

Zápis ze schůze shromáždění

Společenství pro dům č. 563 až 567, ulice Řešovská v Praze 8,

se sídlem Řešovská 567/28, Praha 8, PSČ 181 00,

konané dne 25.4.2012

Jednání zahájil předseda výboru pan Deršák jako předsedající, funkci zapisovatele přijal pan Hanzal. Pan Deršák připomněl všem zúčastněným osobám důvod a účely dnešního shromáždění, dále konstatoval, že je přítomno 66,9 % spoluvlastnických podílů a shromáždění je tedy dle platných Stanov společenství ze dne 24.11.2011 schopné usnášení.

Přítomno 66,9 % hlasů

Pozvánky s programem shromáždění byly včas podle Stanov zveřejněny a nebyly předány žádné připomínky ani dodatky k programu. Pan Deršák vysvětlil postup hlasování k jednotlivým bodům podle Stanov společenství. Dále sdělil, že pozvánka a prezenční listina shromáždění budou přílohou zápisu shromáždění vlastníků.

Program

1. Schválení výběru nového správce

Pan Deršák uvedl, že bylo provedeno poptávkové řízení na výběr správce nemovitosti a podmínky, za kterých výběr proběhl. Stávající správce Centra má zájem o další spolupráci a provedl řadu organizačních a personálních změn, které by měly výrazně zlepšit práci. Výbor rozhodl dát prostor k vyjádření zástupci Centry.

Provozní náměstek divize správy nemovitostí pan Pavel Tikal vysvětlil, jaká opatření byla přijata v oblastech, které byly uvedeny ve výpovědi Mandátní smlouvy. Konstatoval, že není vhodné měnit dodavatele uprostřed roku a navrhl uzavřít smlouvu na dobu určitou na zkoušku za stejných podmínek jako pro bytové družstvo.

Dotazy:

Paní Nohavicová: požádala o upřesnění rozsahu činností.

Pan Deršák: charakter i rozsah činností je týž, jako pro družstvo

Pan Polák - jak může Centra garantovat zlepšení, když dosud není v pořádku účetnictví.

Pan Deršák sdělil, že s provozními činnostmi nejsou od ledna problémy. Dále vysvětlil, jak proběhl výběr nového dodavatele- SBD Severní město, Praha 8 a cenou 110 Kč/jednotku proti ceně 104,50 Kč Centry.

Paní Vidnerová konstatovala, že provozní činnosti prováděné Centrou jsou v pořádku, účetnictví výhledové bude také dokončeno. Výhoda Centry je, že má zavedená data a zná situaci.

Návrh usnesení k bodu 1:

Smlouva s Centrou na správu nemovitosti bude uzavřena na dobu určitou do konce r. 2012. Pokud nebude plnění smlouvy bez závad, bude uzavřena smlouva s novým dodavatelem.

Pro schválení usnesení je nutný souhlas nadpoloviční většiny přítomných hlasů.

Hlasování:

pro 80, 2 %,

zdržel se 3,8 %,

proti 16 % přítomných hlasů .

Usnesení k bodu 1 bylo schváleno.

2. Schválení domovního řádu (dále DŘ)

Pan Deršák uvedl návrh DŘ zpracovaného právní kanceláří na základě původního DŘ družstva a zkušeností z jiných SVJ. Návrh byl zveřejněn před shromážděním. Ke schválení DŘ je zapotřebí nejméně 75% přítomných hlasů.

Připomínky z pléna:

- Písemné připomínky předala paní Nohavicová.
- Nebyl poskytnut dostatečný prostor k vyjádření.
- Nejsou vhodně uváděny povinnosti a jejich vymahatelnost.
- Návrh projednat a jednotlivě hlasovat o bodech DŘ.

Pan Deršák rozebíral připomínky paní Nohavicové, dále upozornil na prostor k vyjádření i přímo na této schůzi vlastníků. Diskuse se dále vedla ohledně použití sankce za obtěžování kouřem z konopí (marihuany) na lodžích či prostupem tohoto kouře bytovými rozvody. Poté shromáždění navrhlo **usnesení k bodu 2:**

Domovní řád bude přepracován a předložen ke schválení příštímú shromáždění.

Pro schválení usnesení je nutný souhlas tří čtvrtin přítomných hlasů.

Hlasování:

pro 100% přítomných hlasů, nikdo se nezdržel ani nebyl proti.

Usnesení k bodu 2 bylo schváleno.

Změna počtu hlasů: 65,9 %

3. Schválení způsobu rozpočítávání společných nákladů

Pro schválení usnesení z tohoto bodu je nutný souhlas 75% přítomných hlasů.

Pan Deršák uvedl, že účelem tohoto bodu je sdělit a schválit způsob rozpočítávání společných nákladů, z kterého bude odvozena výše záloh tak, aby byly kryty předpokládané náklady, které bude nutné vynaložit v čase budoucím. Výši částky poté sdělí vlastníkům výbor prostřednictvím správce. Dosud jsou v platnosti stávající rozpisy od Enko, bytové družstvo.

Nové změny budou platné od 1.6.2012.

Platby vlastníků budou prováděny přímo na účet SVJ u FIO banky (č.ú.: **2500218857/2010**) nebo prostřednictvím stávající služby SIPO, a to výhradně s přidělenými stávajícími variabilními symboly. Variabilní symboly se nemění. Pro platby SIPO je toto zajištěno automaticky, u přímých plateb na účet si toto musí ohlídat plátce.

Metoda platby je stanovena pro zajištění kontinuity plateb pro bytové jednotky stejná jako doposud (má každý uvedeno ve své smlouvě s Enko, bytové družstvo), přičemž termín připsání platby na účet SVJ je do 20-tého dne v měsíci.

Měsíční platbu člena společenství tvoří:

- a) dlouhodobá záloha na údržbu a opravy společných částí domu, pojištění domu, správní poplatky a další náklady,
- b) zálohy na úhradu služeb spojených s užíváním jednotky.

3.1 Předpis platby pro „Fond oprav“ - dlouhodobá záloha na údržbu a opravy společných částí domu

Dosavadní Fond oprav = dlouhodobá záloha na údržbu a opravy společných částí domu.

Metodika jeho výpočtu se nemění (zahrnuje lodžie,...), jeho výši výbor navrhuje nechat stejnou jako doposud, tj.23,50Kč/metr čtvereční /měsíc.

Návrh usnesení: **Shromáždění souhlasí s předpisem dlouhodobé zálohy na údržbu a opravy společných částí domu, platí dosavadní metodika výpočtu pro „Fond oprav“, tj. 23,50 Kč/m²/měsíc.**

Hlasování:

pro 98,5 % hlasů

Zdržel se 1,5 %

proti 0 % přítomných hlasů.

Usnesení bylo schváleno.

3.2 Předpis platby za správu

-zůstává stejný, tj. 250 Kč/jednotku/měsíc

pan Kilberger – dotaz, co obsahuje tato částka.

pan Polák – provoz SVJ a ostatní náklady související

pan Deršák - jedná se o stejnou částku jako v družstvu

Návrh usnesení: **Shromáždění souhlasí s předpisem platby za správu, tj. 250 Kč/jednotku/měsíc.**

Hlasování:

pro 98,5 % hlasů

Zdržel se 1,5 %

proti 0 % přítomných hlasů.

Usnesení bylo schváleno.

3.3 Předpis platby za náklady na služby, které jsou měřené (teplo, TUV, SV) a ostatní služby

Návrh usnesení: **Platby za měřené služby (teplo, TUV, SV) budou stanoveny stejným způsobem, jako za minulá období. Metoda platby za ostatní služby (úklid, pojištění, společná elektřina, odpad, atd.) bude stanovena podle podlahové plochy jednotky.**

Hlasování:

pro 75,5 %

zdržel 5,5 %

proti 19 % přítomných hlasů

Usnesení bylo schváleno.

3.4 Předpis platby na výtah

Návrh usnesení: **Náklady na výtahy budou rozpočítány na byty od 2. patra výše stejným dílem (celkem na 90 bytových jednotek).**

Hlasování:
pro 93,7 %
zdržel se 0,7 %
proti 5,6 % přítomných hlasů.
Usnesení bylo schváleno.

3.5 Platba na daň z nemovitosti.

Daň z nemovitosti si od 1.1.2012 platí každý vlastník sám prostřednictvím FÚ. Výběr této platby se v novém rozpočtu zruší.

Došlé platby za tento rok navrhuje výbor použít pro dotaci ostatních záloh např. pojištění domu, apod., u kterých došlo od 1.1.2012 k navýšení a nebylo v rozpočtech zohledněno.

Návrh usnesení: **Dosud vybraná částka v roce 2012 bude použita pro dotaci ostatních záloh, u kterých došlo od 1.1.2012 k navýšení.**

Hlasování:
pro 99,3 %
zdržel se 0 %
proti 0,7 % přítomných hlasů.
Usnesení bylo schváleno.

4. Schválení zaplacení mimořádné zálohy do „fonde oprav“ rovnající se výnosům z pronájmu za období 1.7.2011-31.12.2011 ve výši 81.694,50 Kč.

Paní Sýkorová k uvedené částce uvedla, že se jedná o výnosy z pronájmu, které by za 2. pololetí 2011 měly být vyplaceny jednotlivým vlastníkům. Výbor navrhuje, aby částka byla předána do „fonde oprav“ formou mimořádné zálohy, každý tak přispěje částkou podle velikosti svého bytu. Ke schválení je zapotřebí nejméně 75 % přítomných hlasů.

Návrh usnesení k bodu 4:

Schválení zaplacení mimořádné zálohy do „fonde oprav“ rovnající se výnosům z pronájmu za období 1.7.2011-31.12.2011 ve výši 81.694,50 Kč.

Pro schválení usnesení je nutný souhlas 75% přítomných hlasů.

Hlasování:
pro 99,3 %
zdržel se 0,7 %
proti 0 % přítomných hlasů.
Usnesení k bodu 4 bylo schváleno.

5. Schválení plánu oprav 2012

Paní Sýkorová přečetla a vysvětlila obsah plánu. Plán není sestaven podle priorit ani možností realizace.

Dotazy:

Paní Březinová: jak jsou tyto opravy kryty finančně,

Pan Kostrhun: kdo bude stanovovat priority.

Paní Sýkorová odpověděla, že výbor bude rozhodovat podle toho, jak jsou opravy nutné (revize, repase apod.) a další budou realizovány podle finančních prostředků.

Návrh usnesení k bodu 5:

Shromáždění schvaluje předložený plán oprav na r. 2012.

Pro schválení usnesení je nutný souhlas nadpoloviční většiny přítomných hlasů.

Hlasování:

pro 99,3 %

zdržel 0,7 %

proti 0 % přítomných hlasů.

Usnesení k bodu 5 bylo schváleno.

6. Schválení investice na zateplení strojoven

Vzhledem k tomu, že je přítomno 65,9 % hlasů vlastníků a pro schválení usnesení je nutný souhlas tří čtvrtin všech hlasů, nelze bod projednat a přijmout usnesení.

7. Schválení snížení nájmu za umístění reklamní tabule (billboardu) na domě

Paní Sýkorová sdělila, že firma Outdoor Akzent požádala o snížení nájmu za reklamní billboard z 10tis.Kč/rok na 5tis.Kč/rok. Důvodem je malý zájem o tuto reklamní plochu a tím pádem nedostatečná ziskovost této plochy. Výbor s možností snížení souhlasí.

Návrh usnesení k bodu 7:

Shromáždění souhlasí se snížením nájmu za billboard na 5 000 Kč/rok.

Pro schválení usnesení je nutný souhlas nadpoloviční většiny přítomných hlasů.

Hlasování:

pro 57,4 %

zdržel se 3,6 %

proti 38,9 %

Usnesení k bodu 7 bylo schváleno.

8. Informace o nabídce společnosti Centronet, a.s., dalšího poskytovatele telekomunikačních služeb (internet, kab. televize, telefon), případně její schválení

Firma poskytuje služby jako UPC. Navrhuje zajištění vstupu medií do domu, poté by oslovila vlastníky. Obchodní podmínky nejsou k dispozici.

Návrh z pléna: vzhledem k tomu, že není možno nabídku posoudit, výbor obstará nabídky a zveřejní je.

Výbor s návrhem souhlasí.

9. Různé

Pan Deršák upozornil, že SVJ má již od února 2012 založený účet u FIO banky a zároveň seznámil přítomné se stavem tohoto účtu k dnešnímu dni.

Dále sdělil, že ačkoli byla existence nového účtu opakovaně sdělována vlastníkům prostřednictvím upozornění a zápisů z výboru na nástěnkách a webu SVJ, není to ještě některým vlastníkům jasné, protože z kontroly plateb vyplývá, že jsou stále některými vlastníky prováděny platby nesprávně na účet bytového družstva Enko u České spořitelny a nikoli na účet SVJ u FIO banky zřízený v únoru 2012.

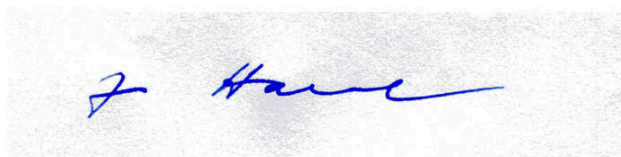
Pan Killberger navrhl, aby výbor tuto změnu projednal se členy.

Pan Deršák poznamenal, že ti, kterých se to týká, zde nejsou.

Pan Deršák dále informoval, že Česká pošta prostřednictvím služby SIPO již nově převádí SIPO platby na účet SVJ, tzn. že nový účet SVJ u FIO banky je již svázán se službou SIPO. Dále poukázal na nutnost chodit na schůze v hojnějším počtu, aby nedocházelo k situacím jako v případě bodu 6.

Protože nebyly další návrhy ani připomínky, pan Deršák shromáždění ukončil.

Zapisovatel: Jiří Hanzal



Předsedající: Pavel Deršák



Přílohy:

Příloha č. 1: Prezenční listina

Příloha č. 2: Pozvánka na shromáždění s programem

Příloha č. 3: Návrh plánu oprav na rok 2012 k bodu 5