

Zápis z 5. shromáždění společenství vlastníků (SSV) bytových jednotek Evropská 530/26

Datum shromáždění: 22.4.2010, doba konání 18:00 – 21:00

Místo konání shromáždění: Školící místnost Domova mládeže Studentská 10

Přítomní¹: viz prezenční listina – Příloha 2,

přítomno 86,28 % všech vlastníků pro hlasování č. 1-3

přítomno 83,14 % všech vlastníků pro hlasování 4-9

Průběh shromáždění řídil: MUDr. Martin Malý

Zapisovatel: Ing. Jan Havlík

Evidence hlasování: Ing. Václav Mík

1. Průběh jednání:

MUDr. M. Malý moderoval průběh shromáždění podle prezentace viz příloha 3². V této prezentaci jsou obsaženy i příspěvky za správce domu.

K bodům jednání:

- 1) Zpráva o činnosti výboru (Malý) viz prezentace v příloze 3
 - i. od posledního shromáždění 23.11.09 proběhlo 6 schůzek výboru, celkem cca 15 hod. jednání
 - ii. hlavní témata schůzek viz snímek č. 4 prezentace (Výběrové řízení na rekonstrukci výtahu, Stanovení priorit dalších nutných oprav v domě, Rozdělení stávajícího FO na samotný FO a provozní náklady)
 - iii. byl prezentován plán akcí na další období viz snímek č. 5. Jeho naplnění je podmíněno dostatkem finančních prostředků. Plán akcí byl schválen 100 % hlasů přítomných. Hlasování č.1: Souhlasím s Plánem akcí na nadcházející období, schváleno 100 % hlasy přítomných, viz příloha 4 (hlasování č.1 až č.3)

Před hlasováním p. Havlík konstatoval, že je přítomno 86,28 % ze všech členů společenství, tedy více než k usnášení potřebných 50 % všech členů. Shromáždění je schopno se usnášet.
- 2) Přehled provedených úprav a novinek v domě (Burda) viz snímek 6 (domovní elektřina (s výjimkou výtahu) byla připojena na dvoutarifní sazbu (bojler úklid), dokončení LED osvětlení spol. prostor, zřízení el. rozvodů v dílně, stávající výtah předělán na zamykání, postupně odmontováno zábradlí, přemístěno a opraveno otevírací tlačítko).
- 3) Výběrové řízení na dodavatele rekonstrukce výtahu (Burda) viz snímek 7 a 8.
 - i. výbor se rozhodl uskutečnit VŘ na základě námitek proti dodavateli na minulém shromáždění
 - ii. p. Burda vysvětlil průběh VŘ
 - iii. ze 12 oslovených poslalo nabídku 11 firem,
 - iv. do druhého kola postoupily 4, které doplnily informace, zejména spolupráci se stavební firmou
 - v. vítěz VHL. Cena 2 262 684,-Kč s DPH byla těsně druhá, ale ostatní parametry byly výhodnější
- 4) Stav rozúčtování služeb (Burda) viz snímek 9
 - i. proti ložsku se nic nemění, kromě rozúčtování internetu, rozhodnutí o něm viz bod 5 jednání, dosud se internet rozpočítává podle plochy bytu
- 5) Změna rozsahu služeb internetu (Ledvina)
 - i. Výklad možností připojení, poměry cena/výkon viz příloha 5

¹ V rámci prezence účastníků proběhla aktualizace e-mailových adres a čísel mobilů pro správce

² K jednotlivým bodům jednání/prezentace (je vhodné si prezentaci v příloze pročíst na www.evropska530.cz , je součástí zápisu.

- ii. Rozhodnutí o změně smlouvy s poskytovatelem internetu. Souhlas se změnou poskytovatele a rozsahem služeb internetu do limitu platby 300,-Kč/ jednotku, schválen 100 % hlasů přítomných, viz hlasování č.2. P. Ledvina bude poptávat poskytovatele podle tohoto zadání. Výbor rozhodne tak, aby poměr cena/výkon byl optimální a nepřekročila se tato hranice.
 - iii. Hlasování o rozúčtování služeb za internet, hlasování č.3: Schvaluji způsob rozúčtování služeb „na bytovou jednotku“, schváleno 100 % hlasy přítomných, kvórum ≥ 75 % přítomných. Platí každá bytová jednotka, ať připojení užívá nebo ne. S připojením je již dnes poskytována i služba ethernetu – kamery, v budoucnu elektrický vrátný a další služby.
- 6) Zpráva správce o hospodaření společenství a účetní závěrce (Burda)
- i. viz příloha 3, snímek 11-12
 - ii. pí Šmatláková přednesla námitky, že
 - shromáždění mělo být seznámeno s detailním rozpisem výdajů po položkách, ne jen se souhrnnými údaji v prezentaci p. Burdy
 - není dostatečně vyjasněno, jak ze stavu účtu společenství na konci roku 2008 se dospělo ke stavu na konci roku 2009.jako výraz své nespokojenosti s vysvětlením správce opustila shromáždění, čímž se změnilo kvórum na 83,14 % všech členů společenství. Další hlasování č. 4 až 9 pak probíhala s tímto % přítomných účastníků – viz příloha 6.
 - iii. Hlasování č.4: Souhlasím se Zprávou správce o hospodaření společenství a s účetní uzávěrkou za rok 2009, schváleno 100 % hlasy přítomných, kvórum > 50 % přítomných
 - iv. Návrh na převedení částky 173 572,69 Kč z účtu dlouhodobých záloh na účet provozních nákladů. Hlasování č.5: Souhlasím s převedením částky 173 572,69 Kč z účtu dlouhodobých záloh na účet provozních nákladů, schváleno 100 % hlasy přítomných, kvórum > 50 % přítomných
- 7) Zpráva kontrolní komise (Mík)
- i. obsah zprávy - viz příloha 7,
 - ii. Hlasování č.6: Souhlasím se Zprávou KK o kontrole hospodaření společenství, schváleno 100 % hlasy přítomných, kvórum > 50 % přítomných
- 8) Komplexní řešení financování akcí společenství pro rok 2010, (Malý) viz snímek č. 14.
- i. pro financování rekonstrukce výtahu a souvisejících prací (stavební práce a renovace zábradlí) nedostačuje stávající úvěr a výbor navrhl požádat ještě o úvěr ve výši 500 000,-. Hlasování č.7 o dalším úvěru od WSS: Shromáždění vlastníků schválilo další financování rekonstrukce výtahu prostřednictvím úvěru REVIT od Wüstenrot – stavební spořitelny a.s. ve výši 500 000,- Kč. Úvěr bude splácen z tzv. fondu oprav. Shromáždění vlastníků zároveň schválilo zajištění úvěru formou zřízení zástavního práva k pohledávce na účtu stavebního spoření a vinkulace živelního pojištění. Schváleno 83,14 % hlasy všech členů společenství, kvórum ≥ 75 % všech členů.
 - ii. Současný příspěvek 18,53 Kč/m² (15,80 Kč fond oprav + 2,73 Kč provozní náklady) je nedostatečný, v domě se po převzetí od Navatypu objevil značný vnitřní dluh pro zanedbanou údržbu. Aby se nutné úpravy mohly postupně provést, výbor navrhl zvýšení příspěvku na 25 Kč/m² (22 Kč fond oprav + 3 Kč provozní náklady) na jejich pokrytí. Hlasování č.8: Souhlasím se zvýšením plateb na 25,- Kč za metr čtvereční (rozdělení 3,- Kč na provozní náklady a 22,- Kč do FO), schváleno 100 % hlasy přítomných, kvórum > 50 % přítomných.
Pozn.: Navýšení příspěvku bude realizováno od nejbližšího možného termínu úpravy přes SIPO – od června 2010. (Informace p. Burdy po shromáždění).
 - iii. p. Čepička uvedl, že ze cca 300 jím sledovaných společenství má cca 13 společenství příspěvek méně nebo rovno 18,- Kč/m², většina má příspěvek 25 a více Kč/m².

- iv. Dr. Malý vysvětlil možnost kompenzace navýšení příspěvku penězi získanými z odprodeje společných prostor (pokud se uskuteční) na přibližně 3 roky.
- 9) Dr. Malý vysvětlil detaily a ceny odkupu společných prostor – terasy, viz snímek č.15 a 16.
 - i. Pokud nedojde k podpisu 100 % vlastníků či nebude vydáno stavební povolení, odprodej se neuskuteční a platí status quo. Pokud se odprodej uskuteční, příslušná částka bude převedena na účet každého vlastníka.
 - ii. Prodej terasy je mj. výhodný proto, že terasa je v havarijním stavu (zatéká) a nový majitel ji opraví, terasa sama není prakticky prodejná bez připojení ke stávajícímu bytu.
 - iii. Všichni spoluvlastníci musí pro odprodej podepsat Kupní smlouvu a Smlouvu o výstavbě. Termíny pro podpis Kupní smlouvy a Smlouvy o výstavbě jsou 26.4. (pondělí), 28.4. (středa) a 3.5. (pondělí) od 18:00 hod. v suterénu domu (kočárkárna). Bude přítomen advokát pro ověření podpisů, občanský průkaz s sebou.
 - iv. Přítomní na shromáždění se zapsali na kolující listinu na jeden z termínů.
 - v. Zástupce MČ Praha 6 p. Čepička v diskusi uvedl, že ve většině případů se částka z prodeje rozhodnutím vlastníků věnuje na fond oprav, což je i daňově výhodnější. M. Malý vysvětlil, že to není možné, protože jeden z vlastníků dal předběžný souhlas s prodejem za podmínky, že peníze obdrží.
- 10) Sleva z prodejní ceny
 - i. MČ Praha 6 vyplatí slevu na základě žádosti jednotlivým účastníkům privatizace (pozor – ne všichni vlastníci (spoluvlastníci) jsou účastníci privatizace).
 - ii. Žádost může být individuální, ale p. Malý nabízí možnost podpisu a hromadného podání v rámci akce podpisu Kupní smlouvy společných prostor – není podmínkou.
 - iii. Vyplacené prostředky budou poukázány na účty jednotlivých účastníků privatizace.
- 11) Různé
 - i. se závadami na společných prostorech se obracejme na p. správce.
 - ii. Dr. Čepička v diskusi zdůraznil že praxe zavedená v našem domě potvrzuje a znamená, že prováděné platby odměny správci jsou zároveň dohodu se správcem: odměna správci se platí na jednotku (všichni mají tento rozpis ve výpočtovém listu, a nejsou námítky).
 - iii. rekonstrukce výtahu začne 15.6.10 jeho odstávkou, skončí do 20.9.10
 - iv. Výbor zahájí s MČ jednání, aby formálně povolil průchod přes sousední dvůr na hřiště ve vnitrobloku přes zamykací branku.
- 12) Závěr schůze (Malý)
 - i. pozitivní zhodnocení schůze, poděkování správci za výkon jeho služeb.

2. Přijatá usnesení v plném znění:

Shromáždění se usneslo, že:

- 1) Souhlasí s předloženým Plánem akcí na nadcházející období
- 2) Souhlasí se změnou poskytovatele a rozsahu služeb internetu tak, aby měsíční platba za byt nepřesáhla 300,- Kč
- 3) Souhlasí s Návrhem změny způsobu rozúčtování služeb internetu na bytovou jednotku
- 4) Souhlasí se Zprávou správce o hospodaření společenství a s účetní uzávěrkou za rok 2009
- 5) Souhlasí s převedením částky 173 572,69 Kč z účtu dlouhodobých záloh na účet provozních nákladů
- 6) Souhlasí se Zprávou Kontrolní komise o kontrole hospodaření společenství
- 7) Souhlasí s dalším financováním rekonstrukce výtahu prostřednictvím úvěru REVIT od Wüstenrot – stavební spořitelny a.s. ve výši 500 000,- Kč. Úvěr bude splácen z tzv. fondu oprav. Shromáždění vlastníků zároveň schválilo zajištění úvěru formou zřízení

zástavního práva k pohledávce na účtu stavebního spoření a vinkulace živelního pojištění.

- 8) Souhlasí se zvýšením plateb na 25,-Kč za metr čtvereční (rozdělení 3,- Kč na provozní náklady a 22,- Kč do FO)
- 9) Přítomní s výjimkou pí Šmatlákové souhlasili s odprodejem terasy p. Malému (nebylo předmětem hlasování).

Podepsané výsledky hlasování viz příloha 8 (příl8_podpisy_hlasovani_100422.pdf)

3. Námitky členů proti rozhodnutí společenství, kteří požádali o jejich zaprotokolování:

Žádný člen nepožádal o zaprotokolování námitek.

4. Označení spoluvlastníků jednotky, kteří hlasovali za společného člena

Viz – příloha 2 Prezenční listina.

5. Přílohy zápisu z jednání shromáždění

(všechny přílohy jsou elektronicky zveřejněny na webu společenství www.evropska530.cz):

Příloha 1: Pozvánka k jednání shromáždění, soubor

příl1_Pozvánka_5_shrom_100422.pdf

Příloha 2: Prezenční listina, soubor příl2_prezenč_listina_100422.pdf

Příloha 3: Prezentace MUDr. Malého a Burdy viz soubor

Schuze_spolecenstvi_100422.pdf

Příloha 4: Statistika hlasování č. 1-3 viz soubor příl4_hlasování_1-3.pdf

Příloha 5: Prezentace Ing. D. Ledviny k Změna rozsahu služeb internetu, viz soubor

Příl5_Internet.pdf

Příloha 6: Statistika hlasování č. 4-9 viz soubor příl6_hlasování_4-9.pdf Příloha 7:

Zpráva Příloha 7: Kontrolní komise, soubor příl7_zprávaKKna5SSV.pdf

Příloha 8: Výsledky hlasování s podpisy, soubor příl8_hlasovani_100422.pdf

Pozn 1:

Plné moci: pro Ing. Müllerovou od Ing. Kešelje, pro Dr. Čepičku od starosty MČ Ing. Chalupy.

Zapsal: Jan Havlík, 23.4.2010

Kontrola: členové výboru, Ing. Mík, Ing. Burda