

Zápis ze schůze Shromáždění „Společenství pro dům č. p. 1472, Praha 10 – Uhřetěves“ konané dne 12. října 2011 od 18.00 hod.

Předsedající: RNDr. M. Vlach, Ph.D. (člen Výboru SVJ)

Zpracování výsledků hlasování a usnášeníschopnosti: Ing. M. Bašta (člen Výboru SVJ)

Kontrola výsledků hlasování a usnášeníschopnosti: Ing. M. Holajová (členka Kontrolní komise SVJ)

Zapisovatelka: Ing. arch. Šárka Dvořáčková (členka Kontrolní komise SVJ)

Místo konání: Školní jídelna Praha 22, Nové náměstí 1100/1, Praha-Uhřetěves, 104 00

1. Prezence, kontrola usnášeníschopnosti

Po zaznamenání prezence členů SVJ zpracovali M. Bašta a M. Holajová prezenční listiny do elektronické podoby. Na základě tohoto zpracování bylo ověřeno, že na schůzi jsou osobně či v zastoupení přítomni vlastníci, jejichž celkový podíl na společných částech domu činí 53,2 %. V 18.30 pak M. Vlach prohlásil Shromáždění za usnášeníschopné.

Po zahájení schůze M. Vlach krátce objasnil způsob hlasování a ujistil se, že je všem přítomným způsob hlasování zřejmý.

M. Vlach v úvodním proslovu také představil členy orgánů SVJ, ozřejmil jejich jednotlivé úkoly a rovněž oznámil ukončení funkcí dvou bývalých členů Výboru SVJ – Heleny Vostřé a Zbyňka Lagy. Oba ukončili svou činnost ve Výboru SVJ na základě vlastní písemné výpovědi z funkce, podané Výboru SVJ na jeho předchozích schůzích.

2. Schválení programu schůze Shromáždění

M. Vlach krátce představil program shromáždění a poté vyzval přítomné k hlasování o schválení tohoto programu.

Usnesení: *Shromáždění schvaluje program 3. schůze Shromáždění SVJ.*

Pro toto usnesení hlasovalo 100 % přítomných vlastníků, **usnesení tedy bylo přijato.**

3. Zpráva Kontrolní komise SVJ, schválení účetnictví za rok 2010

Předseda Kontrolní komise SVJ Mgr. Nenička informoval přítomné o výsledku hospodaření SVJ za rok 2010. Mimo jiné upozornil na nízký stav Fondu oprav. Také uvedl, že zhruba 10 % členů SVJ nepravdělně platí předepsané zálohy, a na účtu SVJ tak může vzniknout dluh. K. Nenička oznámil, že Kontrolní komise SVJ neměla námitek k předloženému návrhu vyúčtování (předloženo Výborem SVJ), a doporučil tak Shromáždění předložené účetnictví SVJ schválit. Vyúčtování za dům jako celek je k nahlédnutí u předsedy Výboru SVJ. Informace o výsledcích hospodaření budou v budoucnu též zaslány vlastníkům dle vyplněných kontaktních údajů.

Usnesení: *Shromáždění SVJ schvaluje účetní závěrku za rok 2010.*

Pro toto usnesení hlasovalo 100 % přítomných vlastníků, **usnesení tedy bylo přijato.**

4. Shrnutí činnosti Výboru SVJ za uplynulé období

M. Vlach zrekapituloval kontaktní údaje na orgány SVJ, včetně kontaktů týkajících se objednávání klíčů od domu a řešení problémů s ovladači garážových vrat.

Dále M. Vlach shrnul záležitosti, kterými se orgány SVJ zabývaly v uplynulém roce:

- bezpečnost domu (bylo zajištěno kování s koulemi, nové zámky a oplechování dveří v oblasti zámků)
- reklamace stavebních konstrukcí a technického vybavení společných částí domu (např. anglické dvorky, rozvody vytápění apod.)

- jednání s dodavatelem pitné vody (Dalkia a.s.) a zajištění čištění zásobníků vody za účelem odstranění rzi ve vodě
- označení zákazu parkování v garážích
- převzetí programování ovladačů garážových vrat tak, aby problémy s funkcí ovladačů bylo možné řešit okamžitě (zajišťuje K. Nenička na základě žádosti vlastníků na e-mail garaze1472@seznam.cz)
- správa klíčů od společných částí domu (zajišťuje K. Nenička a M. Bašta na základě žádosti vlastníků na e-mail knetlukam1472-klice@seznam.cz)
- zajištění termovizního měření pláště domu (zdarma zajistil M. Vlach) – nebyly zjištěny žádné závažné problémy s únikem tepla
- výběrové řízení na úklidovou firmu (z 24 firem postoupilo 10, ze kterých byla na základě nejvýhodnější nabídky vybrána stávající firma Sebarey s.r.o.)
- výměna technika, zajišťujícího pravidelnou technickou údržbu společných prostor domu
- zajištění samoodečtu spotřeby vody a elektřiny (finanční úspora cca 30000 Kč)
- průběžný průzkum možnosti úspor elektrické energie ve společných částech domu (zajištění zhasínání osvětlení výtahů v případě jejich delší neaktivity, redukce osvětlení na chodbách)
- kontrola faktur a správa účetnictví (mimo jiné dosažení snížení poplatků za správu domu firmě Austis)

Dále M. Vlach pohovořil o tom, čím se orgány hodlají zabývat do budoucna – např. další možnosti úspory energií (např. ověření možnosti nezávislého osvětlení schodiště v jednotlivých patrech), kontrola stavebních a dalších konstrukcí společných částí domu a jejich případná reklamace před vypršením reklamačních lhůt v lednu 2012.

5. Změna výše záloh na úhradu za služby na rok 2012, resp. udělení mandátu Výboru SVJ na tuto změnu

M. Vlach shrnul problematiku a konstatoval, že výše přeplatků za minulé období nereflexuje realitu. Velké přeplatky byly dány změnou záloh v průběhu roku 2010, kdy došlo v červnu ke snížení záloh v průměru o cca 20%. S přihlédnutím k růstu cen (které činí cca 5% - nejvíce za teplo) a zvýšení DPH lze složku společných záloh snížit maximálně o 5%, tedy položky elektřina společných prostor, úklid, provoz výtahu apod. M. Vlach představil návrh výpočtu záloh dle spotřeby dané bytové jednotky (spotřeba studené a teplé vody a tepla, a to dle předpokládaného růstu cen, zvýšení DPH + 15% rezervní navýšení oproti loňskému roku) a uvedl předpoklad, že v průměru bude výše záloh stejná jako v minulém roce, nicméně individuálně lze očekávat snížení i zvýšení. M. Vlach zdůraznil, že NENÍ možná individuální úprava záloh na základě žádosti jednotlivých vlastníků bytových jednotek.

Po vysvětlení zamýšleného způsobu stanovení záloh za služby navrhl M. Vlach hlasování o udělení výše zmíněného mandátu Výboru SVJ. Nové zálohy, platné od 1.1.2012, Výbor přislíbil vlastníkům rozeslat na konci listopadu 2011.

Usnesení: Shromáždění uděluje mandát Výboru SVJ na změnu výše záloh zohledňující růst cen, případné zvýšení DPH a spotřebu jednotlivých vlastníků za minulé období.

Pro toto usnesení hlasovalo 100 % přítomných vlastníků, **usnesení tedy bylo přijato.**

6. Zvýšení příspěvku do fondu oprav za bytovou jednotku a garážové stání

M. Vlach uvedl dosavadní výši příspěvků do Fondu oprav a celkovou částku, která je na účtu SVJ k dispozici, tj. 450 tisíc Kč za období dvou let. Vzhledem k velikosti domu a možným budoucím nákladům na opravy, je tato částka považována za nízkou. Proto orgány SVJ navrhly následující zvýšení: 10 Kč/m² za bytovou jednotku, 3 Kč/m² za garáž.

V průměru tato úprava zvýší zálohy ve výši cca 300 Kč na 60 m² byt měsíčně a cca 45 Kč měsíčně za garáž. Po přednesení tohoto návrhu M. Vlachem vznesla protinávrh M. Holajová ve znění: 8 Kč/m² za bytovou jednotku a 2 Kč/m² za garáž. M. Vlach tedy vyzval přítomné k hlasování o tomto protinávru.

Usnesení: Shromáždění schvaluje zvýšení příspěvku do fondu oprav na 8 Kč na metr čtvereční bytové jednotky a 2 Kč na metr čtvereční garáže.

Z důvodu úspory času a po souhlasu přítomných bylo vyhodnocení hlasování odsunuto na dobu po hlasování o původním návrhu (10+3 Kč).

Usnesení: Shromáždění schvaluje zvýšení příspěvku do fondu oprav na 10 Kč na metr čtvereční bytové jednotky a 3 Kč na metr čtvereční garáže.

Pro toto usnesení hlasovalo 77,2 % přítomných vlastníků, 21,8 % přítomných bylo proti tomuto návrhu, 0,9 % z přítomných vlastníků se hlasování zdrželo, **usnesení tedy bylo přijato a předchozí hlasování o protinávru M. Holajové bylo tímto zrušeno.**

7. Informace o dlužnících. Změna stanov (možnost zavedení penále za pozdní úhradu záloh)

M. Vlach konstatoval, že dluh na účtu SVJ ke dni 30.9.2011 činily zhruba 130 tisíc Kč. Z toho u čtyř vlastníků činí dluh více než 15 tis. Kč na bytovou jednotku, u jednoho dokonce 38 tis. Kč. Byly zaslány písemné upomínky, poslední upomínka byla tzv. předžalobní. Nicméně tři z nich se vrátily jako nedoručené. Vzhledem k platným stanovám, může o vymáhání plnění povinností vlastníků platit zálohy dle předpisu rozhodnout pouze Shromáždění, pokud tuto činnost nesvěří do působnosti Výboru nebo pověřeného vlastníka. Protože Výbor dle stanov musí zajistit včasné plnění závazků a povinností vůči třetím osobám, rozhodl se Výbor požádat Shromáždění o udělení dlouhodobého mandátu na vymáhání pohledávek a závazků vůči SVJ.

Usnesení: Shromáždění uděluje výboru SVJ dlouhodobý mandát na vymáhání pohledávek a závazků vůči SVJ jako celku při výši větší než 15 tis. Kč, a to i soudní cestou.

Pro toto usnesení hlasovalo 100% přítomných vlastníků, **usnesení tedy bylo přijato.**

Na schůzi bylo v tento okamžik přítomno stále pouze 53,2 % členů SVJ. Pro změnu stanov je nutný souhlas 75 % členů SVJ. Vzhledem k nedostatečnému počtu přítomných členů SVJ bylo hlasování o změně stanov (zavedení penále za pozdní úhradu záloh) zrušeno.

8. Volba členů orgánů SVJ

Vzhledem k odstoupení dvou členů Výboru SVJ z funkce (viz bod 1. tohoto zápisu), bylo nutné doplnit počet členů Výboru. M. Vlach navrhl pana Antonína Hudečka, K. Nenička navrhl paní Alenu Smažíkovou. Po krátkém osobním představení navržených kandidátů bylo přistoupeno k hlasování o jejich zvolení do Výboru SVJ.

Usnesení: Shromáždění schvaluje Antonína Hudečka do funkce člena výboru SVJ.

Pro toto usnesení hlasovalo 67,2 % všech vlastníků, **usnesení tedy bylo přijato.**

Usnesení: Shromáždění schvaluje Alenu Smažíkovou do funkce člena výboru SVJ.

Pro toto usnesení hlasovalo 66,7 % všech vlastníků, **usnesení tedy bylo přijato.**

M. Vlach připomenul možnost zvolení náhradníka členů orgánů SVJ. Na tuto funkci se přihlásil pan Tomáš Sysel. Po jeho představení přistoupilo Shromáždění ke hlasování o jeho zvolení.

Usnesení: *Shromáždění schvaluje Tomáše Sysla do funkce náhradníka orgánů SVJ.*
Pro toto usnesení hlasovalo 66,5 % přítomných vlastníků, **usnesení tedy bylo přijato.**

9. Dlouhodobé umístění billboardu na jižní straně domu

K. Nenička referoval o umístění billboardu firmy Skanska na jižní fasádě domu a z toho plynoucích výhod pro SVJ. Protože firma Skanska má zájem mít billboard na této fasádě i nadále, vyzval M. Vlach přítomné k hlasování o pokračování instalace billboardu a to nejlépe výměnou za protislužbu, případně za úplatu. Shromáždění bylo informováno, že v případě pronájmu plochy za úplatu vznikne společenství zisk, který bude potřeba dle platné legislativy zdanit individuálně jednotlivými vlastníky.

Usnesení: *Shromáždění schvaluje dlouhodobé umístění billboardu na fasádě domu výměnou za protislužbu, případně za úplatu.*

Pro toto usnesení hlasovalo 99,2 % přítomných vlastníků, 0,8 % přítomných bylo proti tomuto návrhu, **usnesení tedy bylo přijato.**

10. Jednotný vnější ráz domu (zasklení lodžií, umístění stříšek)

V roce 2012 končí záruka na fasádu domu. Dle Domovního řádu je v případě zásahu do střechy, fasády apod. třeba předchozího písemného souhlasu výboru SVJ. M. Vlach upozornil, že fasáda je společná část domu a žádný vlastník nemá právo zasahovat bez souhlasu nejméně tříčtvrtinové většiny všech členů společenství (viz Stanovy, čl. IV). Vzhledem k tomu, že patrně lze v budoucnosti po skončení záruky očekávat žádosti o zasklení lodžií, montáž stříšek apod., je nutné dodržet jednotný ráz domu a stanovit standard venkovních úprav vzhledu domu. Š. Dvořáčková přislíbila případně vypracovat pohledovou studii fasád domu. Také upozornila, že dle zjištění na Odboru výstavby na Úřadě MČ Uhřetěves, je pro nové konstrukce spojené s fasádou, balkony a lodžemi nutné získat stavební povolení.

Pan D. Hodis navrhl hlasovat o tom, zda si Společenství vůbec přeje instalování zmíněných konstrukcí či nikoliv. Vzhledem k výše uvedenému článku Stanov však nebylo toto hlasování možné z důvodu nedostatečného počtu přítomných vlastníků.

M. Vlach navrhl hlasovat o zpracování standardu pro venkovní úpravy lodžií, balkonů, stříšek apod.

Usnesení: *Shromáždění uděluje mandát orgánům SVJ na zajištění projektu pro venkovní úpravy lodžií, balkonů, stříšek apod., a to z důvodů zajištění standardu a jednotného rázu domu, který bude závazný pro jednotlivé členy SVJ.*

Pro toto usnesení hlasovalo 98,5 % přítomných vlastníků, 0,8 % přítomných bylo proti tomuto návrhu, 0,8 % z přítomných vlastníků se hlasování zdrželo, **usnesení tedy bylo přijato.**

11. Umístění držáků na kola do kočárkáren

K. Nenička odůvodnil návrh na instalaci držáků kol do všech čtyř kočárkáren v domě. Některé kočárkárny jsou hojně využívány a instalací držáků by se zvýšila jejich skladovací kapacita. M. Vlach tedy vyzval přítomné k hlasování.

Usnesení: *Shromáždění schvaluje investici ve výši max. 8000 Kč na pořízení a instalaci držáků kol do všech kočárkáren.*

Pro toto usnesení hlasovalo 91,2 % přítomných vlastníků, 5,6 % přítomných bylo proti tomuto návrhu, 3,2 % z přítomných vlastníků se hlasování zdrželo, **usnesení tedy bylo přijato.**

12. Různé

Pan D. Hodis navrhl změnu čl. VII, odst. 2 Domovního řádu týkající se domovního klidu. Změnu přednesl M. Bašta, jelikož návrh podal D. Hodis písemně předem. M. Vlach vyzval přítomné k hlasování o této změně.

Usnesení: *Shromáždění schvaluje pracovní klid o nedělích a státních svátcích, v ostatních dnech v době od 19:00 do 8:00. Shromáždění dále schvaluje noční klid v době od 21:00 do 6:00 v pracovní dny kromě pátku, v pátek od 20:00 do soboty 8:00 a v sobotu od 20:00 do neděle 8:00.*

Pro toto usnesení hlasovalo 0,9 % přítomných vlastníků, 99,1 % přítomných bylo proti tomuto návrhu, **usnesení tedy nebylo přijato.**

M. Vlach vyzval přítomné, zda má někdo nějaký další návrh k projednání, ale nikdo z přítomných žádný návrh nevznesl.

Schůze skončila ve 20.43 hod.
V Praze, dne 12. října 2011.

Poznámka: Termín konání následujícího řádného Shromáždění nebyl stanoven. Termín bude zveřejněn Výborem SVJ v souladu se stanovami „Společenství pro dům č. p. 1472, Praha 10 – Uhřetěves“.

.....
RNDr. Martin Vlach, Ph.D.
předsedající, člen Výboru SVJ

.....
Ing. arch. Šárka Dvořáková
zapisovatel, členka Kontrolní komise SVJ

.....
Mgr. Karel Nenička
předseda Kontrolní komise SVJ

.....
Ing. Vladislav Blažek
místopředseda Výboru SVJ