

Zápis ze zasedání shromáždění Společenství vlastníků Mirovická 1092 – 1097, Praha 8 konané dne 13.10.2015

Zasedání se konalo v Kulturním domě Kobyliská vozovna, Horňátecká ulice č.p. 700 (vchod z ul. Maškova), Praha 8 a bylo zahájeno v 18:00.

Výbor navrhl v pozvánce tento program zasedání (Příloha č. 3):

- 1) Zahájení a volba předsedajícího, zapisovatele a sčítatele hlasů
- 2) Doplňující volba členů výboru a kontrolní komise
- 3) Zpráva kontrolní komise o hospodaření společenství
- 4) Zpráva o činnosti výboru
- 5) Informace k plánovanému dokončení revitalizace domu (výměna oken a finanční vyrovnaní)
- 6) Informace k opravám roku 2015 a plán oprav příštích období
- 7) Návrh a schválení textu stanov dle „Nového občanského zákoníku“
- 8) Diskuze a závěr

Usnesení: Žádný z vlastníků nebyl proti předloženému programu, žádný z vlastníků nenavrhl doplnění programu o další bod.

1) Zahájení a volba předsedajícího, zapisovatele a sčítatele hlasů

Shromáždění v úvodu zasedání zvolilo předsedajícího: Ing. Karel Rochowanski.

Shromáždění v úvodu zasedání zvolilo mandátovou komisi ve složení: Ing. Jiří Šinták, Bc. Michaela Šulcová, paní Eva Horčíčková, paní Gabriela Lubénová.

Shromáždění dále zvolilo zapisovatele a ověřovatele zápisu: Ing. Marian Holub a Bc. Michaela Šulcová.

Přítomní vlastníci: po sečení vlastnických podílů účastníků zasedání mandátovou komisí bylo na zasedání přítomno 66,96 % vlastníků. Předsedající konstatoval, že zasedání shromáždění je způsobilé usnášet se v souladu s § 1206 odst. 2 Zák. č.89/2012 Sb., občanský zákoník (viz. Příloha č. 1 a 2).

2) Doplňující volba členů výboru a kontrolní komise

Ing. Rochowanski sdělil, že po vypršení mandátu některých členů výboru je nezbytné doplnit výbor o další členy a také nově zvolit kontrolní komisi. Kandidáty na zvolení do výboru Společenství jsou: paní Jana Čejková, Ing. Karel Rochowanski, paní Gabriela Lubénová a Ing. Jan Kroužek. Kandidáty na zvolení kontrolní komise Společenství jsou: JUDr. Petr Mošna, Mgr. Pavel Stružka, pan Jan Váchal.

Průběh hlasování o kandidátech na členy výboru:

A - pro; N - proti; Z - zdržel se hlasování			
paní Čejková	A – 98,8 %	N – 0 %	Z – 1,2 %
Ing. Rochowanski	A – 97,5 %	N – 0 %	Z – 2,5 %
paní Lubénová	A – 100%	N – 0 %	Z – 0%
Ing. Kroužek	A – 100%	N – 0 %	Z – 0%

Usnesení: Všichni kandidáti na členy výboru byli zvoleni. Výbor tak má nadále 7 členů a působí ve složení: paní Jana Čejková, Ing. Karel Rochowanski, paní Gabriela Lubénová a Ing. Jan Kroužek, Ing. Marian Holub, Bc. Michaela Šulcová a Ing. Ondřej Henzlík.

Průběh hlasování o kandidátech na členy kontrolní komise:

A - pro; N - proti; Z - zdržel se hlasování			
pan Váchal	A – 100%	N – 0 %	Z – 0%
JUDr. Mošna	A – 98,8 %	N – 0 %	Z – 1,2 %
Mgr. Stružka	A – 100%	N – 0 %	Z – 0%

Usnesení: Všichni kandidáti na členy kontrolní komise byli zvoleni. Kontrolní komise tak má nadále 3 členy a působí ve složení: pan Jan Váchal, JUDr. Petr Mošna, Mgr. Pavel Stružka.

3) Zpráva kontrolní komise o hospodaření společenství

Zprávu přednesl Ing. Kroužek:

Členové kontrolní komise konstatují, že o činnosti výboru SVJ Mirovická 1092-1097 mají dostatečné množství informací, a to především z účasti na jednání výboru, dále ze zápisů a poskytnutých dokumentů.

Při kontrole pokladny a stavu účtu byly kontrolovány faktury, příkazy k úhradě a účetní doklady. Komise v hospodaření SVJ neshledala nesrovnalosti. Při revizi úhrad majitelů bytových jednotek byly k 31. prosinci 2014 zjištěny pohledávky ve výši 89.809,- Kč. Vyjma menších částek, které jsou průběžně písemně upomínány, se jedná o dva majitele, jejichž dluh je vyšší než 5.000 Kč. Jeden dluh je řešen v rámci dědického řízení a druhý je inkasován dle splátkového kalendáře.

2014	Příspěvek na správu domu a pozemku	
	Dlouhodobé (opravy)	Krátkodobé (provoz)
Počáteční stav	2.348.741 Kč	196.366 Kč
Konečný stav	2.183.129 Kč	171.796 Kč
Služby spojené s užíváním BJ		
Předpis	3.512.205 Kč	
Náklady	2.605.783 Kč	
Rozdíl	906.422 Kč	

Shromáždění vzalo zprávu na vědomí.

4) Zpráva o činnosti výboru:

Pí. Čejková – předsedkyně výboru Společenství informovala o nejdůležitějších činnostech výboru v období od posledního zasedání shromáždění dne 14.4.2014. Výbor se v uplynulém roce zabýval reklamací nákladů účtovaných společností Pražská teplárenská a.s., finančními záležitostmi, i opravami v objektu:

Pražská teplárenská, a.s. vrátila na základě reklamace z let 2012 a 2013 přeplatek ve výši 253 tis. Kč, který byl zahrnut do vyúčtování za rok 2014 a byl vyplacen v dubnu 2015. Pražská teplárenská, a.s. dále vrátila přeplatek za teplou užitkovou vodu za rok 2014 ve výši 61.571,- Kč po termínu účetní závěrky, a proto nemohl být promítnut do vyúčtování příslušného roku. Bude vyplacen ve vyúčtování roku 2015, tj v dubnu 2016.

Výbor s kontrolní komisí se zabýval prověřením možnosti uvolnění finanční částky na mimořádnou splátku překlenovacího úvěru, tak jak to vyplynulo ze schváleného návrhu na shromáždění vlastníků dne 14.dubna 2014. Po vypracování rozpočtu společenství na rok 2014 mohla být uvolněna mimoř. splátka úvěru ve výši 1.411.809,-Kč. Úhrada byla provedena dne 17.6.2014.

Z inkasované částky za pronájem spol. prostor tj. střechy od T-Mobile Czech Republic a.s. a části kočárkárny vchodu 1092 od O2 Czech Republic a.s. Kč byla uhrazena mimořádná splátka překlenovacího úvěru ve výši 131.760,- Kč dne 15.12.2014. V letošním roce jsme od obou společností obdrželi částku ve výši 133.473,- Kč. Proto bude i letos do konce roku uhrazena mimořádná splátka úvěru v této výši.

Z návrhu rozpočtu našeho SVJ dále vyplynulo, že máme možnost dokončit revitalizaci našeho objektu o poslední, již avizovanou akci výměny a nebo proplacení již vyměněných oken na jižní straně objektu u jednotek 3+1.

Byla provedena rekonstrukce kanceláře z důvodu, že je nutné delší dobu archivovat dokladovou dokumentaci a původních prostorech již nebylo místo.

Telekomunikační služby poskytované v našem objektu firmou GREPA Networks s.r.o. převzala firma PODA a.s. se všemi podmínkami, jak bylo firmou oznámeno jejím klientům.

Z jednání s Městskou částí Praha 8, vyplynulo, že do konce letošního roku budou odstraněna tzv. klepadla a betonové pískoviště, vyčištěny kanalizační vpustě a na jaře r. 2016 bude provedeno prořezání stromů a ostatní zeleně z obou stran domu.

Správní firma našeho Společenství, Stavební bytové družstvo "SEVERNÍ MĚSTO" nám v září oznámila změnu ve vedení firmy a předložila výboru návrh nové smlouvy o poskytování služeb, tzv. Příkazní smlouvy. Ze smlouvy vyplývá, že bude mimo jiné, upravena cena za služby spojené se správou objektu, snížením měsíční částky na jednotku z 119,-Kč, na 100,- Kč. Po schválení by smlouva měla být novým výborem podepsána.

Hlavními tématy jednání výboru byla příprava Stanov podle „nového občanského zákoníku“ a k němu navazujícího Domovního řádu Společenství tak jak ukládá zákon. Protože Stanovy musí být schváleny za přítomnosti notáře, výbor navrhuje další termín shromáždění s jeho účastí, na konec března nebo na začátek dubna r. 2016.

Pí. Doudová se rozhodla dále již nepokračovat v práci ve výboru. **Děkujeme pí. Doudové za příkladnou spolupráci při vedení Společenství po celé funkční období.**

Ing. Holub doplnil následně informace k překlenovacímu úvěru na revitalizaci objektu čerpaného v r. 2008 v původní výši 15.000.000,- Kč: úvěr byl v r. 2008 čerpán jako překlenovací úvěr ze stavebního spoření od Wüstenrot-stavební spořitelny a.s. Zůstatek úvěru k doplacení ke dni 13.10.2015 je 8.825.686,06 Kč (naspořená částka na stavebním spoření je 6.174.307,94 Kč, překlenovací úvěr je 14.999.994,-Kč), bodové hodnocení je 546 bodů (pro nabídku řádného úvěru je nutné dosáhnout 600 bodů, předpoklad 03/2016). Výše měsíčně placeného úroku je 48.749,98 Kč, úroková sazba je 3,90 % p.a. Vzhledem k tomu, že sazba je z dnešního pohledu relativně vysoká a po dosažení 600 bodů již bude možné úvěr refinancovat (podmínky Wüstenrot), bude se touto možností výbor Společenství intenzivně zabývat.

Shromáždění vzalo zprávu na vědomí.

5) Informace k plánovanému dokončení revitalizace domu (výměna oken a finanční vyrovnaní)

Ing. Henžlík informoval, že na základě výběrového řízení a po porovnání různých nabídek byla k výměně oken vybrána firma PRAMOS, a.s. Průměrná cena okenního profilu bude cca 25.500,- na jednotku (bude upřesněno). Všem vlastníkům jednotek 3+1, kteří si dříve vyměnili okna svépomocí obdrží finanční kompenzaci.

Shromáždění vzalo zprávu na vědomí.

6) Informace k opravám roku 2015 a plán oprav příštích období

Ing. Henžlík informoval o provedených a plánovaných opravách. V roce 2014 (období od 14.4.2014) byly provedeny opravy v souhrnu za 314.428,10 Kč. V roce 2015 (do 30.9.2015) byly provedeny opravy v souhrnu za 143.166,- Kč. Do konce roku 2015 je dále plánována výměna bytových vodoměrů, kterou provede firma INMES spol. s r.o. za 243.128,40 Kč. Na rok 2016 je výborem plánováno vymalování chodeb. Z pléna byly dále navrženy tyto opravy na rok 2016: instalace nových madel na kovové zábradlí na schodištích a zprovoznění rozvodu domovního telefonu. Bylo upřesněno, že z důvodu typu současného zámku u vchodových dveří lze uvažovat pouze o opravě telefonních rozvodů, nikoliv o dálkovém otevírání dveří. Ing. Rochowanski nechal informativně hlasovat. Vlastníci projeví minimální zájem o madla na zábradlí; o opravu rozvodů domovního telefonu projevila zájem většina přítomných. Do plánu oprav na rok 2016 bude oprava rozvodů domovního telefonu doplněna.

Shromáždění vzalo zprávu na vědomí.

7) Návrh a schválení textu stanov dle „Nového občanského zákoníku“:

Ing. Rochowanski představil vlastníka JUDr. Petra Mošnu, zhotovitele návrhu nových stanov. Informoval Shromáždění, že stanovy Společenství je nutné schválit za účasti notáře na příštím zasedání Shromáždění z důvodu zápisu do rejstříku společenství vlastníků. Aby mohly být stanovy za přítomnosti notáře při budoucím zasedání hladce schváleny, je nezbytné projednat a schválit jejich text již nyní, kdy je možnost vypořádat se s případnými náměty, připomínkami a pozměňovacími návrhy vlastníků. Výbor Společenství se za tímto účelem v r. 2015 opakovaně scházel a upravoval text stanov za přítomnosti advokáta JUDr. Mošny tak, aby byly v souladu se Zák. č.89/2012 Sb., občanský zákoník. Následně v srpnu 2015 výbor zveřejnil projednaný text stanov a vyzval vývěskou všechny vlastníky, aby do dne 30.9.2015 předložili své náměty, připomínky a pozměňovací návrhy k projednání. Do dne 30.9.2015 nepředložil žádný z vlastníků námět, připomínku ani pozměňovací návrh.

Při následné diskuzi byly vypořádány drobné připomínky k organizaci projednávání stanov. JUDr. Mošna vysvětlil některé nejvýraznější odlišnosti oproti dosud platným stanovám. Upozornil také, že od 1.1.2014 vstoupil v platnost Zák. č.89/2012 Sb., občanský zákoník, který podrobněji upravuje bytové spoluvlastnictví a v ustanoveních, ve kterých jsou dosud platné stanovy se zákonem v rozporu se provoz Společenství řídí výše uvedeným zákonem, nikoli textem dosud platných stanov.

Průběh hlasování o textu „nových“ stanov:

A – vlastníci pro; N – vlastníci proti; Z - zdrželi se hlasování		
A – 93,81 %	N – 1,24 %	Z – 4,96%

Usnesení: Text stanov projednaný a předložený na shromáždění vlastníků výborem Společenství (Příloha č. 4) byl schválen.

8) Diskuze a závěr:

Diskuze neproběhla. Ing. Rochowanski ukončil zasedání v 19:30.

Příloha č. 1 – Prezenční listina
Příloha č. 2 – Zápis mandátní komise
Příloha č. 3 – Pozvánka
Příloha č. 4 – Schválený text stanov

Předseda: Ing. Karel Rochowanski

Zapsal: Ing. Marian Holub

Ověřil: Bc. Michaela Šulcová