

## Z á p i s

### ze shromáždění Společenství vlastníků Angelovova 3166 – 3171

**Datum a místo konání:** 6.11.2007, 18:30 h, školní jídelna ZŠ Angelovova

**Přítomno:** 54 vlastníků s celkovým počtem spoluvlastnických podílů 4 452, tj. 56,55% z celkového počtu 7 873 podílů, v tom p. Vladimír Březina zastupující spoluvlastníka SBD Pokrok s podílem 13,90%. Jako host byla přítomna pí. Čejková, vedoucí OBS I.

**Konstatování:** Shromáždění je usnášeníschopné.

Pozvánky byly rozeslány v zákonné lhůtě, podkladové materiály byly k dispozici na [www.volny.cz/svjangelovova/](http://www.volny.cz/svjangelovova/). Informace domovníka byla navíc vhozena do schránek vlastníků. Klíčové materiály, jejichž obsah byl předmětem hlasování, byly též k dispozici přítomným v tištěné podobě v místě konání.

#### 1. K bodu 1. programu:

Shromáždění zahájil a řídil předseda výboru Ing. Jaroslav Novotný, přivítal přítomné a představil funkcionáře výboru a kontrolní komise. Bylo konstatováno, že shromáždění je schopno se usnášet. Poté bylo přikročeno k volbě zapisovatele a 2 ověřovatelů zápisu. Za zapisovatele byla navržena Mgr. Marie Kladívková, za ověřovatele zápisu Blanka Veverková a Karla Kamenická. Předsedající dal o návrhu hlasovat.

**Výsledek hlasování č. 1:**

**pro: 100%, proti: 0%, hlasování se zdrželo: 0% z přítomných hlasů (podílů)**

**Navržení kandidáti byli schváleni.**

Přítomní byli vyzváni k diskusi o programu jednání shromáždění. Žádné pozměňující návrhy nebyly vzneseny, takže předsedající dal hlasovat o programu jednání uvedeném na pozvánce.

**Výsledek hlasování č. 2:**

**pro: 100%, proti: 0%, hlasování se zdrželo: 0% z přítomných hlasů (podílů)**

**Navržený program jednání byl schválen. Pozvánka je přílohou č. 1 tohoto zápisu.**

#### 2. K bodu 2. programu:

Ing. Novotný podal přítomným informaci o klíčových událostech od ustavujícího shromáždění, které se konalo 26.4.2007:

- ✚ po obdržení notářsky ověřeného zápisu z ustavující schůze bylo SVJ zapsáno pravomocně do obchodního rejstříku
- ✚ funkcionáři se seznamovali s ekonomickými, právními a technickými aspekty fungování SVJ, byly získávány dostupné informace o objektu 428 a zkušenosti od ostatních již fungujících SVJ
- ✚ od ČSÚ nám bylo přiděleno IČO 75107961, DIČ bude po daňové registraci CZ75107961
- ✚ byl zřízen bankovní účet SVJ č. 217716720/0300, na který budou přesměrovány platby vlastníků s účinností od 1.1.2008
- ✚ byly zřízeny webové stránky SVJ s adresou [www.volny.cz/svjangelovova/](http://www.volny.cz/svjangelovova/), kde budou pravidelně uváděny všechny důležité informace a podklady vč. rozpočtu, plánu oprav, zápisů, podkladu pro předepsání záloh, údaje o skutečných výsledcích hospodaření apod. a rovněž kontaktní e-mailová adresa [svj.angelovova@email.cz](mailto:svj.angelovova@email.cz), kam je možno se obracet se všemi záležitostmi
- ✚ několikrát bylo poměrně složité jednáno o obsahu mandátní smlouvy s SBD Pokrok, byly vyjasněny některé systémové otázky s hlavní účetní a ekonomickým náměstkem družstva Ing. Beránkem, ne vše se podařilo prosadit, nicméně nakonec bylo dosaženo, dle názoru výboru a kontrolní komise, přijatelného textu, o kterém dnes bude hlasováno
- ✚ byl zřízen přístup do systému SBD Pokrok INFO 24, kde je možno získávat informace o dlužnících a hospodaření, navíc bylo domluveno předávání sestav přímo z účetnictví

### **3. K bodu 3. programu:**

K tomuto bodu podala podrobnou informaci Ing. Plchová, která rovněž připomněla přítomným výsledky diskuse z minulých jednání. Z praxe ostatních SVJ její informaci doplnil V. Březina. Pro funkcionáře SVJ byla navržena celková měsíční částka 19 tis. Kč. Bylo navrženo toto usnesení: **Shromáždění souhlasí s navrhovanou výší odměn funkcionářům společenství ve výši 19 tis. Kč měsíčně s tím, že konkrétní určení ponechává v kompetenci výboru.** Předsedající dal o návrhu hlasovat.

*Výsledek hlasování č. 3:*

**pro: 98,38%, proti: 0%, hlasování se zdrželo: 1,62% z přítomných hlasů (podílů)**  
**Usnesení bylo schváleno.**

### **4. K bodu 4. programu:**

Text nového domovního řádu předložený ke schválení krátce uvedl Ing. Novotný a vyzval k diskusi o návrhu. Žádné pozměňující návrhy nebyly vzneseny, takže předsedající dal o návrhu hlasovat. Bylo navrženo toto usnesení: **Shromáždění projednalo a odsouhlasilo navržený text domovního řádu a ukládá výboru zajistit jeho vyvěšení v domě.**

*Výsledek hlasování č. 4:*

**pro: 100%, proti: 0%, hlasování se zdrželo: 0% z přítomných hlasů (podílů)**  
**Usnesení bylo schváleno.**

Ing. Plchová položila dotaz, kam se mají uživatelé bytů obracet se svými žádostmi a připomínkami. Po krátké diskusi bylo doporučeno, aby kontakty byly přílohou zápisu ze shromáždění. Univerzální adresou je e-mailová adresa SVJ, kdy zprávu obdrží všech 7 funkcionářů SVJ a zajistí, aby se dostala na správné místo. Hlavní kontakty jsou rovněž uvedeny na webových stránkách SVJ a ve vývěsních skřínkách v domě. Seznam těchto kontaktů je v příloze č. 3.

### **5. K bodu 5. programu:**

Informaci o průběhu jednání o mandátní smlouvě o správě společných částí domu předal Ing. Novotný, za druhou smluvní stranu V. Březina. Z variant dělat si vše sami, najít jiného správce, např. realitní kancelář, nebo oslovit SBD Pokrok, vyšla v relaci objemu prací a ceny nejlépe varianta SBD Pokrok. Je dohodnut a zajištěn plynulý přechod na nové podmínky, jako optimální datum změny byl nakonec zvolen datum 1.1.2008, i když zpočátku se uvažovalo o termínu 1.10.2007. V budoucnu může dojít ke změnám, smlouva to umožňuje. Proběhla diskuse, kde byly zodpovězeny všechny dotazy (funkce výtahového technika, společné části domu, množstevní slevy u dodavatelů, postupy rozhodování a schvalování faktur, lhůty, technická a organizační omezení na straně potenciálního správce). V Březina připomněl, že vlastníci budou do 15.12. spolu s předpisem záloh písemně vyrozuměni o změně účtu, na který budou směřovány jejich platby, v případě problémů doporučil obracet se na pí. Vomáčkovou z družstva. Upozornil rovněž na to, že pokud mandátní smlouva začne od 1.1.2008 platit, zanikají k tomuto dni individuální smlouvy vlastníků, které byly s SBD Pokrok v minulosti uzavřeny. Po ukončení diskuse dal předsedající hlasovat o tomto návrhu usnesení: **Shromáždění souhlasí s tím, aby mandátní smlouva byla uzavřena s SBD Pokrok jako správcem v navrženém znění s účinností od 1.1.2008.**

*Výsledek hlasování č. 5:*

**pro: 100%, proti: 0%, hlasování se zdrželo: 0% z přítomných hlasů (podílů)**  
**Usnesení bylo schváleno.**

### **6. K bodu 6. programu:**

Dr. Vacek, jakožto domovník objektu, seznámil přítomné s hospodařením a uskutečněnými akcemi za 1. pololetí. Pro rok 2008 vidí potřebnou opravu opotřebovaného kanalizačního

potrubí (předpokládaný náklad 200 tis. Kč) a sklepních okének. Bude pokračovat výměna oken za plastová, akce má skluz, bude urychlena tak, aby v roce 2008 byla všechna okna vyměněna vč. v r. 1999 měněných oken dřevěných. Bylo doporučeno zkontrolovat stav starých oken ve společných prostorách a postupovat od těch v nejhorším stavu. Ing. Novotný informaci doplnil o výsledky hospodaření k 30.9.2007. Výsledky jsou ve finančním smyslu pozitivní, tvorba záloh je větší než jejich čerpání.

#### **7. K bodu 7. programu:**

Ing. Novotný podrobně vysvětlil strukturu návrhu záloh (dlouhodobá nezúčtovatelná, krátkodobá zúčtovatelná) a obsah jednotlivých položek. Dlouhodobá záloha je určena na údržbu a opravy (dříve fond oprav), má počáteční stav k 1.1., tvorbu, čerpání a konečný stav k 31.12., který se převádí do dalšího roku. Krátkodobá záloha se naopak individuálně zúčtovává a konečný zůstatek je 0. Většina položek se rozpočítává podle plochy, některé položky, jako např. spotřeba vody a tepla mají individuální charakter (individuální zúčtování i výše záloh na další období se odvíjejí od provedených odečtů měřidel). Poté proběhla diskuse k plánu oprav na rok 2008 s těmito závěry:

- ✚ podle všeho již vlastník nemovitosti nemá od letošního roku povinnost zajistit šíření televizního signálu (zákon byl zrušen), navíc v roce 2008 digitalizace v Praze neproběhne, takže rozhodnutí o dalších investicích do STA se o rok odkládá
- ✚ bude třeba opravit hydroizalaci spodní části objektu, proti komplexní opravě přednesl svá zjištění a argumenty předseda KK J. Holčák, navrhl udělat odborné posouzení a sondy a následně opravit jen poškozená místa, nejhorší situace je v místech zadních vchodů, většina přítomných vlastníků souhlasila s tím, aby se prověřila možnost v budoucnu zadní vchody úplně odstranit
- ✚ prověřit se možnost a nákladnost opravy spár mezi panely na bocích objektu
- ✚ otázka zateplení objektu bude řešena až po výměně oken
- ✚ rozsah opravy kanalizačního potrubí bude stanoven až po odborném posouzení, do plánu oprav přidáme pro tento účel **100 tis. Kč**
- ✚ Ing. Plchová navrhla, aby (i přes konstatování, že hlavní problém se zatékáním střechou byl již opravou nad výtahovými šachtami odstraněn) se v plánu počítalo s částkou 50 tis. Kč na další opravy střechy, návrh získal všeobecnou podporu, do plánu oprav přidáme pro tento účel **50 tis. Kč**
- ✚ výměna vodoměrů na SV vyplývá z obecně platných předpisů

Plán oprav byl tedy oproti návrhu výboru navýšen o 150 tis. Kč a bylo přikročeno k projednávání „Podkladu pro stanovení záloh“ na rok 2008. Z diskuse vyplynuly tyto závěry:

- ✚ mzdy pracovníků domu obsahují i rezervu, protože nelze ještě přesně stanovit, jaké práce bude v příštím roce potřeba zajistit, v případě nedočerpání některých položek krátkodobé zálohy bude o to „příznivější“ individuální roční vyúčtování
- ✚ p. Dubský navrhl, aby se tvorba dlouhodobé zálohy oproti letošnímu roku nesnižovala (v návrhu je pokles o 200 tis. Kč), tento návrh však nezískal vzhledem k očekávanému zůstatku dlouhodobé zálohy 2 mil. Kč všeobecnou podporu, finanční krytí všech oprav vč. havarijních je dostatečně zajištěno

Po ukončení diskuse dal předsedající hlasovat o tomto návrhu usnesení: **Shromáždění projednalo a odsouhlasilo rámcový rozpočet na rok 2008, v tom plán oprav a položky „Podkladu pro stanovení záloh“ na rok 2008.**

**Výsledek hlasování č. 6:**

**pro: 100%, proti: 0%, hlasování se zdrželo: 0% z přítomných hlasů (podílů)**

**Usnesení bylo schváleno.**

### 8. K bodu 8. programu:

V různém byly diskutovány následující otázky:

- ✚ bylo zdůrazněno, že pokud dochází ke změně vlastníka, je nutné to nahlásit výboru SVJ
- ✚ byla podána informace, že místopředseda výboru M. Štefl se zúčastní shromáždění delegátů SBD Pokrok
- ✚ Ing. Švandová podala informaci o stavu s odkupem pozemků, schváleno již radou Magistrátu, proces je ale pomalý, smlouva by mohla být v lednu 2008, noví vlastníci byli vyzváni, aby podepsali plnou moc, aby i je mohla Ing. Švandová zastupovat při nákupu pozemku pod objektem
- ✚ z výsledku preventivní požární prohlídky vyplývá, že na některých chodbách (únikové cesty) jsou odloženy nepotřebné kusy nábytku, což je v rozporu s platnými předpisy, je třeba zjednat nápravu
- ✚ na webových stránkách SVJ jsou, mimo jiné, vyvěšeny i stanovy SVJ, v případě zájmu je možno zajistit i tištěnou verzi, hromadně z finančních důvodů zatím nebylo realizováno, nikdo z přítomných vlastníků o tištěnou verzi nepožádal (obdobně platí i pro ostatní materiály)
- ✚ některými přítomnými zmíněna nedostatečná údržba živého plotu – zeleň je součástí pozemku, který dosud patří obci a je ve správě MÚ Praha 12, takže náš vliv je omezený
- ✚ návrh na úpravu stanov ve smyslu umožnění jiné formy hlasování než osobní účastí na shromáždění bude posouzen a předložen na příštím jednání

Po vyčerpání programu jednání ukončil Ing. Novotný a poděkoval všem přítomným za účast a zájem s jakým ke společné problematice přistupovali.

Příloha č. 1: Pozvánka

Příloha č. 2: Prezenční listina s vyznačením hlasování

Příloha č. 3: Seznam užitečných kontaktů

Zapsala:

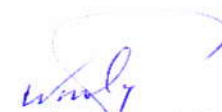
  
Mgr. Marie Kládívková

Ověřili:

  
Blanka Veverková

  
Karla Kamenická

V Praze dne 15.11.2007

  
Ing. Jaroslav Novotný  
předseda výboru

Společenství vlastníků Angelovova 3166 – 3171  
Angelovova 3169/7, 143 00 Praha 412  
IČO: 75107961, DIČ: CZ75107961  
[svj.angelovova@email.cz](mailto:svj.angelovova@email.cz)  
<http://www.volny.cz/svjangelovova/>