

Z á p i s

ze shromáždění Společenství vlastníků Angelovova 3166 – 3171

Datum a místo konání: 14.10.2008, 18:30 h, školní jídelna ZŠ Angelovova

Přítomno: 58 vlastníků s celkovým počtem spoluvlastnických podílů 4 419, tj. **56,13%** z celkového počtu 7 873 podílů, v tom p. Ing. František Svoboda zastupující spoluvlastníka SBD Pokrok s podílem 10,87%. Jako host byla přítomna pí. Průchová z OBS I.

Konstatování: Shromáždění je usnášeníschopné.

Pozvánky byly rozeslány v zákonné lhůtě, podkladové materiály byly k dispozici na www.volny.cz/svjangelovova/. Klíčové materiály, jejichž obsah byl předmětem hlasování, byly též k dispozici přítomným v tištěné podobě v místě konání.

V úvodu byl poskytnut prostor pro členskou schůzi družstevníků, která se však nesešla v usnášeníschopném počtu, takže bude opakována v náhradním termínu.

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 Kládívková, za ověřovatele zápisu Blanka Veverková a Ing. Božena Plchová. 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 účetním období 2007. Jde o období před účinností mandátní smlouvy. Dr. Vacek pak okomentoval hlavních realizované akce a J. Holčák přednesl zprávu kontrolní komise. Hospodaření bylo vyrovnané, došlo ke skluzu ve výměně oken, v r. 2007 zaplacená jen záloha, takže v r. 2008 budou náklady vyšší než se předpokládalo. Na výši příspěvku vlastníků to nebude mít vliv. Podáno daňové přiznání k dani z příjmů právnických osob, daňová povinnost 0. Bylo navrženo toto usnesení:

Shromáždění projednalo a odsouhlasilo účetní závěrku za rok 2007, zprávu o hospodaření společenství a správě domu za rok 2007 a zprávu kontrolní komise.

Předsedající dal o návrhu hlasovat.

Výsledek hlasování č. 3:

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

Usnesení bylo schváleno.

3. K bodu 3. programu:

Ing. Novotný seznámil přítomné s klíčovými událostmi od posledního jednání:

- ✚ mandátní smlouva byla uzavřena, spolupráce se správcem je dobrá, bylo provedeno finanční vypořádání s družstvem, máme vlastní bankovní účet a vlastní pokladnu, takže máme přehled o každé položce
- ✚ změna stanov není nutná (viz zápis z minulého jednání), ustanovení o zvláštním způsobu rozhodování ve společenství (listiny s podpisy) jsou dostatečně upraveny v čl. XII stanov

- ✚ smlouvy na odkoupení pozemků pod objektem a pozemků souvisejících (hranice je asfaltový chodník, který již není, resp. nebude, náš) byly podepsány, Magistrát provede návrh na vklad do katastru, platba bude na vrub již dříve vytvořeného „pozemkového fondu“
- ✚ všechny platby byly přesměrovány na náš účet č. **217716720/0300**
- ✚ jsou provozovány a pravidelně aktualizovány webové stránky SVJ s adresou www.volny.cz/svjangelovova/, rovněž dobře funguje kontaktní e-mailová adresa svj.angelovova@email.cz, kam je možno se obracet se všemi záležitostmi
- ✚ byl zřízen přístup do systému SBD Pokrok INFO 24, kde je možno získávat informace o dlužnících a hospodaření, nicméně k avizovanému rozvoji nedošlo, takže těžiště informací je stále v sestavách přímo z účetnictví zasílaných na vyžádání správcem

Dr. Vacek okomentoval akce realizované v r. 2008, J. Holčák podrobněji informoval o opravě izolací objektu (bylo nakonec nutné přistoupit k opravě až k základové desce, protože sondy zjistily poškození a špatný stav izolace u základové desky a navíc byly zjištěny i závažné závady na svodech hromosvodů, tím se sice zvýší náklady, nicméně proti cenové nabídce na velkou opravu ušetříme min. 1,5 mil. Kč, navíc jižní stranu nebudeme muset opravovat, zde k vlhnutí zdi nedochází), spár panelů (generálně opravena východní a západní strana + přilehlé severní rohy se zárukou 10 let a zbytek severní strany v místech poškození, pro rok 2009 se navrhuje opravit i spáry na straně jižní, výsledkem – spolu s výměnou oken za plastová, by měly být výrazné úspory ve spotřebě tepla) a kanalizačního potrubí (zde by mělo dojít naopak k finančním úsporám, výměna zatím provedena nebude, stav je dobrý, bude však realizováno kompletní pročištění a monitoring stavu).

K postupu a změnám v plánu oprav nebyly připomínky, plán oprav je třeba chápat jako rámec, v kterém se realizují potřebné opravy, přesuny jsou v kompetenci výboru, hlasování o dílčích změnách přítomní vlastníci nepožadovali.

Ing. Novotný ještě seznámil přítomné se situací ohledně dlužníků – situace je dobrá, většinu dluhů tvoří jednoměsíční zpoždění s platbou, nicméně dlužníci jsou a budou pravidelně upomínáni, v jednom případě hrozí soudní vymáhání dluhu, celková dlužná částka k 30.9. činila 98 tis. Kč.

4. K bodu 4. programu:

Problematiku režimu vytápění objasnili postupně Mgr. Kladívková, pí Průchová a Dr. Vacek, kteří zodpověděli i dotazy z pléna. Podstatou je vrátit se k režimu, jaký se osvědčil v minulých letech, kdy byly teplárny k tomuto režimu vázány zákonem, což teď pominulo. Nepřijetí režimu útlumu v nočních hodinách by prodražilo topnou sezónu všem vlastníkům. Bylo navrženo toto usnesení: **Shromáždění projednalo a odsouhlasilo návrh na noční útlum vytápění.** Předsedající dal o návrhu hlasovat.

Výsledek hlasování č. 4:

pro: 92,85%, proti: 7,15%, hlasování se zdrželo: 0% z přítomných hlasů (podílů)

Usnesení bylo schváleno.

5. K bodu 5. programu:

Zevrubnou informaci podal M. Štefl, uzavřené nájemní smlouvy byly podmíněny souhlasem shromáždění, nájmy jsou za ceny v místě a čase obvyklé (150 až 200 Kč za m² měsíčně dle vybavení + služby). Místo dosavadního ročního příjmu cca 30 tis. Kč bychom mohli získávat o cca 150 tis. Kč více. Připomínky k nájemcům vneseny nebyly, všichni si plní své povinnosti a jejich činnost neobtěžuje obyvatele domu. Bylo navrženo toto usnesení:

Shromáždění souhlasí s tím, aby volné prostory v objektu byly nabízeny ke komerčnímu nájmu za předpokladu, že činnost nájemce nebude obtěžovat obyvatele domu.

Odsouhlasuje nájem pro pí. Kubičkovou (vchod 3167), pí. Kitlerovou (vchod 3169) a

p. Mádleho (vchod 3168). Souhlasí s pronajmutím prostoru po firmě MODULSHOP (vchod 3171). Předsedající dal o návrhu hlasovat.

Výsledek hlasování č. 5:

pro: 97,67%, proti: 0%, hlasování se zdrželo: 2,33% z přítomných hlasů (podílů)

Usnesení bylo schváleno.

6. K bodu 6. programu:

Předsedající navrhl hlasovat o tom, zda vůbec dále udržovat a provozovat STA, ale na četné žádosti přítomných bylo hlasování odloženo a J. Holčák nejprve podrobně informoval přítomné o procesu digitalizace signálu a možnostech řešení pro obyvatele domu. Po krátké diskusi bylo navrženo toto usnesení: **Shromáždění souhlasí s tím, aby i nadále bylo ze společných prostředků financováno šíření televizního signálu pomocí STA.** Předsedající dal o návrhu hlasovat.

Výsledek hlasování č. 6:

pro: 92,15%, proti: 7,85%, hlasování se zdrželo: 0% z přítomných hlasů (podílů)

Usnesení bylo schváleno

J. Holčák navrhl k realizaci řešení s těmito základními parametry:

- ✚ signál DVB-T (digitální) se dopraví do bytů s maximálním využitím stávajících prostředků dosavadní STA
- ✚ uživatelé si na vlastní náklady pořídí ke své analogové televizi DVB-T Set Top Box nebo nový televizní přijímač s normou DVB-T
- ✚ úprava STA bude stát cca 60 tis. Kč (z fondu oprav)
- ✚ členové SVJ budou včas písemně informováni o harmonogramu prací a o nevhodnějších variantách pro nákup svých prostředků (Set Top Boxy, TV přijímače)

Předsedající dal pak o návrhu hlasovat.

Výsledek hlasování č. 7:

pro: 95,18%, proti: 0%, hlasování se zdrželo: 4,82% z přítomných hlasů (podílů)

Návrh byl přijat a bude realizován, položka bude součástí plánu oprav.

7. K bodu 7. programu:

Ing. Novotný podal informaci o návrhu rozpočtu a plánu oprav na rok 2009. Každý z účastníků měl dispozici položkový rozpis v papírové podobě. Návrh pro rok 2009 má tyto základní parametry:

- ✚ tvorba fondu oprav (dlouhodobá záloha) z příspěvků vlastníků **1,40 mil. Kč**, plán oprav (tj. plánované čerpání) **1,42 mil. Kč**, předpokládaný zůstatek k 31.12.2009 **1,68 mil. Kč**, položkový plán má orientační charakter, konkrétní čerpání bude realizováno dle skutečných potřeb, příspěvek vlastníků se oproti roku 2008 nezvyšuje
- ✚ dalšími nezúčtovatelnými položkami jsou poplatek za správu (149,- Kč/byt/měs. + DPH) a pohotovostní (havarijní) služba – paušál 19,- Kč/byt/měs. v celkové výši **331 tis. Kč**
- ✚ celkové náklady hrazené z krátkodobé zálohy (konečný zůstatek je vždy 0) se očekávají ve výši 3,65 mil. Kč a výnosy ve výši 168 tis. Kč, takže od vlastníků bude vybráno a následně vyúčtováno **3,49 mil. Kč**.
- ✚ úhrn zúčtovatelných a nezúčtovatelných úhrad se předpokládá **5,22 mil. Kč** a je nižší než **pro rok 2008** a i tak lze očekávat úspory zejména vlivem zlepšení tepelně-izolačních vlastností objektu (nová okna, oprava spárování)
- ✚ v rozpočtu je pamatováno na eventuální inflační navýšení výdajů na služby a mzdy (dle údajů vyhlášených ČSÚ o průměrné inflaci za r. 2008) a na odvody zdravotního a sociálního pojištění (z úsporných důvodů budou preferovány dohody o provedení práce)
- ✚ oproti původní variantě byly v konečné verzi upraveny z důvodu metodiky účtování správce některé položky s tím, že celková výše zůstala nezměněna (vyčlenění samostatné

položky na péči o pozemek, na úklid, rozdělení poplatku za správu na fixní a variabilní část (výtahy, mzdové položky, upomínky apod.) – variabilní část se zúčtovává do ostatních nákladů

- ✚ navrhovaný rozpočet je třeba chápat jako rámeček v němž se bude výbor za dozoru kontrolní komise pohybovat a přijímat taková operativní rozhodnutí, která zajistí optimální fungování objektu

Předsedající dal hlasovat o tomto návrhu usnesení: **Shromáždění projednalo a odsouhlasilo rámcový rozpočet na rok 2009, v tom plán oprav a položky „Podkladu pro stanovení záloh“ na rok 2009.**

Výsledek hlasování č. 8:

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

Usnesení bylo schváleno.

8. K bodu 8. programu:

V různých bylech byly diskutovány následující otázky:

- ✚ M. Štefl informoval, že na základě požární prohlídky byly zjištěny nedostatky v průchodnosti únikových cest a vyzval přítomné, aby své věci nenechávali na chodbách, neoznačené předměty budou odstraněny
- ✚ J. Holčák apeloval na vlastníky, aby nenechávali nepořádek u kontejnerů a neodkládali sem další předměty, nedaleko je sběrný dvůr a k dispozici je i plán (harmonogram) rozmístění velkoobjemových kontejnerů na různé druhy odpadů, případné odstraňování nepořádku by zvyšovalo náklady všem
- ✚ Ing. Zaklová navrhla lépe zabezpečit objekt proti vnikání cizích osob, oboje dveře by měly být zamčené a otevíratelné vstupníky, myšlenka kamerového systému nebyla podpořena. Byl dán návrh na přijetí tohoto usnesení: **Shromáždění souhlasí s tím, aby oboje vstupní dveře byly opatřeny vstupníky.** Předsedající dal pak o tomto návrhu hlasovat.

Výsledek hlasování č. 9:

pro: 3,89%, proti: 96,11%, hlasování se zdrželo: 0% z přítomných hlasů (podílů)

Usnesení nebylo schváleno.

- ✚ byla diskutována otázka povinnosti vlastníků hlásit výboru údaje o nájemnících – bude získán fundovaný právní názor
- ✚ Dr. Vacek ozřejmil fungování systému a evidence vstupníků – je žádoucí, aby při ztrátě byl konkrétní vstupník zablokovaný (ztrátu či odcizení je třeba nahlásit)

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: Plán oprav na rok 2009

Příloha č. 4: Rozpočet na rok 2009

Originál zápisu se všemi přílohami bude založen na SVJ a kopie bude poskytnuta správci.

Zápis s přílohami č. 3 a 4 bude distribuován všem vlastníkůům a umístěn rovněž na webu.

Zapsala: Mgr. Marie Kládívková

Ověřily: Blanka Veverková Ing. Božena Plchová

V Praze dne 18.10.2008

Ing. Jaroslav Novotný
předseda výboru