

**Společenství vlastníků jednotek
domu č.p. 920, Praha 9 – Čakovice**
se sídlem Hakenova 920/1, 196 00 Praha 9

Z Á P I S
ze 12. schůze výboru společenství vlastníků jednotek

Doba konání: 19.04.2009, 20.00

Místo konání: Restaurace U Čébi, Šircova 16, Praha 9

Přítomni:

Jaroslav Černý, Petr Duchoň, Michal Švec, Radovan Khol, Václav Janalík

Průběh schůze:

1. Stanovisko k námitkám p. Horáčka k podkladům na Shromáždění SVJ

- Oficiální stanovisko výboru je přílohou tohoto zápisu stejně jako původní dokument p. Horáčka

Hlasování: Pro – 5 ; Proti - 0

- Na základě připomínek p. Horáčka vypracuje výbor jako dodatečný podklad pro Shromáždění SVJ ještě Zprávu o hospodaření SVJ. Tato zpráva bude zaslána členům SVJ dodatečně mailem a vystavena na určeném místě na webu. Z důvodu logické návaznosti kroků bude zároveň rozeslán i dokument p. Horáčka a výše zmíněné stanovisko výboru.

Zodpovídá: Černý (publikace, rozeslání), Khol (zpráva o hospodaření)

Termín: 20.4.2009

2. Příprava Shomáždění vlastníků

- Výbor probíral technické kroky nutné pro hladký průběh schůze, zajištění potřebné techniky a personálu, zaškolení členů výboru a podobně. Výbor také určil odpovědné osoby pro jednotlivé činnosti na Shromáždění vlastníků.

- Předsedající schůze – Janalík; zapisovatel – Khol (návrh k hlasování); vrchní skrutátor - Duchoň

- Notebooky - Duchoň, Černý, Janalík; projektor – Janalík; čtečka čár. kódů – Černý

3. Vybavení místnosti výboru

- Výbor souhlasí se zakoupením bezpečnostní skříně na dokumenty do místnosti výboru.

- Do příští schůze výboru jednotliví členové přijdou s návrhy na konkrétní produkt a záležitost se dořeší.

.....
Jaroslav Černý

.....
Václav Janalík

Vážení členové společenství vlastníků jednotek, členové výboru,

na úvod pro informaci sděluji, že nejsem členem výboru, ale „pouze“ členem SVJ. Někteří si možná řeknete proč Vás někdo oslovuje touto formou? Důvodem je skutečnost, že po přečtení programu schůze SVJ 22.4. 2009 se domnívám, že některé otázky nejsou řešeny zrovna tak, jak by měly být a zároveň mám k některým bodům připomínky a zároveň i návrhy pro další období.

Stejně jako Vy jsem časově dosti vytížen, nicméně pokládám některé otázky za dosti zásadní a zároveň považuji za potřebné si udělat čas k věcné diskusi o nich.

Na minulé schůzi jsem byl pouze z řad členů SVJ zvolen jako ověřovatel zápisu a jako takový bych rád konstatoval, že výbor nesplnil všechny úkoly, které mu byly v jednotlivých bodech shromážděním SVJ uloženy.

V souladu s čl. VIII. bod 1) d) stanov předkládám níže uvedené podněty a návrhy:

1. **Nový návrh znění stanov společenství.**

Strana 2 bod 4 zápisu schůze z 19.6.08 - byly podány 3 návrhy (4.1., 4.2., 4.3.) a odhlasováno „odložení bodu schvalování změny stanov na další schůzi SVJ“. Byly vzneseny další připomínky ke stanovám, požadavek na upřesnění vymezení povinností výboru a správce SBD atd. Zároveň byl vydán úkol „**Výbor SVJ připraví do příští schůze nový návrh znění stanov společenství.**“. Konstatuji, že nebyl připraven návrh se zpracováním výše uvedených 3 bodů ani jiný návrh o kterém by se věcně diskutovalo. Zdá se, že ani nebyla tato otázka výborem řešena a iniciováno nějaké jednání v dané věci (ačkoli bylo na schůzi nabízeno).

2. S předchozím bodem se pojí i další povinnost: Straně 6 bod 10. „**Do příští schůze předložit smlouvu o správě...s SBD Praha**“.

K těmto 2 bodům několik poznámek:

- Současně schválené stanovy jsou obecné vycházející z platných zákonů a co si budeme nalhávat, všichni víme jaké některé zákony jsou – více neupravují než upravují a je zde tak řada mezer, nedořešených otázek a rozporů.
- Co je zásadní, nejde o návrh připravený na Shromáždění SVJ, členy SVJ nebo výborem, ale ING nebo SBD Praha..není až tak důležité kým, ale mělo by být ve vlastním zájmu všech členů na stanovách pracovat, aby byli vůli SVJ a ne dokumentem připraveným někým jiným, s řadou sporných bodů.
- Dle mého názoru bez znalosti povinností správce podle smlouvy nelze řadu bodů stanov relevantně upravit.
- Ze zkušenosti jiných, řadu let fungujících SVJ, vyplývá, že je běžné, že se stanovy několikrát upravují a měla by být upřesnění bodů a jednoznačnosti jejich výkladu věnována náležitá pozornost.

Neakceptuji vyjádření členů výboru z minulé schůze, že sami ještě také nemají smlouvu k dispozici. Se stanovami se jedná o nejdůležitější dokument. Z podkladů pro schůzi shromáždění SVJ 22.4.09 je zřejmé, že tento úkol splněn také nebyl.

3. **Uzavření nové smlouvy se správcem SBD Praha**

Na fóru UZP bylo zmíněno, že probíhá jednání o uzavření nové smlouvy se správcem SBD Praha. Na schůzi SVJ nebylo schvalování smlouvy řešeno, pouze bylo v úplném závěru zmíněno že „z časových důvodů bude nutné smlouvu zřejmě uzavřít“.

Tento fakt považuji za zcela zásadní, smlouva se správcem na další období by měla být jednoznačně schválena výhradně shromážděním SVJ (viz článek IV. Stanov). K uzavření smlouvy na další období (dobu neurčitou) nemůže dojít pod „časovým tlakem“ a je důležité i z výše uvedeného pohledu, že stávající smlouva byla zřejmě uzavřena mezi ING a SBD a nová by měla být vůli SVJ.

Každého se jistě dotýká za jaké služby a kolik za ně platíme, úroveň úklidu, termíny a způsob vyúčtování atd. Příkladem: každý si jistě pamatuje vyúčtování záloh za rok 2007. Zasláno po termínu, přeplatky, které měly být zaslány majitelům do 21 dnů nadále ležely na účtech SBD, špatně provedené vyúčtování. Sankce ve smlouvě s SBD zřejmě nejsou žádné tak co? Že leží

peníze na účtech celý rok a místo nám vydělávají úroky jinému? Co v této věci podnikl výbor, jaké jsou výsledky jednání s SBD a bude vyúčtování za rok 2008 včas a v pořádku?

...Je zřejmé, že odpověď závisí mimo jiné na tom zda byla nebo bude posouzena tato smlouva ve všech bodech, zda splňuje požadavky členů, zapracovat zkušenosti a připomínky z fungování atd. atd.

4. Roční uzávěrka

5. Zpráva správce o správě domu

Jedním z příkladů nejednoznačnosti stanov, duplicity povinností správce a výboru je mimo jiné Čl. VI. Bod 3) e), Čl. VII. bod 9) c). Dle mého názoru Shromáždění by měla předložit zprávu jak výbor tak i správce...

Pominu-li fakt, že zprávu by měl vypracovat jak správce tak i výbor a dostali jsme dosti pozdě s omluvou jako „podklad“ jen jednu zprávu.

Jako zcela nepřijatelné ale považuji skutečnost, že by mělo shromáždění SVJ formálně odsouhlasit účetní závěrku (ÚZ) bez jakéhokoli nezávislého posouzení podkladů, faktur atd. sloužících k jejímu sestavení. Vyjádřit se k ÚZ by měla Kontrolní komise, kterou nemáme a jiné posouzení a ověření údajů v ÚZ uváděných není k dispozici. Jak má za těchto podmínek shromáždění schvalovat ÚZ?

6. Kontrolní komise

Viz předchozí bod navrhuji hlasování o zřízení kontrolní komise podle článku IX stanov.

K tomu ovšem potřeba, aby se někteří z Vás, které otázky mnou nastíněné považují také za důležité a jsou ochotni si pro to vyčlenit nějaký ten čas a dobrovolně se přihlásili...

7. Dále navrhuji hlasovat o doplnění 1 člena výboru z B3 tak, aby bylo zachováno při avizované dlouhodobé nepřítomnosti pana Otakara Franka **zastoupení vlastníků z obou bytových domů.**

Návrh doplňuji i o zvážení zastupitelnost v případě nepřítomnosti tj. aby z B3 i B5 byly ve výboru minimálně 2 členové, aby se vlastníci v případě podnětů, problémů atd. mohli v případě nepřítomnosti 1 člena výboru obracet na druhého.

8. Členství ve Sdružení bytových družstev a společenství vlastníků bytů ČR.

Sdružení má k dispozici právníky, ekonomy a další odborníky na tuto problematiku. Navrhuji doplnit bod hlasování uložit výboru zjistit podmínky členství a zaslat přihlášku včetně zjištění ceny případných kurzů, školení, tj. nezbytné zvyšování znalostí členů výboru a KK .

9. Odměny členům orgánů SVJ

Výše uvedené podněty a připomínky nejsou v žádném případě kritikou výboru. Členům výboru je potřeba poděkovat za to, že se tohoto nelehkého úkolu ujali a za odvedenou práci. A to samozřejmě i finanční odměnou. Je otázkou, zda by to 1 rok někdo zvládl lépe..jde o podněty pro další období, je jasné že nelze vše hned.

Nejsem ale v žádném případě zastáncem toho, aby byly odměny vypláceny paušálně bez ohledu na činnost, splnění úkolů stanovených shromážděním SVJ atd. Například pokud je v kalendářním roce hodně mimoř. úkolů nechť je výbor doloží a SVJ schválí i vyšší odměnu než zálohy nebo naopak. Nebo pokud např. bytový dům má 50 členů, 200 nebo 400 členů vybere úhrnem zálohy zcela jiné výše a při stejném počtu členů výboru dostane každý paušálně zcela nesouměřitelně vyšší/nížší odměnu, což je podle mého názoru absurdní princip...

S pozdravem

Ing. Jaroslav Horáček (D5)

Pokud by někoho zajímalo čím se profesně zabývám, tak má desetiletá praxe zahrnuje zejména:

- Posuzování investičních záměrů, registrace, financování a závěrečné vyhodnocení investičních i neinvestičních projektů financovaných z veřejných prostředků, Evropské unie a fondů NATO
- Provádění průběžné a řídicí kontroly při vyhodnocení projektů včetně posuzování a oznamování porušení rozpočtové kázně nebo porušení povinností při správě cizího majetku.

Ad 1) STANOVY

Na schůzi 19.6.2008 to byl výbor, kdo navrhoval změnu stanov s tím, že podle jeho názoru by bylo vhodné upravit finanční limit, v rámci kterého může výbor investovat i bez předchozího souhlasu Shromáždění SVJ. Z průběhu diskuze a hlasování na této schůzi vyplynulo, že členové SVJ se změnou nesouhlasí a bylo schváleno odložení debat o změně stanov do další schůze. Výbor zároveň sdělil, že do další schůze připraví nový návrh a požádal členy SVJ o předložení návrhů na změnu..

Jsme si vědomi skutečnosti, že nepředložením nové verze stanov do jisté míry neplníme úkol, který byl odhlasován na minulých schůzích. Rádi bychom nyní shrnuli důvody, proč nový návrh předložen není:

Během uplynulých 12 měsíců z důvodu mnoha investičních akcí nebylo mnoho času na přípravu stanov. Z řad členů SVJ nedorazil ani jeden návrh na změnu i přes výzvu výboru. Výbor byl zároveň informován, že se v blízké budoucnosti předpokládá úprava zákona o vlastnictví bytů, který bude mít nepochybně vliv na skutečnosti, které mohou být stanovami upraveny a které nikoli. Dospěli jsme tedy k závěru, že bude vhodné ještě nějaký čas monitorovat postupy a problematiku při správě domu a následně navrhnout stanovy daleko lépe.

Pro případné návrhy k úpravám stanov si dovoluujeme uvést některé závěry, které z diskuse členů výboru o případných změnách vyplynuly:

- Příliš podrobné stanovy týkající se některých věcí mohou zkomplikovat správu domu. Například přesně definovaný přesný počet členů výboru v rozhodnutí navozuje otázku, co budeme dělat, pokud se z daného vchodu vážně nikdo nepřihlásí? Jak bude výbor fungovat? Budou se opakovaně svolávat schůze na doplnění členů výboru i když nebude mít nikdo zájem? Budou ostatní členové SVJ ochotni chodit tak často na schůze, abychom dosáhli alespoň 50% účasti?
- Existuje mnoho oblastí, kde by další úpravy byly vhodné, v některých případech však následně narážíme na ustanovení zákona o vlastnictví bytů, které některé oblasti jednoduše nedovolují upravit jinak (například možnosti jiného hlasování členů SVJ než na schůzi SVJ).

Ad 2) Smlouvy o správě

Všechny smlouvy týkající se správy domu a areálu má již výbor k dispozici. Výbor ve vyhrazené části fóra pro členy SVJ zřídí sekci, kde budou všechny smlouvy elektronicky dostupné.

Ad 3) Uzavření nové smlouvy o správě domu.

Na minulých schůzích se tento bod neprojednal, protože výbor v té době neměl k dispozici žádný návrh nové smlouvy se SBD. Protože však původní smlouva mezi ING a SBD přestala platit, bylo nutné nastalou situaci nějak řešit. Výbor se domnívá, že uzavřením nové smlouvy jednal s péčí řádného hospodáře, tak aby zajistil správu domu. Výbor si byl zároveň vědom, že k uzavření smlouvy neměl zmocnění Shromáždění SVJ. Ve smlouvě proto nejsou oproti

původní smlouvě mezi ING a SBD žádné podstatné změny a smlouva je jednoduchým způsobem kdykoliv vypověditelná.

Případné nevýhody plynoucí z neexistence výběrového řízení na druhé straně vyvažují vyšší bankovní úroky plynoucí z členství ve skupině účtů SBD nebo nižší náklady na správu zeleně díky množstevním slevám plynoucím z objednávky služeb pro celý areál najednou.

K uzavření smlouvy se stávajícím správcem nás vedly zejména následující důvody:

- správce znal problematiku dané lokality, jednal s ING ohledně společných prostor
- na základě dvoustranné smlouvy mezi ING a SBD Praha byl zavázán vyřizovat reklamace.

Ad 4) Roční uzávěrka

Každý má samozřejmě právo se detailně seznámit i s jednotlivými účetními doklady. V případě, že kdokoli ze členů SVJ kontaktuje výbor, bude mu kontrola umožněna, popř. mu budou předloženy vyžádané materiály.

Ad 5) Zpráva správce o správě domu

Co se týká účetní závěrky, její znění bylo schváleno výborem. Výbor se nebrání případnému vysvětlení dalších údajů souvisejících s informacemi účetní závěrky či předložení dokladů na požádání.

K nutnosti zřídit kontrolní komisi se vyjadřujeme zvláště v bodě 6. Nicméně jsme toho názoru, že k dostatečnému nezávislému ujištění o správnosti účetní závěrky nestačí pouze samotná existence kontrolní komise. Další podmínkou je, aby většina členů kontrolní komise měla dostatečné profesní vzdělání v oblasti vedení účetnictví SVJ (což je velmi specifická oblast).

Pro případné zájemce doporučujeme knihu od Ing. Neplachové (Účetnictví pro bytová družstva a sdružení vlastníků bytových jednotek), či články v odborných periodikách, například časopisu UNES apod.

Ad 6) Zřízení kontrolní komise

Zřízení kontrolní komise je plně v kompetenci Shromáždění SVJ. Stačí tedy, aby kdokoli inicioval vznik KK, našli se kandidáti ochotní tuto funkci vykonávat a byli zvoleni nadpoloviční většinou přítomných členů SVJ.

Obecně se domníváme, že již nyní mají všichni členové možnost kontrolovat celkem detailně činnost výboru. Průběžné podávání informací prostřednictvím fóra považujeme ve srovnání s jinými SVJ za nadstandardní. Navíc samozřejmě poskytujeme informace na základě ad hoc požadavků podaných emailem, na fóru nebo osobně. Z výše uvedených důvodů tedy výbor nebude sám aktivně iniciovat vznik KK.

Ad 7) Volba dalšího člena/členů výboru.

Podle našeho názoru není nezbytně nutné vnímat D5 jako samostatný dům, který by měl mít ve výboru „svého“ zástupce. Z praktického úhlu pohledu se jedná o jeden z vchodů našeho společného domu a všechny vchody mají stejné zájmy. I v některých vchodech D3

nebydlí členové výboru SVJ. Zajistili jsme však rozdělení kompetencí ve výboru tak, aby obyvatelé konkrétního vchodu měli vždy určeného jednoho „svého“ zástupce ve výboru v tom smyslu, že tento člen výborů řeší jejich požadavky. Je tak zajištěno rovnoměrné pracovní zatížení jednotlivých členů výboru.

Na druhou stranu opět platí to, co platí v případě KK – pokud se najde další kandidát do výboru, je na rozhodnutí Shromáždění, zda počet členů výboru rozšíří.

Ad 8) Členství ve Sdružení BD a SVJ ČR.

Pokud výbor dostane úkol zjistit podrobnosti ohledně členství v tomto sdružení, určitě se bude touto otázkou zabývat. Zároveň sdělujeme následující na základě vašeho požadavku na zjištění ceny členství, který jsme zjistili na webových stránkách <http://www.bytovadruzstva.cz/includes/prihlaska.php>

„SMBD poskytuje svým členům za nepatrný měsíční příspěvek 6 Kč za byt a nebytový prostor měsíčně , minimálně však 1000 Kč ročně (množstevní slevy lze sjednat u počtu jednotek 100 a více) následující služby:“

Služby poskytované členům zdarma

- bezplatná právní poradna - objednávky na tel. č. 224805511, dvě konzultace v roce zdarma, každá další za manipulační poplatek 100 Kč
- bezplatná ekonomická poradna - objednávky na tel. č. 224805511 dvě konzultace v roce zdarma, každá další za manipulační poplatek 100 Kč
- bezplatná technická poradna - objednávky na tel. č. 224805512 dvě konzultace v roce zdarma, každá další za manipulační poplatek 100 Kč
- zajištění pojištění majetku členů SMBD a statutárního orgánu BD za velmi výhodných podmínek pod Rámcovou pojistnou smlouvou s Kooperativou, pojišťovnou a.s., Vienna Insurance Group
- finanční poradenství prostřednictvím střediska pro vydávání stanovisek o poskytnutí podpory v programu „PANEL“
- vzory smluv a podání pro družstva a společenství vlastníků
- Informační bulletin SMBD s aktuálními informacemi v právní, ekonomické, technické oblasti atd.

Otázkou je, jaký přínos pro SVJ bude mít toto členství? Většina konzultací probíhá již na základě smlouvy s SBD Praha. Máme za to, že i v rámci komplexu UZP již probíhá velmi kvalitní komunikace s ostatními domy (i mezi členy ostatních výborů jsou odborníci na tuto problematiku).

Co se týká seminářů a školení k problematice spojené s SVJ, řada členů jistě uvítá možnost zvýšit svou kvalifikaci, bojíme se však, zda bude zvyšování kvalifikace členů výboru hodnoceno jako správa o dům a zda jednotliví členové výboru nebudou napadáni, že si zvyšují kvalifikaci na náklady nás všech. Rádi bychom tedy, kdybyste mohli upřesnit Váš podnět ohledně školení jednotlivých členů výboru. Zda shromáždění SVJ uloží členům výboru účast na vybraných školeních, zda si členové výborů vyberou dle svého uvážení příslušná školení apod.

Ad 9) Odměny

Domníváme se, že odměny jistě nejsou vypláceny paušálně. Je navrženo rozdělení ve výši vybraných prostředků a domnívám se, že v komerční sféře by zdaleka nepokrývaly čas, který členové výboru strávili prací pro SVJ:

- pozvánky na schůzi, jejich distribuce, příprava materiálů
- účasti na schůzích a diskuse o nejlepším řešení problémů
- reakce na stížnosti a dotazy jednotlivých členů
- kontrola uzavíraných smluv, jednání ohledně konkrétních podmínek
- zjišťování proveditelnosti a ocenění různých zlepšení v domě (rozdělení světél, zabezpečení domu, internet)
- distribuce ovladačů a čipů.

Výbor se také rozhodl, že si odměny nechá schválit Shromážděním vždy zpětně za předchozí rok. Tento postup není úplně obvyklý a pro výbor je i do značné míry nevýhodný.

O práci výboru dle našeho názoru svědčí zhodnocení provedeného stavu prací, přístup fungování při řešení dotazů apod.

Jak sám píšete, výše odměny členům výboru může být jak vyšší, tak nižší, záleží na rozhodnutí Shromáždění. Námí navržený postup je jen jedním z možných řešení a opět platí to, co platí ve všem ostatním – pokud někdo navrhne jiný způsob a výši schvalování odměn, Shromáždění o tom bude hlasovat a rozhodne.

ZÁVĚR

Na závěr nám dovoluť ještě uvést, že Vaše připomínky a podněty byly členům výboru prospěšné, neboť jsme si uvědomili, že takovouto nedůvěrou mohla vyvolat pouze nedostatečná komunikace ze strany výboru a tak nám dovoluť shrnout skutečnosti, které podle našeho názoru svědčí o naší práci:

- všechny materiály, které byly dosud distribuovány jednotlivým členům byly vyrobeny „svépomocí“ členů výboru a tisknuty v domácnostech členů výboru či u jejich zaměstnavatelů.
- členové výboru se snaží neobjednávat služby, které mohou být provedeny jeho členy. Například tisk hlasovacích lístku na 3. shromáždění je prováděn členy. Distribuce čipů a dálkových ovládaní je rovněž prováděna členy výboru. Vzhledem k zvolenému způsobu zabezpečení garáží dálkovými ovladači, jsou nové ovladače k dispozici členům SVJ zhruba s poloviční cenou než u příslušného správce.
- Komunikace členů společenství je zajištěna na webu uzameckehoparku.info, správu fóra provádí předseda výboru zdarma včetně provozu domény
- Výbor se snaží sledovat i aktivity v bezprostředním okolí UZP, např. zabránit potenciálním negativním externalitám v podobě výstavby III. Etapy UZP bez zkoumání vlivu na životní prostředí.
- Zprostředkovává jednání mezi MČ Čakovice a ING Zámecký park ohledně předání dětských hřišť.
- na základě komunikace se zástupci MČ Čakovice byly v areálu instalovány koše na psí exkrementy, s Českou poštou dohodnuta instalace poštovní schránky.