

# Zápis ze shromáždění vlastníků

## Společenství pro dům Bryksova č.p. 956 a 957, Kpt. Stránského 958 až 963, Praha 14

<b>Účastníci:</b>	viz <i>Prezenční listina (Příloha č. 1)</i>
<b>Datum a místo konání:</b>	27. 2. 2012, Galerie 14, náměstí Plukovníka Vlčka 686, Černý Most II, Praha 9
<b>Předsedal:</b>	Mgr. Michal Drmola
<b>Zapsal:</b>	Oldřich Soukup
<b>Ověřil:</b>	Martin Vaněk

### Program:

- 1) **Zahájení** (volba předsedajícího, zapisovatele, ověřovatele zápisu, schválení programu)
- 2) **Zpráva o činnosti výboru a kontrolní komise**
- 3) **Návrh změny stanov**
  - a) *Možnost volby náhradníka pro výkon funkce člena výboru*
  - b) *Úprava počtu členů v kontrolní komisi*
- 4) **Statutární orgán SVJ**
  - a) *Volba člena/členů výboru*
  - b) *Volba kontrolní komise*
- 5) **Hospodaření SVJ**
  - a) *Schválení účetní závěrky za rok 2010*
  - b) *Stanovení záloh na rok 2012*
  - c) *Pohledávky - stav a návrh řešení*
- 6) **Plán oprav**
  - a) *Sanace spodní části stavby (rekapitulace)*
  - b) *Rekonstrukce střešního pláště (návrh řešení)*
  - c) *Zatěsnění svislých spár mezi panely*
  - d) *Běžná údržba*
- 7) **Různé**
  - a) *Telefon pro služební účely členů výboru SVJ*
  - b) *Zázemí v domě pro výkon činnosti výboru SVJ*
  - c) *Příprava koncepce používání společných prostor v domě*
  - d) *Diskuze*

### 1) Zahájení

Shromáždění zahájil Mgr. Michal Drmola, zástupce spoluvlastníka a správce SBD Praha, informací, že dosavadní předseda společenství, ing. Josef Konár, ke dni konání tohoto shromáždění rezignoval na svoji funkci. Z toho důvodu bylo SBD Praha osloveno zbývajícími členy výboru, aby zajistilo moderování, respektive řízení této schůze vlastníků. Z důvodu, aby nebyly pochybnosti o platnosti závěrů tohoto shromáždění, dal

Mgr. Michal Drmola hlasovat, zda shromáždění souhlasí, aby řízením této schůze byla pověřena jeho osoba.

**Hlasování:**     **pro:**                    99,18 % z přítomných spoluvlastnických podílů  
                  **zdrželi se:**            0,00 % z přítomných spoluvlastnických podílů  
                  **proti:**                    0,82 % z přítomných spoluvlastnických podílů

**Výsledek:**     Shromáždění vlastníků souhlasilo s tím, že předsedajícím této schůze bude Mgr. Michal Drmola

▪ **Usnášeníschopnost**

Předsedající následně informoval, že momentálně je v sále přítomno **65,94%** spoluvlastnických podílů, čili shromáždění je usnášeníschopné.

▪ **Volba zapisovatele**

Poté byl shromáždění předložen návrh, kdo souhlasí s návrhem, aby zapisovatelem jednání byl stávající místopředseda, pan Oldřich Soukup.

**Hlasování:**     **pro:**                    99,57 % z přítomných spoluvlastnických podílů  
                  **zdrželi se:**            0,00 % z přítomných spoluvlastnických podílů  
                  **proti:**                    0,43 % z přítomných spoluvlastnických podílů

**Výsledek:**     Shromáždění vlastníků souhlasilo, aby zapisovatelem byl Oldřich Soukup.

▪ **Volba ověřovatele zápisu**

Na výzvu, kdo by se ujal funkce ověřovatele zápisu, zareagoval nabídkou pomoci pan Martin Vaněk.

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

**Výsledek:**     Ověřovatelem zápisu ze shromáždění vlastníků byl jednomyslně schválen pan Martin Vaněk

▪ **Schválení programu**

Shromáždění bylo následně vyzváno k připomínkám k programu, který obdrželi všichni společně s pozvánkou. 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 souhlasilo s navrženým programem

## 2) Zpráva o činnosti výboru a zpráva kontrolní komise

▪ **Zpráva o činnosti výboru**

Místopředseda výboru, pan Oldřich Soukup, 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 tohoto zápisu.

#### ▪ **Zpráva kontrolní komise**

V nepřítomnosti ing. Lucie Vaňkové přednesl zprávu předseda komise, pan Jiří Cígler.

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

Po přednesených zprávách proběhla delší diskuze – hlavními závěry byla zejména konstatování, že činnost výboru byla negativně ovlivněna absencí jeho předsedy, ing. Josefa Konára. Souběžně bylo apelováno na to, aby se nově zvolený výbor vyvaroval všem nedostatkům, které vyplynuly ze zprávy kontrolní komise. V tomtéž duchu zazněly návrhy, aby se shromáždění vlastníků v budoucnu mnohem více zaměřilo na přesnou specifikaci všech úkolů, které budou výbory svěřeny.

### 3) Návrh změny stanov

Předsedající požádal přítomné, aby se jejich pozornost upřela na písemný materiál, který byl všem rozdáván přímo při prezenci. Jedná se o dva návrhy, které by v určitých ohledech zpřesnily stávající stanovy SVJ. Poté byly oba návrhy přečteny a po každém z nich bylo hlasováno o jeho zapracování do stanov.

#### ▪ **Možnost volby náhradníka pro výkon funkce člena výboru**

##### **Doplnění Článku VII. Výbor o odstavec (11):**

*(11) Shromáždění může volit náhradníky členů výboru společenství v počtu rovnajícím se nejvýše počtu zvolených členů orgánu, spolu s určením jejich pořadí. Náhradník nastupuje na místo člena orgánu, jehož funkce skončila před uplynutím funkčního období, dnem skončení funkce. Ustanovení o náhradnících se nepoužije u pověřeného vlastníka.*

<b>Hlasování:</b>	<b>pro:</b>	100 % z přítomných spoluvlastnických podílů
	<b>zdrželi se:</b>	0 % z přítomných spoluvlastnických podílů
	<b>proti:</b>	0 % z přítomných spoluvlastnických podílů

**Výsledek:** Shromáždění vlastníků odsouhlasilo navrženou změnu stanov.

#### ▪ **Úprava počtu členů v kontrolní komisi**

##### **Úprava Článku IX. Kontrolní komise, revizor**

*(2) Kontrolní komise je nejméně tříčlenná, **maximálně však pětičlenná**, a volí ji shromáždění stejným způsobem, jakým se volí výbor. Ze svých členů volí kontrolní komise svého předsedu, který svolává a řídí jednání této komise.*

*(4) Ustanovení odstavce 1 až 3 se použijí, rozhodne-li shromáždění o zřízení kontrolní komise [čl. V odst. 1 písm. c)]. Ve společenství ~~s počtem členů nižším než 10~~ může shromáždění rozhodnout, že se namísto kontrolní komise volí revizor. Revizor má působnost kontrolní komise.*

<b>Hlasování:</b>	<b>pro:</b>	100 % z přítomných spoluvlastnických podílů
	<b>zdrželi se:</b>	0 % z přítomných spoluvlastnických podílů

**proti:** 0 % z přítomných spoluvlastnických podílů  
**Výsledek:** Shromáždění vlastníků odsouhlasilo navrženou změnu stanov.

#### 4) Statutární orgán SVJ

Mgr. Drmola úvodem tohoto bodu připomněl, že s ohledem na odstoupení ing. Konára zůstali ve výboru pouze dva členové – místopředseda pan Soukup a členka paní Rudovská. Předsedající dále uvedl, že aby bylo společenství vlastníků jednotek schopno jednat řádným způsobem navenek, je zapotřebí provést buďto „dovolbu“ alespoň jednoho člena výboru, případně z praktických důvodů volit výbor nový (z důvodu stejné délky mandátu všech členů výboru).

Po krátké diskuzi zbylí členové výboru oznámili, že odstupují ze svých funkcí a zúčastní se jako kandidáti do výboru nového. Předsedající následně oslovil shromáždění výzvou, kdo by chtěl působit v roli člena statutárního orgánu SVJ. Po diskuzi souhlasili s kandidaturou:

- a) **Oldřich Soukup**
- b) **Blanka Ludovská**
- c) **Lucie Vaňková (zastoupena manželem, souhlas s kandidaturou potvrzen)**
- d) **Jan Krátký**
- e) **Jiří Cígler**
- f) **Václav Kopecký** (kandidatury se během představení vzdal – z důvodu neochoty spolupracovat s dosavadními členy výboru)

Po krátkém představení proběhly volby jednotlivých kandidátů. Shromáždění bylo předsedajícím informováno, že pro zvolení je zapotřebí více než 50 % ze všech spoluvlastnických podílů. Z důvodu urychlení procesu volby budou vybírány pouze souhlasící hlasovací lístky.

##### ▪ **Oldřich Soukup**

**Hlasování:** **pro:** 64,06 % ze všech spoluvlastnických podílů  
**Výsledek:** Pan Oldřich Soukup byl zvolen členem výboru.

##### ▪ **Blanka Ludovská**

**Hlasování:** **pro:** 62,56 % ze všech spoluvlastnických podílů  
**Výsledek:** Paní Blanka Rudovská byla zvolena členkou výboru.

##### ▪ **Lucie Vaňková**

**Hlasování:** **pro:** 66,74 % ze všech spoluvlastnických podílů  
**Výsledek:** Paní Lucie Vaňková byla zvolena členkou výboru.

##### ▪ **Jan Krátký**

**Hlasování:** **pro:** 64,26 % ze všech spoluvlastnických podílů  
**Výsledek:** Pan Jan Krátký byl zvolen členem výboru.

##### ▪ **Jiří Cígler**

**Hlasování:** **pro:** 65,26 % ze všech spoluvlastnických podílů  
**Výsledek:** Pan Jiří Cígler byl zvolen členem výboru.

Mgr. Drmola konstatoval, že shromáždění úspěšně **zvolilo pětičlenný výbor**. Poté upozornil shromáždění, že byl úspěšně schválen návrh stanov, který umožňuje **volbu náhradníků** na pozici člena výboru. Jako jediný kandidát se přihlásil pan Martin Vaněk, o kterém bylo následně hlasováno.

▪ **Martin Vaněk**

**Hlasování:**      **pro:**                      66,25 % ze všech spoluvlastnických podílů  
**Výsledek:**        Pan Martin Vaněk byl zvolen náhradníkem člena výboru.

Poté proběhla diskuze k volbě **kontrolní komise, respektive volbě revizora** společenství vlastníků jednotek. Shromáždění se přiklonilo k volbě revizora, přičemž kandidaturu přijal pan **Ján Savary**. Předsedající upozornil, že ke zvolení člena kontrolní komise či revizora platí mírnější podmínky, tedy souhlas nadpoloviční většiny z přítomných spoluvlastnických podílů.

▪ **Ján Savary**

**Hlasování:**      **pro:**                      89,45 % z přítomných spoluvlastnických podílů  
**Výsledek:**        Pan Ján Savary byl zvolen revizorem SVJ.

## 5) Hospodaření SVJ

### a) Schválení účetní závěrky za rok 2010

Zástupce SBD Praha, Mgr. Michal Drmola seznámil shromáždění se závěry účetní závěrky (*Příloha 4*). Protože se tématu účetní závěrky věnoval ve své zprávě předseda kontrolní komise pan Cígler a nikdo z přítomných již neměl k této problematice dotazy či připomínky, vyzval předsedající 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 2012

Shromáždění vlastníků bylo seznámeno s návrhem záloh pro rok 2012 (*Příloha č. 5*). Účetní společenství, Bc. Lenka Čápová, 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 2012 byl schválen

### c) Pohledávky – stav a návrh řešení

Shromáždění vlastníků bylo seznámeno s přehledem aktuálních pohledávek, včetně stavu jejich vymáhání. Po diskusi bylo navrženo následující usnesení:

- a) *V případě, že společenství eviduje za členem společenství pohledávku (předpis záloh, nedoplatek vyúčtování) dobu delší než 30 dní po splatnosti, bude vlastníkově zaslána*

*upomínka od správce. Po úhradě dluhu nebude vyčíslen úrok z prodlení a předepisován k úhradě.*

- b) *Nebude-li pohledávka uhrazena do 60 dnů od data splatnosti, bude členovi společnosti zaslána upomínka jménem advokátní kanceláře. Po úhradě dluhu bude vyčíslen úrok z prodlení a bude předepisován k úhradě.*
- c) *Nebude-li pohledávka uhrazena do 90 dnů od data splatnosti, bude pohledávka předána k soudnímu vymáhání advokátní kanceláři.*

**Hlasování:**     **pro:**                   100 % z přítomných spoluvlastnických podílů  
                  **zdrželi se:**           0 % z přítomných spoluvlastnických podílů  
                  **proti:**                   0 % z přítomných spoluvlastnických podílů  
**Výsledek:**       Návrh postupu při vymáhání pohledávek byl schválen

## 6) Plán oprav

### a) Sanace spodní části stavby (rekapitulace)

V tomto bodě proběhla krátká diskuze se závěrem, že všechna budoucí výběrová řízení budou vycházet z jasně stanovených zadávacích podmínek, soutěže se bude účastnit alespoň 5 firem a každý ze členů SVJ bude mít v průběhu řízení možnost nahlédnout do podkladových materiálů či nabídek.

### b) Rekonstrukce střešního pláště

Pan Oldřich Soukup ve spolupráci s Martinem Tomášem (technik objektu) informovali o stavu střešního pláště budovy. Po diskuzi bylo shromáždění navrženo následující usnesení:

*Shromáždění vlastníků souhlasí se záměrem kompletní rekonstrukce střešního pláště. Výbor je pověřen, aby zajistil zpracování studie, respektive projektové dokumentace v ceně a místě obvyklé. Podmínkou je výběr projekční firmy z alespoň 5 dalších nabídek.*

*Na základě projektu/studie budou zpracovány zadávací podmínky a na příští shromáždění bude připraveno alespoň 5 nabídek, z nichž jedna bude s odborným zdůvodněním doporučena ke schválení.*

**Hlasování:**     **pro:**                   100 % z přítomných spoluvlastnických podílů  
                  **zdrželi se:**           0 % z přítomných spoluvlastnických podílů  
                  **proti:**                   0 % z přítomných spoluvlastnických podílů  
**Výsledek:**       Návrh postupu při záměru rekonstrukce střešního pláště byl schválen.

### c) Zatěsnění svislých spár mezi panely

Shromáždění bylo informováno o průběhu zatěsňování spár mezi panely. S ohledem na pochybnosti, které ve své zprávě konstatovala kontrolní komise, bylo ze strany shromáždění doporučeno výboru, aby byly řešeny pouze neodkladné havarijní situace a byly prověřeny dosavadní dodávky těchto prací.

**Hlasování:**     **pro:**                   100 % z přítomných spoluvlastnických podílů  
                  **zdrželi se:**           0 % z přítomných spoluvlastnických podílů  
                  **proti:**                   0 % z přítomných spoluvlastnických podílů  
**Výsledek:**       Návrh postupu při opravách spár mezi panely byl schválen.

### d) Běžná údržba

V tomto bodě byl shromáždění navržen postup při výměně vodoměrů:

*Shromáždění schvaluje následující způsob úhrady nákladů spojených s výměnou vodoměrů v bytových a nebytových jednotkách. Na tyto náklady nebudou vybírány zálohy, neboť se jedná o nepravdivé platby, které se opakují 1x za 4 roky u vodoměrů na teplou vodu a 1x za 6 let u vodoměrů na studenou vodu (**poznámka zapisovatele: momentálně dochází ke sjednocení obou lhůt na 5 let**). Tyto náklady budou spoluvlastníky hrazeny v ročním vyúčtování za příslušný rok, a to ve skutečné výši odpovídající nákladům na výměnu vodoměrů v jejich jednotkách. Celkový náklad na výměnu vodoměrů bude v příslušném roce samostatně vyčíslen v ročním vyúčtování záloh jednotky.*

**Hlasování:**      **pro:**                      100 % z přítomných spoluvlastnických podílů  
                         **zdrželi se:**                0 % z přítomných spoluvlastnických podílů  
                         **proti:**                        0 % z přítomných spoluvlastnických podílů  
**Výsledek:**            Návrh postupu při výměně vodoměrů byl schválen.

## 7) Plán oprav

### □ □ Telefon pro služební účely členů výboru SVJ

Mgr. Drmola v tomto bodě informoval o možnostech, které klientům nabízí SBD Praha z titulu rámcové smlouvy se společností T-Mobile – na všechny hlasové tarify je 50% sleva, navíc je vždy navýšena standardní nabídka volných minut až na dvojnásobek. Na datové tarify je sleva 60 %. Shromáždění souhlasilo s možností, aby si členové výboru pořídili mobilní telefony s vhodným hlasovým tarifem. Tyto kontakty budou vyvěšeny na domovních nástěnkách i na webovém portálu SVJ.

**Hlasování:**      **pro:**                      100 % z přítomných spoluvlastnických podílů  
                         **zdrželi se:**                0 % z přítomných spoluvlastnických podílů  
                         **proti:**                        0 % z přítomných spoluvlastnických podílů  
**Výsledek:**            Návrh pořízení telefonů a SIMkaret byl schválen.

### □ □ Zázemí v domě pro výkon činnosti výboru SVJ

Shromáždění byl předložen návrh, aby pro činnost výboru bylo v domě vytvořeno vhodné a důstojné zázemí. Jednalo by se o základní stavebně-technickou údržbu daného prostoru, včetně pořízení základního nábytku. Po diskusi bylo hlasováno, zda výbor může realizovat tento návrh, a to v cenách v místě a čase obvyklých.

**Hlasování:**      **pro:**                      100 % z přítomných spoluvlastnických podílů  
                         **zdrželi se:**                0 % z přítomných spoluvlastnických podílů  
                         **proti:**                        0 % z přítomných spoluvlastnických podílů  
**Výsledek:**            Návrh úpravy a vybavení zázemí pro výbor bylo schváleno.

### □ □ Příprava koncepce používání společných prostor v domě

Ve shodě s doporučením kontrolní komise souhlasilo shromáždění s úkolem pro nový výbor. Do příštího shromáždění proběhne „audit“ všech společných prostor ve smyslu jejich aktuálního využívání. Současně shromáždění souhlasilo s kompetencí výboru, aby prostory, které momentálně nejsou vytěžovány z titulu své funkce, mohou být nabídnuty k pronájmu členům SVJ. Shromáždění hlasovalo o tomto usnesení:

