

**Zápis ze shromáždění Společenství pro dům čp. 920, Hakenova, č. p. 920/1, 196 00  
Praha 9 – Čakovice, konaného dne 11. 12. 2013 v sálu Čakovického zámku (Praha 9).**

Schůze Společenství pro dům č. p. 920/1,3, **Hakenova, č. p. 920/1, 196 00 Praha 9 – Čakovice**, (dále jen SVJ) se sídlem Hakenova č. p. 920/1, 196 00 Praha 9.

Datum konání: 11. prosince 2013.

Místo konání: sál Čakovického zámku (Cukrovarská 1, Praha 9 - Čakovice)

Schůzi řídil Jaroslav Černý – předseda výboru Společenství vlastníků bytových jednotek (dále jen předsedající). Schůze byla předsedajícím zahájena v 19:02.

**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 konstatoval, že shromáždění je usnášeníschopné. Dále upozornil, že schůze byla svolána pouze k jednomu věcnému bodu, tak jak bylo uvedeno v programu (program byl distribuován s pozvánkou na schůzi a uložen na webové adrese „<http://www.uzameckehoparku.cz>“ spolu s podklady k jednotlivým bodům programu). V této souvislosti upozornil, že čas svolání bylo nutné zvolit s ohledem na blížící se platnost nového občanského zákoníku a nového zákona o službách.

Dále navrhl způsob hlasování aklamací, nebude-li s ohledem na požadavky stanov či zákona nutné získat přesné procento hlasů pro příslušnou variantu. Zároveň vysvětlil princip hlasování aklamací (Hlasuje se zdvižením ruky, usnesení se považuje za přijaté, pokud pro něj hlasuje zřejmá optická většina přítomných členů. Kterýkoli člen může bezprostředně po hlasování požádat, aby přijetí usnesení bylo ověřeno přepočítáním přesného počtu hlasů podle vlastnických podílů).

**Hlasování č. 1: 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 58,33%
- Pro: 100% z přítomných; proti: 0%, zdrželo se: 0%.

**Hlasování č. 2: ověřovatelů**

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

- Pan Petr Jež
- Pan Lukáš Švec

Shromáždění schválilo navržené ověřovatele zápisu.

- Přítomno členů se spoluvlastnickými podíly s úhrnem hlasovacích práv v celkové výši 58,33%:
- Čas hlasování 19:06
- Pro usnesení hlasovala optická většina přítomných, přičemž nikdo tuto většinu nezpochybnil

### Hlasování č. 3: skrutátor

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 58,33%
- Čas hlasování 19:06
- Pro usnesení hlasovala optická většina přítomných, přičemž nikdo tuto většinu nezpochybnil

## **II. Navržené usnesení o rozúčtování služeb souvisejících se správou domu**

Předsedající Jaroslav Černý seznámil přítomné s navrhovaným rozhodnutím o způsobu rozúčtování nákladů. Rozebral dosavadní způsob rozúčtování, který vychází ze zákona o vlastnictví bytů, z přijatých usnesení vlastníků na předchozích shromážděních a u nákladů na energie z příslušných vyhlášek. Upozornil (tak jak bylo uvedeno v podkladech distribuovaných k pozvánkám na schůzi), že od 1. 1. 2014 vejde v platnost nový občanský zákoník, který částí svých usnesení upravuje i vztahy ve společenství vlastníků. Ve stejnou dobu vstoupí v platnost i novela zákona o službách.

Od 1. 1. 2014 je pak novým zákonem o službách definováno, že náklady na vybrané služby (osvětlení, úklid, provoz výtahů a odvoz odpadu) jsou rozpočítávány na jednotlivé byty poměrem podle počtů osob žijících v příslušné domácnosti resp. v příslušném bytu k poměru všech osob žijících ve všech domácnostech/bytech v domě. Toto kritérium považuje výbor za problematické s ohledem na to, že za správnost nahlášené informace bude odpovědný pouze příslušný vlastník (povinnost dle nového občanského zákoníku) a výbor má téměř nulové možnosti kontroly správnosti takto poskytnuté informace.

Zároveň podle současného i nového zákona o službách je nutné přijímat rozhodnutí o změnách způsobu rozúčtování ještě před začátkem příslušného rozúčtovacího období. Z těchto důvodů výbor navrhuje, aby rozúčtování nákladů probíhalo i od roku 2014 způsobem aplikovaným v předchozích letech a to v souladu s níže uvedeným usnesením:

*„Shromáždění SVJ schvaluje s okamžitou platností následující způsob rozúčtování cen služeb na jednotlivé vlastníky:*

*Pro veškeré služby, které SVJ rozúčtovává či v budoucnu bude rozúčtovávat vlastníkům jednotek, je rozhodným kritériem pro rozúčtování velikost podílu vlastníka na společných částech, tj. plocha jednotky. Toto ustanovení se použije vždy, pokud nebude rozhodnutím Shromáždění určeno jinak.*

*Shromáždění SVJ dále určuje, že:*

- rozúčtování nákladů na správu jednotek a nákladů na odměny orgánů SVJ bude ve stejné výši pro každou jednotku, tj. bez ohledu na spoluvlastnický podíl.
- rozúčtování nákladů na ohřev vody se řídí příslušnými právními předpisy a Shromáždění určuje velikost základní složky na 30% a spotřební složky na 70%.

*- rozúčtování nákladů na teplo se řídí příslušnými právními předpisy a Shromáždění určuje velikost základní složky na 40% a spotřební složky na 60%.*

Následně vyzval přítomné k dotazům a připomínkám k navrženému usnesení.

Z řad přítomných vlastníků zazněla výhrada k následujícím skutečnostem:

- Od 1. 1. 2014 bude nutné usnesení vlastníků na shromáždění týkající se změny rozúčtování přijímat 2/3 většinou všech vlastníků. Tato skutečnost dle příslušného vlastníka činí budoucí změnu nemožnou.
- Podle jednoho z vlastníků je zároveň poměr podlahové plochy nesprávedlivé kritérium neboť náklady na služby nemají vztah k velikosti bytu. Například u nákladů na energii a opravy garáží jsou podle příslušného vlastníka generovány náklady jednotlivými byty stejnoměrně nikoli poměrem podlahových ploch. Tento vlastník by přivítal, kdyby se přijalo takové usnesení, že příslušné náklady se budou dělit mezi jednotlivé byty stejnoměrně.

Předsedající reagoval na níže uvedené výhrady:

- Popsané změny ve kvórech pro hlasování jsou pravdivé. Zároveň platí, že průměrná účast na předchozích shromážděních oscilovala mezi 60 a 65 procenty. Přijmout tedy rozhodnutí, kdy pro usnesení by hlasovaly 2/3 všech vlastníků bude tedy obtížné, přesto ale, v případě vynaložení určitého úsilí ke zvýšení účasti, realizovatelné.
- Ohledně spravedlnosti rozúčtování je pak nutné říci, že neexistuje kritérium, které by bylo jednoznačně a bezvýhradně správedlivé. Předsedající nechce hodnotit, který ze způsobů rozúčtování – zda podle podlahové plochy či všechny byty stejným poměrem – je správnější, pouze zdůrazňuje, že s ohledem na situaci považuje kritérium ustanovené novým zákonem o službách - podle počtu členů v domácnosti - za velmi problematické s ohledem na obtížnou verifikaci nahlášených údajů. Výbor při svém návrhu pouze vycházel z pravidel pro rozúčtování, která jsou aktuálně platná.
- Předsedající dále uvedl, že existuje řada nákladů, u kterých se relevantní kritérium bude hledat jen těžko; namátkou lze uvést například náklady na provoz výtahu, kdy energie na výtah je vlastníky ve vyšších patrech spotřebovávána násobně více než v patrech nižších. Extrémní řešení pak v některých společenstvích vlastníků vedou k tomu, že v přízemí a prvních patrech sice obyvatelé nepřispívají na tyto náklady, ale výtah jim zde nejezdí.

Následovala diskuse, ve které byly opakovány a rozebírány výše uvedené připomínky a komentáře. Výsledkem diskuse bylo přijetí procesního postupu, při kterém nejdříve bude hlasováno o protinávru, tj. aby náklady na služby byly rozúčtovány jednotlivým bytům stejnoměrně, a následně v případě jeho nepřijetí bude hlasováno o původním návrhu usnesení, který předložil výbor.

Následně dal předsedající hlasovat o níže uvedeném návrhu:

#### Hlasování č. 4: Rozúčtování – protinávrh z řad vlastníků

*„Shromáždění SVJ schvaluje s okamžitou platností následující způsob rozúčtování cen služeb na jednotlivé vlastníky:*

*Veškeré služby, které SVJ rozúčtovává, či v budoucnu bude rozúčtovávat vlastníkům jednotek, budou rozúčtovány mezi jednotlivé bytové jednotky ve stejné výši. Toto ustanovení se použije vždy, pokud nebude rozhodnutím Shromáždění určeno jinak.*

*Shromáždění SVJ dále určuje, že:*

- rozúčtování nákladů na ohřev vody se řídí příslušnými právními předpisy a Shromáždění určuje velikost základní složky na 30% a spotřební složky na 70%.
- rozúčtování nákladů na teplo se řídí příslušnými právními předpisy a Shromáždění určuje velikost základní složky na 40% a spotřební složky na 60%.

Shromáždění neschválilo výše uvedené rozhodnutí:

- Přítomno členů se spoluvlastnickými podíly s úhrnem hlasovacích práv v celkové výši 60,05%
- Čas hlasování 19:23
- Proti hlasovala zřejmá většina vlastníků, přičemž nikdo tuto většinu nezpochybil.

Po nepřijetí uvedeného usnesení následovala diskuse o případném dalším kompromisním návrhu, který by zohlednil různé rozúčtování pro rozdílné typy nákladů, které lze definovat. Zvažovali se náklady na opravu a spotřebovanou energii v garážích, neboť ty se dle závěrů diskuse vztahují spíše k používání garážového stání resp. jednotlivého automobilu, přičemž náklady jsou zde generovány bez vztahu k velikosti bytu. Dále byly zmiňovány náklady na údržbu zeleně na pozemcích v bezprostředním okolí bytového domu, které katastrální úřad převádí společně s bytem. Podle některých názorů tyto jsou užívány všemi „byty“ stejně ačkoli velikost vlastnických práv k těmto pozemkům je odvozena od velikosti podlahové plochy bytu.

Do diskuse zasáhl Petr Duchoň a řekl, že cítí potřebu přítomným sdělit, že on osobně přijal velkou část plných mocí na hlasování s tím, že se dosavadní způsob rozúčtování nezmění. Nemá tedy mandát k tomu, aby v této chvíli hlasoval na základě těchto plných mocí pro jakékoli jiné usnesení než to, které bylo distribuováno společně s pozvánkou. Zároveň na dotaz uvedl, že počet plných mocí, kterými disponuje, představuje téměř jednu třetinu přítomných hlasovacích práv.

Z řad přítomných vlastníků poté zazněl návrh, aby bylo přikročeno rovnou k hlasování návrhu předloženého výborem, neboť s ohledem na předchozí informaci nemá cenu jakýkoli jiný návrh v této chvíli hlasovat.

Předsedající dal hlasovat o níže uvedeném usnesení:

#### Hlasování č. 5: Rozúčtování – návrh distribuovaný s pozvánkou na schůzi

*„Shromáždění SVJ schvaluje s okamžitou platností následující způsob rozúčtování cen služeb na jednotlivé vlastníky:*

*Pro veškeré služby, které SVJ rozúčtovává či v budoucnu bude rozúčtovávat vlastníkům jednotek, je rozhodným kritériem pro rozúčtování velikost podílu vlastníka na společných částech, tj. plocha jednotky. Toto ustanovení se použije vždy, pokud nebude rozhodnutím Shromáždění určeno jinak.*

*Shromáždění SVJ dále určuje, že:*

- rozúčtování nákladů na správu jednotek a nákladů na odměny orgánů SVJ bude ve stejné výši pro každou jednotku, tj. bez ohledu na spoluvlastnický podíl.
- rozúčtování nákladů na ohřev vody se řídí příslušnými právními předpisy a Shromáždění určuje velikost základní složky na 30% a spotřební složky na 70%.
- rozúčtování nákladů na teplo se řídí příslušnými právními předpisy a Shromáždění určuje velikost základní složky na 40% a spotřební složky na 60%.

Shromáždění schválilo výše uvedené rozhodnutí:

- Přítomno členů se spoluvlastnickými podíly s úhrnem hlasovacích práv v celkové výši 60,05%

- Čas hlasování 19:53
- Pro: 96.20%, Proti: 2.97%, Zdržel: 0.84% z přítomných

Jaroslav Černý informoval, že schválením uvedeného usnesení byl program vyčerpán, poděkoval vlastníkům za účast na shromáždění a vyzval je k případným dotazům, které mají k výboru společenství vlastníků.

V rámci dotazů vlastníků bylo sděleno, že dodavatelem elektrické energie pro společné části domu je již několik let společnost ČEZ, neboť cena energie od této společnosti byla nižší než od dodavatele, s kterým uzavřel smlouvu developer (tj. společností PRE). Výbor při změně zároveň zohledňoval, že je vhodné uzavřít smlouvu pro dům s některým z významnějších/důvěryhodnějších dodavatelů. Dále byly diskutovány způsoby, jakými lze dodavatele pro jednotlivé domácnosti změnit.

V rámci diskuse zároveň zazněly směrem k vlastníkům tyto informace:

- Výbor zřídil pro společenství nový bankovní účet u FIO banky s ohledem na to, že poplatky za bankovní služby byly na účtu u ČSOB relativně vysoké. V souvislosti s tím dostali vlastníci informaci o změně bankovního účtu pro platby záloh od 1. 1. 2014.
- S ohledem na povinnost vyplývající z nového občanského zákoníku SVJ evidovat od 1.1.2014 počet osob žijících v domácnosti, budou jednotliví vlastníci v budoucnu požádáni o sdělení této informace. Splnit tuto povinnost bude možné prostřednictvím emailu.

Po poskytnutí výše uvedených informací ukončil ve 20:31 předsedající oficiálně shromáždění a členové výboru dále odpovídali dotazy položené jednotlivými vlastníky.

V Praze dne

.....  
Radovan Khol – zapisovatel

.....  
Jaroslav Černý – předsedající

.....  
Petr Jež – ověřovatel zápisu

.....  
Lukáš Švec – ověřovatel zápisu

**PŘÍLOHY:**

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