

# ZÁPIS SCHŮZE SHROMÁŽDĚNÍ

Schůze konána dne 22. 5. 2013 v prostorách školní jídelny ZŠ Žukovského 580, Praha 6. Schůze byla řádně svolána v souladu se stanovami SVJ a to od 18:00.

Za statutární orgán SVJ přítomni: Ing. Jiří Klein, Bc. Marek Ouředník, Jiří Keřlík

Ověření, zdali je schůze usnášeníschopná (součástí zápisu je prezenční listina, plné moci):

## Program schůze:

- Prezence členů společenství, kontrola usnášeníschopnosti schůze
- Volba zapisovatele a ověřovatele zápisu schůze shromáždění
- Seznámení se stavem fondu oprav a bankovního účtu
- Předložení účetní závěrky ke schválení
- Hlasování o odměnách Kontrolní komise
- Volba Kontrolní komise
- Informace o činnosti Výboru v uplynulém roce
- Zhodnocení správních a finančních změn v uplynulém roce
- Diskuse k vyúčtování záloh
- Plánované činnosti Výboru pro následující rok
- Diskuse, závěr.

## PRŮBĚH SCHŮZE

1. Proběhla prezence členů společenství, kontrola usnášeníschopnosti schůze. Dle prezenční listiny bylo zjištěno, že schůze Shromáždění se účastní **51,00700935%** vlastníků.  
Schůze Shromáždění byla uznána usnášeníschopnou.
2. Volba zapisovatele a ověřovatele zápisu schůze shromáždění
  - Jako zapisovatel byl výborem určen Bc. Marek Ouředník
  - Jako ověřovatel zápisu se z pléna přihlásil a funkci vykoná Ing. Miluše Bajčiová
  - bylo hlasováno o výše uvedených funkcích, přičemž nikdo nehlasoval proti
3. Seznámení se stavem fondu oprav a bankovního účtu  
Vlastníkům byl dva týdny před konáním schůze do poštovních schránek distribuován následující přehled Fondu Oprav (Dále FO) k **31.12.2012**

**Konečný stav FO roku 2011 1 290 777 Kč**

spotřeba materiálu	-	49 821 Kč
Nákup DHIM	-	26 106 Kč
odměny Výbor	-	115 100 Kč
odměny Kontrolní Komise	-	8 000 Kč
opravy, údržba	-	79 728 Kč
servis oken	-	45 161 Kč
záruční servis výtahů	-	53 473 Kč
SIPO, pošta, telefon, internet, banka	-	9 698 Kč
odečty spotřeby - BT Vuste + Softlink	-	62 609 Kč
Zasklení Lodžii	-	964 437 Kč
<b>Celkem Výdaje z Fondu Oprav 2012</b>	<b>-</b>	<b>1 414 133 Kč</b>

FO 01-09/2012 ( 9x 79.309,- Kč)	713 778 Kč
FO 10-12/2012 ( 3x 105.716,- Kč)	317 148 Kč
příjem za klíče a čipy	2 955 Kč
<b>Příjmy do Fondu Oprav 2012</b>	<b>1 033 881 Kč</b>

**Konečný stav FO roku 2012 910 525 Kč**

Stav FO k 31.12.2013 **910.525,- Kč**

Stav účtu k 31.12.2013 **1.337.200,- Kč**

Stav FO k 30.4.2013 910.525,- + 400.559,- = **1.311.084,- Kč**

Stav účtu k 30.4.2013 **1.348.235,- Kč**

Rozdíl mezi FO a stavem účtu tvoří :

- Nevypáčené přeplatky za služby
- Poskytnuté zálohy dodavatelům
- Pohledávky za dlužníky

4. Schůzi shromáždění byla předložena účetní závěrka ke schválení

- Účetní závěrka byla vyvěšena dva týdny před konáním schůze na vývěsní dece a členové SVJ byli na tuto vývěsku a na schvalování závěrky upozorněni spolu s předáním další relevantních informací.
- Předseda Výboru SVJ před hlasováním shrnul informace vycházející z účetní závěrky vyhotovené SNEO a.s.za rok 2012 a z finanční situace SVJ o stavu fondu oprav.
- Hlasování o schválení účetní závěrky.
- Výsledek hlasování:

**ÚČETNÍ ZÁVĚRKA ZA ROK 2012 BYLA SCHŮZÍ JEDNOHLASNĚ SCHVÁLENA.**

5. Shromáždění bylo vyzváno k hlasování o odměnách Kontrolní komise
- Bylo dobrým zvykem vyplatit členům kontrolní komise finanční odměnu. Výbor navrhl a schválil odměnu 1000,- Kč pro každého člena za jednu provedenou kontrolu a zpracovaný zápis.
  - Toto bylo připomínkováno členem bývalé kontrolní komise panem F.Krajíčkem s tím, že toto musí být odhlasováno shromážděním, jako nejvyšším orgánem SVJ.
  - Bylo hlasováno o odměnách s tím, že rozhodnutí je platné i zpětně a vztahuje se tedy i na bývalou kontrolní komisi za již provedené kontroly. Max.výše odměny pro jednoho člena KK za rok může dosáhnout až 4 000,- Kč.
  - Výsledek hlasování:  
TENTO BOD BYL JEDNOHLASNĚ SCHŮZÍ SCHVÁLEN, NIKDO SE NEVYSLOVIL PROTI.

6. Volba Kontrolní komise
- Předseda Výboru oslovil přítomné členy SVJ, aby se přihlásili zájemci o funkci v kontrolní komisi a zároveň představil činnost kontrolní komise.
  - Slovo si vzala Ing. Miluše Bajčiová a jako bývalá členka kontrolní komise popsala výkon této funkce a apelovala na přítomné členy, aby se pro její výkon přihlásili.
  - BĚHEM SCHŮZE SE NIKDO ZE ČLENŮ SVJ NEPŘIHLÁSIL S KANDIDATUROU DO KONTROLNÍ KOMISE.
  - Přítomní členové SVJ byli vyzváni, aby o přihlášení se do kontrolní komise přemýšleli, a případně se přihlásili kdykoliv v budoucnu. Výzva bude dále vyvěšena na nástěnce SVJ ve vstupní hale domu.
  - Předseda výboru znovu zdůraznil důležitost existence kontrolní komise.

7. Nové zvonkové tablo - představení možností a hlasování o formě a vzhledu  
Předseda Výboru SVJ předal Shromáždění následující informace
- V uplynulých týdnech s datem ukončení 15. 5. 2013 bylo uspořádáno výběrové řízení na dodavatele nových zvonků, domácích telefonů
  - Obdrželi jsme 15 nabídek
  - Cena 120 – 160 tis.Kč v závislosti na zvolené kvalitě a formě provedení.
  - Cena zvonků do chodeb u výtahů v patrech cca 35 tis.Kč.
  - Úplný základ bez zvonků na patře cca 100 tis.Kč (jmenný seznam a klávesnice).
  - Kamera a příprava na přenos videa cca +20 tis.Kč.
  - Tlačítko pro každý byt cca +30 tis.Kč.
- Bylo zahájeno hlasování o nabízených variantách:
- Z možností zda tablo s tlačítkem zvonku pro každý byt nebo levnější tablo s číselníkem a kódy pro jednotlivé byty byla Shromážděním odhlasována první možnost, tedy zvonkové tlačítko pro každý byt.

- Z možností zda zvolit tablo včetně přenosu videa nebo pouze zvuku bylo odhlasováno, že tablo bude přenášet pouze zvuk.

8. Informace o dlužnících SVJ a hlasování o postupu proti nim:

Předseda výboru informoval Shromáždění, že tento bod nebyl na programu schůze. Proto po stručném představení bodu vyzval přítomné členy k hlasování o jeho projednání.

Při hlasování o projednání bodu o dlužnících SVJ nebyl nikdo proti, projednání bylo tedy jednohlasně schváleno.

Předseda Výboru SVJ předal schůzi následující informace o dlužnících:

- **Černohlávek Petr**
  - máme od soudu platební rozkaz, čekáme na pravomoc rozsudku, pak předáme exekutorovi, na jeho byt již je uvalena exekuce od jiných věřitelů.
  - Dluží SVJ **82.251,- Kč** z toho je **68.002,- Kč** zúčtovaný dluh
    - 2.130,- Kč soudní poplatky
    - 37.762,- Kč dluh z let 2010-2011
    - 28.110,- Kč dluh z vyúčtování 2012
    - 14.276,- Kč zálohy 2013 – není dosud zúčtovatelné
- **Krivý Roman a Krivá Helena**
  - máme uznatelný zúčtovatelný dluh – chceme postoupit pohledávku 3. Straně
  - dluží SVJ **46.434,- Kč** z toho **24.270,- Kč** zúčtovatelný dluh
    - 24.270,- Kč dluh z vyúčtování 2012
    - 22.164,- Kč zálohy 2013 – není dosud zúčtovatelné.

Předseda výboru představil možnosti postupu proti dlužníkům:

- a) Podáme žalobu, ale vyřízení poslední žaloby na pana Černohlávka trvalo rok.
- b) Postoupení pohledávky - potřebujeme schválení shromážděním.

Shromáždění bylo vyzváno k hlasování o tom, aby výbor ve zvláštních případech postoupil nedobytné pohledávky třetí straně, přičemž zvláštním případem se rozumí když: dlužník nekomunikuje s Výborem a nehradí své závazky vůči SVJ více než 6 měsíců a ani po ročním vyúčtování a po výzvě výborem SVJ svůj dluh do 1 měsíce neuhradí, nebo si nedomluví splátkový kalendář.

- Výsledek hlasování:  
BYLO JEDNOHLASNĚ SCHVÁLENO, ŽE VÝBOR ZÍSKÁVÁ MANDÁT K MOŽNOSTI POSTUPOVAT POHLEDÁVKU, NIKDO SE PROTI TOMUTO NEVYSLOVIL.

9. Předseda Výboru předal Shromáždění informace o činnosti Výboru v uplynulém roce:

Kamerová zkouška a vyčištění odpadů - červen 2012 – 23. 940,- Kč.

Tomu předcházela havárie odpadního svodu – 12. 363,- Kč.

Požární revize - tlaková zkouška hasicích přístrojů, kontrola hydrantů - červen 2012 – 16.091,- Kč.

Seřízení oken - v listopadu 2012 - 45. 191,- Kč;

- od techniků jsme získali informace o nekvalitním provedení instalace oken.

Řešení konzumace alkoholu na veřejných prostranstvích – čekáme na zasedání a následné vyjádření Rady hlavního města Prahy.

Hlasování o zvýšení příspěvku do fondu oprav - odhlasováno 24,70 Kč/m<sup>2</sup> od října 2012.

Hlasování o novém členovi výboru - s platností od 18.8.2012 zvolen pan Jiří Keřlík.

Výměna rozbité HID Čtečky a nové kódování čipů.

- Domluveno uznání reklamace, přesto že záruka uplynula 2 měsíce před závadou.
- Zaplatili jsme pouze práci na výměně a kódování 3.751,-Kč.

Kontrola střešní krytiny - Srpen 2012 - střecha bez závad, zatýkání může být způsobeno špatným okapovým svodem.

Aktivita při řešení linky 218 - Výbor aktivně komunikoval se společností ROPID a Dopravním podnikem hlavního města Prahy, vč. účasti při sepisování a šíření petice proti zrušení linky. Neustálé řešení a upomínání dlužníků.

Neustálé opravy úmyslně poškozeného vybavení – vypínačů, obložení, zavírání vchodových dveří, atd.

10. Předseda Výboru SVJ provedl zhodnocení správních a finančních změn v uplynulém roce:

Úklid - úspora ze zúčtovatelných záloh

- šetření nákladů 9500,- / Měsíc - to je 114.000 Kč /rok
  - 164 obyvatel => 58 Kč / měsíc
- 2 lidi v bytě => 1392 Kč / rok
- 3 lidi v bytě => 2088 Kč / rok
- 4 lidi v bytě => 2784 Kč / rok

Pojištění – úspora ze zúčtovatelných záloh

- Původně SVJ platilo 46.430,- Kč
- Nová smlouva od března 2013 zní na částku 19.274,- Kč při stejných pojistných podmínkách, stejných pojistných limitech, a navíc máme pojištění odpovědnosti statutárního orgánu a pojištění skel v budově.
- Úspora je ročně 27.156 Kč jde ze zúčtovatelných záloh za pojištění.

Nová smlouva o vedení účetnictví se Softlink s. r. o.

- Do konce roku 2012 SVJ platilo za účetnictví společnosti SNEO a.s. 9 690,- Kč + odečty spotřeby společnosti Softlink s.r.o. 3 348,-Kč, tj. 13 028,- Kč měsíčně;
- od roku 2013 máme novou smlouvu se společností Softlink s.r.o., která nám poskytuje měření, účetnictví a správu záloh a fondu oprav za 8 733,- Kč měsíčně;
- úspora od začátku roku 2013 je 4 295,- Kč měsíčně a jde ze zúčtovatelných záloh za správu domu.

11. Byla zahájena diskuse k vyúčtování záloh

Vyúčtování se letos pozdrželo, díky přechodu od SNEO a.s. k Softlink s. r. o.

Snaha vyplácet přeplatky co nejvíce na účet, vloni jsme museli vybírat a držet v pokladně přes 100 tisíc Kč, kde problém byl především výběr této částky z účtu u Poštovní spořitelny.

Předseda Výboru SVJ předal informace o novém kontaktu na správce předpisu záloh. Při požadavku na zjištění informací o zálohách, platbách, SIPO atp. tedy těch, které se dříve daly získat u paní Zíbové, se nyní obraťte na pana M. Štíbra z firmy CP-Fin s.r.o. , tel: 774 431 179 e-mail: martin.stibr@cpfin.cz, nebo na předsedu Výboru SVJ pana Ing. J.Kleina.

Na výzvu, zda má někdo k uvedeným skutečnostem nebo k vyúčtování obecně otázky, nikdo nereagoval. Diskuse k tomuto bodu byla tedy ukončena.

12. Byly představeny plánované činnosti Výboru pro následující rok:

Nové zvonkové tablo, chodbové zvonky a domácí telefony

- výběrové řízení skončené 15. května, bude pokračovat zpřesňováním nabídek rozhodnutím o dodavateli. Výbor se tímto bude zabývat v následujících dnech.
- výsledek hlasování o formě a vzhledu tabla: Tablo bez videa, zvonek pro každý byt
- realizace je plánována v průběhu června, záleží ovšem na vybraném dodavateli

čištění případně oprava okapů - pravděpodobně je příčinou zatékání do některých bytů

- oslovili jsme firmu, která nám čistila odpadní svody – dobrá zkušenost
- kamerová zkouška a čištění proběhne ve středu 29. 5. 2013
- cena kamerové zkoušky vč. vyčištění až po ležatý rozvod bude 8 280,- Kč celkem.

Oprava a renovace elektroinstalace ve společných prostorách

- V červnu bude zahájeno výběrové řízení
- Předpokládaná cena 950 tisíc – 1 mil. Kč, přičemž tato investice bude obsahovat:
  - Výměnu kabeláže od páteřních rozvodů k bytům
  - Výměnu nevyhovujících jističů
  - Renovaci rozvodných skříní
  - Instalaci sádrokartonových podhledů v chodbách
  - Kamerový systém pro vstupní haly
- předpokládaná realizace na konci léta – záleží na vybraném dodavateli
- prostředky na to již máme ušetřeny ve fondu oprav.

Instalace nových automatických výsuvných vstupních dveří v 0.patře

- Výběrové řízení je plánováno v průběhu léta
- Předpokládaná cena 120 tis. Kč
- Předpokládaná realizace na přelomu léta a podzimu.

Renovace vstupních hal v 0. a 1. patře

- Předpokládaná cena investice je cca 150 – 200 tis.Kč, kdy poptány a realizovány budou následující úpravy:
  - podlahová dlažba
  - oprava obkladů
  - výmalba
  - realizace dle finančních možností.

Energetický audit:

- V následujících týdnech bude výbor podnikat kroky k získání Průkazu energetické náročnosti budovy
- Služba bude poptána v průběhu června
- Předpokládaná cena 20 tisíc Kč.

13. Závěrečná diskuse:

- Proběhly stížnosti na některé obyvatele domu stran vyhazování hořících nedopalků z oken. Vzniká zde nebezpečí, že nedopalek zalétne do okna v nižších patrech, kde znečistí či propálí tkaniny a jiné, nebo dokonce způsobí požár.
- Výbor přislíbil vyvěsit na nástěnku apel na slušnost všech obyvatel v domě, aby cigaretové nedopalky nevyhazovali z oken!
- Dále již nebyly vzneseny žádné dotazy ani navrženo žádné další téma k diskusi a schůze byla tedy ukončena.

V Praze dne 22. 5. 2013



Ing. Jiří Klein  
Předseda Výboru



Bc. Marek Ouředník  
Místopředseda Výboru (zapisovatel)



Jiří Keřlík  
Člen Výboru



Ing. Miluše Bajčiová  
Ověřovatelka zápisu