

## Z Á P I S

ze zasedání shromáždění Společenství vlastníků U Svobodárny 2460, 190 00 Praha 9

konaného dne 22.10.2015 od 18:30 hod.

v Základní škole Na Balabence (v prostorách jídelny), Na Balabence 800, Praha 9

### 1. ZAHÁJENÍ

Schůze byla zahájena předsedkyní výboru Gabrielou Kopuleťou v 18:50 hod. poté, kdy paní Leona Němečková konstatovala, že Shromáždění je způsobilé se usnášet, neboť se dostavili členové SVJ, kteří mají většinu všech hlasů.

*Pozn.: Celková účast: 52,36% (dle velikosti podílu na společných částech)*

*Podíl spoluvlastníků jednotky č. 1003 (spodní garáž – 1PP) nebyl zohledněn, neboť spoluvlastníci nezmocnili společného zástupce, který by za ně vykonával jejich práva; váha hlasu této jednotky představuje 17,61%.*

### 2. VOLBA PŘEDSEDAJÍCÍHO, ZAPISOVATELE, OVĚŘOVATELE ZÁPISU

Na návrh Gabriely Kopuleté byl schválen předsedající, zapisovatel a ověřovatel zápisu zasedání Shromáždění

- předsedou zasedání byla zvolena Gabriela Kopuleťá  
(pro hlasovalo 100% přítomných, zdržel se 0%, proti 0%)
- zapisovatelem byl zvolen Martin Štefan  
(pro hlasovalo 100% přítomných, zdržel se 0%, proti 0%)
- ověřovatelem zápisu byla zvolena Leona Němečková  
(pro hlasovalo 100% přítomných, zdržel se 0%, proti 0%)

### 3. ZPRÁVA O SPRÁVĚ DOMU A DALŠÍ ČINNOSTI SPOLEČENSTVÍ V OBDOBÍ OD 30.1.2015 DO 22.10.2015

Předsedkyně výboru Gabriela Kopuleťá informovala přítomné o zásadních správních činnostech:

- a) **Věcná břemena (právo přesahu balkonů nad pozemky ve vlastnictví hl.m. Prahy, umístění vodovodní přípojky, umístění výměníku tepla)** - všechny smlouvy byly uzavřeny a práva z nich plynoucí byla zavkládována do katastru nemovitostí. Všichni vlastníci tak mají splněny své závazky z kupních smluv vůči developerovi (srov. čl. VI kupních smluv).
- b) **Pojistná smlouva** – původní pojistná smlouva vypovězena ke dni 30.6.2015 (pojišťovna Allianz). Nová pojistná smlouva sjednána s Kooperativou s počátkem pojištění od 30.6.2015. Pojistná částka 96mil Kč + pojištění vedlejších objektů 4mil Kč + připojištění (např. skel, statutárního orgánu aj.); celá pojistná smlouva je uveřejněna na webových stránkách SVJ
- c) **Právo průjezdu a průchodu zřízené ve prospěch vlastníka protějšího objektu (objekt Drahojlova)** – právo průchodu a průjezdu přes naše pozemky bylo zřízeno jako bezúplatné; probíhají jednání o vyúčtování náhrady a ceny (náklady za elektřinu, správu, úklid apod.)
- d) **Délka záručních lhůt** – developer požádal hlavního dodavatele stavby o předložení soupisu a specifikace záručních lhůt;
- e) **Okruhy projednáváné s developerem:** (i) zamítnuté reklamace (zejm. osvětlení), (ii) dobropisy za chybné vyúčtování, (iii) právo průjezdu a průchodu vlastníka protějšího objektu přes naše pozemky, (iv) náhrada škody (vrata), (v) a jiné.

Poté předsedkyně výboru předala slovo panu Janu Koppovi, který informoval přítomné o stavebně-technické stránce fungování domu:

**a) Osvětlení společných prostor (schodiště, chodby; blok 3a + 5)**

Osvětlení společných prostor nefunguje (nerozsvěcí se nebo naopak svítí trvale, jak se mu zachce – jde o cca 100ks čtyřtrubicových těles). Reklamacce byla zamítnuta s odůvodněním, „že to tak chtěl projektant“. Již jsme oslovili soudního znalce (cena cca 15.000,- Kč). Možným řešením je výměna elektroniky (odpojení předřadníku a použití lineární LED trubice); není vyloučeno, že bude nutné získat certifikaci EZÚ (cena cca 40.000,- Kč). Výsledkem by mohla být až 50% úspora nákladů za elektřinu. Budou probíhat jednání s developerem. Odhad nákladů za úpravu/výměnu svítidel: cca 150.000 - 250.000,- Kč (při počtu 100ks svítidel).

**b) Osvětlení společných prostor (vnitroblok)**

Nefunkční čidla. Po zhlédnutí znalcem bude polovina zářivek demontována (úspora elektřiny).

c) **Montáž vrat a související detaily:** vrata dodána (průmyslový pohon). Fungovat budou na původní ovladače (úspora cca 40.000,- Kč za ovladače). Vynaložené náklady budeme uplatňovat a priori u developera.

d) **Kování a vložky do zámku:** Reklamováno, neboť není použito venkovní kování, ale jen vnitřní. Zalisované matky ve dveřích se navíc protáčí a nelze tak provést demontáž kování. Dále, zavírač na dveřích je fakticky otvíračem dveří pro přívod vzduchu do chráněné únikové cesty - v případě požáru. Z tohoto důvodu se dveře špatně dovírají (nelze seřídít jako klasické samozavírače Brano). Pokud by hořelo, stačí rozbít sklo červené skříňky s tlačítkem (tzn. v případě požáru lze ovládat i ručně).

e) **Vypáčení zámků od vodoměrné komory:** již dvakrát proběhla výměna zámků;

f) **Odbednění výtahové kabiny:** provedeno svépomocí (úspora 6.000,- Kč) + přerovnění závaží ve výtahu v bloku 5 (vrzání);

#### **4. ZPRÁVA O HOSPODAŘENÍ SPOLEČENSTVÍ ZA ÚČETNÍ OBDOBÍ ROKU 2014, 2015**

Paní Leona Němečková seznámila přítomné s hospodařením Společenství v roce 2014 a 2015, zejména poukázala na významný rozdíl mezi vysokým stavem hotovosti na bankovním účtu a naopak velmi nízkým stavem fondu oprav. Stav hotovosti na bankovním účtu k datu 31.12.2014 byl 784.467 Kč, stav fondu oprav ke stejnému datu pouze 42.184 Kč. Stav hotovosti na bankovním účtu k datu 30.9.2015 byl 1.546.949 Kč, stav fondu oprav ke stejnému datu pouze 170.129 Kč. Vysvětlila, že nízký stav fondu oprav je způsoben chybným nastavením záloh v rozporu se stanovami, kdy některé zálohy měly být součástí fondu oprav. Vysoký stav hotovosti je způsoben nadhodnocenou výší záloh, které jsou o 42 % vyšší než skutečné náklady (o 52 % vyšší než skutečné náklady v roce 2014). Dále vysvětlila, že stanovy v čl. 7 a 8 jednoznačně definují, které služby patří do vyúčtování služeb a které náklady mají být čerpány z fondu oprav. Toto nebylo při nastavení záloh pro rok 2014 a 2015 respektováno a zejména náklady na údržbu, opravy, revize, pojištění domu, bankovní poplatky měly být čerpány z fondu oprav, přičemž jejich tvorba měla zvyšovat stav fondu oprav. Dále předložila argumenty na jejichž základě nedoporučuje uznat náklady na pojištění vynaložené v období 18.11.2014 - 30.6.2015, jakož i náklady na správu domu za období 17.3.2015-22.10.2015.

Na to vystoupila paní Gabriela Kopuleťá a seznámila přítomné s odlišnými názory zbylých členů výboru k některým tvrzením paní Němečkové. Současně je upozornila, že probíhají jednání s developerem o finančním narovnání. Dále upozornila, že článek 7 stanov nedefinuje služby a náklady, ale podobu rozpočtu, přičemž způsob rozúčtování nákladů a služeb je stanoven v příloze č. 3 Prohlášení vlastníka. Následně proběhla diskuse a výměna názoru mezi jednotlivými členy výboru. Poté paní Leona Němečková navrhla, aby se přistoupilo k hlasování dle předložených hlasovacích lístků. Nikdo neuplatnil námitku proti předloženému návrhu, proto bylo přistoupeno k hlasování touto formou.

## 5. HLASOVÁNÍ O OTÁZKÁCH Č. 1 AŽ 19

Hlasování bylo spojeno s diskusí o jednotlivých otázkách. Zásadní poznámky, námitky, připomínky členů k jednotlivým otázkám:

- **Otázka č. 1 (Schválení zprávy o hospodaření a účetní závěrky za rok 2014)**
- **Otázka č. 2 (Stanovení záloh na rok 2015) - zálohy pro rok 2015 ponechat ve stejné výši jako pro rok 2014.**
- **Otázka č. 3 (Stanovení záloh na rok 2016) - zálohy pro rok 2016 a následující roky budou stanoveny podle skutečných nákladů za minulé období. V případě výrazných přeplatků (nad 5000 Kč) může vlastník po rozeslání vyúčtování požádat o změnu záloh – nutno domluvit individuálně se správcovskou firmou.**
- **Otázka č. 4 (Stanovení výše příspěvku do fondu oprav) – navýšení na 5Kč/m<sup>2</sup>/měsíc**
- **Otázka číslo 5 (rozpočet na rok 2015):** Vzhledem ke stáří domu a záručním lhůtám se nepředpokládaly výraznější investice. Výbor v roce 2015 pracuje s tímto rozpočtem:
  - *úprava prostor u kontejnerů (ochrana zdiva před poškozením) – max 25.000,- Kč;*
  - *pořízení a instalace mříže – cca 80.000,- Kč*
  - *posudek elektro – cca 15.000,- Kč*
  - *zamítnuté reklamace společných prostor – cca 30.000,- Kč*

Detailní rozpočet na rok 2016 bude připraven na příští zasedání Shromáždění (zejm. s ohledem na výsledky reklamačního řízení, jednání s developerem apod.).

- **Otázka č. 6 (mimořádný příspěvek na financování rolovací mříže)**
- **Otázka číslo 7 a 8 (výběr správce domu):** Výbor doporučil vlastníkům výměnu stávajícího správce s účinností od 1.1.2016 a jako nového správce doporučil společnost TOMMI sídlící na téže adrese jako SVJ. V rámci diskuse o tomto bodu byl paní Němečkovou vznesen návrh na rozdělení technické a ekonomické správy, čímž by došlo ke kvalitativnímu nárůstu poskytovaných služeb (vedení účetnictví) při současném snížení ceny za tyto služby. Zdůvodnila to nízkou kvalifikací účetních ve správcovských firmách při současném účtování vysokých cen za účetní služby správcovskými firmami.
- **K otázce číslo 9 (úklid domu):** Výbor navrhl, aby maximální náklady za úklidové služby činily 15.000,- Kč/měs. - při úklidu 2x týdně (1x velký, 1x malý úklid).
- **K otázce číslo 10 (odměna členů výboru):** vlastníci navrhli, aby odměna byla vyplacena i zpětně (ode dne zvolení).
- **K otázce číslo 11 (umístění reklamy na fasádu domu):** vlastníci prodiskutovali možnost umístění reklamy na fasádu domu a pověřili výbor, aby nejprve ověřil, zda to je právně možné (z hlediska stavebního a autorského práva, z hlediska záruky apod.) a jaké by byly ekonomické dopady (uvedení do původního stavu apod.).
- **K otázce č. 12 (rozúčtování nákladů):** Výbor předložil na žádost některých vlastníků návrh, aby byla schválena změna Pravidel pro přispívání členů SVJ (příloha č. 3 Prohlášení vlastníka) s účinností od 1.1.2016 (dále jen „Pravidla“). Návrh změn se týkal:
  - a) Rozúčtování nákladů za spotřebovanou elektřinu v jednotce 1003 (spodní garáže – 1PP) – tyto prostory jsou osazeny samostatným elektroměrem. Bylo navrženo, aby náklady platili pouze spoluvlastníci této jednotky (tzn. vlastníci parkovacích stání v 1PP).
  - b) Náklady za svoz odpadu rozúčtovat i vlastníkům NP (komerce) – po upozornění vlastníkem NP předsedkyně konstatovala, že musí nejprve ověřit, zda je rozúčtování právně možné, a

pokud ne, budou příspěvky na svoz kontejnerů řešeny individuálně s jednotlivými vlastníky NP.

- **K otázkám číslo 13 až 19:** po proběhlé diskusi bylo navrženo, aby opravné daňové doklady (včetně příp. pohledávek za developerem z titulu finančního vyrovnání) byly zaúčtovány do roku 2015 a byly součástí vyúčtování roku 2015.

Paní Jindra Voldánová se předsedkyně výboru dotázala, zdali bylo zasedání v době hlasování usnášeníschopné a požádala, aby byl tento dotaz součástí zápisu ze zasedání Shromáždění. Nato předsedkyně odpověděla, že se domnívá, že ano, neboť v mezidobí obdržela od dalších členů zmocnění, aby je na schůzi zastupovala.

## 6. PŘIJATÁ USNESENÍ:

1. Schvaluje se zpráva o hospodaření za účetní období roku 2014 a účetní závěrka za rok 2014  
(*pro hlasovalo 70,92% přítomných, zdržel se 14,80%, proti 14,28%*)
2. V roce 2015 ponechat zálohy ve stejné výši jako v roce 2014.  
(*pro hlasovalo 92,29% přítomných, zdržel se 7,71%, proti 0,00%*)
3. Od 1.1.2016 budou stanoveny nové zálohy podle skutečných nákladů za minulé období. V případě výrazných přeplatků (nad 5000,- Kč) může vlastník jednotky po rozeslání vyúčtování za rok 2015 požádat o změnu záloh – domluvit individuálně se správcovskou firmou.  
(*pro hlasovalo 98,00% přítomných, zdržel se 2,00%, proti 0,00%*)
4. Od 1.1.2016 navýšit příspěvek do fondu oprav na 5 Kč/m<sup>2</sup>/měsíc  
(*pro hlasovalo 79,30% přítomných, zdržel se 13,84%, proti 6,86%*)
5. Schvaluje se mimořádný příspěvek mimo pravidelné měsíční platby za objednávku a montáž rolovací mříže do vnitrobloku domu. Výše příspěvku bude stanovena ve výši odpovídající spoluvlastnickému podílu. Pro případ, že náklady na objednávku a montáž rolovací mříže budou uhrazeny společností Yellow Properties, schvaluje se, že bude mimořádný příspěvek převeden do fondu oprav.  
(*pro hlasovalo 76,32% přítomných, zdržel se 19,11%, proti 4,57%*)
6. Schvaluje se uzavření Smlouvy o správě společných částí domu a pozemků se společností TOMMI s účinností od 1.1.2016. Statutární orgán je do budoucna oprávněn měnit text této smlouvy.  
(*pro hlasovalo 68,85% přítomných, zdržel se 14,43%, proti 16,71%*)
7. Schvaluje se uzavření Smlouvy o správě společných částí domu a pozemků se stávajícím správcem společností BONUS s platností a účinností do 31.12.2015. Statutární orgán je do budoucna oprávněn měnit text této smlouvy.  
(*pro hlasovalo 68,03% přítomných, zdržel se 16,44%, proti 15,53%*)
8. Výbor je pověřen k uzavření Smlouvy na úklid domu, a to v maximální měsíční výši 15.000,- Kč.  
(*pro hlasovalo 79,72% přítomných, zdržel se 10,97%, proti 9,31%*)
9. Schvaluje se odměna členům výboru v hrubé výši 2.000,- Kč na osobu/měsíc od vzniku funkce  
(*pro hlasovalo 64,57% přítomných*); pozn.: *pro schválení odměny členům výboru hlasovalo celkem 87,59% hlasů přítomných*;
10. Schvaluje se umístění reklamy na fasádu domu (pokud to bude právně a technicky možné a ekonomicky výhodné).  
(*pro hlasovalo 56,91% přítomných, zdržel se 11%, proti 32,08%*)

11. Schvaluje se změna Pravidel pro přispívání členů SVJ na výdaje spojené s opravami s účinností od 1.1.2016.  
(*pro hlasovalo 83,48% přítomných, zdržel se 10,13%, proti 6,39%*)

Usnesení k otázkám č. 5 a 13 až 19 nebyla přijata, neboť nebyla přijata požadovanou většinou hlasů.

7. **DISKUSE**

8. **Zasedání Shromáždění SVJ bylo ukončeno ve 21:20**

V Praze dne 22.10.2015

\_\_\_\_\_  
Předsedající – G. Kopuleťá

\_\_\_\_\_  
zapsal – M. Štefan

\_\_\_\_\_  
ověřila – L. Němečková