

Zápis ze schůze Shromáždění „Společenství pro dům č. p. 1472, Praha 10 – Uhřetěves“ konané dne 10. října 2012 od 18.00 hod.

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

Zpracování výsledků hlasování a usnášeníschopnosti: Tomáš Sysel (člen Kontrolní komise SVJ)

Kontrola výsledků hlasování a usnášeníschopnosti: Alena Smažíková (členka Výboru SVJ)

Zapřisovatelka: 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 T. Sysel a A. Smažíková prezenční listiny do elektronické podoby. Na základě tohoto zpracování bylo ověřeno, že na schůzi jsou osobně či v zastoupení přítomni vlastníci bytových jednotek, jejichž celkový podíl na společných částech domu činí 53,4 %. 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 funkce dosavadního předsedy Výboru SVJ – Ing. Martina Bašty. Ten ukončil svou činnost ve Výboru SVJ na základě skončení jeho volebního období a rozhodl se ve funkci dále nepokračovat. V průběhu roku též odstoupila z funkce člena Kontrolní komise Ing. Miroslava Holajová. Odstoupila na vlastní žádost, kterou písemně předložila Výboru. Na její místo v zápětí nastoupil náhradník Tomáš Sysel, zvolený na předchozím shromáždění vlastníků.

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 4. schůze Shromáždění SVJ.*

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

3. Zpráva Kontrolní komise SVJ, schválení účetnictví za rok 2011

Předseda Kontrolní komise SVJ Mgr. K. Nenička informoval přítomné o výsledku hospodaření SVJ za rok 2011, které vlastníci obdrželi e-mailem v dostatečné době před konáním shromáždění. K. Nenička zmínil zejména úspory, kterých bylo dosaženo díky úsilí orgánů SVJ. K. Nenička konstatoval výši přírůstku do fondu oprav, který zhodnotil jako dostačující. Také uvedl, že někteří členové SVJ soustavně dluží část předepsaných záloh, a na účtu SVJ tak přetrvává 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 byly též zaslány e-mailem vlastníkům dle zadaných kontaktních údajů.

Usnesení: *Shromáždění SVJ schvaluje účetní závěrku za rok 2011.*

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

4. Shrnutí činnosti orgánů SVJ za uplynulé období

M. Vlach zrekapituloval kontaktní údaje na orgány SVJ a vyzval přítomné vlastníky k případné aktualizaci svých kontaktních údajů. Dále M. Vlach shrnul záležitosti, kterými se orgány SVJ zabývaly v uplynulém roce:

- sjednání spolupráce s právníkem, který povede v souladu s Výborem SVJ zejména předžalobní upomínky dlužníkům, resp. žaloby za neplacení předepsaných záloh,
- jednání se správcem (Austis a.s.) o převedení účetnictví přímo na Výbor SVJ, konkrétně na členku Výboru A. Smažíkovou, která je profesí účetní. Důvodem je trvalá nespolehlivost Austisu v oblasti účetnictví,
- reklamace stavebních konstrukcí a technického vybavení společných částí domu (např. rozvody vytápění, popraskané zdi apod.),
- na základě poptávky vlastníků hledání řešení zasklení lodžií a markýz na balkonech (viz samostatný bod č. 6)
- ověřování možností případných finančních zisků pro SVJ (např. možnost umístění pronajímatelné billboardové plochy na fasádu domu, možnost umístění základnové stanice telefonního operátora na střechu apod.) – závěry ohledně těchto záležitostí viz jednotlivé zápisy ze schůzí Výboru,
- správa klíčů od společných částí domu (kontaktní e-mail: knetlukam1472-klice@seznam.cz)
- zajištění samoodečtu spotřeby vody a elektřiny
- průběžný průzkum možností úspor elektrické energie ve společných částech domu (např. možnosti úpravy osvětlení společných prostor tak, aby se při pohybu osob rozsvěcelo vždy pouze jedno podlaží namísto všech podlaží najednou),
- kontrola faktur a správy účetnictví, tj. kontrola činnosti pověřeného správce (Austis a.s.)

Dále M. Vlach pohovořil o tom, čím se orgány hodlají zabývat do budoucna – např. další optimalizace úklidových prací ve společných částech domu, kontrola stavebních a dalších konstrukcí společných částí domu a jejich případná reklamace před vypršením zbývajících reklamačních lhůt.

5. Volba členů orgánů SVJ

Dle stanov skončilo tříleté volební období třem členům orgánů SVJ: V. Blažkovi (Výbor), M. Vlachovi (Výbor) a K. Neničkovi (Kontrolní komise). M. Vlach tedy vyzval přítomné k hlasování o prodloužení funkčního období pro zmíněné osoby o další tři roky.

Usnesení: *Shromáždění schvaluje prodloužení funkčního období o další 3 roky v orgánech SVJ Vladislavu Blažkovi, Karlu Neničkovi a Martinu Vlachovi.*

Pro toto usnesení hlasovalo 100 % přítomných vlastníků (tj. nadpoloviční většina všech vlastníků), **usnesení tedy bylo přijato.**

Vzhledem k odstoupení M. Bašty z funkce člena Výboru SVJ, bylo vhodné doplnit počet členů Výboru. M. Vlach tedy vyzval přítomné, aby projevíli svůj zájem o působení ve Výboru SVJ. Na tuto výzvu se přihlásila Ing. Markéta Kábelová. Po jejím krátkém osobním představení bylo přistoupeno k hlasování o jejím zvolení do Výboru SVJ.

Usnesení: *Shromáždění schvaluje do Výboru SVJ Ing. Markétu Kábelovou.*

Pro toto usnesení hlasovalo 100 % přítomných vlastníků (tj. nadpoloviční většina všech vlastníků), **usnesení tedy bylo přijato.**

Dále M. Vlach připomenul uplatnění náhradníka (T. Sysla) do funkce orgánů SVJ, zvoleného na předchozím shromáždění. Na základě této zkušenosti zdůraznil vhodnost

zvolení náhradníka/ků na následující období a vyzval přítomné, aby se případní zájemci o tuto pozici přihlásili. Na tuto výzvu reagoval Ing. Radek Mužík. Po jeho krátkém osobním představení bylo přistoupeno k hlasování o jeho zvolení do funkce náhradníka do orgánů SVJ.

Usnesení: *Shromáždění schvaluje Ing. Radka Mužíka do funkce náhradního člena orgánů SVJ.*

Pro toto usnesení hlasovalo 100 % přítomných vlastníků (tj. nadpoloviční většina všech vlastníků), **usnesení tedy bylo přijato.**

6. Zasklení lodžií, umístění stříšek

M. Vlach připomenul, že na předchozím shromáždění byl schválen mandát Výboru SVJ na zajištění standardu a jednotného rázu domu v otázce řešení markýz a zasklení lodžií a balkonů. Tento standard pak bude závazný pro všechny členy SVJ. M. Vlach též připomněl, že dle platného Domovního řádu je v případě zásahu do střechy, fasády apod. třeba předchozího písemného souhlasu výboru SVJ, neboť se jedná o společné části domu.

Z důvodu odlišných administrativních požadavků se Výbor rozhodl rozdělit tuto problematiku na dvě části:

1. Montáž markýz. K realizaci montáže markýz stačí vlastníkům pouze písemný souhlas Výboru. Není potřeba stavební povolení ani ohlášení stavebnímu úřadu. Výbor na základě vlastního posouzení možných dodavatelů vybral firmu Proklima, dceřinou firmu společnosti Climax, největšího českého výrobce žaluzií a markýz. Výborem zvolený standard z nabídky této firmy byl vlastníkům SVJ zaslán e-mailem v předstihu před konáním tohoto shromáždění. M. Vlach tento standard zrekapituloval a zdůvodnil, včetně výběru jmenovaného dodavatele. Dále M. Vlach zmínil výhodu hromadného objednání markýz v podobě 20 % slevy na materiál. Na dotaz pana Jweida ohledně výše ceny markýz M. Vlach vysvětlil, že Výbor se neřídil pouze cenou, ale ve svém výběru kladl důraz i na poskytované služby a kvalitu materiálů. Zvolený dodavatel, ač jeho cenová nabídka nebyla nejnížší, nabízí ve všech směrech nadstandardní kvalitu i služby (např. 4-letá záruka, certifikace výrobků apod.). Před hlasováním M. Vlach ještě upozornil, že při jednání s firmou Proklima mají jednotliví vlastníci uvést fakt, že jsou členy SVJ K Netlukám 1472 a před instalací požádat Výbor o písemný souhlas s montáží markýzy. Koordinátory v problematice markýz jsou v rámci orgánů SVJ K. Nenička a A. Hudeček.

Usnesení: *Shromáždění souhlasí s montáží markýz na dům dle stanoveného standardu a dodavatele.*

Pro toto usnesení hlasovalo 93,5 % přítomných vlastníků, 2,8 % přítomných bylo proti a 3,8 % se zdrželo hlasování. **Usnesení tedy bylo přijato.**

2. Zasklení lodžií a balkonů. K realizaci zasklení lodžií je potřeba stavební povolení, souhlas 75 % všech členů SVJ a není potřeba pohledová studie (nejedná se o změnu vzhledu domu). K realizaci zasklení balkonů je potřeba stavební povolení, souhlas 100 % všech členů SVJ a je potřeba pohledová studie (jedná se o změnu vzhledu domu). M. Vlach zrekapituloval orientační cenu zasklení lodžií (15-40 tis. Kč dle použitého materiálu). Konkrétní dodavatel vzhledem k neuspokojivé nabídce nebyl dosud stanoven. Následně bylo přistoupeno k hlasování o zasklení lodžií a balkonů.

Usnesení: *Shromáždění souhlasí se zasklením lodžií a balkónů na domě dle jednotného stylu a dodavatele.*

Pro toto usnesení hlasovalo 98,6 % přítomných vlastníků, 0,7 % přítomných bylo proti a 0,7 % se zdrželo hlasování. **Usnesení tedy bylo přijato.**

Vhledem k pozdější potřebě dokládat souhlas členů SVJ jako přílohu stavebního povolení požádal M. Vlach přítomné, aby po skončení shromáždění podepsali připravené formuláře k tomuto účelu.

7. Umístění základnové stanice Vodafone na střechu domu

Výbor SVJ byl osloven firmou Vodafone s žádostí o umístění antény na střechu domu. Vodafone se zavázala, že v případě umístění dojedná s firmou Skanska nedotknutelnost záruky při případném poškození střechy v souvislosti s umístěním antény. Zástupci firmy Vodafone a firmy Losky (firma zajišťující projekt) provedli společně s K. Neničkou na začátku září obhlídku střechy. Poté firma zaslala projekt umístění zařízení a i návrh ročního poplatku za umístění tohoto zařízení. Výbor však dosavadní dokumentaci projektu vyhodnotil jako krajně nedostatečnou a navržený roční poplatek za nedostatečný. Nicméně povinností Výboru je seznámit ostatní členy SVJ s touto možností případného finančního zisku. Na otázky ze strany přítomných odpovídal K. Nenička, jelikož osobně jednal se zástupci firmy Vodafone. Po diskusi vyzval M. Vlach přítomné k hlasování o umístění zařízení na střechu domu.

Usnesení: *Shromáždění nesouhlasí s umístěním základnové stanice telefonního operátora Vodafone na střechu našeho domu.*

Pro toto usnesení hlasovalo 78,9 % přítomných vlastníků, 17,2 % přítomných bylo proti a 3,9 % se zdrželo hlasování. **Usnesení tedy bylo přijato.**

Na základě tohoto usnesení tedy Výbor ukončí jednání s firmou Vodafone.

8. Změna výše záloh na úhradu za služby na rok 2013, resp. udělení mandátu Výboru SVJ na tuto změnu

Výše přepłatků za minulé období do konce roku 2011 nereflektovala realitu, kdy velké přepłatky byly dány změnou záloh v průběhu roku 2010. Od ledna 2012 byly připraveny nové zálohy, které zohlednily růstu cen (které činí cca 5 % - nejvíce za teplo) a zvýšení DPH. Byly lépe rozděleny zálohy na garáže a společné části domu a byl zaveden výpočet dle spotřeby dané bytové jednotky za vodu a teplo dle podlahové plochy dané jednotky. Výpočet nové výše záloh byl vytvořen tak, aby celková rezerva domu byla 15 % z průměrné spotřeby. Nové zálohy na rok 2013 budou vypočítány s ohledem na spotřebu od roku 2009. Bude se jednat o jakési "upřesnění" loňských záloh a lze tedy očekávat, že zálohy budou podobné jako v roce 2012, nicméně individuálně lze očekávat snížení i zvýšení. M. Vlach připomněl, že všichni členové SVJ mají povinnost platit zálohy včas a ve stanovené výši. Ujasnil také, že majitelem účtu, na který se zálohy platí, je SVJ a nedochází tedy k dočasnému obohacování třetích osob.

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

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

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

M. Vlach uvedl, že výše dluhu na zálohách za služby činila ke dni 30. 9. 2012 cca 140 tis. Kč.. Dlužníkům, jejichž výše dluhu přesahuje 15000 Kč, byly zaslány nejdříve předžalobní upomínky a následně byla podána žaloba na úhradu dluhu. 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. Vzhledem ke skutečnosti, že někteří dlužníci sice nesplňují podmínku minimální výše dluhu 15000 Kč tak, aby Výbor mohl tento dluh vymáhat soudní cestou, nicméně dluží soustavně nižší částky, rozhodl se Výbor požádat shromáždění o rozšíření již dříve schváleného 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, a to i soudní cestou, při výši dluhu větší než 15 tis. Kč anebo při trvání dluhu po dobu delší než 3 měsíce v kuse.*

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

Na schůzi bylo v tento okamžik přítomno méně než 75 % všech členů SVJ, tudíž hlasování o změně stanov (zavedení penále za pozdní úhradu záloh) bylo zrušeno.

10. Různé

Pan R. Mužik přednesl návrh na umístění solárních panelů na střechu za účelem např. ohřevu TUV (teplé užitkové vody). Vzhledem k nepropracovanosti návrhu přistoupilo shromáždění k hlasování o udělení mandátu Výboru SVJ k soustředění informací o tomto zařízení.

Usnesení: *Shromáždění uděluje Výboru SVJ mandát k jednání o umístění solárních kolektorů na střechu domu za účelem ohřevu TUV.*

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

M. Vlach přednesl záměr jednoho ze členů SVJ o propojení dvou bytových jednotek otvorem v mezibytové stěně. Jelikož k takové úpravě je potřeba stavební povolení a tudíž souhlas 75 % všech vlastníků bytových jednotek, požádal M. Vlach, aby přítomní po skončení shromáždění případně podepsali připravené formuláře k tomuto účelu.

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

Schůze skončila ve 20.25 hod.
V Praze, dne 10. října 2012.

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 Dvořáčková
zapisovatel, členka Kontrolní komise SVJ

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

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