

## Zápis z 6. shromáždění společenství vlastníků (SSV) bytových jednotek Evropská 530/26

**Datum shromáždění:** 29.6.2010, doba konání 18:10 – 20:10

**Místo konání shromáždění:** Školící místnost Domova mládeže Studentská 10

**Přítomni:** viz prezenční listina – Příloha 2, přítomno 88,31% všech vlastníků

**Průběh shromáždění řídil:** Ing. David Ledvina

**Zapisovatel:** Ing. Jan Havlík

**Prezence a evidence hlasování:** pí Eva Horáčková

### 1. Průběh jednání:

Ing. D. Ledvina moderoval průběh shromáždění podle prezentace viz příloha 3<sup>1</sup>. V této prezentaci jsou obsaženy i příspěvky za správce domu.

Úvodem p. Ledvina zdůvodnil konání tohoto mimořádně svolaného shromáždění. Výbor se dopustil při svolání 5. Shromáždění formální chyby, když v pozvánce nezveřejnil, kde jsou k dispozici podklady pro toto shromáždění. Vzhledem k možnosti zpochybnění shromáždění jako celku to bylo důvodem svolání 6. Shromáždění, které opakovalo hlasování z 5. Shromáždění.

K bodům jednání:

1. Zpráva o činnosti výboru, plán akcí viz prezentace v příloze 3
  - a) od předposledního shromáždění 23.11.09 proběhlo 8 schůzek výboru, celkem cca 19 hod. jednání, 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)
  - b) byl prezentován plán akcí na další období viz snímek č. 5. Jeho naplnění je podmíněno dostatkem finančních prostředků. Plán akcí byl schválen hlasováním č.1: „Souhlasím s Plánem akcí na nadcházející období“, schváleno 88,31 % hlasy všech členů společenství (kvórum 75 % všech členů), viz příloha 4  
Před hlasováním p. Havlík konstatoval, že je přítomno 88,31 % ze všech členů společenství, tedy více než k usnášení potřebných 50 % všech vlastníků. Shromáždění bylo schopno se usnášet.
2. Přehled provedených úprav a novinek v domě (p. 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 a z větší části namontováno repasované zábradlí, přemístěno a opraveno otevírací tlačítko, nyní při rekonstrukci výtahu odpojeno).
3. Info o VŘ na rekonstrukci výtahu (p. Burda) viz snímek 7 a 8.
  - a) výbor se rozhodl uskutečnit VŘ na základě námitek proti dodavateli na minulém shromáždění
  - b) p. Burda vysvětlil průběh VŘ
  - c) ze 12 oslovených poslalo nabídku 11 firem,
  - d) do druhého kola postoupily 4, které doplnily informace, zejména spolupráci se stavební firmou
  - e) vítěz VHL. Cena 2 262 684,- Kč s DPH byla těsně druhá, ale ostatní parametry byly výhodnější
4. Zpráva KK o hospodaření a její schválení
  - a) obsah zprávy - viz příloha 6, zprávu přednesla pí Horáčková

<sup>1</sup> K jednotlivým bodům jednání/prezentace (je vhodné si prezentaci v příloze pročíst na [www.evropska530.cz](http://www.evropska530.cz)), je součástí zápisu.

- b) Hlasování č.4: „Souhlasím se Zprávou KK o kontrole hospodaření společenství, schváleno 100 % hlasy přítomných, kvórum >50 % přítomných
5. Zpráva správce o hospodaření společenství, účetní uzávěrce za rok 2009, jejich schválení, viz příloha 3, snímek 11-12  
Správce p. Burda informoval, že vzhledem k tomu, že až na výjimku jednoho nedoplatku ve výši 600,- Kč jsou všechny nedoplatky od vlastníků vyrovnány, budou se v průběhu července vracet přeplatky (celkem cca 20 tisíc Kč za společenství).  
Správce vysvětlil nutnost převést částku 173 572,69 Kč z účtu dlouhodobých záloh na účet provozních nákladů. Příspěvky vlastníků se totiž nerozdělovaly na tyto dva účty, ale byly připisovány na účet dlouhodobých záloh a proto vznikl záporný stav na účtu provozních nákladů, který se na základě hlasování č. 6 vyrovná na úkor dlouhodobých záloh.
- a) Hlasování č.5: „Souhlasím se Zprávou správce o hospodaření společenství a s účetní uzávěrkou za rok 2009“, schváleno 100 % hlasy přítomných, kvórum >50 % přítomných
- b) 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
6. Rozhodnutí o změně smlouvy s poskytovatelem internetu a způsobu placení v dalších obdobích, hlasování
- a) Výklad možností připojení, pro rozhodování se za nejdůležitější bude považovat poměr cena/výkon a cenový strop viz příloha 5 (p. Ledvina)
- b) Rozhodnutí o změně smlouvy s poskytovatelem internetu. Souhlas se změnou poskytovatele a rozsahem služeb internetu do limitu platby 300,- Kč/bytovou jednotku včetně DPH, viz hlasování č.2.: „Souhlasím se změnou poskytovatele a rozsahem služeb internetu do limitu 300,- Kč/bytovou jednotku“, schváleno 100 % hlasy přítomných, viz příloha 4. Platba od 1.7.2010
- c) P. Ledvina bude poptávat poskytovatele podle tohoto zadání. Výbor rozhodne tak, aby poměr cena/výkon byl optimální a nepřekročila se tato cenová hranice. O náklady se budou dělit bytové jednotky.
- d) Hlasování o rozúčtování služeb za internet, hlasování č.3: „Souhlasím s Návrhem změny způsobu rozúčtování služeb internetu na bytovou jednotku“, schváleno 100 % hlasy přítomných, kvórum  $\geq 75$  % 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.
7. Návrh způsobu rozúčtování služeb za rok 2010, hlasování (p. Burda) viz snímek 9 proti loňsku se nic nemění, kromě rozúčtování internetu, rozhodnutí o něm viz bod 6.d) zápisu, dosud se internet rozpočítává podle plochy bytu
8. Komplexní řešení financování akcí společenství pro rok 2010 (p. Burda)
- a) pro financování rekonstrukce výtahu a souvisejících prací (stavební práce a renovace zábradlí) nedostačuje stávající úvěr a výbor navrhl zažádat ještě o úvěr ve výši 500 000,- Kč. Hlasování č.7 o dalším úvěru od WSS: „Souhlasím s financováním rekonstrukce domu prostřednictvím úvěru REVIT od Wüstenrot – stavební spořitelny a.s. v maximální 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 88,31 % hlasy všech členů společenství, kvórum  $\geq 75$  % všech členů.
- b) Současný příspěvek 18,53 Kč/m<sup>2</sup> (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/m<sup>2</sup> (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) od 1.7.2010“, schváleno 100 % hlasy přítomných, kvórum >50 % přítomných.

- c) vysvětlení p. Burdy k přeplatku, který vznikl navýšením předpisu podle hlasování na 5. Shromáždění. Aby se nemusely přeplatky vracet přímo do ruky vlastníka, budou použity k pokrytí navýšení platby v prvním měsíci plateb podle nového hlasování. (tj. na červenec 2010). Od 1.8. bude úhrada předpisu zvýšena na již upravenou na úroveň. Zvýšené úhrady na dlouhodobé zálohy, provozní náklady a zálohová platba na internet budou započítány do nových výpočtových listů s platností od 1.7.2010. Výpočtové listy budou vlastníkům doručeny poštou.
- d) využití prostředků z odprodeje společných prostor jako kompenzace zvýšených plateb. P. Ledvina vysvětlil možnost kompenzace navýšení příspěvku penězi získanými z odprodeje společných prostor (pokud se uskuteční) na přibližně 3 roky, pokud si je vlastník „uloží stranou“ a bude je čerpat pro navýšení platby.
9. Sleva z prodejní ceny  
částky byly již průběžně vráceny na účty vlastníků.
10. Využití služeb právníka pro důležité akty společenství  
P. Ledvina informoval, že se výbor rozhodl vzhledem k malé zkušenosti svých členů využít v případě nejasností např. v interpretaci stanov jednorázové konzultace právníka – specialisty v této oblasti. Hodinová sazba za služby právníka je 1000,- Kč. Rozhodnutí spadá do pravomoci výboru a nebylo třeba hlasovat.
11. Různé
- V diskusi p. Š. Mík vznesl požadavek na zpřístupnění podkladů pro následující shromáždění na webu. Členové výboru Ledvina a Havlík argumentovali tím, že některé údaje (např. VŘ) není vhodné dát veřejně k dispozici, ale právo na seznámení se s nimi a jejich kontrola před shromážděním bude umožněna nahlédnutím tak, jako před 6. Shromážděním v určenou dobu v sušárně nebo po dohodě s členem výboru.
  - KK ve své zprávě upozorňuje na to, že je vhodné, aby při odjezdu na dovolenou byla zavřena voda v bytě, přinejmenším ke splachovači na záchodě.
  - P. Ledvina informoval, že výbor uzavře pojistku na krytí chyb, kterých se může omylem při své činnosti dopustit. Je to běžná praxe v ostatních společenstvích.
  - Správce, p. Ledvina a p. Čepička informovali o stavu prodeje verandy p. Malému. Jsou získány všechny podpisy, kromě města, které musí schválit smlouvu v radě (17.8.) a v zastupitelstvu (17.9.2010). Prodej je ovlivněn převodem 2 jednotek a řešením pozůstalosti po p. Knedlíkové), před souhlasem města se tyto nové skutečnosti musejí zaevidovat na katastrálním úřadě.
  - P. Čepička podal informaci o tom, že původně oznámená daň z prodeje verandy ve výši 15 % se netýká těch, kdo v domě bydlí alespoň 5 let. Ti budou platit daň jen z alikvotní výměry pozemku, ne za byt.
  - P. Ledvina vysvětlil řešení otevírání dveří výtahu, domu a mříží čipy/kartami. Výtah se čipem bude otevírat v přízemí. Na patrech už bude vstup volný po přivolání výtahu. Když přijde návštěva, musí se pro ni dojet do přízemí, odjede už sama. P. Ledvina by uvítal, kdyby někdo mohl doporučit další dodavatele RFID systému.
  - P. Ondroušek se informoval na způsob provedení izolace zdí do dvora (výkop bude až k úrovni základů).
  - P. Ledvina upozornil, že po 22. hodině je třeba podle Domovního řádu zamykat dům.
  - P. Havlík upozornil, že na základě konzultací s právníčkou bude výbor pravděpodobně navrhnout úpravu stanov. Vyzval všechny, aby uplatnili vlastní návrhy na úpravy. P. Čepička upozornil, že není možno upravovat stanovy tak, aby se lišily v bodech, které jsou uvedeny ve vzorových stanovách.
  - P. Čepička doporučil pořadí bodů, týkajících se zprávy o hospodaření: zpráva správce, zpráva KK, poté hlasování o obou zprávách.

#### Závěr schůze

P. Ledvina pozitivně zhodnotil průběh schůze, konsensus je potěšující. Vyzval vlastníky, aby neváhali vznášet kdykoli i námítky a protinámítky, aby nebylo možno označovat souhlasející vlastníky za osoby bez názoru (zdvořilý překlad citace stížnosti).

## **2. Přijatá usnesení v plném znění:**

Viz hlasování o jednotlivých bodech.  
Podepsané výsledky hlasování viz příloha 4

## **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](http://www.evropska530.cz)):**

Příloha 1: Pozvánka k jednání shromáždění, soubor

Pozvanka\_6.\_shromazdeni\_100629.pdf

Příloha 2: 6.shromáždění\_prezenčka\_podpisy.pdf

Příloha 3: Prezentace Ing. Ledviny a Ing. Burdy viz soubor 6.Schůze\_společenství.pdf

Příloha 4: Statistika hlasování č. 1-8 viz soubor 6.shromáždění\_hlasování\_podpisy.pdf

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

Příl5\_Internet.pdf

Příloha 6: Kontrolní komise, soubor příl6\_zprávaKKna6SSV.pdf

Příloha 7: Výsledky hlasování s podpisy, soubor 6.shromáždění\_hlasování\_podpisy.pdf

Pozn 1:

Plné moci k nahlédnutí v archivu společenství, viz též prezenční listina.

Zapsal: Jan Havlík, 29.6.2010

Kontrola: členové výboru D. Ledvina, L. Hoffmannová, správce J. Burda.