

Zápis ze shromáždění Společenství vlastníků Čakovice čp. 920 konaného dne 18. 4. 2012 v sálu restaurace Maxim v Třeboradicích (Praha 9).

Datum konání: 18. dubna 2012.

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

Schůzi řídil Jaroslav Černý – předseda 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 usnášení schopnou - přítomní vlastníci tvořili nadpoloviční většinu hlasů společenství.

Předsedající přivítal přítomné a poděkoval za účast na schůzi. Dále konstatoval, že shromáždění je usnášeníschopné a zeptal se, zda někdo z členů SVJ má nějaký podnět ke změně či doplnění navrženého programu schůze (který byl distribuován s pozvánkou na schůzi a uložen na webové adrese „<http://www.uzameckehoparku.cz/>“ spolu s podklady k jednotlivým bodům programu).

Dále navrhl způsob hlasování aklamací a vysvětlil jeho princip (hlasuje se zdvižením ruky, usnesení se považuje za přijaté, pokud pro něj hlasuje optická většina přítomných členů. Kterýkoli člen může bezprostředně po hlasování požádat, aby přijetí usnesení bylo ověřeno přepočítáním přesného počtu hlasů podle vlastnických podílů).

Schválení programu

Na výzvu předsedajícího žádný další návrh na změnu či doplnění programu shromáždění vlastníků nepadl. Předseda dal hlasovat o programu v připraveném znění.

Hlasování č. 1: schválení programu a systému hlasování.

Shromáždění schválilo navržený program schůze.

- Přítomno členů se spoluvlastnickými s úhrnem hlasovacích práv v celkové výši 53.85%
- Čas hlasování 19:10
- Pro: 100%, Proti: 0%, Zdržel: 0% z hlasovacích podílů přítomných vlastníků

Hlasování č. 2: zapisovatele

Předsedající seznámil přítomné s návrhem výboru zvolit zapisovatelem schůze Radovana Khola (člena výboru). Žádný protinávrh z řad ostatních členů SVJ nepadl.

Shromáždění schválilo navrženého zapisovatele.

- Přítomno členů se spoluvlastnickými podíly s úhrnem hlasovacích práv v celkové výši 53.85%:

- Čas hlasování 19:13
- Usnesení bylo přijato zřejmou optickou většinou přítomných, přičemž nikdo tuto optickou většinu nezpochybnil a nepožadoval přepočítání hlasů dle jednotlivých podílů.

Hlasování č. 3: ověřovatelů

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

- paní Sylvie Matoušková
- pan Miroslav Zubina

Shromáždění schválilo navržené ověřovatele zápisu.

- Přítomno členů se spoluvlastnickými podíly s úhrnem hlasovacích práv v celkové výši 53,85%:
- Čas hlasování 19:13
- Usnesení bylo přijato zřejmou optickou většinou přítomných, přičemž nikdo tuto optickou většinu nezpochybnil a nepožadoval přepočítání hlasů dle jednotlivých podílů.

Hlasování č. 4: skrutátoři

Předsedající vyzval přítomné k návrhu osob, které budou provádět funkci skrutátorů. Výbor navrhl jako skrutátory pana Petra Duchoně (člena výboru). Z řad členů další návrh či protinávrh na funkci skrutátorů nepadl.

Shromáždění schválilo navrženého skrutátora.

- Přítomno členů se spoluvlastnickými podíly s úhrnem hlasovacích práv v celkové výši 53,85%:
- Čas hlasování 19:14
- Pro: 100%, Proti: 0%, Zdržel: 0% z hlasovacích podílů přítomných vlastníků

II. Zpráva o činnosti

Předsedající Jaroslav Černý informoval v jednotlivých bodech, o událostech, které se staly v uplynulém období. Jednalo se zejména o:

- Snaha o předložení nového správce budovy SVJ. Předsedající vysvětlit důvody připravované zářijové shromáždění vlastníků s návrhem uzavření smlouvy o správcovství s firmou TRIGEMA FACILITY. Hlavním důvodem zrušení tohoto hlasování byly informace, že v rámci společnosti TRIGEMA FACILITY dochází k personálním změnám na významných pozicích (jednatel, účetní oddělení, atp.)
- Vstup SVJ do společenství právnických osob Rozvojové sdružení U Zámeckého parku (dále jen RS UZP). Předsedající seznámil přítomné se založením RZSPU resp. vstup SVJ do společenství, v souladu s usnesením vlastníků ze shromáždění vlastníků ze dne 20. 4. 2011. V souvislosti s vznikem RS UZP uvedl i personální obsazení předsednictva RS UZP (Mgr. Slavík – D9, Ing. Černý – D3, Ing. Římal – D2) Dále uvedl, že bylo uzavřeno výběrové řízení na společnost zajišťující správu zeleně na pozemcích členů RS UZP, smlouva bude podepsána s firmou Hana Křížová. V této souvislosti uvedl, že podle informací výboru je jednáno mezi MČ Praha Čakovice a společností ING Zámecký park, s.r.o. o převedení vlastnictví okolních ploch ve vlastnictví ING na MČ Praha Čakovice.

- Výměna zářivek v garážích za LED zářivky. Seznámil přítomné s výměnou zářivek v garážích za LED zářivky u světel, které svítí nepřetržitě. Cena LED-Zářivek činila cca 49 tis. Kč, zářivky získané výměnou jsou průběžně měněny za vadné zářivky u světel, které se spouští na základě detekce pohybu. Předpokládaná návratnost vynaložené ceny LED zářivek činí cca 1 rok.
- Oprava mlatových cestiček. Předsedající seznámil přítomné, že připravovaná oprava mlatových cestiček, resp. změna části mlatových cest na cesty se zámkovou dlažbou a úprava přístupu k dětskému hřišti mezi vjezdy do garáží mezi D4 a D3 (u blíže ke vchodu Hakenova 3) se poněkud prodlužuje. Důvodem je u úpravy přístupu k dětskému hřišti, resp. vybudování bezbariérového přístupu, trvání stavebního úřadu v Letňanech na předložení standardního projektu. Zpracování projektu je jednak nákladnou záležitostí a na druhé straně není moc firem, které by se o takto "malou" zakázku ucházely. V neposlední řadě pak je problém se sklonem nájezdu, který nelze technicky navrhnout méně než 16%, což je více než dovoluje legislativa.
- Podané reklamace společných prostor. Předsedající zmínil, dvě nejzávažnější reklamace, o kterých je stále jednáno.
 - o Proležené potrubí odpadních vod. Předsedající shrnul několik jednání mezi ING Zámecký Park a zástupci výboru SVJ, uvedl i nabídku METROSTAVU resp. ING Zámecký park, uhradit cca 150 tis. Kč jako náhradu na čištění za potrubí ústící do ulice Marty Krásové. Potrubí do ulice Hakenova bylo dle zhotovitele v pořádku. Po dalších kamerových zkouškách a jednání byla nabídnuta kompenzace 40 tisíc za potrubí ústící do ulice Hakenova. Tato výše kompenzace není dle výboru odpovídající, neboť nepokrývá v plné výši náklady na pravidelné čištění kanalizace v četnosti jednou za 2-3 roky na dobu předpokládané životnosti stavby. V současné době se připravuje žaloba a její podání.
 - o Zatékání do garáží. V rámci spolupráce mezi jednotlivými výbory v areálu UZP došlo ke zpracování znaleckých posudků k zatékáním do garáží, které hovoří o chybě při metodě zpracování. O této problematice bude dále jednáno a bude zvažována i podání žaloby.
- Předsedající předal slovo členů výboru Michalu Ševcovi, který seznámil přítomné, že se podařilo vyjednat snížení sjednaného odběru tepla pro D3, které bylo při sjednávání mezi ING Zámecký park (jako pověřeným vlastníkem) se společností Pražská Teplárenská naddimenzováno. Výše uvedené snížení sjednaného odběru by mělo vest ke snížení nákladů na teplo ve výši cca 100 tis. Kč. Pan Švec dále uvedl, že návrh ke snížení odběru jsme pokládali již v předchozím roce. V předchozím roce však tento návrh nebyl ze strany Pražské teplárenské akceptován.

Následně proběhla krátká diskuse s přítomnými členy. Po této diskusi dal předsedající hlasovat o níže uvedeném usnesení.

Hlasování č. 5: Zprávě o činnosti

Shromáždění přijalo následující usnesení:

„Shromáždění SVJ bere na vědomí ústní zprávu o činnosti výboru SVJ za minulé období.“

- Přítomno členů se spoluvlastnickými podíly s úhrnem hlasovacích práv v celkové výši 53,85%.
- Čas hlasování 19:32
- Pro: 100%, Proti: 0%, Zdržel: 0% z hlasovacích podílů přítomných vlastníků

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 2011 s výsledky let 2010. Dále Radovan Khol vysvětlil strukturu hospodářského výsledku SVJ za účetní období od 1. 1. 2011 do 31. 12. 2011 a zdůvodnil navrhované způsoby na rozdělení hospodářského výsledku.

Následně byl zodpovězen dotaz přítomných členů týkající se změn ve výši a struktuře „ostatních nákladů“ mezi roky 2010 a 2011, po té 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 2011.
Shromáždění SVJ schvaluje vypořádat výsledek hospodaření za hlavní činnost za rok 2011 následovně:
použít zisk z hlavní činnosti ve výši 3.636,47 Kč na tvorbu Rezervního fondu
použít zisk z hlavní činnosti ve výši 661,00 Kč k úhradě zboží a služeb pořizovaných společenstvím v roce 2012*

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 2011 následovně:

Rozdělit ztrátu ve výši 5,34 Kč mezi jednotlivé členy SVJ podle spoluvlastnických podílů v rámci vyúčtování záloh za rok 2011.“

- Při hlasování přítomno členů se spoluvlastnickými podíly s úhrnem hlasovacích práv v celkové výši 53,85%
- Čas hlasování 19:35
- Usnesení bylo přijato zřejmou optickou většinou přítomných, přičemž nikdo tuto optickou většinu nezpochybnil a nepožadoval přepočítání hlasů dle jednotlivých podílů.

IV. Odměny výboru

Jaroslav Černý seznámil přítomné s důvody k navrhované změně systému vyplacení odměn výboru. Při vysvětlování mimo jiné uvedl, že členové výboru vykonávají i řadu činností, například vytvoření a správu fóra, vytvoření programů pro sčítání hlasů apod.) které podle jejich názoru nespádají přímo pod výkon funkce členů výboru. Z tohoto důvodu navrhuje výbor, aby část prostředků vybíraných na správu domu byla použita na úhradu těchto poskytovaných služeb.

K návrhu následovala diskuse s různými aspekty této změny.

Hlasování č. 7: Odměny výboru

Shromáždění přijalo následující usnesení:

„Výbor je v kalendářním roce oprávněn odsouhlasit proplacení faktur či dohod o provedení činnosti s členem výboru nebo osobou žijící s členem výboru ve společně domácnosti v souhrnné roční výši maximálně do výše prostředků schválených Shromážděním na odměny výboru v daném roce.

Odměny výboru si smí výbor nechat proplatit jen v takové výši, aby v součtu s ostatními výdaji proplacenými z takto vybraných záloh nepřesáhly stanovené zálohy.

V kalendářním roce, ve kterém ještě neproběhlo Shromáždění, je výbor oprávněn v každém kalendářním měsíci použít prostředky pouze do výše 1/12 schválených záloh předchozího kalendářního roku.

Případně navýšení prostředků na tyto účely je ve výhradní pravomoci Shromáždění.“

- Přítomno členů se spoluvlastnickými podíly s úhrnem hlasovacích práv v celkové výši 53,85%:
- Čas hlasování 19:41
- Usnesení bylo přijato zřejmou optickou většinou přítomných, přičemž nikdo tuto optickou většinu nezpochybil a nepožadoval přepočítání hlasů dle jednotlivých podílů.

Následně dal předsedající hlasovat o druhé části usnesení.

Hlasování č. 8: Odměny výboru

Shromáždění schválilo níže uvedené usnesení:

„Nevyčerpané zálohy na odměny výboru ve výši 208.860 Kč za rok 2011 se tímto usnesením převádějí do stejné rozpočtové kapitoly roku 2012. Zálohy na odměny výboru pro rok 2012 zůstávají ve stejné výši jako v předchozím roce, tj. celkem 208.860 Kč.

V roce 2012 je výbor oprávněn vyčerpat celkovou částku za roky 2011 a 2012 už dle nových pravidel uvedených v předchozím usnesení.“

- Přítomno členů se spoluvlastnickými podíly s úhrnem hlasovacích práv v celkové výši 53,85%:
- Čas hlasování 19:47
- Usnesení bylo přijato zřejmou optickou většinou přítomných, přičemž nikdo tuto optickou většinu nezpochybil a nepožadoval přepočítání hlasů dle jednotlivých podílů.

V. Volba členů výboru

Jaroslav Černý vysvětlil důvody pro volbu členů výboru na tomto shromáždění. Výbor byl zvolen na 1. Shromáždění vlastníků dne 1. 4. 2008, 5leté funkční období v souladu se 3stanovami a zákonem o vlastnictví bytů by funkční období vypršelo dne 30. 3. 2013. Vzhledem k tomu, že další pravidelné shromáždění vlastníků bytových jednotek bude pravděpodobně svoláno až na duben 2013, byla by porušena kontinuita existence voleného orgánu (výboru), což by mohlo přinést minimálně právní nejistotu při uzavírání smluvních vztahů. Z tohoto důvodu výbor navrhuje zvolit s účinností od 30. 6. 2012 znovu členy výboru, zároveň k tomuto datu zároveň výbor navrhuje zkrátit aktuální funkční období členů výboru. Do nového funkčního období na členy výboru kandidují Jaroslav Černý, Radovan Khol, Michal Švec, Petr Duchoň. Výboru nebyl doručen jiný návrh na kandidaturu.

K předkládajícímu návrhu proběhla krátká diskuse. Předsedající dal poté hlasovat o volbě členů výboru na další období.

Hlasování č. 9: Volba výboru

„Shromáždění SVJ zvolilo do výboru SVJ tyto členy: Jaroslav Černý, Radovan Khol, Petr Duchoň, Michal Švec. Počátek mandátu je stanoven na 1. 7. 2012.“

- V průběhu hlasování přítomno členů se spoluvlastnickými podíly s úhrnem hlasovacích práv v celkové výši 53,85%:
- Čas hlasování 19:56
- Pro: 53,85%, Proti: 0%, Zdržel: 46,15% z hlasovacích podílů všech vlastníků

Následně dal hlasovat o odvolání současných členů výboru k datu 30. 6. 2012, resp. o zkrácení současného funkčního období k uvedenému datu.

Hlasování č. 10: Odvolání výboru

„Shromáždění SVJ odvolává všechny stávající členy výboru SVJ (Jaroslav Černý, Radovan Khol, Petr Duchoň, Michal Švec) s platností k 30. 6. 2012. Ve funkci je nahradí členové zvolení přechozím usnesením.“

- V průběhu hlasování přítomno členů se spoluvlastnickými podíly s úhrnem hlasovacích práv v celkové výši 53,85%:
- Čas hlasování 19:56
- Pro: 53,85%, Proti: 0%, Zdržel: 46,15% z hlasovacích podílů všech vlastníků

VI. Fond dlouhodobých záloh na výměnu měřičů tepla a studené a teplé vody

Jaroslav Černý seznámil přítomné s návrhem usnesení o vytváření dodatečného fondu dlouhodobých záloh (tzv. fond oprav) do kterého by se přispívalo na základě poměru nákladů na výměnu měřičů tepla a teplé a studené vody v roce 2011 resp. v některých bytech v roce 2012. Tento fond by sloužil pouze ke krytí nákladů příštích výměn měřičů.

Proběhla krátká diskuse k tomuto problému, kdy stěžejní dotazy se týkali zejména skutečnosti, proč v tomto případě není použit poměr dle podlahové plochy, resp. proč jiná kritéria dělení nákladů nejsou posuzována i u rozdělování jiného typu nákladů.

Hlasování č. 11: Fond dlouhodobých záloh

Shromáždění přijalo následující usnesení:

„Od příštího předpisů záloh bude zaveden druhý fond dlouhodobých záloh určený výhradně na průběžné financování pravidelných výměn vodoměrů a kalorimetrů.

Výši příspěvků do tohoto fondu určuje Výbor SVJ dle svého uvážení tak, aby v době následující výměny obsahoval fond odpovídající množství prostředků na její provedení.

Zálohy budou určovány na základě reálných nákladů na výměnu přístrojů v dané jednotce.“

- Přítomno členů se spoluvlastnickými podíly s úhrnem hlasovacích práv v celkové výši 56.15%:
- Čas hlasování 20:06
- Podle hodnocení předsedajícího bylo usnesení přijato zřejmou optickou většinou přítomných. Na žádost jednoho z řad přítomných členů SVJ bylo hlasování přepočítáno podle hlasovacích podílů s následujícím výsledkem:
Pro: 92.22%, Proti: 1.38%, Zdržel: 6.40% z hlasovacích podílů přítomných vlastníků

VI. Diskuze

V rámci přepočítání hlasů předchozího bodu předal předsedající slovo místopředsedovi výboru Radovanu Kholovi. Radovan Khol seznámil přítomné s problémy, se kterými se na výbor obracelí někteří vlastníci bytů, týkající se zejména:

- Rušení nočního klidu
- Umístění hořlavých předmětů v prostoru garáží
- Jiné zásahy do společných prostor, ke kterým je v souladu se stanovami a zákonem o vlastnictví bytů nutný předchozí souhlas shromáždění vlastníků.

Zároveň apeloval na přítomné členy k vlastníkům na dodržování předpisů a pravidel elementární slušnosti. Dále vyzval přítomné členy k případným dalším dotazům a návrhům.

Následně byly položeny žádost o informace k zamýšlenému silničního propojení ulice Hakenova s aktuálně stavěným sídlištěm Čakovický park. Slova se ujal Jaroslav Černý, který informoval o tom, že při jednání s MČ Čakovice zástupci SVJ sídliště „U Zámeckého parku“ resp. zástupci výboru byly proti tomuto propojení. Vzhledem k tomu, že stanovisko radnice bylo neústupné, zúžil se požadavek zástupců SVJ ve smyslu menšího zla, na provedení takových úprav v ulici Hakenova tak, aby byla zvýšena bezpečnost chodců v tomto prostoru, tj. výstavbu chodníků atd. K tomuto požadavku obdržel od developera sídliště Čakovický park asi 3 verze návrhů. Další jednání bylo odloženo. Pak předsedající nabídl možnost vyjádřit se k dané problematice přítomnému radnímu za MČ Čakovice Ing. Švarcovi. Následovala diskuse k tomuto tématu, při které se přítomní vlastníci vyjadřovali proti silničnímu propojení sídliště U Zámeckého parku a sídliště Čakovický park a vyjadřovali obavy zejména o bezpečnost dětí, které ulici Hakenova využívají mimo jiné k průchodu na dětská hřiště u domu D2 a D3.

Předsedající následně poděkoval všem členům za účast a formálně ukončil schůzi s tím, že dále bude probíhat neformální diskuse a členové výboru budou odpovídat případné další dotazy členů SVJ.

Shromáždění bylo oficiálně ukončeno v 20:29.

V Praze dne 2. 5. 2012

.....
Radovan Khol – zapisovatel

.....
Jaroslav Černý – předsedající

.....
Sylvie Matoušková – ověřovatelka zápisu

.....

Miroslav Zubina – ověřovatel zápisu

PŘÍLOHY:

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