

Zápis ze shromáždění Společenství vlastníků pro dům Vondroušova 1170 – 1174, Praha 6

Datum konání: 9. června 2016, 18:30 hod.

Přítomno: vlastníci 58,08 % podílů, včetně zástupce MČ Praha 17, osobně, na základě plné moci nebo pověření, viz prezenční listina a jednotlivá hlasování.

Shromáždění společenství vlastníků bylo usnášeníschopné při všech hlasování.

Hosté: notář Mgr. Pavel Škúrek

Program shromáždění:

1. Registrace
2. Zahájení, schválení programu
3. Zpráva o činnosti společenství a správě domu
4. Zpráva kontrolní komise o výsledcích její činnosti
5. Zpráva o hospodaření společenství
6. Vypořádání výsledků hospodaření společenství
7. Volba členů kontrolní komise
8. Schválení nových stanov SV
9. Odprodej „zádveří“ zájemcům – vlastníkům příslušných jednotek
10. Informace výboru společenství vlastníkům
11. Různé a diskuse
12. Závěr

Průběh jednání:

1. Prezence vlastníků

viz prezenční listina

2.1. Zahájení

Shromáždění bylo zahájeno v 18:40 hod. Předseda výboru SV M. Blažek přivítal přítomné vlastníky i hosty, následně pověřil člena výboru SV M. Šulce, aby vedl shromáždění.

Předsedající shromáždění M. Šulc seznámil účastníky s programem shromáždění.

2.2. Volba pracovních orgánů shromáždění

Jako ověřovatelky prezenze a skrutátorky byly navrženy členky výboru SV H. Weissová a H. Eliášová. Zapisovatelem byl navržen M. Šulc.

Hlasování 1						
potřebná účast	skutečná účast	ze skutečné účasti				výsledek hlasování
		kvórum	pro	proti	zdržel se	
50,00 %	58,08%	50,00 %	100%	0%	0%	schváleno

Usnesení: Shromáždění schválilo H. Weissovou a H. Eliášovou jako ověřovatelky prezenze a skrutátorky, M. Šulce jako zapisovatele.

2.3. Změna programu:

Vlastníci, přítomní na shromáždění obdrželi upravený program, který se odlišuje od programu v pozvánce na shromáždění. Body 4. a 5., tedy Zpráva kontrolní komise o výsledcích její činnosti a Zpráva o hospodaření společenství se vzájemně přehazují. Bod 6. se přejmenovává na Vypořádání výsledků hospodaření společenství a bude obsahovat odsouhlasení vyrovnání záloh za STA, schválení účetní uzávěrky, vypořádání výnosů společenství, vyúčtování nevyčerpaných příspěvků na správu domu a výše příspěvků na správu domu pro příští období.

Hlasování 2						
potřebná účast	skutečná účast	ze skutečné účasti				výsledek hlasování
		kvórum	pro	proti	zdržel se	
50,00 %	58,08%	50,00 %	100%	0%	0%	schváleno

Usnesení: Shromáždění schválilo změněný program dle předloženého dokumentu.

3. Zpráva o činnosti společenství a správě domu

Zprávu předložil výbor SV ve spolupráci se společností TEZA, spol. s.r.o. – viz příloha č. 1.

Hlasování 3						
potřebná účast	skutečná účast	ze skutečné účasti				výsledek hlasování
		kvórum	pro	proti	zdržel se	
50,00 %	58,08%	50,00 %	100%	0%	0%	schváleno

Usnesení: Shromáždění schválilo zprávu o činnosti společenství za období od 22. 5. 2015 do 9. 6. 2016.

4. Zpráva kontrolní komise o výsledcích její činnosti

Zprávu přednesl člen kontrolní komise SV p. J. Černý – viz příloha č. 2.

Hlasování 4						
potřebná účast	skutečná účast	ze skutečné účasti				výsledek hlasování
		kvórum	pro	proti	zdržel se	
50,00 %	58,06%	50,00 %	100%	0%	0%	schváleno

Usnesení: Shromáždění schválilo zprávu kontrolní komise SV za rok 2015.

5. Zpráva o hospodaření společenství

Zprávu předložil výbor SV ve spolupráci se společností TEZA, spol. s r.o. – viz příloha č. 3

Hlasování 5						
potřebná účast	skutečná účast	ze skutečné účasti				výsledek hlasování
		kvórum	pro	proti	zdržel se	
50,00 %	58,06%	50,00 %	100%	0%	0%	schváleno

Usnesení: Shromáždění schválilo zprávu o hospodaření společenství za 2015.

6. Vypořádání výsledků hospodaření společenství

V rámci dodržení zákonných postupů je třeba schválit vyřešení nedoplatku za STA, rozdělení výnosů z hospodaření společenství, vyúčtování nevyčerpaných příspěvků na správu domu, schválení účetní uzávěrky a schválení výše příspěvků na správu domu pro příští období.

6.1 Nedoplatek za STA

V hospodaření společenství vznikl nedoplatek za STA. Tento nedoplatek je způsoben tím, že skutečný účtovaný náklad je vyšší, než je předepisováno jednotlivým vlastníkům v zálohách, protože nedošlo k navýšení záloh o změny DPH od roku 2010. Rozdíl za všechny jednotky v účetním období činí 3532,08 Kč.

Hlasování 6						
potřebná účast	skutečná účast	ze skutečné účasti				výsledek hlasování
		kvórum	pro	proti	zdržel se	
50,00 %	58,06%	50,00 %	100%	0%	0%	schváleno

Usnesení: Shromáždění souhlasí s vyrovnáním nedoplatku za STA za rok 2015 ve výši 3532,08 Kč ze záloh na správu domu.

6.2 Rozdělení výnosů z hospodaření

V roce 2015 mělo SV výnosy. Tyto výnosy pochází z úroků na účtech a také z pronájmů prostor společnosti Centronet a pronájmů společných prostor vlastníkům. Výnos z úroků na běžném účtu ve výši 1481,04 Kč nepodléhá dani a je převeden do záloh na správu domu. Výnos z pronájmu společných prostor ve výši 53571,- Kč byl rozdělen poměrem podle podílů na společných částech mezi jednotlivé vlastníky, kteří ho měli zahrnout do svých daňových povinností. Výbor SV navrhuje navýšit o tyto částky jednorázově příspěvky na správu domu a převést je do záloh na správu domu. Výnos z úroků na spořicího účtu ve výši 566,81 Kč je již zdaněn. Výbor SV navrhuje převést tento výnos do příspěvků na správu domu v poměru podle podílů na společných částech domu.

Hlasování 7						
potřebná účast	skutečná účast	ze skutečné účasti				výsledek hlasování
		kvórum	pro	proti	zdržel se	
50,00 %	58,08%	75,00 %	100%	0%	0%	schváleno

Usnesení: Shromáždění souhlasí s jednorázovým navýšením příspěvků na správu domu o výnos z pronájmu společných prostor v poměru podle podílů na společných částech domu.

Hlasování 8						
potřebná účast	skutečná účast	ze skutečné účasti				výsledek hlasování
		kvórum	pro	proti	zdržel se	
50,00 %	58,08%	75,00 %	100%	0%	0%	schváleno

Usnesení: Shromáždění souhlasí s převodem úroků ze spořicího účtu za rok 2015 do příspěvků na správu domu v poměru podle podílů na společných částech domu.

6.3 Vyúčtování nevyčerpaných příspěvků na správu domu

Celková výše příspěvků na správu domu byla k 1. 1. 2015 2 690 481,17 Kč, k 31. 12. 2015 potom činila 3 650 888,23 Kč, podrobný rozpis vývoje příspěvků na správu domu podle jednotlivých vlastníků jednotek je přílohou účetní uzávěrky. Výbor SV navrhuje ponechat nevyčerpané příspěvky v dlouhodobých zálohách a použít je ke správě domu v následujících obdobích.

Hlasování 9						
potřebná účast	skutečná účast	ze skutečné účasti				výsledek hlasování
		kvórum	pro	proti	zdržel se	
50,00 %	58,08%	75,00 %	100%	0%	0%	schváleno

Usnesení: Shromáždění souhlasí s ponecháním nevyčerpaných prostředků na správu domu v dlouhodobých zálohách a s jejich použitím pro správu domu v následujících obdobích.

6.4 Účetní uzávěrka

Účetní uzávěrka SV za rok 2015 včetně příloh je přílohou č. 4 tohoto zápisu.

Hlasování 10						
potřebná účast	skutečná účast	ze skutečné účasti				výsledek hlasování
		kvórum	pro	proti	zdržel se	
50,00 %	58,08%	75,00 %	100%	0%	0%	schváleno

Usnesení: Shromáždění schvaluje účetní uzávěrku SV za rok 2015.

6.5 Výše příspěvků na správu domu pro příští období

Výbor SV navrhuje zachovat výši příspěvků na správu domu ve výši 20 Kč/m². Cílem výboru je, aby se částka vybíraná na správu domu a další částky spojené s provozem pokrývaly roční potřeby a vytvářely rezervu pro následující opravy či investice. Je potřeba si uvědomit, že SV musí tvořit rezervu, protože jinak by bylo potřeba v případě nouze jednorázově příspěvky na správu domu zvyšovat.

Hlasování 11						
potřebná účast	skutečná účast	ze skutečné účasti				výsledek hlasování
		kvórum	pro	proti	zdržel se	
50,00 %	58,08%	75,00 %	100%	0%	0%	schváleno

Usnesení: Shromáždění schvaluje příspěvek na správu domu pro další období ve výši 20 Kč/m².

7. Volba členů kontrolní komise

Kontrolní komise SV pracuje od 14. dubna 2016 ve dvoučlenném složení. Shromáždění SV se tedy musí pokusit zvolit třetího člena. Členové společenství mají možnost navrhnout i jiné vlastníky jako členy kontrolní komise SV. Žádný z přítomných vlastníků nenavrl kandidáta na člena Kontrolní komise SV.

8. Schválení nových stanov SV

Na shromáždění je z celkového počtu 754535 hlasů přítomno 438210 hlasů, oprávněných hlasovat tedy 58,08 % všech hlasů vlastníků jednotek. Shromáždění je způsobilé se usnášet za přítomnosti vlastníků jednotek, kteří mají většinu všech hlasů dle § 1206 odst. 2 občanského zákoníku a článku VII stanov společenství.

Ve veřejném hlasování byl předsedajícím shromáždění zvolen Martin Šulc, kdy pro volbu předsedajícího hlasovalo 438210 hlasů, proti nebyl žádný hlas a žádný hlas se nezdržel hlasování. Martin Šulc, jako předsedající, prohlásil, že shromáždění společenství je schopno přijímat rozhodnutí, protože je přítomno 58,08 % všech hlasů vlastníků jednotek.

Hlasování 12						
potřebná účast	skutečná účast	ze skutečné účasti				výsledek hlasování
		kvórum	pro	proti	zdržel se	
50,00 %	58,08%	50,00 %	100%	0%	0%	schváleno

Usnesení: Předsedajícím shromáždění byl zvolen Martin Šulc.

Výbor SV předložil vlastníkům návrh nových stanov, které by měly uvést do souladu fungování našeho SV se zákonem 89/2012 Sb. (občanský zákoník). Dosud platné stanovy SV byly schváleny na základě již neplatného zákona o vlastnictví bytů. Návrh nových stanov byl vyvěšen na internetových stránkách www.vondrousova1170-1174.cz a byl vlastníků k dispozici i prostřednictvím členů Výboru SV. Výbor SV zároveň požádal vlastníky o zaslání připomínek ke stanovám do středy 8. 6. 2016 na e-mailovou adresu vondrousova@post.cz nebo písemně do poštovních schránek členů výboru. Žádný z vlastníků připomínky k návrhu stanov nepředložil.

Hlasování 13						
potřebná účast	skutečná účast	ze skutečné účasti				výsledek hlasování
		kvórum	pro	proti	zdržel se	
50,00 %	58,08%	75,00 %	98,31%	1,69%	%	schváleno

Rozhodnutí: Shromáždění schvaluje změnu stanov tak, že stávající znění stanov se nahrazuje tímto úplným zněním stanov.

9. Odprodej „zádveří“ zájemcům – vlastníků příslušných jednotek

Výbor SV byl osloven několika zájemci o odprodej tzv. „zádveří“, tj. částí společných částí domu přilehlých k příslušným jednotkám. Takový odprodej nicméně vyžaduje uzavření smlouvy o výstavbě všemi vlastníky jednotek v domě, výbor SV může tedy uskutečňovat pouze přípravné kroky v rozsahu mandátu případně mu uděleného shromážděním.

Kupní cena za takový odprodej nenáleží společenství vlastníků, ale jednotlivým vlastníků jednotek v domě. Při uvažovaném odprodeji za kupní cenu odpovídající ceně za metr čtvereční, za kterou byla realizována privatizace bytů (cca 10.000 Kč za metr čtvereční) by

v závislosti na počtu zájemců a jim odprodané výměře mohl být odhadovaný výnos připadající na jednoho vlastníka jednotky v řádu několika tisíc až deseti tisíc Kč (též podle podílu příslušného prodávajícího na společných částech domu).

V důsledku změny podílů na společných částech domu by došlo rovněž k mírnému snížení podílů prodávajících vlastníků jednotek na nákladech na tyto společné části domu.

Výbor SV chce tedy na shromáždění zjistit případné další zájemce o odprodej a postoj vlastníků ostatních jednotek, tj. zda by v principu souhlasili s případným odprodejem „zádveří“ zájemcům.

Zároveň, jelikož je taková změna organizačně i časově náročná, by výbor SV v případě souhlasu shromáždění s takovým postupem chtěl zájemcům umožnit výlučné užívání těchto společných částí do doby samotného odprodeje a jeho zápisu do katastru nemovitostí, včetně jejich stavebního oddělení, a to výměnou za standardní pravidelné nájemné nebo jiné obdobné protiplnění a kompenzaci příslušné části nákladů na předmětnou část společných částí domu.

Hlasování 14						
potřebná účast	skutečná účast	ze skutečné účasti				výsledek hlasování
		kvórum	pro	proti	zdržel se	
50,00 %	57,56%	50,00 %	99,2%	0,8%	0%	schváleno

Usnesení: Souhlasím s tím, aby SVJ zahájilo a provádělo kroky k přípravě odprodeje části společných částí domu vlastníkům jednotek, kteří projeví zájem, a to v rozsahu odpovídajícím dříve připojeným tzv. zádveřím u srovnatelných jednotek, kde již tato úprava byla realizována před vyhotovením prohlášení vlastníka o rozdělení domu na jednotky, za cenu za metr čtvereční, vycházející z ceny, za kterou byly prodávány byty v privatizaci. Uvedené zahrnuje zejména závaznou registraci všech zájemců o odprodej, přípravu podkladů pro smlouvu o výstavbě a změnu prohlášení vlastníka, na základě kterých dojde k realizaci souvisejících stavebních úprav a ke změně podílů na společných částech domu a přípravu smlouvy o výstavbě a změny prohlášení vlastníka. K samotnému odprodeji dojde případně až na základě podpisu smlouvy o výstavbě a změny prohlášení vlastníka všemi vlastníky jednotek v domě. Náklady s tím související ponese poměrně zájemci o odprodej.

Hlasování 15						
potřebná účast	skutečná účast	ze skutečné účasti				výsledek hlasování
		kvórum	pro	proti	zdržel se	
50,00 %	57,56%	50,00 %	99,2%	0,8%	0%	schváleno

Usnesení: Souhlasím s tím, aby části společných částí domu určené dle předchozího usnesení byly na dobu do podpisu smlouvy o výstavbě a změny prohlášení vlastníka všemi vlastníky a jejich vkladu do katastru nemovitostí přenechány do výlučného užívání vlastníkům příslušných jednotek a aby SVJ uzavřelo s vlastníky těchto jednotek smlouvy, které upraví podmínky takového užívání za úplaty nejméně ve výši, za kterou jsou pronajímány SVJ jiné společné části domu individuálním nájemcům, jakož i s provedením stavebních úprav spojených se stavebně-technickým oddělením takových částí společných částí domu od ostatních společných částí domu, v jejichž důsledku budou tyto části společných částí domu užitelné výlučně vlastníky příslušných přilehlých jednotek.

10. Informace výboru společenství vlastníkům

* Výměna zámků ve vchodových dveřích za čipové

Výbor SV předložil návrh na montáž zařízení k odemykání zámků vchodových dveří pomocí čipů. Tato změna by se realizovala v souvislosti výměnou vchodových dveří. Cena úpravy dveří pro celý dům je cca 160 tis. Kč. Výbor SV také upozornil, že cena čipu (v případě ztráty nebo poškození) je cca 150 Kč. Každý majitel bytu by obdržel od SV bezplatně tolik čipů, kolik je v bytě hlášeno osob. Dveře bude možné i nadále odemykat klíčem. K realizaci montáže čipového odemykání zámků může dojít až po zkušebním provozu nových vchodových dveří, tj. nejdříve začátkem léta 2017.

Hlasování 16						
potřebná účast	skutečná účast	ze skutečné účasti				výsledek hlasování
		kvórum	pro	proti	zdržel se	
50,00 %	57,56%	50,00 %	66,12%	3,06%	30,82%	schváleno

Usnesení: Shromáždění SV souhlasí s instalací zařízení k odemykání zámků vchodových dveří pomocí čipu.

*** Možnost změny úklidové firmy**

Výbor SV vyhlásil na shromáždění SV anketu a diskusi, která měla za cíl zjistit, zda mají vlastníci zájem změnit úklidovou firmu. Podle názoru většiny přítomných vlastníků není třeba úklidovou firmu měnit.

*** Možnost instalace optických kabelů do budovy**

Na výbor SV se obrací různé IT firmy, které by chtěly přivést do domu optický kabel a nabízet TV a připojení k internetu. V tuto chvíli je konektivita budovy zajištěna prostřednictvím firem O2, UPC a CentroNet. Při splnění podmínek SV (pravidelné platby za pronájem prostoru pro zařízení a úhrada spotřebované elektrické energie) není problém povolit připojení i jiným firmám. Výbor SV tedy v anketě a diskusi zjišťoval zájem o tyto služby. Vlastníci jednotek by mohli získat širší nabídku připojení, na druhou stranu je nutné počítat s tím, že by se noví provozovatelé snažili získat co nejvíce zákazníků, což může být obtěžující. Podle názoru většiny přítomných vlastníků je možné nabídnout i dalším zájemcům (za podmínek srovnatelných s podmínkami společnosti CentroNet) možnost přivedení optického kabelu do budovy a nabízet služby vlastníkům.

11. Různé a diskuse

*** D. Galbová: Byly vyplaceny přeplatky?**

M. Blažek: Ano, přeplatky se vyplácejí po obdržení vyúčtování služeb a po lhůtě na námitky.

*** Vlastníci: Stále jsou problémy s fasádou na severní straně domu. Co s ní?**

M. Blažek: Na severní fasádu působí nepříznivé klimatické podmínky. Podařilo se nechat prořezat keře na severní straně, aby omítka alespoň částečně větrala. Je ale otázkou nakolik tento zásah pomůže? Uvidí se po delším časovém období.

*** Vlastníci: Stále jsou problémy se zvonky u vchodů do domu. Některé zvonky nefungují, v některých bytech nefunguje dorozumívání. Problém je to především pro vlastníky ve vchodu 1171, kteří nemají okna ke vchodům se zvonky a pro vlastníky garsonek.**

M. Blažek: Výbor SV chystá v roce 2018 výměnu celého zvonkového a dorozumívacího systému za nový, digitální.

12. Závěr

Předseda výboru SV M. Blažek poděkoval všem vlastníkům za účast a ukončil shromáždění. Shromáždění bylo ukončeno ve 20:30 hod.

V Praze dne 9. června 2016

.....
Martin Blažek, předseda výboru SV

Zapsal: Martin Šulc