidát na revizora, tak bude tato funkce neobsazená, pokud se shromáždění nerozhodne funkci zrušit.

6. Na výzvu výboru se jako kandidát na funkci člena výboru přihlásil jenom A. Franc, který aktuálně vykonává funkci revizora. Na místě se z přítomných nikdo jako kandidát nepřihlásil. Hlasovalo se tedy o zvolení PhDr. Aleše France, Ph.D. do funkce člena výboru.

Aleš Franc **byl zvolen** 58,1 % hlasů přítomných vlastníků dle podílů 145105/249729 a získal funkci člena výboru. Proti bylo 33,7 % (84169/249729) a hlasování se zdrželo 8,2 % (20454/249729).

7. Vzhledem ke zvolení p. France jako člena výboru a absenci kandidáta na funkci revizora, se přistoupilo k hlasování o usnesení:

„Souhlasím se zrušením funkce revizora.“



Usnesení **nebylo schváleno**, proti hlasovalo 66,3 % (165559/249729), pro hlasovalo 22,3 % (55687/249729), a zdrželo se 11,4 % (28482/249729) přítomných členů dle podílů. Funkce revizora tedy zůstává, bude však neobsazena.

8. Začátkem června došlo několikrát k poruše výtahu ve vchodě E. Výtah střídavě jezdil a nejezdil. Servisní služba MSV Liberec poslala technika ve dnech 3.6.2024, 7.6.2024, 9.6.2024, který výtah zprovoznil, ale provoz nikdy nevydržel dlouho. Dne 9.6.2024 technik konstatoval, že výtah bude potřeba generálně opravit, a že nám centrála zašle nabídku na opravu výtahu. Nabídka byla vyčíslená na 285.705,00,- Kč s délkou dodání 4-5 měsíců. Výbor tuto nabídku nemohl akceptovat z důvodu vysoké ceny a délky dodání. P. Groušl obvolal několik jiných servisních firem, a nakonec našel společnost Výtahy Michálek, která byla ochotná a schopná výtah opravit a zprovoznit v průběhu dne (11.6.2024) a finálně opravit v průběhu měsíce a půl. Celková cena za opravu byla 40.644,80,- Kč.
9. Předsedkyně SV informovala přítomné o návrhu rozpočtu SV Lipová 1497 Brandýs nad Labem Na základě skutečností popsanych v bodě 4 se Výbor SV rozhodl změnit servisní společnost pro servis výtahů. Společnosti MSV Liberec, s.r.o. byla podána výpověď s datem ukončení smlouvy k 30.09.2024 a byla projednaná smlouva se společností VÝTAHY MICHÁLEK s.r.o.. K podpisu smlouvy měl výhrady p. Franc, který požadoval, aby 3-leté prohlídky byly zahrnuty v paušální ceně, tak jako je tomu v aktuální smlouvě s MSV Liberec. Pí. Zaťková navrhla, že by se o zahrnutí této položky do paušálu mohlo diskutovat s p. Michálek, ale p. Groušl a p. Kapička toto odmítli a přehlasovali p. Zaťkovou. Následně se členové výboru jednohlasně shodli na podpise nové smlouvy se společností VÝTAHY MICHÁLEK s.r.o. s účinností od 1.10.2024. Jak je možné vidět v tabulce níže, cena za servisní služby, i s nezahrnutím ceny za 3-leté prohlídky, je v konečném důsledku nižší než u stávající smlouvy. Na místě shromáždění byli obě smlouvy k dispozici pro nahlédnutí.

MSV		Michálek	
Paušál	Mimo paušál	Paušál	Mimo paušál
Servis za 6.300 (+index inflace)		Servis za 5.310 (platné do 31.12.2025)	
Odborné 3-leté zkoušky		Odborné 3-leté zkoušky (10.260 1x za 3 roky)	
záruka: 6m na práci, 24 m na materiál		záruka: 24m na práci, 24 m na materiál	
	Inspekční prohlídky		Inspekční prohlídky
	Vyproštění		Vyproštění
	Neuvedeny ceny za práci mimo paušál (kolem 690 Kč/h, doprava 525 Kč)		Uvedeny ceny za práci mimo paušál (490 Kč/h v pracovní dny, 640 Kč/h mimo pracovní dobu a o víkendech)

10. Diskuse – v závěrečné diskusi byla otevřena tato témata:
- Možnost převést na spořicí účet další peníze z účtu, aby mohly být zúročené. Toto téma předložil výbor k promyšlení do příštího shromáždění.
 - Předsedkyně informovala přítomné, že p. Groušl nad rámec povinností člena výboru plní funkci údržbáře (opravuje prasklé stoupačky, čistí kanály za domem, aby nedošlo k vytopení sklepů, čistí a udržuje střechu a odvodové kanály atd.). Na základě této činnosti výbor navrhuje připravit pro p. Groušla **dohodu o provedení práce nebo dohodu o pracovní činnosti** údržbáře domu. Finanční odměna by se čerpala z rozpočtu ze sekce



drobné opravy a údržba na základě počtu hodin odvedené práce. Všechny podrobnosti budou ujasněny v připravené dohodě. Toto téma musí být ještě prodiskutováno s družstvem.

- c. Vzhledem k začátku topné sezóny bude nutné odvzdušnit radiátory. S přítomnými členy byl domluven datum pro odvzdušnění na **16.10.2024 od 18:30**. Všichni vlastníci musejí zabezpečit otevření všech ventilů na všech radiátorech nacházejících se v bytové jednotce. Výbor zašle informaci emailem a vyvěsí oznam i na nástěnky do jednotlivých vchodů.
- d. Předsedkyně informovala o plánované odstávce pitné vody dne **17.10.2024 od 8:00 do 12:00**. Ve všech vchodech je oznámení od Stavokompletu, informace bude zaslána taky emailem.
- e. V průběhu podzimu proběhne **revize plynových rozvodů**. Výzva bude vyvěšena ve všech vchodech a zaslána emailem.
- f. Několik vlastníků ohlásilo **prosakování parapetů** během deštivých dní. Výbor požádá všechny vlastníky, aby toto zkontrolovali a informovali výbor v případě potíží. Výbor následně zabezpečí firmu na provedení oprav.
- g. Předsedkyně dále informovala přítomné, že by bylo dobré provést **servisní obhlídku střechy**. Tato by se ideálně měla vykonávat jednou ročně. Servisní firmy, jsou schopny zjistit netěsnosti izolací a zabránit tak rozsáhlejším škodám způsobených neviditelným zatékáním. Tato položka bude zahrnuta do rozpočtu 2025.
- h. Někteří vlastníci z vchodu E si stěžují na **kouření na podestě vchodu**. Jedná se o jednoho podnájemníka, který tráví na podestě většinu dne, nosí si tam židli a často popíjí pivo. Tyto vlastníky to obtěžuje a žádají o minimalizaci vysedávání. Z vyjádření dalších vlastníků si podnájemník po sobě vždy všechno uklidí a je slušný. Výbor bude informovat majitelku bytu, aby požádala svého podnájemníka o minimalizaci vysedávání na podestě vchodu.
- i. Ve vchodě C pravidelně nejsou zamčené zadní **vchodové dveře**. Výbor napíše vlastníkům vchodu, aby byli pečliví a vchod zamykali.

11. Předsedkyně ukončila shromáždění vlastníků ve 20:40

Zapsal:

Jiří Kapička

SPOLEČENSTVÍ VLASTNÍKŮ LIPOVÁ 1497,
BRANDÝS NAD LABEM
Lipová 1497, 250 01 Brandýs nad Labem
IČO: 071 04 839

Ověřila:

Lujza Zatková