

Zápis ze 7. schůze shromáždění Společenství vlastníků jednotek domu **Bechlínská 705, Praha 9 – Letňany**

se sídlem Bechlínská 705, 190 00, Praha 9, zapsané v rejstříku společenství vlastníků jednotek, vedeného u MS v Praze oddíl S, vložka 6901, IČ: 27578577

Datum konání: **10. 11. 2010 od 19 hodin**

Místo: **Gymnázium Českolipská 373, Praha 9 – Prosek, studovna**

Shromáždění bylo svoláno Výborem SVJ na základě písemné pozvánky (poštou, emailem), vyvěšením pozvánky v každém vchodě domu a garážích a oznámením na webových stránkách SVJ. Shromáždění bylo řízeno předsedou Výboru SVJ, panem J. Líkařem.

1. ÚVOD (zahájení, volba zapisovatele, usnášeníschopnost)

Jako zapisovatel schůze byla shromážděním zvolena Jaroslava Jirmanová. Ověřovatelem zápisu byl zvolen pan Vladimír Hollý.

Po registraci vlastníků a předložených plných mocí bylo ověřeno, jsou-li přítomni členové společenství, kteří mají nadpoloviční většinu hlasů. Za bytové jednotky bylo přítomných 95 vlastníků s celkovým podílem 46% a za nebytové jednotky (garáže) pak 44 vlastníků s celkovým podílem 13,2%. **Celkový podíl přítomných vlastníků činil 59,2%. Shromáždění tak bylo schopné usnášet se.**

2. PROJEDNÁVANÉ BODY DLE PROGRAMU JEDNÁNÍ

a) účetní závěrky 2008,2009

V souladu se Stanovami předložil Výbor Shromáždění účetní závěrku za rok 2008 a 2009 ke schválení. Dokumenty byly vyvěšeny na webových stránkách SVJ. Výbor dále informoval o hospodaření SVJ (vyrovnané hospodaření) a správě domu. Účetní závěrka za rok 2008 a 2009 byla předložena Shromáždění ke schválení až nyní, neboť se musela dělat rekonstrukce účetnictví a nebylo ji tedy možné dříve vypracovat. Výbor doporučil obě účetní závěrky schválit. Kontrolní komise zastoupená panem Duškem taktéž doporučila závěrky schválit, přestože upozornila na některé zvýšené výdaje, které se jí nezdály v souladu s rozsahem vykonaných prací. Konkrétně se jednalo o fakturaci cca ve výši 100 000 Kč od společnosti BSS Group za kontrolu a opravu osvětlení a další elektroinstalace v domě a za fakturaci od společnosti Otis za kontroly výtahů. Výbor se k oběma položkám vyjádřil, když konstatoval, že prováděné a fakturované práce odpovídají dojednaným smluvním podmínkám. Kontrolní komise apelovala na výbor, aby docházelo k fyzické kontrole odvedených prací.

Na základě doporučení Výboru i Komise bylo hlasováno o schválení účetních závěrek a bylo přijato následující usnesení:

„Shromáždění schválilo účetní závěrky za rok 2008 a za rok 2009 v podobě předložené správcem SVJ, jejichž znění je na webových stránkách SVJ.“

Pro usnesení hlasovalo 100% přítomných vlastníků.

b) rozpočet SVJ

Výbor zpracoval spolu se správcem SVJ rámcový rozpočet SVJ na následujících 5 let (2011-2015). Rozpočet byl vyvěšen na webových stránkách SVJ. Výbor na základě rozpočtu informoval, že roční náklady na dům se pohybují cca ve výši 5mil. Kč. Fond oprav je nyní

nastaven ve výši 10 Kč/1m². V současné době tvoří cca 2 mil. Kč. Dle rozpočtu se tak fond oprav vyčerpá během 5 let, proto je na zvážení jeho navýšení. Výbor byl jedním vlastníkem upozorněn na chyby v počtech u příjmu do fondu oprav. Výbor chybu uznal. Dále bylo výboru vytknuto, že rozpočet počítá s výdaji v určité výši, aniž by zdůvodnil tuto výši. Např. odměna správce je v rozpočtu uvedena částkou 600tis. Kč, přičemž podle smlouvy mu náleží 360 tis. Kč (během následujícího období se cena může zvýšit pouze o inflaci). Dále bylo výboru vytknuto, že rozpočet (i jiné dokumenty) nebyly včas zveřejněny na webových stránkách SVJ. Vzhledem k těmto chybám shromáždění neschválilo přeložený rozpočet a bylo přijato následující usnesení.

„Shromáždění neschválilo Výborem předložený rámcový rozpočet na roky 2011-2015 a uložilo Výboru jeho přepracování.“

Pro usnesení hlasovalo 100 % přítomných vlastníků.

c) Dlužníci

Výbor informoval vlastníky, že eviduje velké dluhy za nezaplacené zálohy i na příspěvcích do Fondu oprav. Na základě pokynu Výboru zaslal správce dlužníkům opakovaně upomínky. Pět vlastníků byl odsouhlasen splátkový kalendář. I přes upomínací proces SVJ v současné době eviduje pohledávky ve výši cca 800 000 Kč. Výbor tak navrhuje v součinnosti se správcem vymáhat pohledávky soudní cestou. Výbor byl upozorněn na skutečnost, že musí postupovat hospodárně při výběru advokátní kanceláře, která bude SVJ zastupovat tak, aby většinu nákladů vymáhání nesli dlužníci nikoliv řádně platící vlastníci. Bylo přijato následující usnesení:

„Shromáždění ukládá Výboru, aby neprodleně ve spolupráci se správcem učinil úkony, které povedou k co nejrychlejšímu a nejefektivnějšímu vymožení pohledávek SVJ.“

Pro usnesení hlasovalo 100 % přítomných vlastníků.

d) Plánované revize a opravy v roce 2010 a 2011

Výbor informoval o trhlinách v podlahách v podzemních garážích (jak -1. tak i -2. patro), díky kterým dochází k zatékání vody do horizontální betonové konstrukce domu a ke korozi ocelové výztuže těchto konstrukcí. Záruka se již na tyto konstrukce nevztahuje. Výbor se pokoušel u Skansky trhliny reklamovat jako skrytou vadu. Skanska to však neuznala s odůvodněním, že se jedná o vlastnost materiálu. Podle sdělení odborné firmy, která se byla na trhliny podívat, se vzhledem k velikosti plochy budou objevovat pravidelně, tedy opravy bude nutné cca 1x za 5 let zopakovat. Odhad nákladů na opravy za obě garáže je celkem do 100tis. Kč. V souvislosti s opravami však byla diskutována otázka, kdo všechno by měl opravy platit, jestli všichni nebo jen vlastníci garáží. Dle Prohlášení vlastníka jsou však i horizontální konstrukce domu v podzemních garážích společnou částí domu, tedy by oprava měla být financována z Fondu oprav a na opravě horizontálních konstrukcí domu by se měli podílet všichni vlastníci. Vlastníci garáží by pak měli platit navíc ještě opravu vrchní garážové krytiny (podlahy), která je dle Prohlášení vlastníka součástí garážové jednotky. Výbor upozorňuje, že opravy nad 50 tis. Kč musí dle Stanov schválit Shromáždění, v případě havárie nebo neodkladné opravy ale není schválení shromážděním nutné. Jelikož díky trhlinám v podlahách dochází k poškození konstrukcí domu, výbor konstatoval, že se jedná o neodkladnou opravu a bude ji potřeba co nejdříve, jakmile k tomu budou vhodné podmínky, realizovat. Z důvodu, že se jedná o neodkladnou opravu, není dle Stanov SVJ k provedení oprav souhlas shromáždění. Přesto, pouze pro informativní charakter, proběhlo hlasování, ke kterému výbor SVJ přihlédne.

Byla tak přijata následující usnesení:

„Shromáždění souhlasí s opravou podlah v -1. patře domu ve výši do 70 tis. Kč. Rozúčtování nákladu na opravu bude provedeno v souladu s prohlášením vlastníka.“
Pro usnesení hlasovalo 100 % přítomných vlastníků.

„Shromáždění souhlasí s opravou podlah v -2. patře domu ve výši do 70 tis. Kč. Rozúčtování nákladu na opravu bude provedeno v souladu s prohlášením vlastníka.“
Pro usnesení hlasovalo 57,5% přítomných vlastníků (42,5% proti, viz hlasování č. 2 v prezenční listině).

„Výbor se pověřuje k uzavření smlouvy na opravu podlah v podzemních garážích za předpokladu, že návrh smlouvy nejprve prokonzultuje s Kontrolní komisí a dopředu ho vyvěsí na webové stránky SVJ k případným připomínkám vlastníků.“
Pro usnesení hlasovalo 100 % přítomných vlastníků.

Výbor dále informoval o nutnosti revizí, přičemž do konce roku 2010 by měla být provedena revize požární a elektrických rozvodů. Za tímto účelem Výbor potřebuje klíče od vstupních dveří ke sklepům, neboť tam jsou umístěny elektrické rozvody. Výbor v současné době nemá 12 z 25 klíčů. Výbor vyvěsí na dveře sklepů a na vývěsku v každém vchodě oznámení. Pokud se vlastníci výboru SVJ neozvou do doby provádění revizí, nechá výbor vylomit zámky na náklady dotčených vlastníků.

e) Změna výše měsíčních záloh a Fondu oprav

Vzhledem k chybám v předloženém rozpočtu na roky 2011 až 2015 (viz bod b) bylo konstatováno, že příspěvek do Fondu oprav ve výši 10 Kč za m² by měl postačovat. Výbor pak dal hlasovat o následujícím usnesení.

„Shromáždění souhlasí s ponecháním příspěvku do Fondu oprav ve stávající výši, která je platná od 1. 1. 2010 a jenž činí 10 Kč na m².“

Pro usnesení hlasovalo 94,6 % přítomných vlastníků, proti byl pouze p. Pátek (5,4%).
Usnesení tedy bylo přijato.

Pan Pátek až po ukončení hlasování projevil nesouhlas a zmínil, že sousední dům "D" tento rok zvýšil příspěvek do Fondu oprav z 3,4 na 5 Kč za m², tedy mu není zřejmé, proč má náš dům dvojnásobné příspěvky, když náklady musí být zhruba srovnatelné. Na žádost p. Líkaře nebyl schopen doložit své tvrzení o výši nákladů v domě "D" žádným dokladem (např. vyúčtováním z předchozích let apod.) Pan Pátek navrhoval příspěvek do Fondu oprav snížit na 5 Kč na m². Z tohoto důvodu vyvolal další hlasování, přestože již bylo přijato výše uvedené usnesení. V novém usnesení pan Pátek navrhoval snížení příspěvku do Fondu oprav na 5 Kč za m². Jím navrhované usnesení nebylo přijato. Se snížením příspěvku do Fondu oprav na 5 Kč za m² souhlasili pouze následující vlastníci bytových jednotek č. 202, 102, 105, 106, 610 a 217, což je 6,8% přítomných vlastníků bytů. Za garáže souhlasil pouze pan Pátek, který představuje podíl 25,2% z přítomných vlastníků garáží. Celkově hlasovalo pro návrh p. Pátka (5Kč/m² do Fondu oprav) 32% přítomných vlastníků (hlasování č. 1 v prezenční listině).

Dále byla diskutována výše měsíčních záloh. Výbor informoval, že bude stanoven nový evidenční list od 1. 1. 2011, který bude zohledňovat výši záloh u každého vlastníka v návaznosti na předchozí vyúčtování. Výbor však dále zmínil, že díky dlužníkům se během

roku může dostat SVJ do finančních problémů díky nedostatku peněz na provozním účtu. Z tohoto důvodu výbor navrhuje stanovit u každého vlastníka zálohy podle jeho předpokládané spotřeby + 15% navíc. Nastala diskuze, na základě které dal Výbor hlasovat pouze o 5 % navýšení. Dále byly diskutovány některé položky v evidenčních listech. Po této diskuzi bylo tak přijato následující usnesení:

„Shromáždění souhlasí s novou výší předpisu měsíčních záloh pro rok 2011, která bude pro každého vlastníka vypočtena v závislosti na předchozím vyúčtování roku 2009 (tedy se bude jednat o skutečné náklady na jednotku za rok 2009), přičemž tato částka bude navýšena o 5 %. Měsíční zálohy již nebudou obsahovat mimořádnou položku na výměnu měřidel, která byla v zálohách pro rok 2010.“

Pro usnesení hlasovalo 100 % přítomných vlastníků.

Vlastníci garážových stání v domě byli upozorněni na nutnost platit daň z nemovitosti. Bylo přijato následující usnesení.

„Spoluvlastníci nebytových prostor, jež tvoří garážová stání v domě, souhlasí se zařazením nové položky do předpisu měsíčních záloh, a to položky "záloha na daň z nemovitosti" ve výši 50 Kč pro každou garážovou jednotku.“

Pro usnesení hlasovalo 100 % přítomných vlastníků garáží.

f) Správa peněz ve Fondu oprav

Výbor sdělil, že v současné době není ještě zřízen speciální účet pro Fond oprav. Finanční prostředky Fondu oprav jsou nyní na běžném účtu SVJ, takže nepřinášejí skoro žádné zhodnocení.

Bylo přijato následující usnesení:

„Shromáždění ukládá Výboru, aby do konce roku 2010 vybralo pro uložení finančních prostředků z Fondu oprav vhodný finanční produkt, který by zajišťoval zhodnocení a zároveň umožňoval i výběr finančních prostředků dle potřeby SVJ.“

Pro usnesení hlasovalo 100 % přítomných vlastníků.

3. INFORMAČNÍ BODY

- P. Líkař informoval o skončení funkce místopředsedy Výboru pana Tomáše Skopala na jeho žádost. Jako místopředseda byl zvolen p. Vladimír Hollý.
- P. Líkař informoval o spotřebě elektřiny ve společných částech domu, která činí cca 400-500tis. Kč ročně. Je to zejména položka za osvětlení. Výbor tak doporučuje instalovat pohybová čidla a to na základě analýzy uveřejněné na webu SVJ. Tato investice by byla ve výši maximálně cca 200tis. Kč a vrátila by se cca do 2-3 let. Kromě čidel by však zůstaly zachovány i stávající spínače osvětlení, zejména z důvodu bezpečnosti. Následovala diskuze na toto téma, kdy vlastníci zmiňovali i negativní zkušenosti s čidly. Ohledně tohoto bodu tak nebyl přijat žádný závěr.
- Vlastníci byli informováni o možnosti nastavení automatického informování o vyvěšení dokumentů na webových stránkách SVJ.
- Vlastníci byli informováni o uznání reklamace Skanskou, co se týká umístění některých měřičů teplé a studené vody v bytech. Skanska vyzve do konce roku 2010 ty vlastníky, kterých se to týká (asi 10), aby zpřístupnili své byty.
- Vlastníci byli informováni o příjmu z pronájmu billboardu na pozemcích tzv. "biokoridoru", který od 1. 1. 2010 činí 216 Kč na bytovou jednotku a dále o

výběru společnosti na údržbu zeleně v biokoridoru. Cena za údržbu je v součtu nepatrně nižší než kolik činí příjmy z pronájmu. Z tohoto důvodu je nutno vyřešit, právně i účetně, jak naložit s rozdílem. Spoluvlastníci biokoridoru tak pověřili Výbor, aby dále jednal s ostatními SVJ, jejichž členové jsou také spoluvlastníci biokoridoru, o vyřešení situace, např. zřízením sdružení bez právní subjektivity na základě smlouvy, které by vedlo účetnictví.

Podepsaný originál tohoto zápisu, včetně prezenční listiny s podpisy vlastníků, plné moci a tabulka hlasování jsou uloženy v dokladech SVJ. Na webových stránkách budou pouze doklady neobsahující podpisy a další citlivé údaje vlastníků SVJ.

V Praze dne 20. 12. 2010

.....
Jan Líkař

.....
Jaroslava Jirmanová

.....
Vladimír Hollý