

Zápis z jednání Shromáždění

Společenství vlastníků Na Stezce 489, Praha 10,

se sídlem Na Stezce 489/6, Praha 10 Strašnice

konaného dne 26.2.2009 od 18:30 v ZŠ U Vršovického
nádraží 950/1, Praha 10 – učebna v 1.poschodí JB

V 18:35 hod bylo **přítomno 23 vlastníků jednotek se spoluvlastnickým podílem 68,5%**, což znamená, že schůze byla usnášeníschopná. Prezenční listina tvoří přílohu tohoto zápisu.

Dodatek: 10 minut po oficiálním zahájení shromáždění a po prvním hlasování, se dostavil zplnomocněný zástupce (paní Andrea Sedláčková) vlastníka s podílem ve výši 693/21196 (SJM JuDr., Oppelt Karel a Oppeltová Miloslava) – tím se změnil **počet přítomných vlastníků na 24 vlastníků jednotek se spoluvlastnickým podílem 71,92%**.

V zápise jsou u výsledků hlasování použita procenta, která pokud není uvedeno jinak vyjadřují počet hlasů (vyjádřený spoluvlastnickými podíly) vztažený na součet všech přítomných spoluvlastnických podílů.

Zahájení:

Předseda výboru SVJ Na Stezce 489 paní Simona Holanová zahájila jednání schůze shromáždění. Po přivítání přítomných upozornila, že případné dotazy a diskuze bude až na závěr shromáždění a že při hlasování je nutné, aby vždy každý vlastník hlasoval (pro, proti, zdržel se hlasování).

Zpráva o prezenci

Předseda výboru paní Holanová oznámila, že se dostavilo 68,5% oprávněných vlastníků, tudíž shromáždění je usnášeníschopné. (Dodatek: 10 minut po oficiálním zahájení shromáždění a po prvním hlasování, se dostavil zplnomocněný zástupce (paní Andrea Sedláčková) vlastníka s podílem ve výši 693/21196 (SJM JuDr., Oppelt Karel a Oppeltová Miloslava) – tím se změnil počet přítomných vlastníků **na 24 vlastníků jednotek se spoluvlastnickým podílem 71,92%**.

Omluveni se shromáždění: MČ Praha 10 v zastoupení pí. Soudilovou z firmy Tommi s.r.o. (2 nebytové jednotky a 6 bytových jednotek)

Schválení programu shromáždění

Předseda výboru paní Holanová oznámila program shromáždění:

- Zpráva o dosavadní činnosti výboru Společenství
- Schválení Metodiky rozúčtování zálohových a pevných plateb
- Schválení rozpočtu na rok 2009
- Plán oprav a revizí pro rok 2009 a jeho schválení
- Výběr nového správce – odstoupení od smlouvy s původním správcem

- Domovní řád a jeho schválení
- Odměny výboru Společenství
- Diskuze

Hlasování č.1 – Schválení programu

Pro: 100% z přítomných

Proti: 0% z přítomných

Zdrželo se: 0% z přítomných

Schválení programu byl odsouhlasen 100% z přítomných

Zpráva o dosavadní činnosti výboru Společenství

· Společenství bylo zapsáno do Obchodního rejstříku dne 12. prosince 2008.

· Zařízení společného účtu Společenství u Raiffeisen bank -transparentní účet – na který může nahlížet jakýkoliv z vlastníků (aktuální stav účtu, přijaté úhrady, hrazené částky)

· Zařízená razítka Společenství

· Zařízená poštovní schránka

· Registrace na Finančním úřadě (daň ze závislé činnosti – odměny výboru, dohody).

· Zřízení internetových stránek Společenství www.nastezce6.cz. Paní Holanová oznámila důležité informace, které se nachází na těchto stránkách. V sekci Dokumenty - notářský zápis z ustavující schůze, Prohlášení vlastníka, Stanovy, Předávací protokol domu, Formuláře – Změnový formulář, Plná moc, Odkazy - bankovní účet, Katastr nemovitostí, zákony.

· Daň z nemovitosti – zaplacená daň za společný dvůr i za sousední dům ve výši 23,-Kč.

· Městské části Prahy 10 byl zaslán dopis ohledně přislíbené opravy teras. Naše urgencye považují za bezpředmětnou.

· Firmě Tommi s.r.o. byl zaslán dopis na vyklízení sklepních prostor - taktéž tato urgencye je bezpředmětná

· Dne 29.1. 2009 se uskutečnilo firmou Tommi s.r.o v zastoupení paní Soudilové a panem Vojnarovičem předání domu. Toto předání proběhlo „v kanceláři“.

Informace o předání domu (předávací protokol umístěn na internetových stránkách):

2008

Vyúčtování za rok 2008 provede firma Tommi s.r.o. - přeplatky i nedoplatky se budou platit na účet Tommi.

Vyúčtování „Fondů oprav - nájemného“ – u jednotlivých vlastníků, bude rozhodující termín, kdy byli zapsáni do katastru nemovitostí. Od tohoto data všechny úhrady –(nájemné-fond oprav) – budou zaslány na účet společenství (po odečtení faktur hrazených firmou Tommi). MČ Praha 10, přispívá do fondu oprav, ode dne vzniku společenství tzn. od 10. 7. 2008 – pro vyúčtování a zaslání příspěvku za MČ Praha 10 – platí výše uvedené.

Městská část Prahy 10 nám zatím zaslala zálohu na Fond oprav ve výši 80 000,-Kč

2009

Předat paní Soudilové počet osob bydlících v bytech ve vlastnictví MČ Praha 10 – paní Holanová požádala vlastníky, kteří sousedí s těmito bytovými jednotkami, aby poskytli tuto informaci výboru.

Smlouva s firmou Tommi bude ukončena za základě písemné žádosti k 28.2.2009 dohodou. Smlouva na SIPO bude převedena na konci února v případě, že se termín nestihne, firma Tommi, převede úhrady přijaté od jednotlivých vlastníků na účet Společenství. V případě, kdyby vlastníkově přišli dvě složenky SIPO, může se informovat u paní Holanové, kterou zaplatit. S firmou Tommi s.r.o. je domluvené, že účetnictví a bytovou evidenci si Společenství povede za rok 2009 samo. Tzn. Firma Tommi za období leden – únor 2009 poskytne kopie faktur tykajících se Společenství. Za toto období proběhne finanční vypořádání. Nebyla předána technická dokumentace. Pravděpodobně je umístěná v archivaci - odbor výstavby. Dokumentaci je nutné si vyžádat.

Výhledově:

- Převod stávajících smluv – uzavření nových smluv s dodavateli na Společenství
- Vypracování nových předpisů – zálohových plateb – po předání vyúčtování od firmy Tommi
- Nutně vyřešit podružné měření elektřiny nebytového prostoru č.1 – vlastník MČ Praha 10 – oddělení nebytových prostor – p. Lešner.(náklady na zřízení podružného měření půjde na náklady MČ). „Pan Ing.Jireš z bytové jednotky č. 24 navrhl, jestliže MČ Praha 10 nezařídí a nedoplatí podružné měření, aby se nebytová jednotka č.1 odpojila.“
- Pronájem společných prostor – Telefonica O2 (12m2): smlouvu o pronájmu uzavřít na Společenství. Od 10.7.2008 nám peníze z pronájmu musí uhradit MČ Praha 10. V současné smlouvě je 6000,-Kč/rok za pronájem. Výbor se bude snažit o zvýšení částky na pronájem.
- Dne 25.2.2009 proběhla revize plynových spotřebičů
- Požární revize končí 2/2009 je proto nutné odstranění věcí na chodbách a sklepních prostorách
- Pronájem sklepních prostor :
bývalá prádelna - za předpokladu, že se podaří uzávěry, výpustné ventily apod. Přesunout do přístupných společných prostor. Jestliže to nebude možné z prádelny navrhujeme udělat společný prostor k ukládání kol, kočárků apod.
mandlovna – návrh na úpravu prostoru pro jednání výboru a archivaci věcí Společenství

Schválení metodiky rozúčtování zálohových a pevných plateb

- nedílnou součástí tohoto zápisu je příloha „Metodika rozúčtování zálohových a pevných plateb“ , kterou obdrželi všichni vlastníci jako součást Pozvánky na shromáždění

Rozdělení úhrad na 2 části:

- **Zálohové služby** (teplo, teplá užitková voda, vodné a stočné, provoz výtahu, odvoz odpadu, elektrická energie společných prostor, úklid společných prostor)
- **Správa domu 35,-Kč za m²** (přepočítáno na spoluvlastnický podíl). Jestliže bude na konci účetního období tato položka vykazovat přeplatek převede se do Fondu oprav – nevyúčtovává se a nevrací se.
Dělí se:

a) **Fond oprav - příspěvek 22,-Kč/m²** - příspěvky budou účtovány mezi jednotlivé vlastníky podle velikosti jejich spoluvlastnického podílu na společných částech domu

b) **Běžné opravy společných prostor – příspěvek 7,-Kč/m²** - příspěvky budou účtovány mezi jednotlivé vlastníky podle velikosti jejich spoluvlastnického podílu na společných

částech domu

c) **Správa domu - příspěvek 6,-Kč/m²** (odměny výboru, správa domu – účetnictví + správce, pojištění domu, ostatní – poštovné, bankovní poplatky, ověřování atd.)

Hlasování č.2 – Schválení metodiky rozúčtování zálohových a pevných plateb:

Pro: 98% z přítomných

Proti: 0% z přítomných

Zdrželo se: 2% z přítomných

Schválení metodiky rozúčtování zálohových a pevných plateb byl odsouhlasen 98% z přítomných vlastníků.

Každoroční navyšování úprav záloh po provedení vyúčtování předchozího období.

Hlasování č.3 – Každoroční navyšování úprav záloh po provedení vyúčtování předchozího období

Pro: 98% z přítomných

Proti: 0% z přítomných

Zdrželo se: 2% z přítomných

Schválení každoroční navyšování úprav záloh po provedení vyúčtování předchozího období byl odsouhlasen 98% z přítomných vlastníků.

Schválení rozpočtu na rok 2009

Předseda výboru paní Holanová přečetla rozpočet v celkových číslech za rok.

Informace o rozpočtu jsou na internetových stránkách a vyvěšeny na nástěnce v domě.

Odsouhlasený příspěvek do „Fondů oprav“ 35,-Kč/m² bude rozdělen následovně:

22,-Kč/m² Dlouhodobá záloha na opravy – Fond oprav

7,-Kč/m² Běžné opravy společných prostor

6,-Kč/m² Správa domu

Celkem Fond oprav za rok Kč 559 416,-

Celkem Běžné opravy společných prostor za rok Kč 177 996,-

(Nevyčerpaná částka bude převedena do Fondu oprav)

Celkem Správa domu za rok Kč 152 568,-

(Nevyčerpaná částka bude převedena do Fondu oprav)

Správa domu zahrnuje tyto položky:

· odměny výboru za rok Kč 48 000,-

· správa domu účetnictví + správce za rok Kč 57 540,-

· pojištění domu za rok Kč 30 070,-

· ostatní (poštovné, bank.popl.atd.) Kč 18 000,-

Hlasování č.4 – Schválení rozpočtu na rok 2009

Pro: 98% z přítomných

Proti: 0% z přítomných

Zdrželo se: 2% z přítomných

Schválení rozpočtu na rok 2009 byl odsouhlasen 98% z přítomných vlastníků.

Plán oprav a revizí pro rok 2009 a jeho schválení

Člen výboru paní Ing. Brzoňová nechala poslat k ukázce fotografie ze společných prostor, následovně oznámila a přečetla plán oprav:

- Vyklízení nebytových prostor – orientační náklad 50 000,- Kč nebo vyklízení svépomocí (vlastníci si měli promyslet do diskuze, jak vyklidit nebytové prostory – Ph.D. Kraffer přislíbil, že by nebytové prostory vyklidil sám. Vlastníci sami uvedli, že by nebytové prostory uklidili svépomocí)

- Výměna vodovodní přípojky – orientační náklad 40 000,-Kč (Ph.D. Kraffer oznámil, že si nemyslí, že by vodovodní přípojka byla v havarijním stavu. Paní Ing. Brzoňová chtěla oznámit, že diskuze bude až na konci programu, který si vlastníci sami schválili. Pan Ing. Jireš vstoupil do diskuze, že vodovodní přípojka není vyhovující a že by toto měli posoudit osoby odborně způsobilé – stavaři.)

- Rekonstrukce záchodu – orientační náklad 15 000,-Kč (pro úklid společných prostor)

- Rekonstrukce bývalé kotelny – orientační náklad 80 000,- Kč

- Rekonstrukce bývalé prádelny – orientační náklad 35 000,- Kč

- Rekonstrukce sušárny – orientační náklad 15 000,- Kč

- Výměna vstupních dveří – sklep - orientační náklad 55 000,-

- Výměna vstupních dveří – hlavní vchod – orientační náklad 85 000,-Kč

- Společná anténa – orientační náklad 40 000,-Kč

(Pan Ing. Potěšil doporučil, že k digitální televizi si stačí zakoupit pokojovou anténu pro získání cca 10 stanic)

- Výměna schránek – orientační náklad 35 000,-Kč

- Výměna oken ve společných prostorách – orientační náklad 450 000,-Kč

- Výtah – orientační náklad 900 000,-Kč

- Rekonstrukce plynových přípojek u plynoměru – orientační náklad 180 000,-Kč

(Revizní zpráva pouze orientační paní Brzoňové přišla jen do e-mailu: stav přípojek a napojení na hlavní rozvody je katastrofální. Spoje jsou šroubované, konopí vysychá. Odhad na propoje je 35 000,- až 50 000,-Kč. Plynoměr k plynovým spotřebičům tzv. Profuk 6 000,-Kč přípojka

- Rekonstrukce zastropení (chodník, izolace, poklop) – orientační náklad 500 000,-Kč

Připomínky: Pan Ing. Jireš oznámil, že se plánují různé dotace, jestli není třeba počkat např. Vchodové dveře, nebo dotace na zateplování atd. Navrhoval udělat PROFIT STUDIE.

Paní Ing. Brzoňová informovala, že se musí vyčistit jímka, dát nové čerpadlo.

Pan Pospíšil (člen výboru) navrhl, že kdo má nějaký návrh nebo připomínku, aby písemně předal výboru.

Hlasování č.5 – Nejdůležitější opravy pro rok 2009

- Vyklízení nebytových prostor
- Výměna vodovodní přípojky
- Rekonstrukce záchodu

- Rekonstrukce bývalé kotelny
- Společná anténa
- Rekonstrukce plynových přípojek u plynoměru

Pro: 98% z přítomných

Proti: 0% z přítomných

Zdrželo se: 2% z přítomných

Schválení nejdůležitějších oprav pro rok 2009 bylo odsouhlaseno 98% z přítomných vlastníků.

Hlasování č.6 – Následné opravy při dostatku finančních prostředků na rok 2009

- Rekonstrukce bývalé prádelny
- Rekonstrukce sušárny
- Výměna vstupních dveří – sklep
- Výměna vstupních dveří – hlavní vchod
- Výměna schránek

Pro: 98% z přítomných

Proti: 2% z přítomných

Zdrželo se: 0% z přítomných

Schválení následné opravy při dostatku finančních prostředků rok 2009 byl odsouhlasen 98% z přítomných vlastníků.

Výběr nového správce – odstoupení od smlouvy s původním správcem

Člen výboru pan Pospíšil oznámil, že původní smlouva, do které vstoupilo naše Společenství byla Mandátní smlouva uzavřena dne 21.3.2005 mezi MČ Praha 10 a Tommi-holding s.r.o., v této smlouvě je cena za bytovou jednotku **165,41 Kč** a za nebytovou jednotku 153,51 Kč měsíčně. Tato cena byla za období 2005 – 2008 navýšena o inflaci cca o 10%.

Tato Mandátní smlouva byla ukončena dohodou ke dni 28.2. 2009. To znamená, že od 1.3. 2009 je nutné vybrat nového správce. Výbor Společenství navrhuje:

· **Nový správce – technická část** (zajištění revizí, odstranění havárie, běžné opravy a údržba, kontrola úklidových prací, plán oprav atd.) **paní Ing. Brzoňová**

· **Nový správce – účetně-bytová část** (zajištění bytové evidence vlastníků včetně sledování předpisů a úhrad jednotlivých vlastníků, zpracování účetnictví, účetní závěrky, komunikace s úřady, bankou atd.) **paní Holanová**

Cena za správu bude 4 795,- měsíčně (cca **137,- Kč** na bytovou jednotku)

Hlasování č.7– Výběr nového správce – odstoupení od smlouvy s původním správcem

Pro: 98% z přítomných

Proti: 0% z přítomných

Zdrželo se: 2% z přítomných

Schválení nového správce a odstoupení od smlouvy s původním správcem byl odsouhlasen 98% z přítomných vlastníků.

Domovní řád a jeho schválení

Člen výboru paní Ing. Brzoňová před shromážděním dala vlastníkově k přečtení kopii Domovního

řádu.

(Byl podán dotaz na noční klid v domě v době od 21:00 do 9:00 na zkrácení od 21:00 do 8:00hod – zůstalo se u původního návrhu)

Hlasování č.8– Domovní řád

Pro: 93% z přítomných

Proti: 0% z přítomných

Zdrželo se: 7% z přítomných

Schválení Domovního řádu byl odsouhlasen 93% z přítomných vlastníků.

Odměny výboru Společenství

Předseda výboru paní Holanová oznámila, že zápisy z jednání výboru byly vyvěšeny na nástěnce domu a byly k dispozici na internetových stránkách Společenství.

Výbor se doposud sešel 6x (mimo oficiální schůze výboru, bylo provedeno mnoho činností – zařizování na úřadech atd.).

Navrhované odměny za dosavadní činnost výboru **za rok 2008 je 15 000,-Kč** tzn.

3 000,-Kč na člena výboru (**měsíční částka 750,-Kč na člena výboru**)

Hlasování č.9– Odměny výboru Společenství

Pro: 100% z přítomných

Proti: 0% z přítomných

Zdrželo se: 0% z přítomných

Schválení Odměn výboru Společenství byl odsouhlasen 100% z přítomných vlastníků.

Diskuze

Paní Holanová – v případě, že si někdo bude chtít umístit dočasně věci do společných prostor, neprodleně informuje výbor Společenství - umístěné věci označí (jméno, datum do kdy odstraní věci)

Paní Holanová – komunikace vlastníků s členy výboru je prostřednictvím e-mailu, či poštovní schránky v domě (na anonym nebude výbor reagovat)

Paní Kodišová - oznámila, že protýká z teras do nižších pater – po té bylo vyřešeno, že už nezatýká.

Paní Marhounová – návrh na pohyblivé čidlo ve sklepě

Pan Voseček – návrh odkoupení bytových jednotek ve vlastnictví MČ Praha 10 do Společenství

Paní Kočířiková – žádost, aby se kolem popelnic udržoval pořádek

Pan Ing. Jireš – upozornil na počmáraný výtah

Paní Ing. Potěšilová – poděkovala výboru za provedenou práci

Konec Shromáždění 20:25hod.

Vypracovala: Veronika Vlková dne 28. 2. 2009