

II. schůze shromáždění vlastníků Společenství pro dům č.p. 735, Praha 9, Hostavice



Program

1. Aktuality
2. Činnost výboru
3. Činnost a zpráva kontrolní komise
4. Informace o fungování domu
5. Odsouhlasení účetní závěrky
6. Příspěvky do fondu oprav
7. Odstoupení člena výboru
8. Návrh na změny Stanov SVJ
9. Zamykání kontejnerů na směsný odpad
10. Zásahy do fasády
11. Ukončení schůze výborem
12. Návrhy a dotazy vlastníků, diskuze

1. Aktuality

- » Předání komunikací a okolních pozemků (Skanska ➡ MČ Praha 14)
 - » 4/2013 – předání komunikací
 - » do 12/2013 – předání dětských hřišť vč. multifunkčního hřiště a parkové úpravy
- » Zahájení výstavby další etapy Jahodnice I
 - » 4/2013 – dle vyjádření Skansky
- » Parkování v ulici U Hostavického potoka
 - » 4/2013 – zahájení úprav počtu parkovacích stání na úkor zeleně
 - » navýšení počtu parkovacích stání o 21 až 22
 - » hrazeno z rozpočtu MČ Praha 14
- » Krádeže v bytových domech
 - » v etapě D ukradeny věci za více než 3 mil. Kč

2. Činnost výboru

- » 5 členů výboru k datu 27. 3. 2013
- » Výbor se v roce 2012 sešel 6x + 4x bez zápisu
 - » Volba předsedy a místopředsedy
- » Komunikační kanály výboru
 - » E-mail vybor.jahodnice735@gmail.com
 - » Poštovní schránka ve vchodu č. 31
- » Průběžné aktivity
 - » Zajištění revizí (10 revizí za rok 2012)
 - » Aktualizace zvonkových tabel
 - » Nastavení intervalu svícení ve společných prostorách (SP)
 - » Redukce počtu žárovek a zářivek ve SP
 - » Instalace odpadkových košů a rohoží u vstupních dveří
 - » Kontrola plateb dodavatelům
 - » Hlášení a kontrola reklamací

2. Činnost výboru

» Cíle pro rok 2013

- » Uzavření nové mandátní smlouvy s Austisem
- » Výběrové řízení na úklidovou firmu a firmu zajišťující péči o zeleň
- » Revize všech smluv po jejich převodu na SVJ
- » Snižování nákladů (výtahy, vzduchotechnika, sklepy, revize)
- » Zprovoznění webových stránek
- » Sledování soudního sporu SVJ 722 s Dalkií
- » Jednání s PRE a Austisem o vrácení přeplatku za nesprávně přidělenou sazbu C02d ve společných prostorách místo sazby D pro domácnosti
- » Zajištění poštovní schránky a košů na psí exkrementy

3. Činnost a zpráva kontrolní komise

- » V uplynulém období neobdržela kontrolní komise žádný podnět ani stížnost
- » Měli jsme možnost se zúčastnit jednání výboru a byli jsme informováni o jeho činnosti
- » Kontrolní komise při kontrole činnosti výboru neshledala žádné pochybení ani neplnění povinností jednotlivými členy výboru při výkonu jejich funkcí
- » Komise nemá k účetní závěrce za rok 2012 připomínky a doporučuje Shromáždění přijmout usnesení, že účetní závěrku za rok 2012 schvaluje
- » Výsledek hospodaření za rok 2012 byl vyrovnaný, nebylo dosaženo žádného zisku ani ztráty.

4. Informace o fungování domu

- » Bezpečnost – **uzavírání domu, garáž**
- » Udržování pořádku
- » Úklid domu – mytí oken
- » Třídění odpadu
- » Venčení psů
- » **Zákaz kouření ve společných prostorách**

4. Informace o fungování domu

- » Větrání na chodbách v topné sezóně
- » Dodržování nočního klidu
- » Hlášení závad v domě
- » Konec záruční doby
- » Reklamace zvukové izolace

5. Odsouhlasení účetní závěrky 2012

Vyúčtování záloh	
Vybrané předepsané zálohy	5 040 948,00 Kč
Skutečné náklady	3 930 663,05 Kč
Přeplatek	1 110 284,95 Kč
Fond oprav	
2011	2012
34 851,00 Kč	139 406,39 Kč
Celkem k 31. 12. 2012	174 257,39 Kč
Pohledávky SVJ vůči správci	
Přeplatek záloh	1 110 284,95 Kč
Výdaje příštích období	300 276,30 Kč
Příspěvky do fondu oprav	174 257,39 Kč
Nezaplacené předepsané zálohy	-62 048,00 Kč
Stav účtu k 31. 12. 2012	1 522 770,64 Kč

K odsouhlasení je potřeba nadpoloviční většina přítomných hlasů

5. Odsouhlasení účetní závěrky 2012

Úprava výše záloh

položka	náklady za 2012	roční zálohy 2012	předpokládané náklady bez zvýšení FO na 2013
úklid domu	271 652,00 Kč	199 596,00 Kč	280 000,00 Kč
odvoz odpadu	96 048,00 Kč	180 408,00 Kč	97 008,00 Kč
vodné, stočné	360 253,00 Kč	721 512,00 Kč	600 000,00 Kč
spol. elektřina	81 803,00 Kč	234 948,00 Kč	100 000,00 Kč
teplo	1 124 897,00 Kč	1 352 964,00 Kč	1 200 000,00 Kč
výtah	175 466,00 Kč	279 396,00 Kč	190 000,00 Kč
fond oprav	139 404,00 Kč	139 404,00 Kč	139 404,00 Kč
odměna správci	324 864,00 Kč	324 864,00 Kč	255 915,00 Kč
odm. správci garáž	123 120,00 Kč	123 120,00 Kč	49 658,00 Kč
ohřev TUV	862 100,00 Kč	856 836,00 Kč	900 000,00 Kč
servis	162 073,00 Kč	362 928,00 Kč	250 000,00 Kč
pojistné	80 046,00 Kč	167 352,00 Kč	81 000,00 Kč
el. energie garáž	119 091,00 Kč	127 980,00 Kč	127 980,00 Kč
úklid garáží	149 247,00 Kč	109 044,00 Kč	150 000,00 Kč
	4 070 064,00 Kč	5 180 352,00 Kč	4 420 965,00 Kč

K úpravě výše záloh je potřeba nadpoloviční většiny přítomných hlasů

6. Příspěvky do fondu oprav

- » V současné době 1 Kč/1 m² podlahové plochy
 - » Do fondu opravu přibude pouze 11 635,40 Kč/měsíc

Důvody ke zvýšení příspěvku:

- » Výměna měřidel a kalorimetrů každých 5 let
 - » investice cca 640 000 Kč (našetříme za 5 let a 4 měsíce)
- » Zabezpečení bytového domu
 - » Investice cca 800 000 Kč
- » Investice po uplynutí záruční doby
 - » Výměna oken za cca 15 let, opravy havarijního stavu

Návrh:

- » Zvýšit příspěvek na 10 Kč/1 m² podlahové plochy

K navýšení příspěvku je potřeba nadpoloviční většina přítomných hlasů

7. Odstoupení člena výboru

- Odstoupení Šárky Hubáčkové z důvodu časové vytíženosti k datu 31. 3. 2013
- Odstoupení Ivana Tučníka z důvodu pracovní vytíženosti k datu 31. 3. 2013
- Novými členy výboru se stávají Jiří Jasoněk a Jana Michlovičová
- Členové výboru i náhradníci byli zvoleni shromážděním vlastníků 27. 2. 2012 na základě Stanov společenství vlastníků jednotek, podle části třetí Orgány společenství

8. Návrh na změny stanov SVJ

Změna Čl. V, odst. (3)

» Původní znění

- » Změnu osoby správce nebo změny obsahu smlouvy se správcem schvaluje shromáždění. V případě, že shromáždění nebude usnášeníschopné, pak tyto změny schvaluje výbor.

» Nové znění

- » Změnu osoby správce schvaluje shromáždění. V případě, že shromáždění nebude usnášeníschopné, pak změnu osoby správce schvaluje výbor. Změnu obsahu smlouvy se správcem schvaluje výbor.

Na změnu změní stanov je potřeba $\frac{3}{4}$ přítomných hlasů

8. Návrh na změny stanov SVJ

Změna Čl. VII, odst. (7)

» Původní znění

- » Shromáždění se svolává písemnou pozvánkou vhozenou do schránky všem členům společenství, pokud vlastník nepožádá o jinou formu doručení pozvánky, a současně vyvěšením v domech na domovních vývěskách společenství.

» Nové znění

- » Shromáždění se svolává písemnou pozvánkou zaslanou doporučenou poštou všem členům společenství na adresu jejich trvalého bydliště dle výpisu z Katastru nemovitostí, dále vhozením do všech poštovních schránek v domě a současně vyvěšením v domech na domovních vývěskách společenství.

Na změnu změní stanov je potřeba $\frac{3}{4}$ přítomných hlasů

8. Návrh na změny stanov SVJ

Doplnění Čl. VII, odst. (10) o:

» Původní znění

» Shromáždění je schopné usnášení, jsou-li přítomni členové společenství, kteří mají většinu hlasů. K přijetí usnesení je zapotřebí nadpoloviční většiny hlasů přítomných členů společenství, pokud zákon nebo tyto stanovy neurčují jinak.

» Doplnuje se o:

» Pokud dvakrát po sobě svolané Shromáždění nebude usnášeníschopné, o usnesení rozhoduje výbor.

Na změnu změní stanov je potřeba $\frac{3}{4}$ přítomných hlasů

8. Návrh na změny stanov SVJ

Doplnění Čl. XII o odst. 2:

» Původní znění

- » V případech, kdy je podle zákona o vlastnictví bytů potřebný souhlas všech členů společenství (§ 11 odst. 5 a § 13 odst. 3), může být tento souhlas vyjádřen jednotlivými členy společenství také mimo schůzi shromáždění písemně na jedné listině či na více listinách, které obsahují označení záležitosti, k níž je souhlas vydáván, datum a podpisy členů společenství.

» Doplnuje se o:

- » Výbor je oprávněn na základě svého rozhodnutí iniciovat ve společenství hlasování vlastníků mimo shromáždění i v případech, kdy není třeba souhlasu všech vlastníků, a je-li to z časových a věcných důvodů pro SVJ výhodnější než svolání mimořádného shromáždění či vyčkání nejbližšího řádného shromáždění. Hlasování bude mít písemnou podobu a bude stvrzeno podpisem členů společenství. Vlastníci budou o tomto záměru předem informováni vyvěšením přesného znění daného záměru na domovních vývěškách společenství a zasláním doporučeného dopisu poštou na adresu trvalého bydliště dle Katastru nemovitostí.

Na změnu změní stanov je potřeba $\frac{3}{4}$ přítomných hlasů

8. Návrh na změny stanov SVJ

Doplnění Čl. XIV Práva a povinnosti čl. společenství, odst. (1) b):

» Původní znění

- » účastnit se jednání shromáždění a hlasováním se podílet na jeho rozhodování,

» Nové znění

- » účastnit se jednání shromáždění a hlasováním se podílet na jeho rozhodování; v případě nepřítomnosti na shromáždění být zastupován na základě plné moci,

Na změnu změní stanov je potřeba $\frac{3}{4}$ přítomných hlasů

9. Zamykání kontejnerů na směsný odpad

K odsouhlasení je potřeba nadpoloviční většina přítomných hlasů

» Důvody:

- » využívání kontejnerů cizími lidmi z okolních ulic
- » prohrabování kontejnerů bezdomovci



9. Zamykání kontejnerů na směsný odpad

» Cenová nabídka společnosti AVE:

» Zámek s řetízkem: 350 Kč/kontejner

» $4 \times 350 = 1\,400$ Kč

» Klíč: 12 Kč + DPH/kus

» $350 \times 12 = 4\,200$ Kč

» Služba zamykání: 1 040 Kč + DPH /kontejner/rok

» $4 \times 1\,040 = 4\,160$ Kč

» **Jednorázová investice: 5 600 Kč + DPH**

» **Každoroční investice: 4 160 Kč + DPH + chráněné kontejnery**

10. Zásahy do fasády

Dle Prohlášení vlastníka jsou mj. fasády, terasy a balkony
společnou částí budovy

Návrh na povinnost vlastníků informovat výbor SVJ o montáži:

- » Markýz
- » Klimatizačních jednotek
- » Antén a satelitů
- » Vestavěných skříněk na balkony a terasy
- » Venkovních světel

10. Zásahy do fasády

Dle stanov čl. VII, odst. (13) a) je na změnu znění stanov potřeba
 $\frac{3}{4}$ přítomných hlasů.

Doplnění Čl. IV. Změny společných částí domu

» Původní znění

» Společenství dále zajišťuje se souhlasem všech členů společenství změny účelu užívání stavby a změny stavby, pokud není dále uvedeno jinak. Stavební úpravy spočívající v modernizaci, rekonstrukci a opravách společných částí domu, jimiž se nemění vnitřní uspořádání domu a zároveň velikost spoluvlastnických podílů na společných částech domu, zajišťuje společenství se souhlasem nejméně tříčtvrtinové většiny všech členů společenství.

» Doplnuje se o:

» V případě provádění zásahů do fasády domu kvůli instalaci markýz, klimatizací, světel, antén, satelitů apod., má vlastník dané bytové jednotky povinnost předem o této skutečnosti informovat výbor SVJ. Za případné škody na společných částech budovy vzniklé tímto zásahem, nese plnou odpovědnost vlastník konkrétní bytové jednotky.

Dotazy vlastníků, diskuze

