

Zápis z jednání Shromáždění společenství vlastníků jednotek v domě

U Průhonu 15/1368

Termín konání: středa 28.5.2008, čas 18.00 – 20.25 hod

Místo: zasedací místnost LBD Praha 7, U Uranie 12/1362, Praha 7

Program:

1. Registrace členů SVJ (podílů), osobně či plné moci
2. Volba předsedajícího, skrutátora, zapisovatele a ověřovatele
3. Odsouhlasení programu shromáždění
4. Kontrola plnění úkolů minulého usnesení
5. Informace o kauze Rostas Praha
6. Doplnění a změny ve stanovách
7. Volba správce domu
8. Volba výboru SVJ
9. Úkoly pro správce domu
 - 9.1. Vyhotovení seznamu členů SVJ s kontaktními údaji
 - 9.2. Označení schránek
 - 9.3. Označení sklepů
 - 9.4. Vyvěšení zákazu reklamy
 - 9.5. Revize a převod všech smluv uzavřených pro dům
 - 9.6. Problematika odvozu odpadu - kontejner
10. Různé
 - 10.1. Odměna členům výboru (náhrada výdajů za mobil)
 - 10.2. Nebytové prostory domu a jejich využití
 - 10.3. Instalace kabelu UPC do bytu č. 33
 - 10.4. Správa peněz SVJ v KB
 - 10.5. Ostatní ... (náměty vhodit do schránky SVJ nejpozději do 21.5.)
11. Odsouhlasení zápisu s usnesením ze shromáždění

Usnesení k bodům programu:

1. Registrace členů SVJ (podílů), osobně či plné moci

- Celkový počet podílů: 20230
- Přítomno: 18638 (92,13 %), viz příložená prezenční listina
- **Shromáždění je usnášeníschopné**
- Host na shromáždění: ředitel správní firmy LBD Praha 7 pan Vincenc, Prchalová a paní Adámková
SSVJ souhlasí s přítomností hostů na shromáždění.

Pro	100%	Proti	0%	Zdrželi se	0%
-----	------	-------	----	------------	----

Výsledek hlasování: **návrh odsouhlasen**

2. Volba předsedajícího, skrutátora, zapisovatele a ověřovatele

- Do funkce předsedajícího se navrhuje Michal Čížík

Pro	100%	Proti	%	Zdrželi se	%
-----	------	-------	---	------------	---

Výsledek hlasování: **návrh odsouhlasen**

- Do funkce skrutátora se navrhuje Světlana Babecová

Pro	100%	Proti	%	Zdrželi se	%
-----	------	-------	---	------------	---

Výsledek hlasování: **návrh odsouhlasen**

- Do funkce zapisovatele se navrhuje Michal Čížík

Pro	100%	Proti	%	Zdrželi se	%
-----	------	-------	---	------------	---

Výsledek hlasování: **návrh odsouhlasen**

- Do funkce ověřovatele se navrhuje Petr Klokočka

Pro	100%	Proti	%	Zdrželi se	%
-----	------	-------	---	------------	---

Výsledek hlasování: **návrh odsouhlasen**

3. Odsouhlasení programu shromáždění

- Navrhuji zaměnit pořadí bodů 7. a 8., jinak beze změny.

Pro	100%	Proti	%	Zdrželi se	%
-----	------	-------	---	------------	---

Výsledek hlasování: **program shromáždění odsouhlasen**

- S ohledem na omezenou délku shromáždění a množství projednávaných bodů navrhuji, aby maximální délka příspěvků či komentářů přítomných členů SVJ na shromáždění byla ke každému bodu programu omezena maximálně na 2 minuty.

Pro	100%	Proti	%	Zdrželi se	%
-----	------	-------	---	------------	---

Výsledek hlasování: **program shromáždění odsouhlasen**

4. Kontrola plnění úkolů minulého usnesení

- Informace o pozemku, průchodu a případných věcných břemenech (průchod pro sousední dům apod.) – SSVJ ukládá výboru společenství zjistit situaci.
- SSVJ ukládá výboru společenství prověřit jaká je reálná pojistná částka pro dům 1368 – úkol trvá.
- Ostatní body splněny

5. Informace o kauze Rostas Praha

Proběhla schůzka předsedy SVJ a právního zástupce SVJ s protistranou zastoupenou jednatelem společnosti panem Vlčkem a jeho právním zástupcem za přítomnosti developera pana Wieleho. Cílem schůzky bylo oficiálně informovat protistranu o provedení zápočtu pohledávky a realizaci oprav za nekvalitně provedené práce na úkor této pohledávky.

Protistrana si vyžádala podklady (dopisy, reklamace, emailovou korespondenci a znalecké posudky atd.), aby mohli posoudit situaci z jejich pohledu.

Výbor SVJ si tyto podklady vyžádal od stávajícího správce LBD Praha 7, bývalého právního zástupce pana Hronka a dotčených členů SVJ.

Garance SVJ pro pana Locka:

„Shromáždění schvaluje dosavadní postup ve věci sporu s firmou ROSTAS a dále schvaluje vystavení slibu odškodnění pro společnost RIGHT MOMENT TEACHING, s.r.o. ve věci jejího

postupu vůči firmě ROSTAS tak, že v případě, kdy dojde ke vzniku jakýchkoli nákladů z tohoto jednání, firmu RIGHT MOMENT TEACHING, s.r.o. odškodní za to, že přistoupí k závazkům firmy ROSTAS a místo ní poskytne platby této firmy SVJ.“

LBD Praha 7 uplatní pohledávku vůči firmě ROSTAS ve výši cca 18000 Kč. LBD předá relevantní podklady výboru SVJ k předání právníkovi.

Zástupce LBD upozorňuje, že v případě soudního sporu f. ROSTAS vůči panu Lockovi na domožení se zádržného, je nutné, aby SVJ bez odkladu podalo žalobu vůči f. ROSTAS na odstranění vad díla a škody vzniklé z těchto vad. Jinak hrozí promlčení možnosti domáhat se svých práv vůči f. ROSTAS.

Pro	100%	Proti	%	Zdrželi se	%
-----	------	-------	---	------------	---

Výsledek hlasování: **postup odsouhlasen**

6. Doplnění a změny ve stanovách

Na základě konzultace s jinými správcovskými firmami navrhujeme doplnit stanovy SJV U Průhonu 1368/15 v následujících člancích a bodech:

V článku XVI. – Hospodaření společenství a způsob nakládání s jeho majetkem se navrhuje doplnit následující body:

- (7) Společenství vede podvojně účetnictví podle zák. č. 563/1991 Sb. o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů.
- (8) Společenství vytváří dlouhodobou zálohu na opravy a investice, a to pravidelnými či mimořádnými jednorázovými finančními příspěvky na účet Společenství. Dlouhodobá záloha se používá na financování oprav údržby a dalších provozních nákladů a na financování investičních výdajů.
- (9) Případný zisk z hospodaření společenství může být rozdělen mezi členy společenství po schválení účetní závěrky na základě souhlasu všech členů společenství, a to podle velikosti spoluvlastnických podílů členů společenství na společných částech domu a pozemku, nebo převeden do fondu ze zisku. Hospodářský výsledek za minulé účetní období bude vždy rozdělen dle rozhodnutí shromáždění vlastníků.
- (10) V daňových záležitostech se postupuje podle zvláštních právních předpisů.

V článku XVII. - Úhrada nákladů spojených se správou domu a úhrada za služby doplnit bod:

- (4) Nevyčerpaný zůstatek na dlouhodobých zálohách na opravy a investice, se s jednotlivými členy společenství nevypořádává a převádí se do následujícího roku, pokud shromáždění nerozhodne jinak.

Pro	100%	Proti	%	Zdrželi se	%
-----	------	-------	---	------------	---

Výsledek hlasování: **doplnění stanov odsouhlaseno**

7. Volba správce domu

Rekapitulace důvodů ke změně správní firmy:

„Na základě dlouhodobé nespokojenosti některých členů SVJ s činností stávajícího správce LBD Praha 7 byl výbor pověřen oslovením dalších možných firem zabývajících se spravováním nemovitostí. Poptáno bylo 6 společností, které působí i v oblasti Praha 7. O těchto krocích a konkrétních nabídkách byli členové SVJ informováni na domovní schůzce na začátku března. Vyhodnocení nabídek s navrženým vítězem je zřejmé z přiložené tabulky. Změnou správní firmy rovněž dojde k úspoře nákladů na správu domu v řádech desítek tisíc korun ročně.

Výhody:

- Nižší správní náklady
- Úřední hodiny každý den
- Seriozní přístup

Komentář Ing. Kostecké LBD Praha7, stávající správní firmy a člena SVJ, k hlasování o změně správce na minulém shromáždění:

„Zástupkyně LBD Praha 7 Ing. Kostecká přečetla ze zákona 72/1994 Sb. o vlastnictví bytů, ve znění pozdějších změn a doplňků, § 11 bod 4) o nutnosti 75 %ního souhlasu přítomných s přijetím usnesení o změně správce, neboť je to změna týkající se obsahu prohlášení vlastníka - § 4 písm. h), který byl též přečten. Na základě toho prohlásila tento návrh za neodsouhlasený.“

Komentář výboru SVJ k hlasování o změně správce na minulém shromáždění:

„Na základě vzniklé situace a úkolu byl zadán právní rozbor u advokáta Mgr. Vítka, který zastupuje SVJ. Na základě dodaných podkladů tj. Prohlášení vlastníka, Stanov SVJ U Průhonu 15, Smlouvy o správě a Zápisu z shromáždění SVJ ze dne 27.3.2008 je jeho výklad takový, že k prohlasování změny správce došlo. Dle stanov pro hlasovalo více než 50% přítomných a toto hlasování se neřídí 75% hranicí přítomných, neboť se nejedná o změnu prohlášení vlastníka ve smyslu zákona 72 a pozdějších změn.“

Komentář ředitele LBD Praha7, stávající správní firmy a člena SVJ, k hlasování o změně správce: vyhrazuje se k hodnocení jednotlivých správních firem a považují je za zkreslené.

Vyjádření výboru SVJ k situaci o změně správce:

S ohledem na rozdílná stanoviska mezi většinou a menšinou členů SVJ výbor dospěl k závěru, že než volit cestu vyřešení tohoto sporu soudní cestou je jednodušší znovu hlasovat o změně správce.

Vzhledem k uvedeným skutečnostem:

- SSVJ po vysvětlení výboru požaduje dopracovat srovnatelnost nabídek výběru nových správcovských firem

Pro	100%	Proti	%	Zdrželi se	%
-----	------	-------	---	------------	---

Výsledek hlasování: **návrh odsouhlasen**

Na základě výše uvedeného:

- SSVJ souhlasí s případnou změnou správce

Pro	65,7%	Proti	34,3%	Zdrželi se	%
-----	-------	-------	-------	------------	---

Výsledek hlasování: **návrh odsouhlasen**

- SSVJ ukládá výboru jednat a spolupracovat s vedením LBD Praha 7 na úpravě stávající správní smlouvy.

Pro	100%	Proti	%	Zdrželi se	%
-----	------	-------	---	------------	---

Výsledek hlasování: **návrh odsouhlasen**

Pan Jedlička odešel.

18081 podílů, tj. 89,41%

8. Volba výboru SVJ

Stávající výbor odstoupí a s ohledem na tuto skutečnost se navrhuje a následně byli zvoleni za členy výboru Jana Petřeková, Michal Čížík a Světlana Babecová.

Pro	100%	Proti	%	Zdrželi se	%
-----	------	-------	---	------------	---

Tito ze svého středu zvolili předsdkyni paní Janu Petřekovou, místopředsdkyni paní Světlanu Babecovou a člena výboru Michal Čížika.

Výsledek hlasování: **návrh odsouhlasen**

- Ve funkci místopředsdkyně výboru SVJ zůstává paní Světlana Babecová
- Úkol pro správce – **oznámít změnu na Rejstřík Společenství Vlastníků.**

9. Úkoly pro správce domu

9.1. Vyhotovení seznamu členů SVJ s kontaktními údaji

- Ukládá správci vyhotovit seznam členů SVJ s následujícími údaji: číslo bytu, jméno, příjmení, trvalé bydliště, adresa na doručování korespondence, telefon, mobilní telefon, email.

9.2. Označení schránek

- Ukládá správci vyhotovit seznam schránek členů SVJ a označit je.

9.3. Označení sklepů

- Ukládá správci provést revizi sklepů, přiřadit je k členů SVJ a označit je.

9.4. Vyvěšení zákazu reklamy

- Ukládá správci vyvěsit již odsouhlasený zákaz vnášení reklamy do domu.

9.5. Revize a převod všech smluv uzavřených pro dům

- Ukládá správci vyhotovit seznam všech uzavřených smluv, předložit je výboru SVJ. Následně jménem SVJ zajistit jejich převod a smluvní vztah mezi SVJ a dodavatelem.

9.6. Problematika odvozu odpadu - kontejner

- Ukládá správci zajistit reklamaci a nápravu služby odvoz odpadu. Konkrétně vývoz a návrat kontejneru na odpadky pod stříšku a zavírání dveří, branky a vrat. M. Čížík dodá fotografie.

Souhrnně:

Pro	100%	Proti	%	Zdrželi se	%
-----	------	-------	---	------------	---

Výsledek hlasování: **návrh odsouhlasen**

10. Různé

10.1. Odměna členům výboru (náhrada výdajů za mobil)

- Odměna členům výboru za poslední pololetí se navrhuje pro stávající výbor SVJ následující částky: předseda 4.500 Kč čistého, místopředsdkyně 2.500 Kč čistého, člen 1.000 Kč čistého.

Pro	100%	Proti	%	Zdrželi se	%
-----	------	-------	---	------------	---

Výsledek hlasování: **návrh odsouhlasen**

10.2. Nebytové prostory domu a jejich využití

- SSVJ ukládá výboru prověřit status, stav a možnost využití (zasedací místnost SVJ, prostor k pronájmu apod.) v současné době nevyužívaných společných prostor v přízemí v levé části do dvora okny orientovaných prostor. Zároveň nechat zpracovat několik cenových nabídek na rekonstrukci prostor.

Pro	100%	Proti	%	Zdrželi se	%
-----	------	-------	---	------------	---

Výsledek hlasování: **návrh odsouhlasen**

10.3. Instalace kabelu UPC do bytu č. 33

- SSVJ souhlasí s instalací kabelu UPC do lišty a provedením průchodu přes strop do bytu č. 33 z rozvodné skříně UPC v IV. patře do podkroví / V. patra.

Pro	100%	Proti	%	Zdrželi se	%
-----	------	-------	---	------------	---

Výsledek hlasování: **návrh odsouhlasen**

10.4. Správa peněz SVJ v KB

- V současné době jsou peněžní prostředky na účtu SVJ úročeny sazbou 0,5% p.a. SSVJ ukládá výboru provést ve spolupráci se správcem možnosti lepšího zhodnocení.

Pro	% 100	Proti	%	Zdrželi se	%
-----	-------	-------	---	------------	---

Výsledek hlasování: **návrh odsouhlasen**

10.5. Odměna paní Lebedové a Mullerové

Odměna za provedené odečty vodoměrů se navrhuje 500 Kč čistého.

Pro	100%	Proti	%	Zdrželi se	%
-----	------	-------	---	------------	---

Výsledek hlasování: **návrh odsouhlasen**

10.6. Ostatní

10.6.1. Dotaz na darování pozemku – byla podepsaná smlouva bude podána na katastr.

10.6.2. Daň z nemovitosti – platí si sami majitelé bytových jednotek na finančním úřadě Praha 7

10.6.3. Změna plateb záloh na služby členů SVJ z účtu LBD Praha 7 na účet SVJ U Průhonu 15.

Výbor žádá členy, aby provedli přesměrování plateb (trvalých příkazů, inkasa atd.).

10.6.4. Prověřit činnost kominíků – úkol pro správce

10.6.5. Odstranit věci na chodbách – úkol pro správce

Přílohy:

- prezenční listina
- garance SVJ pro pana Locka

Poznámka:

Zápis vyhotoven a **odsouhlasen na samotném shromáždění vlastníků** ve dvou originálech, z nichž jeden obdrží výbor SVJ a jeden správce LBD Praha 7.

Přítomen za správce LBD Praha 7: Ing. Kostecká, M. Adámková a Prehalová

Za výbor SVJ:

Odstupující předseda, nově zvolný člen: Michal Čížík

Místopředsedkyně výboru: Světlana Babecová

Odstupující člen: Petr Klokočka

Nově zvolená předsedkyně: Jana Petřeková

Zapsal: Michal Čížík, zvolený zapisovatel

Zápis ověřil: Petr Klokočka, zvolený ověřovatel

V Praze dne 28.5.2008