

**Zápis o průběhu Shromáždění  
„Společenství vlastníků domu Štichova čp. 651-654, Praha 4“,  
se sídlem Praha 4 – Háje, Štichova 654, 149 00 Praha 4**

konaného dne 12. 12. 2013 ve společenské místnosti ZŠ K Milíčovu 674, Praha 4

Schůzi svolal: Výbor Společenství vlastníků jednotek domu Štichova čp. 651/654, Praha 4 (dále jen „SVJ“)

**Program schůze:**

**1. Úvod**

- prezence přítomných, volba skrutátorů, ověřovatele a zapisovatele, způsob hlasování

**2. Zpráva revizora SVJ o revizní činnosti v roce 2013 - informace bez hlasování**

**3. Informace výboru SVJ o finanční situaci Společenství vlastníků v roce 2013, aktuální stav na účtech vedených u ČSOB a.s. Praha, pobočka Arkalycká č. 2, Praha 4, informace o pohledávkách Společenství za vlastníky bytových jednotek a nájemci nebytových prostor, informace o technickém stavu domu – informace bez hlasování**

**4. Schválení účetní závěrky za rok 2012 a vypořádání hospodářského výsledku vykazaného k 31. 12. 2012**

- hlasování o navrženém usnesení

**5. Schválení způsobu rozúčtování nákladů na služby od 1.1.2014, viz. nový zákon 67/2013 Sb. kterým se upravují některé otázky související s poskytováním plnění spojených s užíváním bytů a nebytových prostorů v domě s byty**

- hlasování o navrženém usnesení

**6. Návrh na úpravu krátkodobých měsíčních záloh za služby teplo (5%), teplá voda (5%), studená voda (5%) od 01. 01. 2014**

- hlasování o navrženém usnesení

**7. Diskuse**

**8. Závěr**



## 1. Úvod

Prezence přítomných proběhla v době od 18.25 -18.45 hod.

Prezenci provedly: paní Hana Drakslová a paní Hana Součková

Zahájení shromáždění v 18.55 hod.

Předsedkyně výboru SVJ uvítala všechny přítomné vlastníky. Za mandátáře, SBD Stavbař, družstvo, pana Hrušku.

Konstatovala, že v okamžiku zahájení schůze shromáždění je přítomno osobně či zastoupeno prostřednictvím zástupce na základě plné moci 52 vlastníků, kteří mají **64,51 %** hlasů z celkového počtu 100 % hlasů všech členů Společenství a shromáždění **je usnášení schopné.**

Konstatovala, že shromáždění bylo řádně svoláno výborem SVJ dle platných Stanov, písemnou pozvánkou ze dne 26. 11. 2013 včetně písemných příloh a s uvedením programu jednání. Pozvánka byla doručena obvyklým způsobem do schránek vlastníků dne 28. 11. 2013 a vyvěšena na úřední desce ve vchodě čp. 654 a všech dalších vchodech, čp. 651 – 653 ve vitrínách.

Výbor SVJ prostřednictvím předsedající, paní Ešnerové, předsedkyně výboru SVJ, přednesl návrh na pracovní orgány shromáždění. Volba byla veřejná zvednutím ruky.

Návrh na:

- zapisovatele – paní Lenku Horáčkovou
- ověřovatele – pana Miroslava Zímu
- skrutátora – pana Ladislava Schnaiberga

Jiné návrhy na tyto funkce nebyly předloženy a navrženi s funkcí souhlasili.

## Usnesení :

**Shromáždění „Společenství vlastníků Štichova čp. 651-654, Praha 4“ schvaluje do funkce**

- **zapisovatele – paní Lenku Horáčkovou**
- **ověřovatele – pana Miroslava Zímu**
- **skrutátora – pana Ladislava Schnaiberga**

K návrhu usnesení nebyly podány žádné připomínky ani doplňující návrhy.

Hlasování bylo veřejné - aklamací, zvednutím ruky.

Pro:	52 přítomných vlastníků jednotek – 64,51 %	hlasů všech vlastníků
Proti:	0 přítomných vlastníků jednotek – 0 %	hlasů všech vlastníků
Zdržel se:	0 přítomných vlastníků jednotek – 0 %	hlasů všech vlastníků

**Usnesení bylo schváleno.**

Výborem SVJ byl navrhnutý pro všechny body jednání způsob hlasování veřejně – aklamací, zvednutím ruky. Výsledky každého hlasování budou sečteny a zaneseny do hlasovacích archů pomocí notebooku.

Při hlasování je rozhodující velikost spoluvlastnických podílů vlastníků jednotek na společných částech domu, spoluvlastníci jednotky (SJM) mají 1 hlas. U bytů, které mají 2 a více vlastníků s rozdílným vlastnickým podílem dle katastru nemovitostí, (který získali dědictvím, koupí apod.) tito budou hlasovat v případě přítomnosti samostatně.

K předloženému návrhu nebyly podány žádné připomínky. Hlasování o navrženém způsobu hlasování bylo veřejné, zvednutím ruky.

Pro:	52 přítomných vlastníků jednotek – 64,51 %	hlasů všech vlastníků
Proti:	0 přítomných vlastníků jednotek – 0 %	hlasů všech vlastníků
Zdržel se:	0 přítomných vlastníků jednotek – 0 %	hlasů všech vlastníků

**Navržený způsob hlasování byl schválen.**

Předsedající podala Shromáždění vlastníků informaci o odstoupení členky výboru SVJ, paní Lenky Horáčkové, ke dni 12. 12. 2013 v souladu se Stanovami.

## **2. Zpráva revizora SVJ o revizní činnosti v roce 2013**

Zprávu přednesla revizorka SVJ paní Hana Drakslová. Její zpráva se týkala všech oblastí činnosti Společenství vlastníků, konkrétně výboru SVJ jako statutárního zástupce Společenství. Po stránce účetních operací neshledala závažných nedostatků. Zpráva bude doplněna se stavem k 31. 12. 2013. Proběhla krátká diskuse, nebyly vneseny žádné připomínky ani návrhy k zaprotokolování.

Předsedající podala Shromáždění vlastníků informaci, že mandát revizorky paní Drakslové končí dnem 14. 12. 2013.

## **3. Informace výboru SVJ o finanční situaci Společenství vlastníků v roce 2013, aktuální stav na účtech vedených u ČSOB a.s. Praha, pobočka Arkalycká č. 2, Praha 4, informace o pohledávkách Společenství za vlastníky bytových jednotek a nájemci nebytových prostor, informace o technickém stavu domu**

Předsedkyně výboru SVJ podrobně rozebrala finanční situaci Společenství a zaměřila se na nejdůležitější okruhy financí

- tvorba a čerpání dlouhodobé zálohy
- informace o splácení úvěru na rekonstrukci
- stav na účtech Společenství
- pohledávky Společenství za vlastníky bytových jednotek a nájemci nebytových prostor

Finanční situace Společenství je velmi dobrá, všechny závazky jsou hrazeny v termínech splatnosti. Úvěr na rekonstrukci domu bude splacen poslední splátkou v prosinci 2013. Výbor SVJ pravidelně čtvrtletně písemně informuje vlastníky o finanční situaci Společenství,



zejména o tvorbě a čerpání dlouhodobé zálohy na opravy a údržbu a o finančních prostředcích na účtech Společenství, informace jsou umístěny ve vitrínách v každém vchodu.

Místopředseda výboru SVJ podal informace o technickém stavu domu a výhledově o nejdůležitějších opravách. Návrhy a finanční zajištění akce předloží k posouzení a schválení Shromáždění vlastníků.

Proběhla krátká diskuse, žádný z diskutujících vlastníků nepožádal o zaprotokolování.

#### **4. Schválení účetní závěrky za rok 2012 a vypořádání hospodářského výsledku vykázaného k 31. 12. 2012**

K projednávanému bodu všichni vlastníci obdrželi písemnou přílohu Zpráva o hospodaření domu za rok 2012 zpracovanou mandatářem SBD Stavbař, družstvo. Předsedkyně výboru podala další informace o hospodaření Společenství a vysvětlila jednotlivé položky zpracovaného materiálu. Vysvětlila důvody vysokých nákladů za teplo a teplou vodu za rok 2012 a s tím spojené nedoplatky u těchto položek.

Byla otevřena diskuse k projednávanému bodu, nebyl vznesen žádný další dotaz ze strany vlastníků.

Předsedkyně výboru upozornila, že dle schválených stanov účetní závěrka společenství patří k materiálům, které schvaluje shromáždění vlastníků. Ke schválení účetní závěrky je potřebná tříčtvrtinová většina přítomných hlasů.

#### **Návrh na usnesení:**

**1. Shromáždění „Společenství vlastníků Štichova čp. 651-654, Praha 4“ schvaluje účetní závěrku za rok 2012 zpracovanou mandatářem SBD Stavbař, družstvo, se sídlem Křesomyslova 3, Praha 4**

**2. Shromáždění „Společenství vlastníků Štichova čp. 651-654, Praha 4“ souhlasí s vypořádáním výsledku hospodaření za rok 2012 ve výši 6.595,12 Kč k úhradě nákladů souvisejících se správou domu.**

K předloženému návrhu usnesení nebyly podány žádné připomínky ani doplňující návrhy.

Hlasování bylo veřejné - aklamací, zvednutím ruky.

Pro:	53	přítomných vlastníků jednotek –	65,9 %	hlasů všech vlastníků
Proti:	0	přítomných vlastníků jednotek –	0 %	hlasů všech vlastníků
Zdržel se:	0	přítomných vlastníků jednotek –	0 %	hlasů všech vlastníků

**Usnesení bylo schváleno 100 % přítomných hlasů společenství.**



**5. Schválení způsobu rozúčtování nákladů na služby od 1.1.2014, viz. nový zákon 67/2013 Sb. kterým se upravují některé otázky související s poskytováním plnění spojených s užíváním bytů a nebytových prostorů v domě s byty**

Zákon č. 67/2013 Sb. tvořil přílohu pozvánky a nabývá účinnosti dnem 1. 1. 2014. Nový zákon v patnácti paragrafech upravuje náležitosti související s poskytováním služeb spojených s užíváním bytů a nebytových prostorů v domě s byty a postup při určování záloh za tyto služby, rozúčtování, vyúčtování a vypořádání nákladů. Službami se podle nového zákona rozumí zejména dodávka tepla a centralizované poskytování teplé vody, dodávka vody a odvádění odpadních vod, provoz výtahu, osvětlení společných prostor v domě, úklid společných prostor v domě, odvoz odpadních vod a čištění jímek, umožnění příjmu rozhlasového a televizního signálu, provoz a čištění komínů a odvoz komunálního odpadu. Zákon vymezuje, že poskytovatelem služeb je společenství vlastníků a příjemce služeb je vlastník jednotky podle zákona upravujícího vlastnictví bytů. Základním principem je tzv. dispozitivnost, to znamená, že na první místo je kladena dohoda mezi poskytovatelem služeb a jejich příjemcem nebo rozhodnutí přijaté na Shromáždění vlastníků. Teprve v případě, že k dohodě, resp. rozhodnutí společenství nedojde, stanoví zákon náhradní postupy a způsoby řešení, a to podle počtu osob rozhodných pro rozúčtování. Abychom předešli vzniku možných problémů, výbor SVJ doporučuje přijetí dohody na tomto shromáždění a schválit následující usnesení.

**Návrh na usnesení :**

**Shromáždění „Společenství vlastníků Štichova čp. 651-654, Praha 4“ schvaluje, aby současně užívaný způsob pro stanovení výše záloh na plnění spojená s užíváním bytů a nebytových prostorů a rozúčtování nákladů na tato plnění byl zachován a platný i pro další účtovací období, kterými je vždy kalendářní rok. Účinnost tohoto usnesení nastává dnem účinnosti zákona č. 67/2013 Sb., tj. 1. 1. 2014.**

K předloženému návrhu usnesení nebyly podány žádné dotazy ani doplňující návrhy.

Hlasování bylo veřejné - aklamací, zvednutím ruky.

Pro:	53 přítomných vlastníků jednotek – 65,9 %	hlasů všech vlastníků
Proti:	0 přítomných vlastníků jednotek – 0 %	hlasů všech vlastníků
Zdržel se:	0 přítomných vlastníků jednotek – 0 %	hlasů všech vlastníků

**Usnesení bylo schváleno nadpoloviční většinou všech hlasů společenství.**

**6. Návrh na úpravu krátkodobých měsíčních záloh za služby teplo (5%), teplá voda (5%), studená voda (5%) od 01. 01. 2014**

Předsedkyně výboru znovu zopakovala důvody pro schválení tohoto bodu programu a předložila návrh na usnesení.

**Návrh na usnesení :**

**Shromáždění „Společenství vlastníků Štichova čp. 651-654, Praha 4“ schvaluje navýšení krátkodobých měsíčních příspěvků vlastníka s účinností od 01. 01. 2014 a to v položkách:**



**stávající měsíční výměra zálohy za teplo o 5 %**  
**stávající měsíční výměra zálohy za teplou vodu o 5 %**  
**stávající měsíční výměra zálohy za studenou vodu o 5 %**

K přednesenému usnesení nebyly vzneseny žádné připomínky ani doplňující návrhy.

Hlasování proběhlo veřejně, aklamací – zvednutím ruky.

Pro:	53 přítomných vlastníků jednotek – 65,9 %	hlasů všech vlastníků
Proti:	0 přítomných vlastníků jednotek – 0 %	hlasů všech vlastníků
Zdržel se:	0 přítomných vlastníků jednotek – 0 %	hlasů všech vlastníků

**Usnesení bylo schváleno nadpoloviční většinou všech hlasů společenství.**

## 7. Diskuse

Diskuse probíhala k jednotlivým bodům programu, o zahájení samostatného bodu nebyl ze strany vlastníků projevový zájem.

## 8. Závěr

Předsedkyně výboru, jako předsedající, poděkovala jménem celého výboru všem přítomným vlastníkům za účast a za důstojný průběh schůze shromáždění. Popřála všem členům Společenství spokojené prožití vánočních svátků a do nového roku hodně zdraví a radosti v kruhu svých blízkých.

Shromáždění bylo ukončeno ve 20.45 hod.

V Praze dne 06. 01. 2014

Zapisovatelka: Lenka Horáčková

Ve spolupráci s předsedající schůze Valerií Ešnerovou

Zápis včetně následujících příloh ověřil: Miroslav Zíma

- prezenční listiny ze dne 12. 12. 2013

- hlasovací archy ze dne 12. 12. 2013

