

Zápis o průběhu 5. schůze shromáždění „Společenství vlastníků domu Štichova čp. 651-654, Praha 4“

Datum schůze: 26.3.2009

Místo schůze: jídelna ZŠ K Milíčovu 674, Praha 4 („Červená škola“)

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

Program schůze:

1. Úvod – prezenze přítomných, volba zapisovatele, volba ověřovatele, způsob hlasování
2. Zpráva kontrolní komise SVJ
3. Informace o stavu finančních prostředků složených na opravu ležatých rozvodů SV a TV na účtu – ČSOB Družstevní konto vedeném u ČSOB a.s., pobočka Arkalycká ul. č. 2, Praha 4
4. Návrh na uzavření mandátní smlouvy s SBD STAVBAŘ, družstvo
 - Informace o přípravě, průběhu a výsledku jednání
5. Oprava ležatých rozvodů SV a TUV
 - Prezentace výsledku výběrového řízení
 - Finanční krytí navrhované opravy
6. Informace o možnosti řešení digitálního příjmu TV signálu STA v našem domě
 - Prezentace
7. Návrh na zvýšení tvorby dlouhodobé zálohy k 01. 06. 2009
8. Informace o zajišťování úklidových a domovních prací od 01. 04. 2009
 - Prezentace
9. Informace o možnostech řešení přístaveb (zábory chodeb) u bytů 652/18, 652/9, 653/18
10. Diskuse
11. Závěr

1. Úvod

Prezentace přítomných

Prezentace přítomných proběhla v době od 18:15-18:45 hod.

Prezentaci provedla: paní Jiřina Kuchařová a paní Eva Čechová

Zahájení shromáždění v 18:45 hod.

Předsedkyně výboru SVJ paní Valeria Ešnerová uvítala všechny přítomné vlastníky vč. hosta pana Ing. Fleischmana, ekonomického ředitele SBD Stavbař a v 18:45 hodin zahájila schůzi.

Konstatovala, že v okamžiku zahájení schůze shromáždění je přímo osobně či zastoupeno prostřednictvím zástupce na základě plné moci 62 vlastníků, kteří mají **78,2 %** hlasů z celkového počtu 100 % hlasů všech členů Společenství a shromáždění **je usnášení schopné.**

Poté seznámila přítomné s technikou a postupem hlasování a sčítání hlasů. Následně nechala hlasovat o volbě zapisovatele, ověřovatele zápisu a způsobu hlasování. Představila přítomným skrutátory pana Pavla Kuchaře a Libora Veselého pro sčítání hlasů, kteří budou zpracovávat výsledky hlasování na notebooku během konání shromáždění.

Volba zapisovatele a ověřovatele zápisu proběhla aklamací.

Volba zapisovatele:

Zapisovatelkou navržena paní Eva Čechová

Pro: 62 přítomných vlastníků jednotek – **78,2 %** hlasů vlastníků

Proti: 0

Zdržel se: 0

Paní Čechova byla zvolena.

Volba ověřovatele:

Ověřovatelem navržen pan Miroslav Zíma

Pro: 62 přítomných vlastníků jednotek – **78,2 %** hlasů vlastníků

Proti: 0

Zdržel se: 0

Pan Zíma byl zvolen.

Hlasování o navrženém způsobu hlasování:

Pro: 62 přítomných vlastníků jednotek – **78,2 %** hlasů vlastníků

Proti: 0

Zdržel se: 0

Navržený způsob hlasování byl schválen.

2. Zpráva kontrolní komise SVJ

Pan Zbyněk Souček, předseda kontrolní komise (dále jen „KK“) přítomným přečetl zprávu kontrolní komise.

K projednávané zprávě nebyly vzneseny žádné připomínky.

Usnesení:

Shromáždění SVJ bere zprávu kontrolní komise na vědomí

Hlasování: pro 60 přítomných vlastníků jednotek - **75,29 %** hlasů vlastníků

proti 1 přítomný vlastník jednotky - **1,52 %** hlasů vlastníků

zdržel se 1 přítomný vlastník jednotky - **1,39 %** hlasů vlastníků

Usnesení bylo schváleno.

3. Informace o stavu finančních prostředků složených na opravu ležatých rozvodů SV a TÚV na účtě – ČSOB a.s., pobočka Arkalycká ul. č. 2, Praha 4

K tomuto bodu všichni vlastníci jednotek dostali písemnou informaci 14 dní před konáním shromážděním jako přílohu pozvánky. K dnešnímu dni byl zaplacen i poslední dlužný příspěvek ve výši 4.935,- Kč. Jednorázový příspěvek na opravu ležatých rozvodů SV a TÚV tedy zaplatili všichni vlastníci. Disponibilní zůstatek na účtu ČSOB – Družstevním kontě je 323.073,38 Kč.

K projednávanému bodu nebyly ze strany přítomných vlastníků vzneseny žádné připomínky.

Usnesení:

Shromáždění SVJ bere informaci o stavu finančních prostředků složených na opravu ležatých rozvodů SV a TUV na účtě – ČSOB Družstevní konto vedeném u ČSOB a.s., pobočka Arkalycká ul. č. 2, Praha 4 na vědomí s tím, že složené prostředky nebyly použity na jiný účel a disponibilní zůstatek na účtě je 323.073,38 Kč.

Na návrh vlastníků byl schválen způsob hlasování aklamací.

Hlasování: pro 62 přítomných vlastníků jednotek - **78,2 %** hlasů vlastníků
proti 0
zdržel se 0

Usnesení bylo schváleno.

4. Návrh na uzavření mandátní smlouvy s SBD STAVBAŘ, družstvo

Paní Ešnerová krátce zrekapitulovala informace a postup práce výboru SVJ, které předcházely výběru budoucího správce domu na základě mandátní smlouvy (dále je „MS“). Minulý výbor SVJ doporučil na schůzi shromáždění SVJ konané dne 23.6.2008 jako budoucího správce domu firmu KO poradenství s.r.o. Způsob výběrového řízení napadl stávající správce a KK SVJ. Svůj nesouhlasný názor s vybranou firmou a způsobem hlasování o budoucím správci vyjádřili i vlastníci na shromáždění. Shromáždění bylo předčasně ukončeno, zápis nebyl nikdy vyhotoven ani ověřen.

Dne 15.9.2009 bylo svoláno mimořádné shromáždění dle Stanov čl. VI. odst. 3, kdy byl zvolen nový výbor SVJ. Výbor SVJ oslovil dne 20.10.2008 vlastníky a požádal je o písemné zplnomocnění k přípravě a jednání ve věci uzavření MS se stávajícím správcem, tj. družstvem Stavbař. Tím výbor plně reflektoval přání vlastníků uzavřít MS s družstvem Stavbař se snahou vyjednat podmínky vyhovující našemu SVJ.

Zplnomocnění podepsalo 53 vlastníků, 1 vlastník vzal svůj podpis zpět, tzn., že podepsalo 52 vlastníků, což představuje 65% ze všech 80 vlastníků (členů SVJ), převedeno na výši vlastnických podílů to představuje 75% ze 100% podílů.

Výbor SVJ získal pro svá jednání jasný mandát a výsledkem je MS, kterou všichni vlastníci obdrželi v písemné podobě jako přílohu pozvánky na dnešní shromáždění.

Po rozeslání návrhu MS měl výbor zájem podat další informace a upřesnit některá jednání, proto svolal schůzky (úřední dny) na dny 5.3., 12.3, a 19.3. 2009. V těchto dnech nebyly na schůzkách vzneseny ústně ani písemně žádné dotazy. Někteří vlastníci se vyjádřili ve smyslu, že výbor dosáhl maxima možného a akceptovali kladně výši odměny 167,- Kč vč. DPH za jednu bytovou jednotku a mnoho dalších dohodnutých podmínek. Bylo zdůrazněno, že družstvo Stavbař je zkušený a stabilní partner, což v dnešní ekonomické situaci je důležitou hodnotou. Nedílnou součástí MS bude písemná dohoda o vypořádání finančních prostředků se stávajícím správcem družstvem Stavbař k 31.5.2009. Výbor navrhuje podepsat MS s platností od 1.6.2009.

K návrhu mandátní smlouvy nebyly vzneseny žádné připomínky ani doplňující návrhy.

Usnesení:

1. Shromáždění SVJ zplnomocňuje výbor SVJ uzavřít mandátní smlouvu s mandatářem Stavebním bytovým družstvem STAVBAŘ, družstvo, se sídlem Křesomyslova 3/229, Praha 4 s platností od 1.6.2009 dle návrhu, který byl přílohou pozvánky na dnešní shromáždění.
2. Nedílnou součástí smlouvy bude písemná dohoda o vypořádání finančních prostředků mezi SVJ a stávajícím správcem SBD STAVBAŘ ke dni 31.5.2009. Finanční prostředky dle podepsané dohody budou převedeny na účet mandanta (SVJ) do 15 kalendářních dnů od podepsání dohody.

3. Měsíční zálohy na služby a příspěvek do dlouhodobé zálohy dle předpisu „Příspěvku vlastníka“ za měsíc červen 2009 budou hrazeny již na účet SVJ zřízený u ČSOB a.s. Praha, pobočka Olšanská 1a.

Na návrh většiny vlastníků byl schválen způsob hlasování aklamací s následným propočtem na vlastnické podíly v počítači.

Hlasování: pro 52 přítomných vlastníků jednotek - **65,8%** hlasů vlastníků
proti 7 přítomných vlastníků jednotek - **9,62%** hlasů vlastníků
zdržel se 3 přítomných vlastníků jednotek - **4,2%** hlasů vlastníků

Usnesení bylo přijato.

5. Oprava ležatých rozvodů SV a TUV

K tomuto bodu všichni vlastníci obdrželi písemně prezentaci výběrového řízení jako přílohu pozvánky. Pan Olšina poskytl další vysvětlení hlavně po technické stránce.

Dostavil se další vlastník a proto musela být prověřena usnášení schopnost.

Přítomno: 63 vlastníků, tj. **81,01 %** hlasů z celkových 100% hlasů všech vlastníků.

Shromáždění SVJ je tímto usnášení schopné.

Dále pokračovala paní Ešnerová, která upřesnila cenu díla z hlediska plátce DPH s tím, že SVJ není plátcem DPH, a proto je cena schvalovaného díla dle cenové nabídky firmy NATO – Praha, spol. s r.o., 431.236,- Kč vč. snížené sazby DPH ve výši 9 %. Dále navrhla způsob financování celé opravy.

K podaným informacím nebyly ze strany vlastníků vzneseny žádné připomínky ani pozměňující návrhy.

Usnesení:

1. Shromáždění SVJ souhlasí, aby opravu ležatých rozvodů SV a TV realizovala firma vzešlá z výběrového řízení a to NATO-PRAHA, spol. s r.o. a souhlasí s přípravou SoD tak, aby realizace díla mohla začít v dubnu 2009
2. Shromáždění SVJ souhlasí, aby oprava byla financována z finančních prostředků složených na účtu ČSOB – Družstevní konto ve výši 323.076,38 Kč a dofinancována finančními prostředky uloženými na dlouhodobých zálohách na opravy ve výši cca 110 tis.Kč.

Hlasování: pro 56 přítomných vlastníků jednotek - **71,55%** hlasů vlastníků
proti 5 přítomných vlastníků jednotek - **6,69%** hlasů vlastníků
zdržel se 2 přítomných vlastníků jednotek - **2,77%** hlasů vlastníků

Usnesení bylo přijato.

6. Informace o možnosti řešení digitálního příjmu TV signálu STA v našem domě

Paní Ešnerová předala slovo panu Olšinovi, který poskytl další vysvětlení a technické informace k prezentaci výběrového řízení, které všichni vlastníci obdrželi písemně jako přílohu pozvánky.

Nikdo z přítomných vlastníků nevznesl připomínky nebo pozměňující návrhy.

Usnesení:

SVJ souhlasí s realizací nabídky firmy PROMSAT.CZ s možností zajištění digitálního příjmu STA formou dlouhodobého pronájmu s měsíční splátkou 2.800,- Kč měsíčně hrazenou z dlouhodobé zálohy po dobu 24 měsíců.

Hlasování: pro 62 přítomných vlastníků jednotek - **80,18%** hlasů vlastníků
proti 1 přítomný vlastník jednotky - **0,83%** hlasů vlastníků
zdržel se 0 - **0%**

Usnesení bylo přijato.

7. Návrh na zvýšení tvorby dlouhodobé zálohy k 01. 06. 2009

Paní Ešnerová informovala shromáždění SVJ o nynější tvorbě dlouhodobé zálohy a konstatovala, že je v současné době nedostačující a neumožňuje provedení některých opravárenských prací a neumožňuje ani vytvoření dostatečných zdrojů na krytí provozních potřeb domu. Sdělila, že optimální a doporučované je v našich podmínkách tvoření dlouhodobé zálohy cca 20,- Kč na m² užitné plochy bytu. V současné době je výše tvorby dlouhodobé zálohy měsíčně 56.783,- Kč, což představuje náklad necelých 11,- Kč na m² užitkové plochy bytu.

Protože naše SVJ má různou sociální skladbu vlastníků zde bydlících, ale zároveň jsme povinni zajistit dostatečné zdroje na krytí provozních potřeb domu, výbor se bude snažit příspěvek na tvorbu dlouhodobé zálohy upravovat postupně.

Dále k 1.6.2009 je nutné upravit i některé položky krátkodobých záloh.

Tím, že jsme schválili MS a máme dohodnutou odměnu mandatařů, musíme upravit položku: Příspěvek na správu resp. odměna mandatařů o 57,- Kč, tj. z původních 120,- Kč na 177,- Kč vč. DPH na jednotku (167,-Kč/byt.jednotka + 10,-Kč/nebyt.jednotka).

Dále položka - ostatní služby - výbor navrhuje navýšit stávající částku o 20%, tj. v korunovém vyjádření cca 20 až 35,- Kč (dle výměry byt.jednotky).

Jedná se o položku, která zajišťuje a financuje potřeby SVJ a orgánů SVJ a slouží i pro proplácení odměn volených orgánů SVJ.

Nikdo z přítomných vlastníků nevznesl připomínky nebo pozměňující návrhy.

Usnesení:

1. Shromáždění SVJ schvaluje zvýšení tvorby dlouhodobé zálohy od 1. 6. 2009 o 50%.
2. Shromáždění SVJ schvaluje navýšit měsíční příspěvek vlastníka a to:
v položce „příspěvek na správu resp.odměna mandatařů“ o 57,- Kč a dále:
v položce „ostatní služby“ navýšit stávající výměru (dle předpisu vlastníka) o 20%

Hlasování: pro 59 přítomných vlastníků jednotek - **75,3%** hlasů vlastníků
proti 0
zdržel se 4 přítomných vlastníků jednotek - **5,71%** hlasů vlastníků

Usnesení bylo přijato.

Dále paní Ešnerová vlastníky jednotek informovala, že v roce 2008 byla vyčerpána z této položky pouze částka 28.405,55 Kč a to za nákup známek, kolků, pronájem místností, kancelářské potřeby, poplatky na telefon, právní služby. Odměny voleným orgánům nebyly v roce 2008 proplaceny a nedočerpaná částka by se musela zúčtovat s vlastníky. Vhodnějším řešením je převod těchto nevyčerpaných finančních prostředků do fondu oprav. Jedná se o částku ve výši 112.594,45 Kč.

Výborem SVJ bylo navrženo níže uvedené usnesení, které bez pozměňujících návrhů podpořili všichni přítomní vlastníci.

Usnesení:

Shromáždění SVJ souhlasí, aby nevyčerpané finanční prostředky vybrané v roce 2008 jako příspěvek na „ostatní služby“ byly převedeny do fondu oprav roku 2009. Jedná se o částku 112.594,45 Kč.

Hlasování : pro 63 přítomných vlastníků jednotek - **81,01 %** hlasů vlastníků
proti 0
zdržel se 0

Usnesení bylo přijato.

K tomuto Usnesení se vyjádřil host pan ing. Fleischman s tím, že se zněním tohoto usnesení musí souhlasit všech 80 vlastníků bytových jednotek. Vlastníci, kteří nebyli přítomni na dnešním shromáždění, budou vyzváni k vyjádření svého souhlasu písemně.

9. Informace o možnostech řešení přístaveb (zábory chodeb) u bytů 652/18, 652/9 a 653/18

Úvodem paní Ešnerová informovala přítomné, že tato problematika je pozůstatek z minulosti, kdy přístavby nebyly dostatečně řešeny družstvem Stavbař.

Výbor vyzval vlastníky předmětných bytů na společnou schůzku na den 19.11.2008 za účelem najít postup a způsob legalizace přístaveb k bytům.

Ze schůzky vyplynulo, že tito vlastníci chtějí přístavby odkoupit na základě kupně-prodejní smlouvy uzavřené mezi SVJ a dotčenými vlastníky a zaregistrovat si koupi na katastru.

Těmito vlastníky byla navržena a společným písemným prohlášením všech tří vlastníků podepsána vyjednávací cena 3.000,-Kč za m² plochy, což při ploše přístaveb od 6,15 do 6,95 m² představuje částku cca od 19 do 22 tis.Kč celkem a prohlášení bylo doručeno výboru.

Dále paní Ešnerová informovala přítomné, že i přes souhlasné prohlášení dotčených vlastníků, je tento záměr pro SVJ neřešitelný. Podle Stanov čl. VI bod 10 k přijetí usnesení o změně účelu užívání stavby je zapotřebí souhlasu všech členů SVJ, což se jeví v našich podmínkách jako nereálné a dále je k uzavření kupně-prodejní smlouvy nutné kolaudační rozhodnutí.

Výbor SVJ zjišťoval jak tyto podobné situace byly řešeny v jiných SVJ, získával informace i od družstva Stavbař. Výsledkem je možnost uzavření Smlouvy o nájmu společných prostor na dobu neurčitou za sjednané nájemné ode dne následujícího po nabytí právní moci kolaudačního rozhodnutí na stavební úpravu.

Výbor SVJ proto chce znova vstoupit do jednání s dotčenými vlastníky, ale pouze jako prostředník a orgán SVJ, výsledek jednání bude předložen ke schválení Shromáždění SVJ.

Výbor bude prosazovat stanovení dvousložkové ceny a to:

1. pronájem stanovený určitou částkou za m² využívané resp. zabrané plochy
2. fixní částku jako majetkové vypořádání za finanční prospěch vzniklý nepodílením se na společných nákladech a závazcích ostatních vlastníků bytových jednotek prakticky za období 10 i více let.

Výše jednotlivých částek vzejde ze společného jednání s dotčenými vlastníky a bude předloženo ke schválení na příštím shromáždění SVJ.

Výbor požádal přítomné ke zplnomocnění pro tento druh řešení a navrhuje toto usnesení:

Usnesení:

Shromáždění SVJ zplnomocňuje výbor SVJ k jednání s vlastníky bytů 652/18, 652/9 a 653/18 s cílem dojednat návrh nájemní smlouvy o nájmu společných prostor s tím, že vlastníkům se umožňuje dodatečně si zajistit kolaudační rozhodnutí a doručit ho výboru SVJ do 31.8.2009.

Hlasování: pro 54 přítomných vlastníků jednotek - **69,78%** hlasů vlastníků
Proti 0
zdržel se 9 přítomných vlastníků jednotek - **11,23%** hlasů vlastníků

Usnesení bylo přijato.

Shromáždění opustilo 5 vlastníků.

Byla provedena nová presence.

Přítomno je 58 vlastníků, co představuje **74,19 % hlasů všech vlastníků**
Shromáždění je i nadále **usnášení schopné**.

8. Informace o zajišťování úklidových a domovníckých prací od 1.4.2009

Výbor se dohodl, že úklidové služby budeme zajišťovat na Smlouvu o dílo na zkušební dobu 3 měsíce, tzn., že firma pracuje na vlastní živnostenský list a dílo fakturuje.

Byly osloveny firmy doporučené družstvem Stavbař, které zajišťují úklidové práce v okolí a jsou na ně kladné reference.

1. D+D servis s.r.o., Praha 4-Chodov: cenová nabídka: 12.856,- Kč + 19% DPH = 15.298,- Kč vč. DPH
2. pan Zdrchaný, Praha 4-Chodov: cenová nabídka: 2.500,- Kč za vchod tj. 10.000,- Kč vč. DPH
3. nabídka z minulého týdne ABA komplex Odolena Voda: cenová nabídka: 2.000,- Kč za vchod, tj. 8.000,- Kč, ale není uvedena DPH a nevíme, kdo služby zajišťuje a nebyla nám poskytnuta žádná reference

domovnictví

výbor počítal se službami paní Kuchařové a proběhly i vzájemná jednání, výbor oznámil do skříněk, že hledá domovníka a uvítal by osobu bydlící v domě, ale nikdo se nepřihlásil.

Paní Kuchařová v pondělí, tedy tři dny před tímto shromážděním SVJ definitivně spolupráci odmítla, navíc v měsíci únoru obdržela od družstva Stavbař výpověď z pracovního poměru pro nadbytečnost z důvodu rozhodnutí o organizační změně, tj. vznik SVJ, pro které družstvo Stavbař tuto službu nebude zajišťovat. Paní Ešnerová zdůraznila, že žádný písemný podnět ze strany výboru SVJ nebyl učiněn.

Výbor SVJ tedy oslovil pana Zdrchaného a provádění těchto prací na Smlouvu o dílo za výše popsaných podmínek mu navrhl, (zajištění základních prací jako např. výměna žárovek, seřízení brana u dveří, apod.) za 1.000,- Kč vč. DPH měsíčně.

Usnesení:

Shromáždění SVJ zplnomocňuje výbor k uzavření Smlouvy o dílo s panem Zdrchaným na zajišťování úklidových prací za odměnu 10.000,- Kč/měsíc a zajišťování základních domovních prací za odměnu 1.000,- Kč/měsíc od 1.4.2009 do 1.7.2009

Nikdo z přítomných vlastníků nevznesl připomínky nebo jiné návrhy.

Hlasování: pro 58 přítomných vlastníků jednotek - **74,19%** hlasů vlastníků
Proti 0
zdržel se 0

Usnesení bylo přijato.

10. Diskuse

Do diskuse se nepřihlásil žádný člen SVJ.

11. Závěr

Paní Ešnerová poděkovala všem přítomným za účast a za důstojný průběh dnešního shromáždění.

Dále poděkovala Ing. Fleischmanovi, s tím, že vzájemná spolupráce bude probíhat konstruktivně a v zájmu obou stran.

Shromáždění bylo ukončeno ve 20:45 hod.

V Praze dne 17. dubna 2009

.....
Eva Čechová - zapisovatelka

.....
Miroslav Zíma - ověřovatel

.....
Valeria Ešnerová – předsedkyně výboru SVJ

