

**Zápis ze shromáždění vlastníků jednotek Společenství vlastníků jednotek pro dům
č.p. 1161, ul. Nádvoří, Liberec
se sídlem Nádvoří 1161, Liberec, PSČ 460 06, konané dne 16.3.2023 v 9:00 hod na
adrese Kulturní a společenské centrum, Lidové sady 425/1, Liberec**

Bytové družstvo IMOBILIEN, jako předseda Společenství vlastníků jednotek pro dům č.p. 1161, ul. Nádvoří, Liberec, IČO: 069 75 186, se sídlem Nádvoří 1161/7, Liberec VI-Rochlice, Liberec, PSČ 460 06 (dále jen "SVJ") svolalo v souladu s Článkem 6 odst. 6.3 a 6.4 Stanov SVJ a ustanovením § 1207 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění (dále jen "**Občanský zákoník**") shromáždění vlastníků jednotek SVJ na 16.3.2023 pozvánkou uveřejněnou na vývěsce (na internetových stránkách) společenství a zároveň odeslanou vlastníkům na adresy uvedené v aktuální evidenci SVJ.

Shromáždění SVJ bylo zahájeno v 9:00 hod.

Shromáždění SVJ zahájil zástupce Bytového družstva IMOBILIEN jako svolavatele, pan Ing. Martin Kulháněk, a na úvod přivítal přítomné vlastníky či jejich zástupce.

Předsedající přítomným sdělil, že dnešní shromáždění SVJ je usnášeníschopné ve smyslu článku 5 Stanov a § 1206 odst. 2 Občanského zákoníku. Dle prezenční listiny a předložených plných mocí jsou **přítomni 2 členové SVJ mající 212.513 hlasů** z celkového počtu **378.344** hlasů jsou tedy přítomni vlastníci mající dohromady nadpoloviční většinu všech hlasů.

I.

Předsedající dále přednesl pořad jednání shromáždění, který byl součástí pozvánky:

1. Zahájení a kontrola usnášeníschopnosti;
2. Projednání a schválení účetní závěrky za rok 2022
3. Volba předsedy společenství vlastníků
4. Projednání a schválení zvýšení pravidelných pevných příspěvků na správu domu a pozemku v důsledku inflace, přičemž platby nebyly zvyšovány od jejich schválení v roce 2018:
 - a. Domovník: ze stávajících 150 Kč/byt/měsíc na 160 Kč/byt/měsíc;
 - b. Vedení účetnictví, režie a ekonomická správa: ze stávajících 8,5 Kč/m2/měsíc na 9,5 Kč/m2/měsíc
5. Schválení změny osoby zajišťující některé činnosti správy domu a pozemku (správce) – změna z Interma BYTY správa s.r.o. na Stavební bytové družstvo Sever, se sídlem Bažantí 1415/3, 460 31 Liberec, IČO: 00042579
6. Různé;
7. Závěr.

II.

Po úvodu přednesl předsedající shromáždění následující návrh na volbu předsedajícího dnešního shromáždění:

Navržen byl:

- Předsedající: Ing. Martin Kulháněk

Nejprve se předsedající dotázal přítomných členů, zda mají jiný návrh, protinávrh či připomínku k uvedenému návrhu. Jelikož tomu tak nebylo, nechal o předloženém návrhu hlasovat.

S uvedeným návrhem vyslovilo souhlas 212.513 hlasů přítomných členů, 0 hlasů bylo proti a 0 se zdrželo hlasování. Rozhodný počet hlasů nutný pro přijetí tohoto usnesení byla nadpoloviční většina hlasů přítomných členů. Usnesení bylo přijato. Proti výkonu hlasovacích práv nebyly vzneseny žádné námitky.

Předsedajícím shromáždění vlastníků jednotek byl zvolen Ing. Martin Kulháněk.

Dále bylo přistoupeno k volbě zapisovatele dnešního shromáždění. Ještě předtím předsedající navrhl, aby se shromáždění mohl účastnit Mgr. David Satke, advokát. Proti tomu nebyly ze strany přítomných vlastníků vzneseny žádné námitky a tento návrh byl shromážděním schválen všemi hlasy přítomných vlastníků.

Následně bylo přistoupeno k samotné volbě zapisovatele.

Navržen byl:

- Zapisovatel: Mgr. David Satke

Nejprve se předsedající dotázal přítomných členů, zda mají jiný návrh, protinávrh či připomínku k uvedenému návrhu. Jelikož tomu tak nebylo, nechal o předloženém návrhu hlasovat.

S uvedeným návrhem vyslovilo souhlas 212.513 hlasů přítomných členů, 0 hlasů bylo proti a 0 se zdrželo hlasování. Rozhodný počet hlasů nutný pro přijetí tohoto usnesení byla nadpoloviční většina hlasů přítomných členů. Usnesení bylo přijato. Proti výkonu hlasovacích práv nebyly vzneseny žádné námitky.

Zapisovatelem shromáždění vlastníků jednotek byl zvolen Mgr. David Satke.

III.

Předsedající předložil shromáždění k projednání a schválení účetní závěrky za rok 2022.

Poté po krátké diskuzi přistoupil předsedající k hlasování o schválení účetní závěrky za rok 2022 tak, jak byla předložena shromáždění. Nejprve se předsedající dotázal přítomných členů, zda mají jiný návrh, protinávrh či připomínku k uvedenému návrhu. Jelikož tomu tak nebylo, nechal o předloženém návrhu hlasovat.

S uvedeným návrhem vyslovalo souhlas 212.513 hlasů přítomných členů, 0 hlasů bylo proti a 0 se zdrželo hlasování. Rozhodný počet hlasů nutný pro přijetí tohoto usnesení byla nadpoloviční většina hlasů přítomných členů. Usnesení bylo přijato. Proti výkonu hlasovacích práv nebyly vzneseny žádné námitky.

Účetní závěrka za rok 2022 byla schválena.

IV.

Předsedající následně předložil shromáždění následující návrh na volbu člena orgánu SVJ:

Do funkce předsedy společenství vlastníků bylo navrženo Bytové družstvo IMOBILIEN.

Nejprve se předsedající dotázal přítomných členů, zda mají jiný návrh, protinávrh či připomínku k uvedenému návrhu. Jelikož tomu tak nebylo, nechal o předloženém návrhu hlasovat.

S uvedeným návrhem vyslovalo souhlas 212.513 hlasů přítomných členů, 0 hlasů bylo proti a 0 se zdrželo hlasování. Rozhodný počet hlasů nutný pro přijetí tohoto usnesení byla nadpoloviční většina hlasů přítomných členů. Usnesení bylo přijato. Proti výkonu hlasovacích práv nebyly vzneseny žádné námitky.

Shromáždění zvolilo Bytové družstvo IMOBILIEN předsedou společenství vlastníků.

V.

Předsedající následně předložil shromáždění k projednání a schválení zvýšení pravidelných pevných příspěvků na správu domu a pozemku v důsledku inflace, přičemž platby nebyly zvyšovány od jejich schválení v roce 2018:

- a. Domovník: ze stávajících 150 Kč/byt/měsíc na 160 Kč/byt/měsíc;
- b. Vedení účetnictví, režie a ekonomická správa: ze stávajících 8,5 Kč/m²/měsíc na 9,5 Kč/m²/měsíc

V rámci diskuze bylo ze strany vlastníků apelováno, aby byl nový předpis se zvýšenými platbami a zálohami odeslán správcem co nejdříve, aby tím bylo co nejvíce eliminováno nebezpečí následného vysokého doplatku.

Poté přistoupil předsedající k hlasování o schválení zvýšení plateb tak, jak byly navrženy. Nejprve se předsedající dotázal přítomných členů, zda mají jiný návrh, protinávrh či připomínku k uvedenému návrhu. Jelikož tomu tak nebylo, nechal o předloženém návrhu hlasovat.

S uvedeným návrhem vyslovalo souhlas 212.513 hlasů přítomných členů, 0 hlasů bylo proti a 0 se zdrželo hlasování. Rozhodný počet hlasů nutný pro přijetí tohoto usnesení byla nadpoloviční většina hlasů přítomných členů. Usnesení bylo přijato. Proti výkonu hlasovacích práv nebyly vzneseny žádné námitky.

Shromážděním byla schválena následující výše úhrad za plnění na služby spojené s užíváním jednotek a správou domu a pozemku:

- ***Domovník: 160 Kč/byt/měsíc***
- ***Vedení účetnictví, režie a ekonomická správa: 9,5 Kč/m²/měsíc***

VI.

Předsedající následně předložil shromáždění návrh na změnu osoby zajišťující některé činnosti správy domu a pozemku (správce), a to ze stávajícího správce Interma BYTY správa s.r.o. na Stavební bytové družstvo Sever, se sídlem Bažantí 1415/3, 460 31 Liberec, IČO: 00042579

Změna je provedena z důvodů nespokojenosti se servisem stávajícího správce, který se projevil v zanedbání zajišťování revizí a chybách ve vyúčtování. Předsedající sdělil přítomným, že SVJ nemá neplatiče. Odměna za činnost správce zůstává nezměněná ve výši 125 Kč na byt.

Po diskuzi přistoupil předseda ke schválení změny správce, jak byla navržena.

Nejprve se předsedající dotázal přítomných členů, zda mají jiný návrh, protinávrh či připomínku k uvedenému návrhu. Jelikož tomu tak nebylo, nechal o předloženém návrhu hlasovat.

S uvedeným návrhem vyslovilo souhlas 212.513 hlasů přítomných členů, 0 hlasů bylo proti a 0 se zdrželo hlasování. Rozhodný počet hlasů nutný pro přijetí tohoto usnesení byla nadpoloviční většina hlasů přítomných členů. Usnesení bylo přijato. Proti výkonu hlasovacích práv nebyly vzneseny žádné námitky.

Shromáždění schválilo změnu osoby zajišťující některé činnosti správy domu a pozemku (správce) na Stavební bytové družstvo Sever, se sídlem Bažantí 1415/3, 460 31 Liberec, IČO: 00042579.

VII.

Předsedající následně otevřel diskuzi v bodu „Různé“. Přítomní vlastníci v tomto bodu diskutovali o problémech v domě a o nutnosti provedení některých oprav společných prostor, jednalo se zejména o:

- oprava balkonů – konstatováno, že Interma nepracovala dobře jako správce
 - nyní vytendrováno
 - vlastníci by se měli se žádostmi obracet na pana Frka, na kterého mají v domě kontakt
- opadané kachlíky (sokly) na schodišti – měl by řešit domovník, předsedající přislíbil, že zajistí opravu
- byla diskutována možnost předělat spouštění chodbových světel na fotobuňky, případně jako alternativu provést revizi vypínačů a prodloužení intervalů pro zapnutí světel

- diskutována oprava komunikací, které jsou ve špatném stavu (díry) – předsedající přítomné informoval, že už je objednaná oprava, která by měla proběhnout na jaře 2023
- nedostatek parkovacích míst – předsedající informoval přítomné, že další parkovací místa nejsou v současné době k dispozici
- ohledně parkovacích míst bude u správce rovněž objednáno také nové označení parkovacích míst a vyznačení žlutých čar (kde není možné parkovat)

Závěrem předsedající apeloval na vlastníky bytů, aby se ke společnému majetku chovali ohleduplně a aby stejnou péčí vyžadovali případně i od svých nájemníků.

VIII.

Jelikož nebylo dalších dotazů a připomínek, předsedající poděkoval přítomným za účast a shromáždění ukončil v 9:45 hodin.

V Praze dne 16.3.2023



.....
Ing. Martin Kulhánec
předsedající



.....
Mgr. David Satke
zapisovatel

Přílohami tohoto zápisu jsou:

1. Listina přítomných (včetně případných plných mocí);
2. Pozvánka na shromáždění;
3. Podklady k projednávaným záležitostem.