

Společenství vlastníků jednotek pro dům Rezidence Tulipán, Praha 9

se sídlem Drahobejlova 2391/13, 190 00 Praha 9 – Libeň
zápis v RSVJ u MS v Praze, oddíl S, vložka 9119, IČ 284 19 057

V Praze, dne 19. 06. 2012

Zápis ze shromáždění Společenství vlastníků jednotek pro dům Rezidence Tulipán, Praha 9, konaného dne 4.6.2012 v Hotelu ESPRIT, restaurant Berenika

Přítomní (osobně či v zastoupení na základě plné moci):

Apfelthaler Ivo (3784/200743), Bautin Vladimír a Bautina Alla (11069/602229), Borek František a Borková Milada (SJM) (10352/602229), Bouchalová Monika (8635/1204458), Boušková Jana (30279/4014860), Bránka Petr (6466/602229), Budkovská Markéta Mgr. (9326/602229), Hernych Jan (19726/602229), INSTALA PRAHA spol.s r.o. (10352/602229), Kociánová Barbora Ing. (6872/602229), Košovan Peter Mgr. (5534/602229), Košovan Štefan Ing., PhD. (2714/200743), Lovětínská Eva Ing. (8635/602229), Mařka Martin a Mařková Dana (SJM) (11069/602229), Magda Marek a Magdová Jirušková Pavla Ing. Bc. (SJM) (2291/200743), Malá Daniela Ing. (6829/602229), Moravcová Karolína (10352/602229), Přichystalová Marie (5188/200743), Riley Benjamin Kevin a Riley Jaroslava (SJM) (111023/12044580), Roden Eugen (2009/200743), Soukup Václav a Soukupová Bronislava (SJM) (2291/200743), Šíma Jan Ing. a Šimová Vladimíra (SJM) (10093/602229), Špringer Milan (5213/602229), Techlová Zdeňka (2132/602229), Ugav s.r.o. (56042/602229), Vančurová Marcela (6829/602229), Vrabec Lukáš Ing. (3576/200743), Xie Bin (3364/200743), Zhu Tian Long (11068/602229), Zoubková Tereza (3995/200743), Žalda Vladimír Ing. (8635/1204458),

1) Na úvod v 19.10 hod. pan Mařka přítomné přivítal a konstatoval, že na schůzi společenství vlastníků se osobně i v zastoupení na základě plné moci dle prezenční listiny dostavilo 31 vlastníků, kteří mají celkový spoluvlastnický podíl 52,19%, tudíž shromáždění vlastníků je usnášeníschopné.

2) Poté bylo navrženo, aby:

pan Martin Mařka zastával funkci předsedajícího,
paní Marcela Vančurová zastávala funkci skrutátora,
pan Jan Šíma zastával funkci zapisovatele,
pan Peter Košovan zastával funkci ověřovatele.

Výše uvedené bylo jednohlasně všemi přítomnými odsouhlaseno

3) Vzhledem k tomu, že se zatím nedostavil zástupce správní firmy pan Janoušek, který měl vlastníky seznámit s hospodařením Společenství vlastníků, navrhl předsedající přesunutí tohoto bodu „2) Seznámení s hospodařením Společenství vlastníků za rok 2011“ na konec programu.

Návrh na změnu programu byl jednohlasně schválen všemi přítomnými

4) V tomto bodě předsedající seznámil přítomné se stavem objektu dle zprávy správce (spol. MIVA).
Výtah ze zprávy správce:

I. Úvod

Obsahem této zprávy je zaznamenání technického stavu objektu za období 5/2011 -5/2012.

III. Reklamáce – připravené

- reklamáce střechy na základě posudku ing.Paryse

IV. Revize – provedené

- servis a revize garážových vrat
- pravidelný servis parkovacího a signalizačního zařízení
- revize požárního světélku
- revize hromosvodů
- výměna vodoměrů UV+ TUV

Společenství vlastníků jednotek pro dům Rezidence Tulipán, Praha 9

se sídlem Drahojlova 2391/13, 190 00 Praha 9 – Libeň
zápis v RSVJ u MS v Praze, oddíl S, vložka 9119, IČ 284 19 057

- výměna kalorimetrů
- provozní revize výtahů
- požární prohlídka
- servis klimatizace UPS

V. Revize – plánované

- funkční zkouška EPS
- revize hydrantů a PHP
- pravidelný servis parkovacího a signalizačního zařízení
- pravidelný servis UPS
- pravidelná PO prohlídka objektu
- kontrola PO dveří
- revize nouzového osvětlení
- kontrola PPK
- revize detektorů CO v prostoru garáží
- revize el. instalace

VII. Spotřební materiál, ostatní

- výměna žárovek 60W
- výměna zářivek 36W – garáže
- výměna zářivek 54 W - garáže
- výměna startérů S10
- výměna úsporných zářivek 26W
- výměna nefunkčních pohybových čidel a oprava el.rozvodu v 1NP
- výměna vodoměrů a kalorimetrů
- nátěr soklů v garážích a sklepech
- osazení větších revizních dvířek v 1NP
- oprava nátěru ve společných prostorách
- zajištění opravy prasklé hadičky WC u BJ
- opravy g. vrat - čidla
- výměna el. zámku vstupních dveří a jeho zprovoznění
- oprava motoru VZT + el. přívod (místnost pro odpad)
- utěsnění rozvodu odpadu v garážích
- výměna kování a vložek po vloupání
- částečná oprava střechy IMOS
- oprava soklů dlažby ve spol. pros.
- přemístění osvětlení ve vjezdu do garáží
- vyhořelý jistič + pojistka PRE
- výměna podlahové krytiny výtahů
- led žárovky semaforey
- přemístění el. tlačítek na schodišti

VIII. Plánované úpravy, opravy

- oprava střechy - zatékání
- nátěr kovových konstrukcí balkonů
- praskliny na fasádě
- dílčí oprava soklů dlažby na balkonech
- odvětrání výměníku Dalkia

5) Přítomní byli informováni o činnosti výboru

- a) Vlastníci byli informováni, že výbor na základě pověření z předešlého shromáždění vlastníků uzavřel Dohodu o narovnání, dle které se společenství vlastníků zavázalo, že již nebude uplatňovat vůči investorovi žádné nároky a investor se zavázal, že našemu společenství vlastníků poskytne částku 15.000,- EUR. Společenství vlastníků následně tuto částku (v přepočtu 375.525,-Kč) obdrželo na účet.

Dále byla uzavřena trojstranná dohoda mezi SVJ, investorem a stavební firmou IMOS o převodu práv a povinností ze záruky stavby a uznání závazku, dle které na nás bylo z investora převedeno oprávnění k uplatnění reklamací na střechu domu vůči společnosti IMOS.

Společenství vlastníků jednotek pro dům Rezidence Tulipán, Praha 9

se sídlem Drahojlova 2391/13, 190 00 Praha 9 – Libeň
zápis v RSVJ u MS v Praze, oddíl S, vložka 9119, IČ 284 19 057

- b) Vzhledem k tomu, že střechou i nadále zatéká, výbor vybral znalce, který se byl zatím předběžně podívat na střechu, přičemž konstatoval, že střecha je ve špatném stavu – podrobnější zprávu dá ve znaleckém posudku, který u něj výbor objednal.

Následně došlo k hlasování o následujícím návrhu: Výbor společenství vlastníků je oprávněn k zažalování společnosti IMOS (právního vymáhání odstranění vad) pokud IMOS nebude akceptovat požadavky na opravy vzešlé ze znaleckého posudku.

Pro: 100% z přítomných vlastníků

Nikdo nebyl proti, nikdo se nezdržel

Návrh na změnu programu byl jednohlasně schválen všemi přítomnými

- c) Vlastníci byli seznámeni s úspěšnou výměnou podružných bytových měřičů vody a tepla. Podařilo se zpřístupnit všechny bytové jednotky - tedy nyní již nebude nutné při každoročních lednových odečtech zpřístupňovat své byty, neboť měřiče budou odečítány dálkově. K tomuto byl vnesen dotaz na možnost kontroly dálkově odečtených stavů – předsedajícím bylo odpovězeno, že měřiče je stále možné odečíst ve svých bytech i fyzicky a tedy si každý vlastník může pro svou potřebu stavy sám evidovat, aby je mohl při vyúčtování ověřit. Tedy možnost kontroly stále je.
- d) Vlastníci byli informováni, že dluhy společnosti Tursungaisha, které byly zažalovány, nebyly uhrazeny ani poté co byla nařízena exekuce a tedy došlo k dražbě. Vzhledem k tomu, že se kromě našeho společenství vlastníků se svou pohledávkou do exekuce přihlásila i banka (která poskytovala společnosti Tursungaisha hypotéku) došlo oproti očekávání k exekuci nejen garážových stání, ale i obou bytů společnosti Tursungaisha. Oba byty byly v dražbě prodány. Vlastníci byli dále informováni, že pohledávka banky převyšovala cenu všech vydražených nemovitostí (bytů i garáží) a tedy se může stát, že naše pohledávka bude uspokojena jen částečně, v nejhorším případě (v případě uhrazení přednostní pohledávky banky) nemusí být uspokojena vůbec. V takovém případě by výbor dle doporučení právníka zvažoval další právní kroky. Dále bylo konstatováno, že žádní další významní neplátiči ke dni shromáždění vlastníků nejsou.
- e) Dále došlo k informování o uskutečněných opravách, realizovaných z finančních prostředků získaných od investora jako náhrada nevyřešených reklamací. Ke dni shromáždění došlo k posunutí vypínačů na schodišti mimo zábradlí, ke zvětšení revizních otvorů, aby bylo možné uzavřít hlavní uzávěry, byla přesunuta světla na rampě, utěsněny chybně provedené prostupy z odpadové místnosti, bylo opraveno vypnutí motoru VZT na odtahu z místnosti pro odpadky, atd. Aktuálně je plánováno natření rezavějícího zábradlí balkonů a oprava prasklin zateplení fasády.
- f) Následně byly podány informace o uskutečněném poptávkovém řízení, které výbor uskutečnil z důvodu nespokojenosti se servisní firmou výtahů. Nespokojenost byla spojena především s osobou přiděleného technika a cenou služeb. Výbor do poptávkového řízení zahrnul i stávající servisní společnost KONE s podmínkou výměny technika. Firma KONE nakonec vyměnila technika a současně nabídla o 11% levnější cenu.
Pozn. Vzhledem k tomu, že KONE výboru vyhověla jak po stránce změny technika, tak po stránce finanční, výbor podepíše dodatek ke smlouvě, kterým bude snížen měsíční paušál (roční úspora 13.404Kč)
- 6) Předsedajícím byla otevřena širší diskuse ohledně instalace různých zařízení na fasádu a balkony objektu z důvodu jak již stávajících satelitů umístěných na zábradlí, tak žádosti vlastníků o umístění klimajednotek na fasádu objektu a současně jedné již instalované klimatizace bez souhlasu vlastníků a výboru. Záměrem výboru je, aby dům nebyl znehodnocen ať už esteticky či technicky neodbornými instalacemi.

Po delší diskusi bylo hlasováno o následujících návrzích:

Návrh: Shromáždění souhlasí s instalací zařízení na fasádu domu za předpokladu, že budou dodrženy podmínky pasportu, který výbor stanoví za účelem jednotného vzhledu a technického řešení.

Společenství vlastníků jednotek pro dům Rezidence Tulipán, Praha 9

se sídlem Drahobejlova 2391/13, 190 00 Praha 9 – Libeň
zápis v RSVJ u MS v Praze, oddíl S, vložka 9119, IČ 284 19 057

Pro: 89,15% z přítomných vlastníků
Proti: 10,85% z přítomných vlastníků
Návrh byl většinově schválen

Návrh: Pokud SVJ zajistí na střeše objektu jeden centrální satelit, tak budou ostatní vlastníci povinni demontovat satelity na balkonech.

Pro: 76,27% z přítomných vlastníků
Proti: 7,11% z přítomných vlastníků
Zdrželo se: 16,62% z přítomných vlastníků
Návrh byl většinově schválen

Návrh: Doposud instalovaná zařízení na fasádě objektu nebudou podléhat nově schválenému pasportu (jednotného vzhledu a instalace).

Pro: 77,53% z přítomných vlastníků
Proti: 12,53% z přítomných vlastníků
Zdrželo se: 9,94% z přítomných vlastníků
Návrh byl většinově schválen

Návrh: Barva předokenních rolet bude v zamýšleném pasportu béžová z důvodu již existujících předokenních rolet v této barvě.

Pro: 100% z přítomných vlastníků
Návrh byl jednohlasně schválen všemi přítomnými vlastníky

Návrh: Kondenzát z klimatizačních jednotek na fasádě bude odveden do svodů dešťové vody (ty budou navrtány a do nich napojen odvod z klimatizace).

Pro: 18,27% z přítomných vlastníků
Proti: 58,6% z přítomných vlastníků
Zdrželo se: 23,12% z přítomných vlastníků
Návrh nebyl schválen

Návrh: SVJ schvaluje instalaci markýz na fasádu v ustupujícím osmém nadzemním podlaží.

Pro: 93,27% z přítomných vlastníků
Proti: 0% z přítomných vlastníků
Zdrželo se: 6,73% z přítomných vlastníků
Návrh byl většinově schválen

Návrh: SVJ schvaluje instalaci markýz na fasádu v ostatních nadzemních podlažích (1-7NP).

Pro: 17,89% z přítomných vlastníků
Proti: 45,08% z přítomných vlastníků
Zdrželo se: 37,02% z přítomných vlastníků
Návrh nebyl schválen

Společenství vlastníků jednotek pro dům Rezidence Tulipán, Praha 9

se sídlem Drahobejlova 2391/13, 190 00 Praha 9 – Libeň
zápis v RSVJ u MS v Praze, oddíl S, vložka 9119, IČ 284 19 057

- 7) Předsedající podal základní informace o rekonstrukci nebytových jednotek v přízemí, kdy původní jedna nebytová jednotka byla rozdělena na dvě jednotky, z nichž v jedné je prodejna elektrických kol a v druhé má být provozována kavárna. Po té předal slovo zástupci provozovatele kavárny, který vlastníky seznámil s otevírací dobou, provozem a ujistil vlastníky, že kavárna nebude nijak (hlukem, typem návštěvníků na které je zaměřená) narušovat kvalitu bydlení vlastníků. Vzhledem k tomu, že daná jednotka na tento typ provozu nebyla kolaudovaná, **nechalo se hlasovat, kdo je pro/proti aby se v přízemí objektu provozovala kavárna.**

Pro: 84,15% z přítomných vlastníků

Proti: 0% z přítomných vlastníků

Zdrželo se: 15,85% z přítomných vlastníků

Vlastníci souhlasí s provozem kavárny v přízemí a výbor tedy nebude podnikat kroky k zamezení provozu.

- 8) Dále předsedající informoval o proběhlých haváriích v objektu, přičemž zdůraznil především havárii vzniklou prasknutím hadičky od WC (která měla za následek vytopení výtahové šachty, sklepů i garáží) a to z důvodu varování správní firmy, že tyto hadičky s velkou pravděpodobností budou praskat. Správní firma doporučuje vlastníkům jejich výměnu za pancéřované, viz. níže přiložená vývěska, kterou výbor vyvěsil na nástěnce v domě:

Vážení vlastníci a uživatelé bytových jednotek,

jak jsme některé z Vás včera informovali na shromáždění vlastníků, vzhledem k poměrně častým haváriím studené vody způsobených prasklou hadičkou u WC doporučujeme, abyste si ve svých bytech vyměnili nebo nechali vyměnit u WC bílé plastové hadičky za stříbrné pancéřované s větší pevností. Ochráníte tím nejen svůj byt, ale i ostatní prostory pod Vaším bytem.



Původní hadička – doporučujeme výměnu



Nová hadička – doporučujeme tento typ (opletená)

V případě, že budete chtít hadičky vyměnit od správní firmy, kontaktujte pana Vladimíra Mitáše na tel č. +420 725 039 033, popř. e-mailu vmitas@mivapraha-fm.cz, který s Vámi dohodne termín výměny. Cena za výměnu jedné hadičky od správní firmy je 230,- Kč. Cena obsahuje veškeré náklady s výměnou spojené (dodání a montáž nové hadičky, přetěsnění, likvidaci původní hadičky, dopravu).

V případě, že budete hadičky měnit svépomocí, zkontrolujte řádně, zda po výměně nedochází k úkapu ve spojích!

- 9) V posledním bodě shromáždění se předalo slovo dorazivšímu panu Janouškovi, který vlastníky seznámil s hospodařením SVJ.

Stav finančních prostředků k 31.12.2011

Pokladna	62,00 Kč
Bankovní účet	863 486,70 Kč
Celkem finanční prostředky k 31.12.2011	863 548,70 Kč

Přehled čerpání dlouhodobých záloh (fond oprav) k 31.12.2011

Dlouhodobé zálohy - počáteční stav k 1.1.2011	708 902,27 Kč
Dlouhodobé zálohy - tvorba za rok 2011	268 866,00 Kč
Dlouhodobé zálohy - čerpání za rok 2011	135 188,83 Kč
Dlouhodobé zálohy - konečný stav k 31.12.2011	842 579,44 Kč

Společenství vlastníků jednotek pro dům Rezidence Tulipán, Praha 9

se sídlem Drahobejlova 2391/13, 190 00 Praha 9 – Libeň
zápis v RSVJ u MS v Praze, oddíl S, vložka 9119, IČ 284 19 057

Přehled čerpání dlouhodobých záloh garáže (fond oprav) k 31.12.2011

Dlouhodobé zálohy garáže - počáteční stav k 1.1.2011	0 Kč
Dlouhodobé zálohy garáže - tvorba za rok 2011	92 040,00 Kč
Dlouhodobé zálohy garáže - čerpání za rok 2011	0 Kč
Dlouhodobé zálohy garáže - konečný stav k 31.12.2011	92 040,00 Kč

Dlouhodobé zálohy – předpoklad tvorby v roce 2012

Dlouhodobé zálohy - konečný stav k 31.12.2011	842 579,44 Kč
Tvorba dlouhodobé zálohy (měsíční přírůstek činí 22 414,- Kč)	268 968,00 Kč
Dlouhodobé zálohy - použitelné prostředky	1 111 547,44 Kč

Dlouhodobé zálohy garáž - konečný stav k 31.12.2011	92 040,00 Kč
Tvorba dlouhodobé zálohy garáž (měsíční přírůstek činí 7 670,- Kč)	92 040,00 Kč
Dlouhodobé zálohy garáž - použitelné prostředky	184 080,00 Kč

Shromáždění jednohlasně odsouhlasilo účetní závěrku za rok 2011

10) Dále již probíhala volná diskuse a následně bylo shromáždění vlastníků ukončeno

Zápis vypracoval
Jan Šíma

Zápis ověřil
Mgr. Peter Košovan