

Zápis č. 10/2017 ze schůze shromáždění Společenství vlastníků Chudenická 1081 a 1802, Praha 10

konaného dne 28. 8. 2017 od 18:30 hod. v kočárkárně Chudenická 1082, Praha 10.

Schůzi shromáždění Společenství vlastníků Chudenická 1081 a 1082, Praha 10 (dále Společenství), svolal podle čl. VII/7 Stanov Společenství, výbor Společenství (dále Výbor) písemnou pozvánkou 8. 8. 2017 doručenou do poštovních schránek a Výboru známých emailových schránek. Pozvánka byla dále vyvěšena na vývěškách Společenství u vchodů do domu, na webové stránce www.chudenicka.cz a je obsažena v příloze č. 01 tohoto zápisu.

Předseda výboru RNDr. Václav Korotvička v 18:30 zahájil schůzi shromáždění konstatováním, že proběhla registrace přítomných uvedená v prezenční listině, která bude (jako příloha č. 02) připojena k zápisu z tohoto shromáždění. Uvedl, že je přítomno 19 vlastníků s 13319 hlasy, z celkového počtu 21084, tj 63,17 % hlasů všech vlastníků jednotek – členů Společenství a schůze shromáždění je tedy usnášení schopná.

V rámci zahájení schůze shromáždění navrhl předseda výboru následující složení orgánů schůze (Návrh č. 01). (Hlasovací otázky (návrhy) jsou obsaženy v příloze č. 03).

K bodu 2) navrženého programu

Návrh (hlasovací otázka) č. 01_Shromáždění Společenství Chudenická 1081 a 1082 s c h v a l u j e jako předsedajícího schůze RNDr. Václava Korotvičku, jako skrutátory pana Jana Bureše a pana Tomáše Vostárka, jako zapisovatele paní Terezu Neumannovou a jako ověřovatele zápisu paní Jitku Kubátovou.

Hlasování k tomuto návrhu:

Pro:	94,74 % přítomných tedy 12618 hlasů
Proti:	0 % přítomných
Zdržel se hlasování:	5,26 % přítomných
Závěr hlasování:	Návrh byl přijat

K bodu 3) navrženého programu

Návrh (hlasovací otázka) č. 02_Shromáždění Společenství vlastníků Chudenická 1081 a 1082 s c h v a l u j e program jednání ve znění uvedeném na pozvánce z 8. 8. 2017

Předsedající schůze Václav Korotvička (dále Předsedající) předložil shromáždění k projednání následující návrh programu (hlasovací otázka č. 02) ve znění uvedeném na pozvánce k tomuto shromáždění z 8. 8. 2017 (příloha č. 01 tohoto zápisu):

1. Registrace přítomných 18,15 -18,30 hod.
2. Zahájení schůze v 18,30 hod, volba předsedajícího schůze, skrutátorů, zapisovatele, ověřovatele zápisu
3. Schválení programu jednání
4. Projednání návrhu výboru Společenství na změnu společnosti provádějící správu společných částí nemovitosti a zajištění účetnictví.
5. Projednání návrhu výběru dodavatele zateplení domu
6. Výběr varianty barevného řešení fasády domu

Hlasování k tomuto návrhu:

Pro:	94,74 % přítomných tedy 12618 hlasů
Proti:	5,26 % přítomných
Zdržel se hlasování:	0 % přítomných
Závěr hlasování:	Návrh byl přijat

Pan Semiginovsky vznesl připomínku ke koncepci a schvalování programu. Dle jeho názoru by se měly vyjmenovat všechny body programu a pak o nich hlasovat. Součástí programu byl měl být i bod zahrnující ostatní témata (např "Volné").

Předsedající vysvětlil, že podrobný program je součástí pozvánky a tudíž je znám všem vlastníkům předem. Není tedy nutné všechny body znovu předčítat během schůze.

V průběhu diskuze vzrostl počet přítomných vlastníků na 20 tj. 14020 hlasů, z celkového počtu 21084, tj 66,5 % hlasů všech vlastníků jednotek.

Pan Ing. Anton vznesl návrh projednat otázky týkající se administrativního uspořádání schůzí po skončení této schůze.

Návrh pana Ing. Antona (vložená hlasovací otázka) č. 03_Shromáždění Společenství Chudenická 1081 a 1082 s c h v a l u j e projednat otázky týkající se administrativního uspořádání schůzí po skončení této schůze

Tento návrh byl přijat 100% přítomných, tj. 14020 hlasy.

Předsedající uzavřel diskuzi k tomuto bodu programu.

K bodu 4) programu

Projednání návrhu výboru Společenství na změnu společnosti provádějící správu společných částí nemovitosti a zajištění účetnictví.

V úvodu jednání k tomuto bodu programu seznámil Předsedající přítomné s následujícími informacemi výboru společenství.

V průběhu několika posledních měsíců shledává výbor společenství řadu nedostatků v činnosti našeho správce Centra a.s. a to jak v oblasti technické správy, tak i v administrativně ekonomické.

Zaznamenali jsme řadu personálních změn, které se ve vztahu k nám postupně projevovaly výpadky nebo dokonce několikaměsíční absenci dohodnutých činností, jako je pravidelná technická kontrola objektu, důsledné a rychlé zpracování návrhů na řešení existujících poruch a závad, omezenou komunikaci s výborem společenství na toto téma, opožděné zpracování návrhů i pravidelných plateb, pozdě vystavených příkazů k úhradě plateb dodavatelům, neaktualizovaných přehledů o provedených a očekávaných revizích apod.

Výbor společenství řadu měsíců některé uvedené nedostatky v činnosti správce částečně toleroval a suploval vlastní činností jednotlivých členů s očekáváním, že se situace v krátkém čase stabilizuje a dostane do žádoucího stavu. K tomu však nedošlo.

Jednou z cest, jak situaci řešit je dožadovat se plnění konkrétních ustanovení smlouvy, shromažďovat a prezentovat doklady rozsah jejího neplnění ve vybraných případech, hledat výpovědní důvody pro okamžité zrušení smlouvy, dohadovat se o míře sankčních plateb nebo srážkách z plateb pravidelných, posuzovat míru objektivní odpovědnosti správcovské firmy, odvolávající se na prováděné personální změny a sliby lepší kontroly a organizace a výkonu práce svých zaměstnanců.

Druhou cestou je podat výpověď bez udání důvodů a najít si jiného dodavatele. Samozřejmě, že ani u něho nemůžeme předpokládat naši trvalou spokojenost, ale doufejme, že alespoň nějakou dobu bude platit, že „nové koště dobře mete“ a pokud by nás mohlo vyjít i laciněji, tím lépe

Výbor, na základě řady informací a referencí m.j. i z našeho nejbližšího okolí, došel k závěru, že bychom se měli orientovat především na větší firmy s dobrým ekonomickým, technickým a personálním zázemím, než na malé firmy, nevýrazně ekonomicky prosperující, kde jakákoliv neočekávaná i drobná disfunkce se může výrazně projevit v zajišťování dohodnutých služeb odběratelům.

Výbor jako alternativu k současnému dodavateli správy nemovitosti poptal o cenovou nabídku dvě velké firmy, o kterých má nějaké reference. Jednou z nich je SBD Pokrok, která je de facto neziskovou organizací a spravuje m.j. i jeden z objektů v našem okolí a druhou firmou je firma PPM, která je také velká a má v posledních měsících poměrně masivní reklamu na SEZNAM.CZ. Ani k jedné z těchto firem nemá nikdo z členů výboru ani osobní či jiné závazky.

Kdokoliv z Vás má možnost pro konečný výběr navrhnout s krátkou písemnou argumentací, navrhnout další firmu. Konečný výběr, tak jako dnes vybíráme dodavatele zateplení, odsuneme na program příštího shromáždění.

Následně otevřel předsedající diskuzi k tomuto bodu programu.

Diskuze k tomuto bodu programu:

Pan MUDr. Semiginovský souhlasil s názorem výboru společenství, že v činnostech společnosti Centra jsou značné nedostatky, které on sám kritizuje již 5 let. Podle jeho názoru by hlavním kritériem výběru mělo být, co daná správcovská společnost nabízí a za kolik.

Pan Anton přidal, že by měl rád k dispozici analýzu, co dělá Centra špatně a co dobře a kolik jednotlivé činnosti stojí. Při výběru nové firmy, by rád viděl její reference 5 let zpátky a ocenil by i ověření kvality u jejích současných zákazníků.

Pan Ing. Vacek požádal o přidání seznamu nedostatků coby přílohy tohoto zápisu. Dle jeho názoru by společenství mělo napsat vytýkáci dopis Centře a požadovat sankce za neplnění sjednaných činností. Současně souhlasí s hledáním nové správcovské firmy.

Předsedající reagoval na vznesené připomínky následujícím vyjádřením.

Situace ohledně správcovské firmy Centra se zhoršila až v roce 2017. Před lednem 2017 byly ekonomické i administrativní činnosti vykonávané Centrou v pořádku, což potvrdily mimo jiné i kontroly Pražské správy sociálního zabezpečení nebo např. kontrola Finančního úřadu. Nebyly zjištěny žádné nedostatky. Vztahy a komunikace mezi výborem a správcovskou firmou Centra byly dobré. Tato situace se změnila v roce 2017, kdy došlo k mnoha organizačním změnám v Centře. Např. na pozici technika se vyměnili 3 nebo 4 různí lidé během velmi krátkého časového období.

Rychlou výměnu techniků potvrzuje i paní Kopecká na základě vlastní zkušenosti.

Na změnu situace k horšímu reagoval výbor zasláním dopisu Centře a požadováním nápravy současné situace. K tomu však nedošlo. Aby byla zajištěna nezbytná technická údržba domu, suploval v tomto období technickou činnost Centry a zajišťoval nápravy zjištěných technických nedostatků.

Nedostatky začal výbor shledávat i v ekonomické oblasti. V Centře došlo k mnoha organizačním změnám v účtárně. Na pozici účetní se vyměnilo mnoho osob, které nebyly řádně zaučeny a nevěděly např. jak zaúčtovat jednotlivé příchozí faktury našeho společenství. Výbor pak musel jejich zpracování urgovat a docházelo tak ke zpoždění některých plateb. V tomto období obdrželo společenství od svých dodavatelů několik upomínek k platbě. Díky včasnému řešení všech těchto situací, nebylo dosud nutné platit žádné penále ze zpožděných plateb.

Na základě výše uvedených nedostatků zaslal výbor Centře několik upomínek. Situace v Centře je však momentálně velmi nepřehledná a s výborem komunikuje skoro pokaždé někdo nový a k žádné nápravě nedochází.

Na základě této dlouhodobé (od ledna 2017) chaotické situace ve správcovské firmě Centra, absenci efektivní komunikace mezi výborem společenství a Centrou a doposud žádným zlepšením situací, i přesto, že byla Centra na nedostatky ve sjednaných činnostech výborem společenství několikrát písemně i ústně upozorněna, navrhuje výbor společenství změnu dodavatele/správcovské firmy.

Pan MUDr. Semiginovský vznesl dotaz, zda výbor zveřejní kritéria výběru nové správcovské firmy a zároveň seznámil přítomné se svým osobním sporem se společností Pražská teplárenská, které nedoplatí svůj poplatek za teplo za rok 2016,

protože je toho názoru, že společnost nesplnila zákonný požadavek přivést teplo k patě domu. Dle jeho názoru by měla být nová správcovská firma malá, odpovědná a mít za sebou úspěšnou historii/reference.

Předsedající ujistil přítomné, že hlavním kritériem výběru nové správcovské firmy bude cena, za jakou tato nová firma nabídne standardní správcovské činnosti.

Na dotaz pana Ing. Vacka, zda jsou zajištěny bankovní účty proti vytunelování, předsedající potvrdil, že správcovská firma Centra má pouze omezený přístup k účtům a nemůže provést jakoukoliv platbu bez autorizace oprávněných osob (výboru společenství).

Následně se rozvinula mezi přítomnými diskuze, zda by na základě výše uvedeného neměla být smlouva se společností Centra vypovězena na základě neplnění sjednaných činností tj. porušení smluvních závazků.

Několik přítomných vlastníků vyjádřilo své obavy, aby v době změny firmy došlo k řádnému zajištění všech potřebných činností (standardní agendy) a nedošlo k poztrácení důležitých dokumentů. Následně na to se také diskutovalo, zda by nebylo lepší vypovědět smlouvu ke konci roku případně k jinému datu.

Předsedající připoměl, že účetnictví nelze jednoznačně rozdělit k určitému datu např. kvůli fakturám za rok 2017, které přijdou až v roce 2018 a nebo např. kvůli účetní závěrce za rok 2017, kterou je nutné dokončit do března 2018. Činnosti staré a nové firmy se tak vždy budou překrývat.

Poté předsedající uzavřel diskuzi k tomuto bodu programu, upravil znění návrhu (otázky č. 4) přidáním textu: "*z důvodu neplnění řady jejich smluvních závazků*" a dal hlasovat o následujícím návrhu (hlasovací otázka č.04):

Návrh (hlasovací otázka) č. 04_Shromáždění Společenství Chudenická 1081 a 1082 pověřuje výbor Společenství k vypovězení dosavadních smluv s firmou Centra, a.s. týkajících se správy společných částí domu a vedení účetnictví z důvodu neplnění řady jejich smluvních závazků a souhlasí s postupem výběru nového dodavatele navrženým ve zprávě výboru k bodu 4 schváleného programu dnešního shromáždění Společenství.

Hlasování k tomuto návrhu:

Pro:	95 % přítomných tedy 13319 hlasů
Proti:	5 % přítomných
Zdržel se hlasování:	0 % přítomných
Závěr hlasování:	Návrh byl přijat

K bodu 5) programu

Projednání návrhu výběru dodavatele zateplení domu

Místopředseda výboru společenství pan Mgr. Tomáš Vostárek seznámil přítomné s průběhem a kritérii výběru dodavatele.

Dne 8. 6. 2017 Ing. Hromádko, projektant společnosti Atelier P-H-A, předal výboru zpracovanou projektovou dokumentaci obsahující i výkaz výměr a 4 barevná řešení fasády. Dále pan Hromádko zpracoval výzvu pro dodavatele, která obsahovala především předpokládaný rozsah stavebních prací, dobu a místo plnění zakázky, způsob zpracování nabídky, lhůtu a způsob dodání nabídky a posouzení a kritéria hodnocení nabídky. Výbor následně upravil tuto výzvu. Úpravy se týkaly především určení termínu a místa konání informační schůzky, lhůty a způsoby podání nabídek a především kritéria hodnocení nabídek a jejich váhy:

- Výše nabídkové ceny v Kč včetně DPH – 55%
- Reference a odborná způsobilost uchazeče – 10%
- Vypracování doplňků a oprav předloženého výkazu výměr – 2%
- Délka záruční lhůty v měsících vč. sankčních podmínek – 5%
- Výše smluvních sankcí za nedodržení termínu předání a převzetí díla – 3%
- Termín plnění zakázky ve dnech – 10%
- Možnost splátkového kalendáře do cca dvou let po ukončení díla - 15%

Výbor následně zaslal výzvu následujícím dodavatelům: PSP.ADV-Group, SOVA – výškové práce, GLOB Production, DKS, HOLBORN, OMLUX, Moravec a spol., Kasten, Termocon a SPEMB, tedy celkem 10 dodavatelům. Tyto dodavatele doporučil Ing. Hromádko, vlastníci Společenství a výbor Společenství. Dne 27. 6. 2017 se pak konala informační schůzka s dodavateli zateplení.

K datu 24. 7. 2017, který byl uveden ve výzvě, výbor obdržel celkem 6 nabídek viz. příloha č. 4.

Výbor zaslal všechny obdržené nabídky na jemu známé e-mailové adresy vlastníků a zároveň Ing. Hromádkovi. Výbor i Ing. Hromádko došli k závěru, že nejlepší nabídku zaslala firma DKS a proto tuto nabídku předkládá shromáždění vlastníků, aby ji schválilo.

Diskuze k tomuto bodu programu:

Následně otevřel předsedající diskuzi k tomuto bodu programu.

Pan MUDr. Semiginovský vznesl připomínku, že množství odvedené práce se u jednotlivých dodavatelů/nabídek liší, což způsobuje rozdíl v celkové ceně, což by měl výbor vzít v potaz při závěrečném výběru dodavatele. Zároveň navrhl provést výběr dodavatele formou aukce. Tři nejlepší dodavatelé by se měli dostavit osobně na schůzi společenství a představit své nabídky všem přítomným vlastníků. Pak by mělo dojít teprve k hlasování o jednotlivých nabídkách.

Předsedající i místopředseda výboru společenství pan Mgr. Tomáš Vostárek shodně potvrdili, že všichni oslovení dodavatelé dostali seznam kritérií, která měla rozhodující vliv při vyhodnocení a následném výběru dodavatele. Všechna 7 kritérií je popsáno výše v tomto zápisu spolu s jejich procentuální vahou.

Během této diskuze (20:05) odešla paní Kopecká, avšak předala plnou moc k hlasování Tereze Neumannové a tudíž nedošlo k žádné změně počtu hlasů.

Následně se rozvinula diskuze ohledně podrobností splátkového kalendáře. Přítomně zajímalo, zda jsou splátky bezúročné a jak budou splátky vysoké.

Předsedající přítomným vlastníkům připomněl, že nejprve je potřeba vybrat dodavatele a pak se mohou diskutovat podrobnosti splátkového kalendáře a výše splátek. Tyto podrobnosti je možné zahrnout do smlouvy o dílo s vybraným dodavatelem. O této smlouvě se bude hlasovat na příští schůzi. Předsedající také zmínil, že i po zaplacení zateplení by na bankovním účtu společenství měla zůstat finanční rezerva na pokrytí běžných výdajů.

Pan Anton poté upozornil na důležitost dokončení zateplení do zimy (než začne mrznout), zajímalo ho, jakou technologii zateplení firma použije a upozornil na důležitost odvodnění pozemku.

Předsedající potvrdil, že bude použita víceméně stejná technologie jako u již zateplené, druhé poloviny domu, případné odchylky budou součástí smlouvy o dílo (např. se nebudou používat tzv. kobry a zateplovat se bude i suterén). Odvodnění pozemku není součástí projektové dokumentace na zateplení domu. V případě nutnosti se bude řešit zvlášť.

Předsedající uzavřel diskuzi k tomuto bodu programu a přednesl následující návrh (hlasovací otázka č.05):

Návrh (hlasovací otázka) č. 05_Shromáždění Společenství Chudenická 1081 a 1082 s c h v a l u j e nabídku společnosti DKS na zateplení domu a ukládá výboru uzavřít smlouvu o dílo s touto firmou.

Hlasování k tomuto návrhu:

Pro: 95 % přítomných tedy 13319 hlasů

Proti: 5 % přítomných

Zdržel se hlasování: 0 % přítomných

Závěr hlasování: **Návrh byl přijat**

K bodu 6) programu

Výběr varianty barevného řešení fasády domu

Předsedající uvedl, že výbor společenství zpracoval anketu, ve které byli vyzváni vlastníci tohoto společenství ke stanovisku k celkem třem návrhům barevných variant (viz. Příloha č. 05), které mohli případně doplnit svým vlastním návrhem.

Protože se však z celkových 30 vlastníků k předloženým návrhům vyjádřilo pouze 10 zástupců vlastníků, výsledky ankety nejsou závazné a o rozhodnutí bude jednat nyní toto shromáždění.

Toto shromáždění bude jednat o všech třech v anketě navržených variantách, případně o jakékoliv další, pokud bude kterýmkoliv z přítomných nebo zastoupených vlastníků navržena a srozumitelně písemně formulována v rámci diskuze k tomuto bodu jednání.

Vybrána pak bude taková varianta, která dosáhne nejvyššího počtu hlasů. V případě rovného počtu hlasu u některých variant, pověří toto shromáždění k rozhodnutí o dalším postupu výbor společenství vlastníků.

Následně otevřel předsedající diskuzi k tomuto bodu programu.

Na začátku diskuze (20:30) se snížil počet přítomných vlastníků na 19 vlastníků, tj. 13319 hlasů z celkového počtu 21084, tj. 63,17 % hlasů všech vlastníků jednotek.

Diskuze k tomuto bodu programu:

Přítomní vlastníci krátce prodiskutovali, zda vytvořit novou barevnou variantu a jak barevně začlenit dům do jeho bezprostředního okolí.

Předsedající uzavřel diskuzi a vzhledem k tomu, že při projednávání barevného řešení se neobjevil žádný další návrh, kromě dosud předložených variant, dal předsedající hlasovat pouze o nich.

Hlasování k návrhu barevného řešení fasády podle varianty č:1

Pro: 10,53 % přítomných tedy 1402 hlasů

Hlasování k návrhu barevného řešení fasády podle varianty č:2

Pro: 31,58 % přítomných tedy 4206 hlasů

Hlasování k návrhu barevného řešení fasády podle varianty č.3

Pro: 57,89 % přítomných tedy 7711 hlasů

Závěr hlasování: **Byl přijat návrh barevného řešení fasády podle varianty č.3**

Ve 20:35 předsedající konstatoval, že byl vyčerpán schválený program dnešní schůze shromáždění Společenství, poděkoval přítomným za účast a schůzi ukončil.

V Praze dne 28.8. 2017

RNDr. Václav Korotvička –
předsedající schůze

Zapsal: Mgr. Tereza Neumannová

Ověřila: Jitka Kubátová

Přílohy:

Příloha č. 01 – Pozvánka

Příloha č. 02 – Prezenční listina

Příloha č. 03 – Hlasovací otázky/návrhy

Příloha č. 04 – 6 nabídek dodavatelů zateplení na DVD

Příloha č. 05 – barevné řešení fasády domu