

**Zápis ze shromáždění Společenství pro dům č. p. 920/1,3, ul. Hakenova, č. p. 920/3, ul. Marie Podvalové, č. p. 920/2,4,6, ul. Marty Krásové, Praha 9, konaného dne 22. 4. 2010 v sálu restaurace Maxim v Třeboradicích (Praha 9).**

Schůze Společenství pro dům č. p. 920/1,3, ul. Hakenova, č. p. 920/3, ul. Marie Podvalové, č. p. 920/2, 4, 6, ul. Marty Krásové, Praha 9 (dále jen SVJ) se sídlem Hakenova č. p. 920/3, 196 00 Praha 9

Datum konání: 22. dubna 2010.

Místo konání: sál restaurace Maxim v Třeboradicích (Praha 9)

Schůzi řídil Václav Janalík – místopředseda výboru Společenství vlastníků bytových jednotek (dále jen předsedající). Schůze byla předsedajícím zahájena v 19:10.

**I. Zahájení + Volba zapisovatele, ověřovatele zápisu, skrutátorů**

Schůze byla prohlášena usnášeníschopnou - přítomní vlastníci tvořili nadpoloviční většinu hlasů společenství.

Předsedající přivítal přítomné a poděkoval za účast na schůzi, dále vyzval přítomné členy SVJ k případnému podnětu na změnu či doplnění navrženého programu schůze (který byl distribuován s pozvánkou na schůzi a uložen na webové adrese „<http://www.uzameckehoparku.info/schuzeD3/>“ spolu s podklady k jednotlivým bodům programu), dále vyzval dobrovolníky z řad členů SVJ, kteří by byli ochotni ujmout se funkce ověřovatelů zápisu.

Schválení programu

Výzva k doplnění programu schůze

- z řad přítomných členů SVJ nebyl žádný návrh podán. Dále předsedající navrhl zařadit bod „diskusi o změně správcovské firmy“ přesně na 20h, neboť v tomto čase budou přítomní zástupci vybraných alternativních správcovských firem. Proti tomuto návrhu nikdo nevnesl námitku.

Hlasování č. 1: schválení programu.

Shromáždění schválilo navržený program schůze.

- Přítomno členů se spoluvlastnickými s úhrnem hlasovacích práv v celkové výši 61,21%:
- Čas hlasování 19:13
- Pro: 100% z přítomných; proti: 0%, zdrželo se: 0%.

Hlasování č. 2: zapisovatele

Předsedající seznámil přítomné s návrhem výboru zvolit zapisovatelem schůze Radovana Khola (člena výboru).

Shromáždění schválilo navrženého zapisovatele.

- Přítomno členů se spoluvlastnickými podíly s úhrnem hlasovacích práv v celkové výši 61,21%:
- Čas hlasování 19:14
- Pro: 100% z přítomných; proti: 0%, zdrželo se: 0%.

### Hlasování č. 3: ověřovatelů

Předsedající vyzval dobrovolníky z řad přítomných, aby se přihlásili jako ověřovatelé zápisu. Z přítomných členů se přihlásily:

- paní Sylvie Matoušková
- paní Jana Tejkalová

Shromáždění schválilo navržené ověřovatele zápisu.

- Přítomno členů se spoluvlastnickými podíly s úhrnem hlasovacích práv v celkové výši 61,21%:
- Čas hlasování 19:15
- Pro: 100% z přítomných; proti: 0%, zdrželo se: 0%.

### Hlasování č. 4: skrutátoři

Předsedající dále vyzval přítomné k návrhu osob, které budou provádět funkci skrutátorů. Z řad členů se nikdo nepřihlásil. Výborem byli tedy navrženi:

- pan Petr Duchoň
- pan Jaroslav Černý

Shromáždění schválilo navržené skrutátory.

- Přítomno členů se spoluvlastnickými podíly s úhrnem hlasovacích práv v celkové výši 61,21%:
- Čas hlasování 19:16
- Pro: 100% z přítomných; proti: 0%, zdrželo se: 0%.

## **II. Zpráva o činnosti**

Předsedající Václav Janalík informoval v jednotlivých bodech, o událostech, které se staly v uplynulých dvanácti měsících. Jednalo se zejména o:

- proběhlém shromáždění vlastníků dne 11. 8. 2009 o snížení záloh na správu a údržbu domu
- problematice zimní údržby,
- zavedení odděleného spínání světla na schodišti v 1. podzemním podlaží,
- zabezpečení vstupů na střechu,
- spolupráci s výbory SVJ ostatních domů v areálu UZP v rámci tzv. „mezivýborových schůzí“, kde je snaha, jak o efektivní výměnu technických i ekonomických informací a zkušeností spojených se správou domů, tak snaha o komunikaci např. s MČ či účasti na připomínkách k okolní výstavbě,
- podaným připomínkám k procesu EIA k výstavbě tzv. 3. etapy UZP,
- podepsané smlouvě s UPC umožňující UPC položit optické kabely v areálu. Zároveň však uvedl, že je bohužel pravděpodobné, že UPC v této chvíli se snahou o položení optických kabelů v areálu nespěchá,
- získání nabídek od alternativních správců bytových domů (které jsou součástí programu této schůze),
- změna smlouvy s úklidovou firmou o snížení četnosti čištění garážových stání,
- posouzení stavu domu.

V tomto místě předal předsedající slovo členovi výboru panu Michalu Ševcovi, který přítomné seznámil s proběhnutým posouzením elektrických rozvodů a posouzením vybraných částí domu (které provedli firma WPM Group a Ing. Karel Dvořáček). Uvedl, že vzhledem k odmítnutí některých firem provést posouzení a nedostatku času na straně dodavatelských firem byla zpráva o posouzení stavu vybraných částí domu předána výboru až na přelomu března/dubna 2010. Zpráva byla projednána i s technickým ředitelem SBD Praha a bylo dohodnuto, že se zjištěné nedostatky domu (nesoulad s projektovou dokumentací apod.) budou reklamovat (mj. jménem výboru SVJ v zastoupení jednotlivých vlastníků bytových jednotek v domě) a zároveň se předpokládá, že bude uskutečněno jednání přímo mezi výborem SVJ a zástupci ING Zámecký park, s.r.o. Na závěr pan Michal Švec uvedl, že zpráva je k dispozici pro případné zájemce v místnosti výboru a bude vystavena i na zabezpečené sekci webového fóra [www.uzameckehoparku.info](http://www.uzameckehoparku.info).

Po shrnutí informací o stavu domu p. Ševcem proběhla krátká diskuse, kdy výbor odpovídal na otázky z řad členů SVJ. Výbor zároveň uvedl, že přehled reklamací společných prostor a jejich stav (řešení či zamítnutí) bude zveřejněn zabezpečené sekci webového fóra [www.uzameckehoparku.info](http://www.uzameckehoparku.info).

Na závěr vyzval předseda Jaroslav Černý členy SVJ, aby v případě, že znají nějaký důvod k reklamaci společných prostor, ať tak učiní standardním způsobem pro reklamace a zároveň zašlou reklamační protokol na emailovou adresu výboru [vybord3@uzameckehoparku.info](mailto:vybord3@uzameckehoparku.info). Výbor SVJ bude tyto reklamace, spolu s dalšími reklamacemi společných částí (zejména reklamacemi vyplývajícími z výše uvedené zprávy o posouzení vybraných částí domu), řešit (urgovat) s ING Zámecký park a SBD Praha v zastoupení jednotlivých vlastníků bytových jednotek domu.

#### Hlasování č. 5: Zprávě o činnosti

Shromáždění přijalo následující usnesení:

„Shromáždění SVJ bere na vědomí ústní zprávu o činnosti výboru SVJ za minulé období a schvaluje uvedený postup reklamací společných částí.“

- Přítomno členů se spoluvlastnickými podíly s úhrnem hlasovacích práv v celkové výši 63,86%
- Čas hlasování 19:39
- Pro: 100% z přítomných; proti: 0%, zdrželo se: 0%.

### **III. Účetní závěrka a zpráva o hospodaření**

Přednášející předal slovo Radovanu Kholovi. Radovan Khol stručně shrnul informace obsažené ve zprávě o hospodaření a okomentoval porovnání celkových nákladů na správu domu za rok 2009 s rokem 2008. Dále Radovan Khol krátce vysvětlil použité účetní metody a údaje uvedené v účetní závěrce SVJ k 31. 12. 2009. Na závěr vysvětlit strukturu hospodářského výsledku SVJ za účetní období od 1. 1. 2009 do 31. 12. 2009 a zdůvodnil navrhované způsoby na rozdělení hospodářského výsledku.

Následně bylo zodpovězeno několik dotazů přítomných členů a bylo přistoupeno k hlasování.

#### Hlasování č. 6: Zprava o hospodaření a účetní závěrka

Shromáždění přijalo následující usnesení:

„Shromáždění SVJ schvaluje účetní závěrku a zprávu o hospodaření za rok 2009.“

*Shromáždění SVJ schvaluje vypořádat výsledek hospodaření za hlavní činnost za rok 2009 následovně:*

- Použít zisk z hlavní činnosti ve výši 20 118,63 Kč na tvorbu Rezervního fondu
- Shromáždění SVJ zmocňuje výbor k použití Rezervního fondu k úhradě nákladů souvisejících se správou domu.

*Shromáždění SVJ schvaluje vypořádat výsledek hospodaření za hospodářskou činnost za rok 2009 následovně:*

- Rozdělit ztrátu ve výši 7,64 Kč mezi jednotlivé členy SVJ podle spoluvlastnických podílů v rámci vyúčtování záloh za rok 2009.“
- Přítomno členů se spoluvlastnickými podíly s úhrnem hlasovacích práv v celkové výši 63,86%:
- Čas hlasování 19:49
- Usnesení bylo přijato drtivou optickou většinou přítomných, přičemž nikdo tuto optickou většinu nezpochybil a nepožadoval přepočítání hlasů dle jednotlivých podílů.

### **IV. Odměny výboru**

Radovan Khol seznámil přítomné s návrhem usnesení o výši navrhovaných odměn pro výbor SVJ.

#### Hlasování č. 7: Odměny výboru za rok 2009

Shromáždění přijalo následující usnesení:

„Shromáždění SVJ schvaluje odměny výboru za rok 2009 odměnu členům výboru v souhrnné výši 208 860 Kč. Výši podílu odměn jednotlivých členů stanoví výbor“

- Přítomno členů se spoluvlastnickými podíly s úhrnem hlasovacích práv v celkové výši 63,86%:
- Čas hlasování 19:51
- Usnesení bylo přijato drtivou optickou většinou přítomných, přičemž nikdo tuto optickou většinu nezpochybnil a nepožadoval přepočítání hlasů dle jednotlivých podílů.

## **V. Změna názvu SVJ**

Václav Janalík seznámil přítomné s tím, že současný název SVJ je vzhledem ke své délce velmi nepraktický. Z tohoto důvodu výbor navrhuje změnu názvu SVJ, resp. změnu názvu SVJ schválením nových stanov společenství, ve kterých bude změněn pouze název společenství.

### Hlasování č. 8: Změna názvu SVJ formou změny stanov

Shromáždění přijalo následující usnesení:

Shromáždění SVJ schvaluje následující nový název SVJ:

*„Společenství vlastníků Čakovice čp. 920.“*

*V souladu s touto změnou pověřuje předsedu a místopředsedu výboru k provedení změny názvu u příslušného rejstříkového soudu“*

- Přítomno členů se spoluvlastnickými podíly s úhrnem hlasovacích práv v celkové výši 63,86%:
- Čas hlasování 19:53
- Pro: 100% z přítomných; proti: 0%, zdrželo se: 0%.

## **VI. Sloučení dlouhodobých záloh na garážové stání**

Jaroslav Černý seznámil přítomné s návrhem formálně sloučit zálohy na správu garážových stání a zálohy na správu a údržbu domu do jedné zálohy. Uvedl, že toto rozdělení bylo původně zvoleno ING Zámecký park (v té době pověřený vlastník) v celém areálu, neboť v některých domech jsou byty, ke kterým nenáleží právo užívat garážové stání. Na závěr uvedl, že vzhledem k tomu, že v domě našeho SVJ náleží ke každému právo užívat alespoň jedno garážové stání je formální oddělení záloh zbytečné.

### Hlasování č. 9: Sloučení dlouhodobých záloh na garážové stání

Shromáždění přijalo následující usnesení:

„Shromáždění schvaluje od vydání příštího předpisu záloh sloučení dlouhodobých záloh na garážová stání a zbývající části domu do jedné dlouhodobé zálohy, přičemž výše nové zálohy je rovna součtu původních dílčích záloh.“

- Přítomno členů se spoluvlastnickými podíly s úhrnem hlasovacích práv v celkové výši 63,86%:
- Čas hlasování 19:55
- Usnesení bylo přijato drtivou optickou většinou přítomných, přičemž nikdo tuto optickou většinu nezpochybnil a nepožadoval přepočítání hlasů dle jednotlivých podílů.

## **VII. Diskuze o změně správcovské firmy**

Václav Janalík seznámil přítomné s tím, že dva zástupci alternativních správcových firem na schůzi vlastníků, aby mohli prezentovat služby svých firem. Uvedl, že se jedná o společnosti FPS a R3 Group. Vysvětlil, že FPS byla pozvána vzhledem k nabídnuté nejnižší ceně (cena je výrazně nižší než cenové nabídky ostatních správců) a společnost R3 Group byla pozvána z důvodu, že zástupci společnosti R3 Group zapůsobili na zástupce výboru jako velmi profesionální.

Na schůzi byl pozván zástupce společnosti R3 Group p. Hamouz. Krátce uvedl služby jejich společnosti. Řekl, že společnost se snaží sama předpokládat potřeby vlastníků v nových bytových domech a těmto potřebám vycházet vstříc. Za výhodu své společnosti považuje věcný přístup k řešení problémů a některé nadstandardní služby. Následně vyzval vlastníky k položení případných dotazů.

Na schůzi byl pozván zástupce společnosti FPS pan Javůrek. Krátce uvedl služby jejich společnosti. Řekl, že společnost se snaží nabízet konkurenceschopné ceny za služby a umí nabídnout i řadu souvisejících služeb za velmi nízké ceny. Následně vyzval vlastníky k položení případných dotazů.

Po prezentaci obou zástupců pozvaných firem a jejich odchodu následovala diskuse mezi jednotlivými členy. Zejména byli dotazováni členové výboru, zda oni sami cítí potřebu ke změně správcovské firmy. Dále byly členové výboru dotazováni na názor na jednotlivé alternativní poskytovatele a na to, jaké cítí výhody a nevýhody se změnou správce.

Z odpovědí jednotlivých členů výboru vyplynulo následující.

- Výbor je ohledně změny správce indiferentní. Je určitě vhodné, s využitím získaných konkurenčních nabídek, jednat se současným správcem o případném snížení ceny poplatků za správu.
- Současný stav, kdy v areálu působí jeden správce má určité výhody, jak pro jednotlivá SVJ (výměna zkušeností, komunikace o získaných poznatcích se správcem, možnost působit na správce hromadně popř. využití odborníků z jiných SVJ na jednání se správcem), tak pro samotného správce, který může dosahovat ekonomických úspor z rozsahu služeb (zde lze konstatovat předpoklad možnosti tlaku na snížení ceny).
- Některé z alternativních nabídek, které výbor obdržel, resp. prezentace zástupců alternativních správců, byly velmi profesionální. Na druhou stranu je nutné vzít v úvahu, že i zástupci SBD Praha působí při jednání profesionálně. A z úvodních jednání nelze jednoznačně odvodit následnou kvalitu služeb.
- Kvalitu služeb správce bude možné posoudit zejména až po vypršení záruční doby domu, kdy bude třeba (na rozdíl od současného stavu) řešit řadu oprav a údržbových prací sjednáním služeb jménem SVJ a na účet SVJ.

Na základě pokračující diskuse shromáždění pokládá za vhodné vést jednání, jak se současným správcem, tj. SBD Praha (zejména ohledně ceny služeb), tak s alternativními správci, kteří prezentovali své služby na schůzi (tj. FPS a R3 Group).

#### Hlasování č. 10: Jednání s alternativním správcem bytového domu

Shromáždění přijalo následující usnesení:

„Shromáždění SVJ pověřuje výbor k jednání s firmami FPS a R3 Group o přípravě smlouvy o správě domu. Definitivní schválení změny správce bude schůze v září 2010, aby bylo možné případnou změnu správce provést k 1. 1. 2011“

Přítomno členů se spoluvlastnickými podíly s úhrnem hlasovacích práv v celkové výši 63,09%:

- Čas hlasování 20:49
- Usnesení bylo přijato drtivou optickou většinou přítomných, přičemž nikdo tuto optickou většinu nezpochybil a nepožadoval přepočítání hlasů dle jednotlivých podílů.

## VIII. Úprava osvětlení na chodbách a schodištích domu

Jaroslav Černý (předseda výboru SVJ) seznámil přítomné s návrhem upravit jednotlivá osvětlení na chodbách připojením senzorů pohybu a tím zajistit úsporu spotřeby elektrické energie. Vzhledem k tomu, že všechny světla na schodištích (a velká část) na chodbách je zapojena hromadně je návratnost vynaložených prostředků formou úspory energie (u výměny světel na chodbách a vchodech, které nemají „boční“ chodbičky) do dvou let od vynaložení. Výbor k diskusi navrhuje i alternativu, že stejným senzorem pohybu mohou být osazeny i boční chodby v domě (kde vzhledem k odděleným okruhům bude návratnost delší, společně pro celý dům do tří let). Jaroslav Černý zároveň vysvětlil, že instalace snímačů pohybu neznamena další zásahy do zdí domu (např. lištování apod.). Na základě následné diskuse, vyplynulo, že je z řad členů SVJ zájem o instalaci snímačů pohybu i do světel na bočních chodbách domu.

### Hlasování č. 11: úprava osvětlení na chodbách a schodištích domu

Shromáždění přijalo následující usnesení:

„Shromáždění SVJ schvaluje úpravu osvětlení na chodbách a schodištích včetně chodbiček na fotobuňky v předpokládané ceně 191 tis. Kč“

Přítomno členů se spoluvlastnickými s úhrnem hlasovacích práv v celkové výši 63,09%:

- Čas hlasování 21:02
- Usnesení bylo přijato drtivou optickou většinou přítomných, přičemž nikdo tuto optickou většinu nezpochybil a nepožadoval přepočítání hlasů dle jednotlivých podílů.

## IX. Zřízení příjmu satelitního vysílání v domě

Jaroslav Černý (předseda výboru SVJ): seznámil přítomné, že na základě několika dotazů na možnost vybavit dům možností příjmu satelitního signálu, výbor předkládá shromáždění nabídku na vybudování satelitního příjmu v domě. Jaroslav Černý vysvětlil, že ocenění vychází z nabídky pro dům D2, která byla upravena podle technických podmínek domu SVJ. Upozornil, že by bylo nutné pořídit jednotlivé satelity pro jednotlivé vchody. V následné diskusi zodpověděl další technické dotazy z řad členů SVJ.;

### Hlasování č. 12: úprava osvětlení na chodbách a schodištích domu

Shromáždění nepřijalo následující usnesení:

„Shromáždění SVJ schvaluje vybudování systému příjmu satelitního signálu a jeho distribuce do rozvodů STA v předpokládané ceně 933 tis. Kč“

Přítomno členů se spoluvlastnickými s úhrnem hlasovacích práv v celkové výši 63,09%:

- Čas hlasování 21:08
- Usnesení **nebylo** přijato optickou většinou přítomných, resp. optická většina hlasovala proti přijetí tohoto usnesení, přičemž nikdo nedostatek hlasů pro optickou většinu nezpochybil a nepožadoval přepočítání hlasů dle jednotlivých podílů.

## X. Malování v domě

Jaroslav Černý (předseda výboru SVJ) se zeptal, zda by byl zájem o vymalování chodeb domu. Následovala krátká diskuse, zda je v této chvíli provedení vymalování chodeb žádoucí či efektivní. Vzhledem k tomu, že při diskusi ani na dotaz předsedajícího nikdo z členů neprojevil zájem o provedení malování, nebylo o tomto bodu formálně hlasováno.

## XI. Ostatní

Předsedající vyzval přítomné členy k případným dalším dotazům a návrhům. Následně bylo zodpovězeno několik otázek vztahujících se k provozu domu a okolí.

Vzhledem k následnému snížení počtu přítomných členů poděkoval předsedající všem členům za účast a formálně ukončil schůzi s tím, že dále bude probíhat neformální diskuse a členové výboru budou zodpovídat případné další dotazy členů SVJ.

**Shromáždění bylo oficiálně ukončeno v 21:24.**

V Praze dne 22. 4. 2010

.....  
Radovan Khol – zapisovatel

.....  
Václav Janalík – předsedající schůze

.....  
Jaroslav Černý – předseda SVJ

.....  
Sylvie Matoušková – ověřovatel zápisu

.....  
Jana Tejkalová – ověřovatelka zápisu

**PŘÍLOHY:**

- I. seznam členů SVJ přítomných na schůzi
- II. podklady k projednávaným bodům