

Zápis z 2. schůze shromáždění „Společenství vlastníků domu Štichova čp. 651-654, Praha 4“

Datum schůze: 20.5.2008

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

Schůzi svolal: Výbor Společenství vlastníků jednotek domu Štichova čp. 651-654, Praha 4

Program schůze:

- 1) Úvod – prezence přítomných spoluvlastníků, volba osob pro sčítání hlasování, volba zapisovatele**
- 2) Prezentace výsledků výběrového řízení pro opravu vodorovných rozvodů TUV a SV a výběr zhotovitele**
 - a) Hlasování o provedení opravy ležatých rozvodů - hlasování prostým počtem vlastníků jednotek
 - b) Hlasování o pověření výboru k shromáždění hlasů nepřítomných vlastníků jednotek k bodu 2
 - c) Přijmout cenovou nabídku pana Křížaly ve výši 284.510,- Kč a zahájit s ním projednání podmínek smlouvy o dílo s termínem provedení v červenci 2008.
 - d) Jednorázovým příspěvkem vybrat částku 320 000,- Kč s tím, že zůstatek po uhrazení ceny za dílo zhotoviteli bude převeden do fondu oprav
- 3) Rozhodnutí o formě jednorázového příspěvku na provedení díla**
 - a) Každý vlastník přispěje podle výše spoluvlastnického podílu (výbor se přiklání k této možnosti, která více odpovídá dikci zákona 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů)
 - b) Každá bytová jednotka přispěje stejnou částkou ve výši 4 tis. Kč
- 4) Prezentace plánu oprav a rozhodnutí o zvýšení příspěvku do fondu oprav**
 - a) Zvýšení tvorby dlouhodobé zálohy k 1. 7. 2008 o 100 % a další zvýšení tvorby dlouhodobé zálohy k 1. 1. 2009 o 100 %
 - b) Pověření výboru k projednání (shromáždění informací) k uzavření dlouhodobého investičního úvěru pro informaci vlastníkům na některém z dalších shromáždění
- 5) Úprava výše příspěvku u bytových jednotek 652/9, 652/18 a 653/18 na úhradu veškerých nákladů i příspěvku do fondu oprav podle skutečné obytné plochy těchto jednotek.**
 - a) Shromáždění uložilo vlastníkům jednotek 652/9, 652/18 a 653/18 uvést v době co nejkratší situaci do souladu s dobrými mravy intenzivním jednáním s výborem společenství.
 - b) Shromáždění souhlasí, aby do doby vypořádání nesouladu mezi skutečně využívanou obytnou plochou bytu a vyšší podílu podle plochy zanesené v katastru nemovitostí, došlo pro účely spravedlivého podílení se na společných nákladech a závazcích společenství k úpravě výše příspěvku těchto jednotek podle skutečně užívané bytové plochy.
- 6) Diskuse**

1. Úvod

Prezence přítomných

Prezence přítomných s předáním hlasovacích lístků proběhla v době 18:15 – 18:45

Prezenci provedl: ing. Tomáš Grošup, Hana Drakslová

Zahájení

Předseda výboru Společenství vlastníků jednotek domu Štichova čp. 651-654, Praha 4, ing. Tomáš Grošup uvítal všechny přítomné spoluvlastníky a v 18:50 hodin zahájil schůzi stručným představením bodů programu.

Poté požádal místopředsedu ing. Jiřího Meixnera, aby seznámil přítomné s technikou a postupem hlasování a sčítání hlasů. Jiří Meixner tak učinil a nechal hlasovat o volbě zapisovatele, ověřovatele zápisu a čtyř skrutátorů pro sčítání hlasů během hlasování.

Volba zapisovatele

Zapisovatelem odsouhlasen: Jana Meixnerová Pro : 100% přítomných vlastníků jednotek

Volba ověřovatele

Ověřovatelem odsouhlasen: ing. Jiří Vytvar Pro : 100% přítomných vlastníků jednotek

Volba skrutátorů pro sčítání hlasů během hlasování

Odsouhlasení skrutátoři : Alexandra Havlíková, Jan Šmelhaus, Pavel Štěrbakov, Michael Havránek
Pro : 100% přítomných vlastníků jednotek

Ověření spoluvlastnických podílů přítomných vlastníků jednotek pro zajištění schopnosti usnášení shromáždění.

Podíl hlasů přítomných vlastníků při zahájení jednání v 19:15 hod : 73,66%

Shromáždění vlastníků bylo tedy usnášení schopné.

Podíl hlasů přítomných vlastníků se opožděným příchodem vlastníka jednotky 653/17 v 19:35 hod změnil na 75,07%

Shromáždění vlastníků bylo tedy usnášení schopné.

2) Prezentace výsledků výběrového řízení pro opravu vodorovných rozvodů TUV a SV a výběr zhotovitele

Pan ing. Grošup krátce seznámil shromáždění se třemi kandidáty na výměnu ležatých rozvodů a jejich finančními nabídkami. Na dotazy vlastníků vysvětlil, že všechny tři firmy mají dobrá doporučení, s kvalitou práce prvních dvou se mohl dokonce sám seznámit. Nabídky všech tří firem jsou vypracovány na podobné či stejné materiály a obdobné provedení, proto za výbor navrhl přijmout cenově nejvýhodnější nabídku pana Křížaly. Na připomínky, které se týkaly nekvality podkladů pro výběrové řízení, konstatoval, že ačkoliv se mohl s podklady každý před schůzí shromáždění seznámit, nikdo z vlastníků si podklady k nahlédnutí nevyžádal. Zároveň dodal, že výbor na vyžádání podklady předloží. Na připomínku, zda by nebylo vhodné vypracovat projektovou dokumentaci na plánovanou opravu, uvedl, že vzhledem k rozsahu a způsobu opravy není tato dokumentace nutná a navrhl zbytečně nevynakládat finanční prostředky. Vysvětlení byla přijata a nikdo z diskutujících si nevyžádal uvedení své připomínky do zápisu.

- a) Usnesení: **Shromáždění vlastníků souhlasí s provedením opravy ležatých rozvodů (hlasování prostým počtem vlastníků jednotek)**

Hlasování: pro 100% přítomných vlastníků jednotek (77,5%); **Usnesení bylo schváleno**

- b) Usnesení: **Shromáždění vlastníků pověřuje výbor k shromáždění hlasů nepřítomných vlastníků jednotek k bodu 2**

Hlasování: pro 100% hlasů; **Usnesení bylo schváleno**

- c) Usnesení: **Shromáždění vlastníků schvaluje cenovou nabídku pana Křížaly ve výši 284.510,- Kč a pověřuje výbor k zahájení projednání podmínek smlouvy o dílo s termínem provedení v červenci 2008.**

Hlasování: pro 57,76% hlasů; **Usnesení bylo schváleno**

- d) Usnesení: **Shromáždění vlastníků schvaluje jednorázovým příspěvkem vlastníků vybrat částku 320 000,- Kč s tím, že zůstatek po uhrazení ceny za dílo zhotoviteli bude převeden do fondu oprav**

Hlasování: pro 59,67% hlasů; **Usnesení bylo schváleno**

3) Rozhodnutí o formě jednorázového příspěvku na provedení díla

- a) Usnesení: **Shromáždění vlastníků souhlasí, aby každý vlastník přispěl podle výše spoluvlastnického podílu** (výbor se přiklání k této možnosti, která více odpovídá dikci zákona 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů)

Hlasování: pro 53,73% hlasů; **Usnesení bylo schváleno**

- b) **Každá bytová jednotka přispěje stejnou částkou ve výši 4 tis. Kč**

Shromáždění souhlasilo s tím, že podle dikce zákona 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů nemá smysl o tomto bodu dávat hlasovat. O tomto bodě nebylo již hlasováno.

4) Prezentace plánu oprav a rozhodnutí o zvýšení příspěvku do fondu oprav

Předseda přednesl shromáždění návrh na zvýšení příspěvku do fondu oprav na základě návrhu dlouhodobého plánu oprav vycházejícího z informací o technickém stavu společných částí domu, který byl vlastníkům doručen spolu s pozvánkou na shromáždění. Dodal, že i současný správce připouští, že bude potřebné v nejbližší době vynaložit poměrně značnou část finančních prostředků na opravy těch společných částí domu, jejichž současný stav si nutnost opravy vyžaduje, popřípadě nutnost opravy je ovlivněna změnou příslušných norem. Za výbor společenství doporučil vlastníkům, aby se budoucí opravy kryly:

- z vlastních zdrojů – z fondu oprav, u kterého musí být navýšena tvorba dlouhodobé zálohy
- z cizích zdrojů – sjednáním dlouhodobého investičního úvěru pro 1. fázi oprav

Pan ing. Meixner pak odkázal shromáždění na návrh dlouhodobého plánu oprav jako podkladu pro rozhodnutí o zvýšení příspěvku do fondu oprav. Pro srovnání předložil statistiku o výši příspěvku u jiných Společenstvích vlastníků. Vzhledem k plánovaným budoucím nákladům navrhl přijmout návrh na zvýšení příspěvku do fondu oprav ve dvou krocích: 1. zvýšením tvorby dlouhodobé zálohy k 1. 7. 2008 o 100 %, 2. zvýšením tvorby dlouhodobé zálohy k 1. 1. 2009 o 100 %. Uvedl, že by tak od 1. 1. 2009 došlo ke zvýšené akumulaci finančních prostředků do fondu oprav a rekonstrukcí ve výši cca 120 tis. Kč měsíčně.

- a) Usnesení: **Shromáždění vlastníků schvaluje zvýšení tvorby dlouhodobé zálohy k 1. 7. 2008 o 100 % a další zvýšení tvorby dlouhodobé zálohy k 1. 1. 2009 o 100 %**

Hlasování: pro 71,74 % hlasů; **Usnesení bylo schváleno**

Pan ing. Grošup dále uvedl, že stávající fond oprav nedisponuje potřebnými prostředky na finanční krytí větších oprav a také že není možné každý případ řešit formou jednorázového příspěvku. Poznamenal, že cenový vývoj prodraží odloženou opravu meziročně o 8 – 10 %, což převyšuje i případný úrok z úvěru, a požádal shromáždění, aby pověřil výbor shromážděním informací o podmínkách dlouhodobého investičního úvěru a seznámením s těmito na dalším shromáždění.

- b) Usnesení: **Shromáždění vlastníků pověřuje výbor k projednání (shromáždění informací) k uzavření dlouhodobého investičního úvěru pro informaci vlastníkům na některém z dalších shromáždění**

Hlasování: pro 77,28 % hlasů; **Usnesení bylo schváleno**

5) Úprava výše příspěvku u bytových jednotek 652/9, 652/18 a 653/18 na úhradu veškerých nákladů i příspěvku do fondu oprav podle skutečné obytné plochy těchto jednotek.

Pan ing. Grošup seznámil přítomné vlastníky s nesrovnalostmi mezi zápisem v katastru nemovitostí a skutečně užívanou plochou bytu u bytových jednotek 652/9, 652/18 a 653/18.

Navrhl, aby shromážděníuložilo těmto vlastníkům tuto situaci co nejdříve napravit a současně navrhl, aby výše uvedené jednotky přispívaly na náklady a závazky společenství dle skutečně užívané plochy bytu. Na připomínky, že se jedná o změnu ve vlastnictví, uvedl, že výbor pouze vstoupí do jednání s výše uvedenými vlastníky bytů a výsledky jednání či návrhy řešení situace budou následně projednány a schváleny shromážděním vlastníků.

- a) Usnesení: **Shromáždění vlastníkůuložilo vlastníkům jednotek 652/9, 652/18 a 653/18 uvést v době co nejkratší situaci do souladu s dobrými mravy intenzivním jednáním s výborem společenství.**

Hlasování: pro 89,46 % hlasů; **Usnesení bylo schváleno**

- b) Usnesení: **Shromáždění vlastníkůsouhlasí, aby do doby vypořádání nesouladu mezi skutečně využívanou obytnou plochou bytu a výší podílu podle plochy zanesené v katastru nemovitostí, došlo pro účely spravedlivého podílení se na společných nákladech a závazcích společenství k úpravě výše příspěvku těchto jednotek podle skutečně užívané bytové plochy.**

Hlasování: pro 82,57 % hlasů; **Usnesení bylo schváleno**

6) Diskuse

Příspěvek od pana ing. Meixnera

Pan ing. Meixner se přihlásil do diskuse s tématem obsahujícím vysvětlení zvýšení příspěvku vlastníků od 1. 1. 2008 v položce „Ostatní služby“ v „Předpisu příspěvků vlastníka“ vydaného SBD Stavbař před koncem roku 2007. Uvedl na pravou míru nepravdivé sdělení pracovníků SBD Stavbař některým členům společenství o tom, že zvýšení tohoto příspěvku z měsíční částky cca 5 Kč na cca 160–180 Kč inicioval on (ing. Meixner). Vzhledem k tomu, že předpis byl doručen všem vlastníkům před koncem roku 2007 tedy ještě před vznikem výboru i před jakýmkoliv jednáním členů výboru s SDB Stavbař je zřejmé, že zvýšení příspěvku bylo učiněno samotným správcem SBD Stavbař. SBD Stavbař ochotně poskytne vysvětlení všem členům společenství a v rámci ročního vyúčtování doloží použití těchto finančních prostředků v roce 2008.

Příspěvek od pana Veselého

Pan Libor Veselý se přihlásil do diskuse a přednesl dva příspěvky pro projednání na dalších shromážděních vlastníků

- Oprava společné televizní antény a její úprava na příjem digitálního TV signálu
- Nechat instalovat ochranné sítě na chodbových balkonech jako ochranu před znečištěním holubím trusem

Ukončení jednání schůze shromáždění vlastníků jednotek provedl ing. Tomáš Grošup v 20:30 hod.

V Praze dne 3.6. 2008

.....
předseda výboru společenství vlastníků

.....
zapisovatel