

Zápis ze shromáždění vlastníků

Zápis č. 01/2014

ze dne 26. 11. 2014 v 19:00 hodin

Název subjektu: **Společenství Velká Ohrada 2419 - 2424**

Sídlo subjektu: *Praha 5, Janského 2420, PSČ 155 00*

IČ: 751 37 577

Počet hlasů všech vlastníků: **9 283**

50%: 4 641,50

Počet přítomných vlastníků na shromáždění: **5.961** tj.: **64,21 %**

SHROMÁŽDĚNÍ JE SCHOPNO USNÁŠENÍ.

Shromáždění vlastníků bylo nebylo při zahájení usnášení schopné

Shromáždění vlastníků řídil jako předsedající: Ing. Jaroslav Hanousek.

PROGRAM Shromáždění vlastníků dle pozvánky:

1. Zahájení
2. Volba ověřovatelů zápisu
3. Schválení roční závěrky za rok 2013
4. Projednání a schválení formuláře „Podklad pro stanovení záloh příspěvku vlastníka (nájemného) a na služby pro rok 2015“
5. Schválení rozpočtu pro rok 2015
6. Schválení Stanov společenství dle NOZ – nutno schválit nové znění v souladu se zákonem platným k 1. 1. 2014
7. Schválení postupu výboru společenství pro nutnou rekonstrukci střechy a vzduchotechniky
8. Informace k probíhajícímu soudnímu sporu s manželi Karenovými
9. Diskuse k další činnosti společenství v roce 2015
10. Závěr

1. Shromáždění vlastníků zahájil předsedající pan Jaroslav Hanousek v 19:20 hod. a přivítal všechny přítomné.

2. Volba ověřovatelů zápisu

Ověřovateli zápisu byli zvoleni: pan Jiří Kotek – byt č. 15 a pan Jan Pretl – byt č. 105

Hlasování č. 1 : Pro: 5.961 = 100 % přítomných Proti: 0 Zdrželo se: 0

Usnesení k hlasování č. 1 k bodu 2: Shromáždění vlastníků schvaluje jako ověřovatele zápisu pana Jiřího Kotka.

Hlasování č. 2 : Pro: 5.961 = 100 % přítomných Proti: 0 Zdrželo se: 0

Usnesení k hlasování č. 2 k bodu 2: Shromáždění vlastníků schvaluje jako ověřovatele zápisu pana Jana Pretla.

3. Schválení roční uzávěrky za rok 2013

Předsedající Ing. Jaroslav Hanousek požádal o informace k roční závěrce za rok 2013 Ing. Hanu Hájkovou, která s odkazem na předané materiály seznámila členy společenství s výsledky Společenství za rok 2013. V diskusi k předanému materiálu, zodpověděla Ing. Hájková dotazy členů společenství. Jednalo se o nesrozumitelnost ve vykazování nákladů a výnosů v tabulce „Podklad pro stanovení záloh příspěvku vlastníka na rok 2015“, kde jsou jednotlivé položky uváděné všechny s plusovou hodnotou. Není zde tudíž vidět co je náklad a co výnos. Další dotaz se týkal vyšší částky v položce 13 – Ostatní náklady, která přesáhla očekávaný stav o 39.573,- Kč. V roce 2013 proběhla akce přepočtu koeficientů pro rozúčtování energií, se kterou se v rozpočtu nepočítalo předem. Další dotaz byl ohledně velkého rozdílu v položce 5 – Výtahová služba. Rozdíl je způsoben tím, že dříve probíhala fakturace výtahové služby prostřednictvím SBD Pokrok a rovnou byla účtována do čerpání záloh. Nyní je fakturováno přímo od firmy KONE na naše společenství a eviduje se to takto přímo v přehledné položce.

Následně dal Ing. Hanousek hlasovat o schválení roční závěrky za rok 2013.

Hlasování č. 3 : Pro: 5.961 = 100 % přítomných Proti: 0 Zdrželo se: 0

Usnesení k hlasování č. 3 k bodu 3: Shromáždění vlastníků schvaluje roční závěrku za rok 2013 dle předloženého materiálu, který je součástí „Podkladů na shromáždění vlastníků 26. 11. 2014.“

4. Projednání a schválení formuláře „Podklad pro stanovení záloh příspěvku vlastníka (nájemného) a na služby a návrh 2015“

Na základě skutečných nákladů a výnosů roku 2013, byly navrženy částky pro rok 2015. Tento návrh obdrželi vlastníci do schránky nebo i mailem. K dotazům ohledně stanovení výše položek 16 – 19, tj. Záloh na vytápění, ohřev vody a TUV a SV pro ohřev TV, sdělil předseda výboru pan Hanousek, že navržené částky výborem společenství vychází se skutečností roku 2013 a návrhu SBD Pokrok, který byl vyšší než výborem navržené částky. Navýšení bylo stanoveno na 2 % u zálohy na vytápění a ohřevu TUV a o 8 % u položek SV pro TUV a zálohy na SV. U elektřiny společných prostor byl navržen nárůst o 5 %.

Navržené položky pro rok 2015 předložené k hlasování:

Dlouhodobá záloha na údržbu a opravy	2.674.740,- Kč
Dlouhodobá záloha další	57.024,- Kč

Poplatek za správu SBD	neschvaluje se
Pohotovostní služba	neschvaluje se
Pojištění domovního majetku	36.850,- Kč
Náklady s užíváním pozemku	0
Výtahová služba	88.026,- Kč
TV signál	0
Odvoz domovního odpadu	141.744,- Kč
Elektřina společných prostor	133.285,- Kč
Odměny statutárních orgánů	221.100,- Kč
Mzda domovníka vč. pojištění	0
Mzdy pracovníků včetně pojištění	56.000,- Kč
Úklid	161.500,- Kč
Ostatní náklady	60.000,- Kč
Výnosy z nebytových prostor	14.400,- Kč
Ostatní výnosy	20.000,- Kč
Záloha na vytápění	924.131,- Kč
Záloha na ohřev	834.651,- Kč
Záloha na SV pro TUV	389.656,- Kč
Záloha SV	571.757,- Kč

Jako zajímavost z oblasti úspor našeho objektu, sdělil Ing. Loucký, že se náš objekt umístil na druhém místě Energetické ligy za rok 2013. Energetická liga hodnotila dosažení co nejnižší spotřeby tepla pro vytápění bytů za hodnocený rok. U našeho objektu bylo dosaženo úspory 39,5% oproti stavu před zateplením objektu.

Hlasování č 4: Pro: 5.885 = 98,72 % přítomných Proti: Ing.L.Loucký – byt č. 110 – 76 hlasů =1,28 %
Zdrželo se: 0

Usnesení k hlasování č. 4 k bodu 4: Shromáždění vlastníků schvaluje formulář „Podklad pro stanovení záloh příspěvku vlastníka (nájemného) a na služby pro rok 2015 dle předloženého návrhu.

5. Schválení rozpočtu na rok 2015 :

Vzhledem k propojenosti bodů 5 a 7 byly tyto projednávány společně. Ing. Tomáš Hromádko seznámil přítomné se stavem střechy a problémy se zatékáním do bytů. V následné diskusi členové výboru seznámili přítomné s návrhem na rekonstrukci střešního pláště. Při přípravě projektu na opravu střechy se ukázala nutnost souběžně řešit i opravu vzduchotechniky a elektro rozvodů. Bylo poptáno několik firem na zpracování projektové dokumentace, včetně výkazu výměr na opravu a zateplení střešního pláště. Variantu opravy střechy po sekcích, v průběhu následujících let, výbor neshledal ekonomickou a tak se zaměřil na provedení opravy pouze v jedné etapě s možností rozdělení splátek této investiční akce. Dle prvního, pouze informativního necenění prací z obdržených nabídek a ceny připravené v rámci revitalizace objektu, je cena projektu odhadnuta na 90 tis. Kč, cena opravy vzduchotechniky a elektrorozvodů ve vzduchotechnikách na 980 tis. Kč a oprava střešního pláště na 2.200 tis. Kč. Jedná se ale opravdu o předběžné ceny. Skutečná nabídková cena bude výsledkem výběrového řízení po vypracování projektu. Po diskusi dal předseda pan Hanousek hlasovat o základní otázce, tj. zda se vůbec do opravy střechy pustit a dále o maximálních limitech pro jednotlivé práce.

Hlasování č. 5 : Pro: 5.961= 100 % přítomných Proti: 0 Zdrželo se: 0

Usnesení k hlasování č. 5 k bodu 7: Shromáždění vlastníků schvaluje zahájení prací směřujících k provedení opravy vzduchotechniky včetně potřebné elektroinstalace a střešního pláště objektu.

Hlasování č. 6 : Pro: 5.961= 100 % přítomných Proti: 0 Zdrželo se: 0

Usnesení k hlasování č. 6 k bodu 5: Shromáždění vlastníků schvaluje rozpočet společenství na rok 2015 s maximálními limity pro provedení prací na opravě střechy v celkové výši 3.270.000,- Kč. V případě, že by nabízená cena za celkovou akci přesáhla tuto částku, musí být znovu odsouhlasena shromážděním vlastníků před podpisem závazné smlouvy s dodavatelem akce.

6. Schválení stanov společenství

Informaci k problematice nových stanov přednesl Ing. Hanousek. V souvislosti s novelou Občanského zákoníku od 1.1.2014, je povinnost pro Společenství vlastníků uvést své stanovky do souladu s novým zněním zákona. Základní návrh nových stanov našeho společenství nám poskytlo právní oddělení SBD POKROK. Tuto verzi výbor společenství doplnil, opět předložil právnímu oddělení a nyní je tato verze předložena k připomínkování členům Společenství. Dle právního výkladu musí nové stanovky být přijaty za přítomnosti notáře, který připravený materiál musí dopředu posoudit a připravit případné návrhy na variantní úpravy od členů společenství předem písemně zasláné na výbor společenství.

Navrhovaná verze Stanov našeho společenství je nyní umístěna na webových stránkách a dále byla zaslána na adresy vlastníků. Do 31. 1. 2015 je možné zaslat některému ze členů výboru náměty na úpravy daného návrhu. Poté bude materiál postoupen znovu právnímu oddělení a též k posouzení notáři. Poté bude tento materiál hlasován na následujícím shromáždění vlastníků.

Hlasování č. 7 : Pro: 5.961= 100 % přítomných Proti: 0 Zdrželo se: 0

Usnesení k hlasování č. 7 k bodu 6: Shromáždění vlastníků bere na vědomí předložený návrh na nové znění stanov společenství. Členové společenství mohou odeslat své návrhy na případné další úpravy, a to písemně na výbor společenství, nejdéle do 31. 1. 2015.

7. Schválení postupu výboru společenství pro nutnou rekonstrukci střechy a vzduchotechniky – již projednán spolu s bodem 5

8. Informace o probíhajícím soudním sporu s manželi Karenovými

Informaci k probíhajícím sporu přednesl Ing. Hanousek. Ve sporu již byla 3 soudní jednání. Byli vyslechnuti někteří členové výboru, jednatel firmy Pragotherrm, stavbyvedoucí firmy Pragotherrm i žalující strana. Jednání nyní bude pokračovat výsledkem Ing. Louckého v prosinci a další stání u soudu je nařízeno na leden 2015. Dosud jsme zaplatili za právní zastoupení 98 tis. Kč. Žalobce navrhl mimosoudní vyrovnání ve výši 100 tis. Kč. Výbor a advokátka společenství odmítli návrh na smír, protože o této záležitosti musí rozhodnout shromáždění vlastníků na svém zasedání. Navíc nebyla dosud žádná nárokovaná škoda žalobcem prokázána.

Hlasování č 8: Pro: 5.885 = 98,72 % přítomných Proti: Ing.L.Loucký – byt č. 110 – 76 hlasů =1,28 %
Zdrželo se: 0

Usnesení k hlasování č. 8 k bodu 8: Shromáždění vlastníků bere na vědomí průběh soudního sporu s manželi Karenovými a doporučilo pokračovat v soudním sporu. Shromáždění vlastníků neodsouhlasilo akceptovat návrh žalobce na mimosoudní vyrovnání ve výši 100.000 Kč.

9. Diskuse

Dle informace Ing. Hanouska provedla revizní komise prohlídku výdajů, proplácených v hotovosti za rok 2013 a 2014. Dále paní Markéta Kalíková nahlédla do spisu k vedenému sporu s manželi Karenovými, aby zajistila pro ostatní vlastníky informace o postupu výboru v dané věci. O své činnosti sepsala zápis, který bude zveřejněn na stránkách Společenství.

10. Na závěr poděkoval Ing. Hanousek přítomným za účast a shromáždění ukončil.

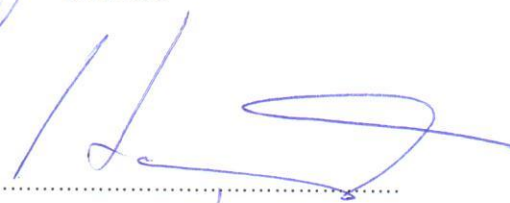
Ověřovatelé zápisu:


.....
Jan Pretl

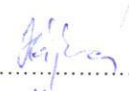

.....
Jiří Kotek

Zapsala: Ing. Hana Hájková

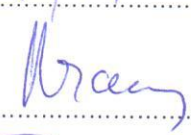
Ing. Jaroslav Hanousek, předseda výboru


.....

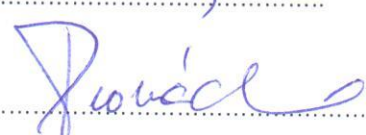
Ing. Hana Hájková, místopředseda výboru


.....

Ing. Petr Praus, člen výboru


.....

Ing. Tomáš Hromádka, člen výboru


.....

V Praze 10. 12. 2014

