

Zápis ze Shromáždění Společenství vlastníků jednotek pro dům Jablonecká 698 -711, Praha 9 - Prosek konaného dne 31. 10. 2013 ve velkém sále Hotelu DUO, Teplická 492, 190 00 Praha 9

1. PREZENCE, ÚČAST A ZAHÁJENÍ

Prezence vlastníků, kteří se účastnili Shromáždění začala v 17.00.

Předseda výboru SVJ seznámil Shromáždění s programem setkání a představil jednotlivé důležité aktéry Shromáždění:

- Ing. Vojtěch Stritzko – předseda výboru SVJ
- Jan Bláha – zástupce účetní firmy Simona Holanová
- Ing. Miroslav Hájek – místopředseda Výboru
- Bc. Stanislav Bednařík – člen Výboru
- Bc. Michael Zwiener – člen Výboru
- Martin Halík – hlavní organizátor Shromáždění, sčítatel a zapisovatel

Předseda seznámil Shromáždění s organizací, pravidly a způsobem hlasování. Dále předseda informoval přítomné o tom, že přišly dodatečné připomínky a návrhy k bodům programu a oznámil, že hlasování o nich bude probíhat vždy při bodu, kterého se daný návrh nebo připomínka týkají.

Předseda informoval Shromáždění, že má právo ukončit dlouhý nebo nevěcný příspěvek při diskuzi nebo zahájit hlasování o jeho pokračování. Hlasování o předložených návrzích je prováděno výší spoluvlastnických podílů.

O slovo se přihlásil vlastník z pléna - chybí mu návrhová komise, která dělá závěry na usnesení.

Odpověď předsedy : program připravuje Výbor, pokud se sejdou návrhy před vytištěním pozvánek, snaží se zimplementovat do programu

Předseda podrobně seznámil Shromáždění s jednotlivými body programu:

1. Zahájení Shromáždění , vyhlášení programu Shromáždění
2. Zpráva o činnosti Výboru
3. Zpráva činnosti KK
4. Schválení výsledků hospodaření SVJ za rok 2012 a návrh rozpočtu na rok 2014
5. Schválení změn stanov
6. Volba člena Výboru SVJ

Předseda konstatoval, že je pouze 1 kandidát, jiný vlastník se jako další kandidát nepřihlásil. Dále oznámil možnost přihlášení kandidáta z pléna.

7. Schválení výše jednorázové odměny členům orgánů SVJ
8. Schválení způsobu ročního rozúčtování cen služeb a příspěvků na správu domu, jejich vyúčtování a vypořádání
9. Schválení dalších usnesení.
10. Diskuse

2. ZPRÁVA O ČINNOSTI VÝBORU

Předseda seznámil Shromáždění s činností Výboru.

Zpráva je rozdělena na tři části:

1) Splnění úkolů podle Usnesení Shromáždění z 10/2012:

a) provedení sčítání hlasů při výměně elektrických rozvodů světel

b) provedení sčítání hlasů pro rekonstrukci vnitřních vstupních prostor

Pro sčítání hlasů se podařilo (osobně a dále korespondenčně pro jinde bydlící vlastníky) sehnat více jak 75% vlastníků. Byla zorganizována poptávková řízení. Výměna elektřiny začal v říjnu 2013, oprava vchodů by se měla stihnout během 1,2 let.

2) Činnost mimo úkolů ze Shromáždění:

c) Museli jsme vyměnit plynové přípojky z důvodu bezpečnosti (zhroucení části zdi). Na základě toho byl zjištěn velmi špatný stav rozvodů plynu v technickém podlaží, takže bylo rozhodnuto o kompletní výměně. Dále se vyměnily hlavní uzávěry plynu, protože byly zrezné.

d) Vzhledem ke krádeži v kočárkárně 710 oknem bylo rozhodnuto o zabezpečení oken v kočárkárnách.

e) práce na opravě venkovních schodů – lepicí pásky. Část nainstalována, zbytek kvůli potřebě teplého počasí při instalaci až na jaře.

3) Plán úkolů do konce volebního období Výboru:

- dokončení výměny elektrorozvodů a opravy vstupních prostor

- příprava návrhů na synchronizaci účetnictví s novým Občanským zákoníkem

- svolání Shromáždění kvůli volbám nového Výboru a Kontrolní komise

Předseda SVJ předal slovo paní Zábranské, aby odprezentovala Zprávu o činnosti Kontrolní komise.

Dále předseda výboru oznámil, že Shromáždění je usnášeníschopné, účast přesahuje 54%.

3. ZPRÁVA O ČINNOSTI KONTROLNÍ KOMISE

Paní Zábranská, předsedkyně Kontrolní komise, seznámila Shromáždění s náplní práce Kontrolní komise.

Kontrolní komise pracovala v roce 2012 v tomto složení:

- Milena Hajnišová RNDr., CSc.
- Milada Fišerová
- Marcela Zábranská – předsedkyně KK

Zpráva o plnění Usnesení - viz. příloha

Paní Zábranská předala slovo zpět předsedovi.

Vyjádření předsedy ke zprávě KK- jedná se o výtky v uzavřených smlouvách, které mají návaznost na platbu DPH:

Všechny smlouvy před jejich uzavřením nechal Výbor posoudit právníkem a ten neměl k těmto ustanovením žádnou připomínku. Výbor po dalším projednání uznal výtku KK jako oprávněnou a nyní koná opatření, aby se uvedený problém při uzavírání smluv neopakoval. Ve všech 4 smlouvách Výbor provedl patřičné změny, a nebo se dohodl na znění dodatků.

Předseda navrhl hlasování o tom, že Shromáždění bere na vědomí zprávu KK.

Návrh z pléna: Nejprve by se mělo hlasovat o zprávě Výboru.

Odpověď předsedy: Výbor usnesení o zprávě Výboru nepožaduje, vlastníci jsou průběžně informováni.

USNESENÍ : Shromáždění bere na vědomí zprávu Kontrolní komise.

Účast – 54,2%

pro usnesení hlasovalo 100% přítomných hlasů

Usnesení bylo přijato.

Zpráva KK je uvedena v příloze.

4. Výsledky hospodaření za rok 2012

Výbor předložil vlastníkům zprávu o výsledcích hospodaření za rok 2012. K této zprávě podal předseda několik vysvětlení: Původně byly ve správní režii služby (vymáhání pohledávek) Mgr. Labského, které byly přesunuty do Ostatních služeb. Operace nemá vliv na přeplatky nebo nedoplatky, jedná se pouze o administrativní úpravu.

Předseda informoval, že v novém Občanském zákoníku bude specifikováno účtování správy, odměny Výboru, Kontrolní komise, externí vyúčtování apod., pak bude možné přesunout vymáhání pohledávek zpět.

USNESENÍ: Shromáždění schvaluje předložené výsledky hospodaření za rok 2012

Účast - 55%

Pro usnesení hlasovala 99,5 % přítomných hlasů

Proti 0,5 % přítomných hlasů

Usnesení bylo přijato

Zpráva o hospodaření za rok 2012+ návrh rozpočtu nárok 2014 jsou uvedeny v příloze.

5. Návrh rozpočtu na rok 2014

Výbor předložil vlastníkům návrh rozpočtu na rok 2014. Předsedkyně KK připomínkovala tento návrh zejména z důvodu stanovení záloh, jejichž změna na zálohovém listě není možná od 1.1. daného roku. Vzhledem k dotazům a připomínkám předsedkyně KK předal předseda slovo p. Bláhovi, který přítomným vysvětlil, jakým způsobem se stanovují a vypočítávají platby na jednotlivé služby, jak rozpočítává firma ISTA spotřebu těchto služeb a jak je poté vyúčtování předloženo vlastníkům. Poté si vzal slovo předseda a vysvětlil důvod navýšení některých položek. Důvodem je reálná výše nákladů z loňského roku.

USNESENÍ: Shromáždění schvaluje navržený rozpočet na rok 2014 předložený Výborem SVJ.

Účast - 55%

Pro usnesení hlasovala 96,1 % přítomných hlasů

Proti 3,9 % přítomných hlasů

Usnesení bylo přijato

Zpráva o hospodaření za rok 2012+ návrh rozpočtu nárok 2014 jsou uvedeny v příloze.

6. Návrhy na změny stanov

Výbor navrhl změny stanov v bodech 1.1 a v 7.12. S ohledem na nový Občanský zákoník výbor navrhl následující změny: v článku 1.1. změnit ode dne účinnosti NOZ znění: 1.1 Obchodní firma společenství je: Společenství pro dům Jablonecká 698-711, Prosek, protože NOZ vyžaduje, aby název obsahoval slova „společenství vlastníků“, dále v článku 7.12 Stanov vyměnit ode dne účinnosti NOZ slovo „všech“ za slovo „přítomných“, protože sehnat 75% hlasů všech vlastníků je téměř nemožné, shromáždění se v takovém počtu také nesejde. Toto je způsob, jak využít shromáždění vlastníků k hlasování o plánu modernizace, rekonstrukce, stavebních úprav a oprav společných částí domu. NOZ to umožňuje.

Proběhla diskuze. Z pléna vzešel návrh, aby se hlasovalo o obou návrzích zvlášť. Proběhlo rychlé hlasování, zda se má o návrzích hlasovat zvlášť. Pro byla optická menšina. Optická většina byla pro hlasování dohromady.

Hlasování proběhlo podle původního návrhu Výboru – o obou návrzích změn dohromady.

USNESENÍ: Shromáždění schvaluje návrh změny stanov v bodech 1.1 a 7.12.

Účast - 55% .

Pro usnesení hlasovalo 97,5% přítomných hlasů (nutné kvórum ke schválení změn stanov je 75 % přítomných hlasů)

Proti usnesení hlasovalo 2,5% přítomných hlasů

Usnesení bylo přijato.

7. Návrh p. Knotka na změnu stanov

Předseda přečetl písemný návrh p. Knotka na změnu stanov v článku 11.2. , týkající se pronajímání bytů v tomto znění:

- a) Majitel předloží seznam nájemníků
 - b) Výbor projedná – odsouhlasí nebo neodsouhlasí
 - c) V kladném případě složí majitel bytu za každého nájemníka kauci cca 10000 Kč.
 - d) Majitel odsouhlasí kontrolu plnění podmínek povolení, včetně zákazu přespávání jiných osob než nájemníků
 - e) Majitel předá výboru seznam předaných klíčů od vchodů podepsaných nájemci
 - f) V případě neplnění oboustranně dohodnutých podmínek musí mít výbor právo odvolat souhlas.
- Proběhla diskuze o návrhu a hlasování.

USNESENÍ: Shromáždění schvaluje návrh změny stanov dle návrhu p. Knotka

Účast - 55% .

Pro usnesení hlasovalo 4,2% přítomných hlasů (nutné kvórum ke schválení změn stanov je 75 % přítomných hlasů)

Proti usnesení hlasovalo 95,8% přítomných hlasů

Usnesení nebylo přijato.

8. Volba nového člena výboru p. Miroslava Virvy

Vzhledem k demisi p. Ječného na funkci člena Výboru, proběhne dovolba Výboru dalším členem . Přihlášku podal p. Miroslav Virva. Předseda předal slovo p. Virvovi , aby se představil. Poté proběhlo hlasování.

USNESENÍ: Shromáždění schvaluje volbu p. Miroslava Virvy za člena Výboru.

Účast - 55% .

Pro usnesení hlasovalo 100% přítomných hlasů

Pro usnesení hlasovalo 55% všech hlasů (nutné kvórum ke zvolení je 50 % všech hlasů)

Usnesení bylo přijato.

9. Schválení jednorázové odměny členům Výboru SVJ

Předseda vysvětlil potřebu jednorázové odměny členům Výboru vzhledem k nákladům na telefony, opotřebením techniky a motivace členům. Proběhla diskuze. Dotaz z pléna: zda by odměny neměla dostat i KK. Odpověď předsedy: KK se odměn vzdala.

Usnesení: Shromáždění schvaluje výplatu jednorázových odměn členům Výboru SVJ: předseda 7.000 Kč, místopředseda 4.000 Kč a členové 3.000 Kč hrubé odměny.

Účast - 55% .

Pro usnesení hlasovalo 82,4% přítomných hlasů .

Proti usnesení hlasovalo 17,6% přítomných hlasů.

Usnesení bylo přijato.

10. Schválení způsobu ročního rozúčtování cen služeb a příspěvků na správu domu

Předseda přednesl návrh Výboru na úpravu způsobu rozúčtování cen služeb a příspěvků na správu domu a jejich vyúčtování a vypořádání. K tomuto bodu proběhla delší diskuze. Někteří vlastníci projevili názor, aby se uvedené služby rozpočítávaly nikoliv podle spoluvlastnického podílu, ale podle počtu bydlících v bytě. V tomto smyslu předložili pí. Tichá a p. Petržela doplňující návrhy usnesení.

USNESENÍ : Shromáždění schvaluje způsob:

a) rozúčtování nákladu na služby takto:

1) Teplo k vytápění podle vyhl. c. 372/2001 Sb. s poměrem základní a spotřební složky 40:60,

2) Teplo pro ohřev vody podle vyhl. c. 372/2001 Sb. s poměrem základní a spotřební složky 30:70 a podle odečtu vodoměru,

3) Studená voda a Voda pro teplou vodu podle odečtu vodoměru,

4) Elektřina společných prostor a Odvoz odpadu podle m2 podlahové plochy bytové jednotky,

b) majitelé přízemních bytu (0. nadzemní podlaží) jsou od 1.1.2014 osvobozeni od plateb za náklady na spotřebu elektrické energie na provoz výtahu. Jejich náklady se rozpočítají mezi ostatní vlastníky dle vlastnických podílů.

c) vyúčtování obdrží vlastníci nejpozději do 30. dubna následujícího roku,

d) vypořádání s vlastníky všech položek nákladů na služby a vypořádání s vlastníky všech položek příspěvku na správu kromě položky Dlouhodobá přijatá záloha proběhne do dvou měsíců po uplynutí reklamační lhůty vyúčtování.

Účast - 55% .

Pro usnesení hlasovalo 93,6% přítomných hlasů .

Proti usnesení hlasovalo 6,4% přítomných hlasů .

Usnesení bylo přijato.

Doplňující návrh p. Tiché:

USNESENÍ : Shromáždění schvaluje , aby položka odvoz odpadu byla rozúčtována podle počtu hlášených osob.

Účast - 55% .

Pro usnesení hlasovalo 8,5% přítomných hlasů .

Proti usnesení hlasovalo 91,5% přítomných hlasů .

Usnesení nebylo přijato.

Doplňující návrh p. Petržely:

P. Petržela navrhl změnit způsob rozúčtování některých nákladů a to:

- a) odměny výboru a odměny KK SVJ podle počtu jednotek/každá jednotka stejně
- b) účetnictví externí podle počtu jednotek/každá jednotka stejně
- c) domovník podle počtu jednotek/každá jednotka stejně
- d) externí rozúčtování tepla a vody podle počtu jednotek/každá jednotka stejně

USNESENÍ : Shromáždění schvaluje doplnění usnesení

Účast - 55% .

Pro usnesení hlasovalo 85% přítomných hlasů .

Proti usnesení hlasovalo 15% přítomných hlasů .

Usnesení bylo přijato

11. Schválení ročního příspěvku 500 Kč pro vlastníky a uživatele bytů, kteří se starají o předzahrádky v ulici Jablonecká

Výbor přednesl návrh na příspěvek pro vlastníky a uživatele bytu, kteří se starají o předzahrádky v ulici Jablonecká ve výši 500 Kč ročně, který bude poslán uživatelům bytů, kteří se o něj přihlásí a zaregistrují se u Výboru SVJ.

USNESENÍ: Shromáždění schvaluje roční příspěvek 500 Kč pro vlastníky a uživatele bytů, kteří se starají o předzahrádky v ulici Jablonecká, který bude poslán uživatelům bytů, kteří se o něj přihlásí a zaregistrují se u Výboru SVJ. Platby příspěvku půjdou z kapitoly Ostatní služby. Počet příspěvků bude omezen počtem vchodů.

Účast - 55% .

Pro usnesení hlasovalo 99% přítomných hlasů.

Proti usnesení hlasovalo 1% přítomných hlasů .

Usnesení bylo přijato.

12. Ostatní návrhy Výboru

Předseda přednesl návrh na zřízení služby na aplikaci www.domy-online.cz a předal slovo p. Bednaříkovi k podání informací o službě. Jedná se o službu, která umožňuje individuální dálkové přístupy k přehledům o platbách a vyúčtování. Další informace podal p. Bláha. Proběhla diskuze o ceně služby, zabezpečení účtu a připomínky. Člen z pléna navrhl hlasovat o bodu a) zvlášť a bodu b) a c) dohromady. Předseda návrh odsouhlasil.

USNESENÍ: Shromáždění schvaluje:

a) návrh Výboru, aby s účetní firmou Simona Holanová dojednal fungování individuálních dálkových přístupů pro on-line aplikaci www.domy-online.cz (orientační cena 3,-Kč za jednotku a měsíc tj. asi 20 tis. Kč ročně vč. DPH na celý dům). Náklady budou hrazeny z kapitoly Účetnictví externí.

Účast - 55% .

Pro usnesení hlasovalo 71,8% přítomných hlasů .

Proti usnesení hlasovalo 28,2 % přítomných hlasů.

Usnesení bylo přijato.

USNESENÍ: Shromáždění schvaluje:

b) návrh Výboru, aby zajistil pravidelnou revizi rozvodu plynu i uvnitř všech bytových (popř. nebytových)jednotek v domě Jablonecká 698-711. Uživatelé bytu jsou povinni po vyzvání umožnit vstup do bytu reviznímu technikovi. Náklady budou hrazeny z kapitoly Ostatní služby.

c) Každý vlastník, který neumožní vstup do krajní komůrky na chodbě vedle rozvodné skříně za účelem výměny elektrických rozvodů (a to ani po písemné výzvě), uhradí ve formě jednorázové krátkodobé zálohy při vyúčtování vícenáklady na vedení elektrických rozvodů oběžnou trasou.

Účast - 55% .

Pro usnesení hlasovalo 99,2% přítomných hlasů .

Proti usnesení hlasovalo 0,08 % přítomných hlasů.

Usnesení bylo přijato.

13. Diskuze

Po ukončení hlasování začala volná diskuze. Předseda oznámil, že shromáždění již není usnášeníschopné.

14. UKONČENÍ

Shromáždění ukončil předseda v 19:54 hod.

V Praze dne 31.10. 2013

Zapsal: Martin Halík

15. PŘÍLOHY

Přílohami k tomuto zápisu jsou:

- Seznam vlastníků k datu konání Shromáždění s vyznačením velikosti jejich spoluvlastnického podílu a účasti či neúčasti na Shromáždění
- Originál prezenční listiny s podpisy přítomných vlastníků
- Plné moci
- Zpráva Kontrolní komise
- Přepis záznamu ze schůze
- Zpráva o výsledcích hospodaření za rok 2012
- Návrh rozpočtu na rok 2014
- Detailní přehled hlasování

.....
Ing. Vojtěch Stritzko, předseda výboru SVJ

.....
Zapisovatel: Martin Halík

.....
Sčítatel: Martin Halík

.....
Ověřovatel