

Zápis ze shromáždění vlastníků Společenství pro dům Bryksova č.p. 956 a 957, Kpt. Stránského 958 až 963, Praha 14

Účastníci:	viz <i>Prezenční listina (Příloha č. 1)</i>
Datum a místo konání:	5. 3. 2013, Galerie 14, náměstí Plukovníka Vlčka 686, Černý Most II, Praha 9
Předsedající:	Jan Krátký
Zapsal:	JUDr. Jitka Mokrá
Ověřil:	Ing. Martin Vaněk

Program:

- 1) **Zahájení** (volba předsedajícího, zapisovatele, ověřovatele zápisu, schválení programu)
- 2) **Zpráva o činnosti výboru a revizora**
- 3) **Návrh změny stanov**
 - a) *Zastupování na základě plné moci*
 - b) *Hlasování mimo schůzi*
- 4) **Statutární orgán SVJ**
 - a) *Volba nového náhradníka*
- 5) **Hospodaření SVJ**
 - a) *Schválení účetní závěrky za rok 2011*
 - b) *Stanovení záloh na rok 2013*
- 6) **Plán oprav**
 - a) *Investiční plán*
- 7) **Různé**
 - a) *Provozní náklady v jednotlivých vchodech - diskuze*
 - b) *Domovníci – nové smlouvy - diskuze*
 - c) *Problémy s byty v nájmu - diskuze*
 - d) *Kamerový systém – diskuze*

1) Zahájení

Shromáždění zahájil Mgr. Michal Drmola, zástupce spoluvlastníka a správce SBD Praha, s tím, že byl osloven členy výboru, aby zajistil moderování tohoto shromáždění vlastníků. Doplnil, že předsedajícím schůze shromáždění vlastníků je z titulu stanov přítomný předseda výboru, pan Jan Krátký. Nikdo z přítomných proti způsobu řízení schůze shromáždění nevznnesl připomínku.

▪ Usnášeníschopnost

Mgr. Drmola následně informoval, že momentálně je v sále přítomno **64,44%** spoluvlastnických podílů, čili shromáždění je usnášeníschopné.

▪ **Volba zapisovatele**

Shromáždění byl předložen návrh, aby zapisovatelkou jednání byla JUDr. Jitka Mokrá, zástupkyně SBD Praha.

Hlasování: **pro:** 100 % z přítomných spoluvlastnických podílů
 zdrželi se: 0,00 % z přítomných spoluvlastnických podílů
 proti: 0,00 % z přítomných spoluvlastnických podílů

Výsledek: **Zapisovatelkou byla schválena JUDr. Jitka Mokrá.**

▪ **Volba ověřovatele zápisu**

Na výzvu Mgr. Drmoly souhlasil s kandidaturou na funkci ověřovatele zápisu Ing. Martin Vaněk.

Hlasování: **pro:** 100 % z přítomných spoluvlastnických podílů
 zdrželi se: 0 % z přítomných spoluvlastnických podílů
 proti: 0 % z přítomných spoluvlastnických podílů

Výsledek: **Ověřovatelem byl schválen pan Ing. Martin Vaněk**

▪ **Schválení programu**

Shromáždění bylo následně vyzváno k připomínkám k programu, který obdrželi všichni společně s pozvánkou a byl zveřejněn i na webových stránkách společenství. Z pléna nezazněla žádná připomínka či pozměňující návrh.

Hlasování: **pro:** 100 % z přítomných spoluvlastnických podílů
 zdrželi se: 0 % z přítomných spoluvlastnických podílů
 proti: 0 % z přítomných spoluvlastnických podílů

Výsledek: **Shromáždění vlastníků schválilo navržený program schůze.**

2) Zpráva o činnosti výboru a zpráva kontrolní komise

▪ **Zpráva o činnosti výboru**

Předseda výboru, Jan Krátký, krátce rekapituloval základní činnosti, kterými se v mezidobí od posledního shromáždění vlastníků zabýval výbor.

Závěr: Shromáždění vzalo informace na vědomí. Kompletní zpráva je Přílohou č. 2 zápisu.

▪ **Zpráva revizora**

Zprávu přednesl revizor společenství vlastníků jednotek pan Ján Savary.

Závěr: Shromáždění vzalo informace na vědomí. Kompletní zpráva je Přílohou č. 3 zápisu.

Po přednesených zprávách proběhla delší diskuze o některých bodech uvedených v přednesených zprávách:

Bylo přijato usnesení k neprovedené opravě spár, ačkoliv za něj byla uhrazena faktura ve výši 800 000 Kč (dodavatelské faktury podepsal předseda výboru, pan Konár). Nově zvolený výbor po zjištění této záležitosti okamžitě projednal tuto věc s dodavatelem, panem Myškou, který podepsal dohodu, v níž se zavázal, že práce ve fakturovaném rozsahu do 30. dubna 2013 dodělá, případně vrátí peníze odpovídající části nedokončené práci (momentálně cca 500 000 Kč za 37 nedokončených spár).

Shromáždění uložilo výboru SVJ, aby v případě, že pan Myška do 31. 5. 2013 nedodrží podmínky vyplývající z výše zmíněné dohody, neprodleně předal tuto věc advokátní

kanceláři k posouzení a zahájení příslušného řízení (podání žaloby, případně trestního oznámení).

Hlasování: **pro:** 100 % z přítomných spoluvlastnických podílů
 zdrželi se: 0 % z přítomných spoluvlastnických podílů
 proti: 0 % z přítomných spoluvlastnických podílů

Výsledek: Návrh na způsob řešení neoprávněné fakturace za opravu spár byl schválen.

Z pléna byl v této souvislosti vznesen dotaz na současné fungování dispozičních práv k účtům SVJ. Členka výboru Ing. Vaňková popsala nově nastavené mechanismy nakládání s prostředky na účtu:

- a) **Spořicí účet** – dispozice – předseda Jan Krátký a členka výboru Ing. Lucie Vaňková (bez možnosti hotovostního výběru kartou)
- b) **Běžný účet** - změna smlouvy o dispozičních právech s SBD Praha – každá faktura před proplacením musí být odsouhlasena třemi členy výboru. Na základě tohoto odsouhlasení platbu definitivně validuje jeden pověřený zástupce výboru přes účet správce (platbu pak provádí účetní SBD Praha).

3) Návrh změny stanov

- a) Předsedající navrhl úpravu čl. VII. stanov společenství, konkrétně doplnění odst. 20 – možnost zastupování člena společenství na základě plné moci, dle podkladu zveřejněného na webových stránkách (viz *Příloha č. 4*)

Hlasování: **pro:** 100 % z přítomných spoluvlastnických podílů
 zdrželi se: 0 % z přítomných spoluvlastnických podílů
 proti: 0 % z přítomných spoluvlastnických podílů

Výsledek: Úprava stanov byla přijata.

- b) Předsedající dále navrhl úpravu čl. XI. stanov společenství - doplnění možnosti hlasování mimo shromáždění vlastníků jednotek tzv. metodou „per-rollam“ dle podkladu zveřejněného na webových stránkách (viz *Příloha č. 5*)

Hlasování: **pro:** 100 % z přítomných spoluvlastnických podílů
 zdrželi se: 0,00% z přítomných spoluvlastnických podílů
 proti: 0,00% z přítomných spoluvlastnických podílů

Výsledek: Úprava stanov byla přijata.

4) Statutární orgán SVJ

- a) **Volba nového náhradníka** na pozici člena výboru. Na minulém shromáždění byl zvolen náhradníkem výboru Ing. Martin Vaněk, který by však s ohledem na platné stanovы společenství mohl ve výboru nahradit pouze svou manželku (jako stávající členku výboru). Předsedající proto vyzval další možné zájemce k přijetí kandidatury na pozici náhradníka výboru. Jako jediný výzvu přijal **pan Pavel Fialka**, o kterém bylo následně hlasováno. Před hlasováním informovali vedoucí hlasovacího protokolu, že momentálně je v sále přítomno **65,42%** spoluvlastnických podílů.

▪ **Pavel FIALKA**

Hlasování: **pro:** 65,42 % ze všech spoluvlastnických podílů

Výsledek: Pan Pavel Fialka byl zvolen náhradníkem člena výboru.

5) Hospodaření SVJ

a) Schválení účetní závěrky za rok 2011

Zástupce SBD Praha, Mgr. Michal Drmola seznámil shromáždění s účetní závěrkou za rok 2011, která byla zveřejněna i na webových stránkách společenství (*Příloha č. 6*). Nikdo z přítomných již neměl k této problematice dotazy či připomínky, vyzval Mgr. Drmola k jejímu odsouhlasení:

Hlasování:	pro:	100 % z přítomných spoluvlastnických podílů
	zdrželi se:	0 % z přítomných spoluvlastnických podílů
	proti:	0 % z přítomných spoluvlastnických podílů

Výsledek: Účetní závěrka byla v předložené podobě jednomyslně schválena.

b) Stanovení záloh na rok 2013

Shromáždění vlastníků bylo seznámeno s návrhem záloh pro rok 2013 (*Příloha č. 7*). Účetní společenství, při jejich zpracování vycházela z loňských reálných nákladů a samozřejmě byly zohledněny předpokládané nárůsty cen energií a služeb. Poté proběhlo hlasování.

Hlasování:	pro:	100 % z přítomných spoluvlastnických podílů
	zdrželi se:	0 % z přítomných spoluvlastnických podílů
	proti:	0 % z přítomných spoluvlastnických podílů

Výsledek: Návrh záloh pro rok 2013 byl schválen

c) Platba elektrické energie – klubovna; prádelna ve vchodě č.p. 963

Vzhledem neobvykle vysokým nákladům a k omezené možnosti využívání společných prostor klubovny a prádelny ve vchodu č. p. 963 bylo po diskuzi navrženo následující usnesení:

Společenství vlastníků jednotek schvaluje, aby náklady na služby (elektrická energie a vodné, stočné) byly rozúčtovány na ty členy SVJ, kteří tyto prostory využívají. Výbor SVJ ještě před uplatněním tohoto způsobu rozúčtování nákladů zjistí, zda se nezměnilo dosavadní většinové stanovisko členů SVJ v tomto vchodě, kteří s tímto návrhem souhlasili.

Hlasování:	pro:	100 % z přítomných spoluvlastnických podílů
	zdrželi se:	0 % z přítomných spoluvlastnických podílů
	proti:	0 % z přítomných spoluvlastnických podílů

Výsledek: Způsob rozúčtování za využívání prostoru klubovny a prádelny ve vchodě č. p. 963 byl schválen.

6) Plán oprav

a) Rekonstrukce střešního pláště

Po rekapitulaci dosavadního postupu ve věci kompletní rekonstrukce střešního pláště bylo shromáždění navrženo následující usnesení:

Shromáždění vlastníků souhlasí se záměrem kompletní rekonstrukce střešního pláště včetně zateplení výtahových šachet.

Hlasování: **pro:** 65,42 % ze všech spoluvlastnických podílů
 zdrželi se: 0 % z přítomných spoluvlastnických podílů
 proti: 0 % z přítomných spoluvlastnických podílů

Výsledek: **Záměr rekonstrukce střešního pláště nebyl schválen potřebnou 75% většinou, a proto bude dohlasováno schválenou variantou „per-rollam“.**

- a) *Výbor je pověřen, aby zajistil zpracování projektové dokumentace v ceně v místě a čase obvyklé. Na základě projektu budou připraveny příslušné zadávací podmínky a na příštím shromáždění bude předloženo alespoň 5 srovnatelných nabídek (z nichž jedna bude s odborným zdůvodněním doporučena ke schválení).*
- b) *Výbor má kompetenci sjednat technický dozor investora, a to již od stádia přípravy akce.*
- c) *Informace o průběhu nabídkového řízení (obchodní jména účastnicích se firem, přehled referencí, odkaz na webové stránky) budou k dispozici na webových stránkách společenství.*
- d) *Odsouhlasení nejvhodnější nabídky proběhne na schůzi shromáždění, která bude svolána v říjnu roku 2013.*

Hlasování: **pro:** 100 % z přítomných spoluvlastnických podílů
 zdrželi se: 0 % z přítomných spoluvlastnických podílů
 proti: 0 % z přítomných spoluvlastnických podílů

Výsledek: **Návrh postupu rekonstrukce střešního pláště byl schválen.**

7) Různé

a) Provozní náklady v jednotlivých vchodech

Závěr k této problematice byl přijat již v bodě 5 - usnesení týkající se financování provozu klubovny a prádelny ve vchodě č.p. 963.

b) Domovníci – nové smlouvy

Po rozsáhlé debatě k otázce zajišťování údržby prostřednictvím tzv. domovníků byl přednesen následující návrh:

Shromáždění vlastníků dává výboru SVJ mandát optimalizovat zajišťování údržbářských prací (včetně odklízení sněhu), a to buď ukončením smluv stávajícím domovníkům a nahrazení jejich služeb profesionálem. Výbor rovněž může využít kombinací dvou variant (tj. ponechat několik stávajících domovníků + profesionál, případně jen některé z domovníků, kteří by pokryli celkové potřeby domu). Cílem je kvalitativně sjednotit ten typ služeb. Náhrada musí proběhnout v nákladech obdobných těm stávajícím.

Hlasování: **pro:** 95,28 % z přítomných spoluvlastnických podílů
 zdrželi se: 2,34% z přítomných spoluvlastnických podílů
 proti: 2,38 % z přítomných spoluvlastnických podílů

Výsledek: **Mandát výboru byl schválen.**

c) Problémy s byty v nájmu

Vzhledem ke skutečnosti, že narůstá počet bytů, které jsou pronajímány, a výboru chybí kontakty na jednotlivé uživatele bytů pro případ okamžité potřeby komunikace (např. havárie

apod.), budou jednotliví vlastníci vyzváni k předání operativních kontaktních údajů (vlastníka nebo nájemce). Tyto kontakty budou využívány jen v případě havarijních stavů, případně při potřebě zajistit stanovisko k důležitým otázkám k chodu SVJ.

d) Kamerový systém

Výbor byl shromážděním vlastníků pověřen k přípravě koncepce instalace kamerového systému, a to ve smyslu návrhu umístění kamer, zjištění podmínek na straně Úřadu pro ochranu osobních údajů (včetně konzultace, zda je možné instalovat kamerový systém pouze v některých vchodech domu, tj. tam, kde bude dosaženo potřebného souhlasu vlastníků).

e) Domovní řád

Výbor SVJ byl pověřen shromážděním vlastníků k sjednocení znění domovního řádu na všech domovních nástěnkách. Souběžně bude stejným způsobem zveřejněn i požární řád.

f) STA

Schůze shromáždění po krátké diskuzi vzala na vědomí, že nedojde k modernizaci rozvodů STA. Zájemci o širší programovou nabídku mohou využít dostupné dodavatele datových a televizních služeb (např. Aim, UPC, O2).

g) Energetický štítek

Shromáždění bylo seznámeno se zákonnou povinností mít na budově průkaz energetické náročnosti tzv. energetický štítek. Správce informoval o skutečnosti, že doposud neexistuje prováděcí předpis, který by tuto povinnost blíže specifikoval. Po vydání předpisu bude výbor správcem neprodleně informován o nutných krocích.

Podpisy:

předsedající schůze:

Jan Krátký

zapisovatel:

JUDr. Jitka Mokrá

ověřovatel:

Ing. Martin Vaněk

Přílohy:

- ✓ Příloha č. 1 Prezenční listina
- ✓ Příloha č. 2 Zpráva o činnosti výboru
- ✓ Příloha č. 3 Zpráva o činnosti revizora
- ✓ Příloha č. 4 Úprava stanov – plná moc
- ✓ Příloha č. 5 Úprava stanov – „per rollam“
- ✓ Příloha č. 6 Účetní závěrka za rok 2011
- ✓ Příloha č. 7 Návrh záloh na rok 2013