

Zápis ze schůze shromáždění vlastníků dne 24.1 2013

Z Á P I S

ze schůze shromáždění vlastníků jednotek Společenství REZEDA, 1823, 1824, 1825, 1826, Praha 10, konané dne 24.1.2013 od 18,00 hodin v jídelně Gymnázia Praha 10, Voděradská 2

Schůze shromáždění započala v 18,00 hodin. Schůze byla svolána pozvánkou výboru společenství ze dne 7. ledna 2013.

1. Schůzi zahájil předseda výboru p. Jan Šimek. Vyhlásil, že podle presenční listiny, jejíž kopie je nedílnou přílohou tohoto zápisu, byli v okamžiku zahájení schůze přítomni členové společenství, mající velikost spoluvlastnických podílů na společných částech domu 323700/373230, tedy mající počet 323700 hlasů z celkového počtu 373230 hlasů členů společenství. Shromáždění je tedy podle platných stanov schopné usnášení, neboť jsou přítomni vlastníci jednotek mající 86,73 % hlasů všech členů společenství. Současný seznam vlastníků byl ověřen k 24.1.2013 náhledem do KN a vytištěním výpisu. Jako host, který bude informovat shromáždění k některým bodům jednání schůze byl pozván pan ing. Miroslav Šimek, který spolupracoval při administrativních věcech s výborem společenství.

Jako zapisovatele navrhl předseda výboru zvolit člena výboru sl. Janu Bláhovou.

Bylo hlasováno, v době hlasování byli přítomni členové s počtem 323700 platných hlasů.

K přijetí usnesení je zapotřebí nadpoloviční většiny hlasů přítomných členů společenství

Výsledek hlasování :

pro 323700 hlasů,

proti 0 hlasů,

zdrželo se 0 hlasů

Vyhlášeno přijaté usnesení:

Zapisovatelem byla zvolena sl. Jana Bláhová 100 % přítomných hlasů.

Dále předsedající schůze Jan Šimek navrhl, aby bylo hlasováno o programu schůze, uvedeném v pozvánce na schůzi shromáždění vlastníků ze 7. ledna 2013, která byla doručena vlastníkům jednotek vhozením do schránky nebo osobním doručením a pozvánka byla dle rozhodnutí výboru ve stanoveném termínu vyvěšena v jednotlivých domech čp. 1823, 1824, 1825 a 1826 v termínu stanoveném stanovami společenství. Následně bylo o návrhu hlasováno. V době hlasování byli přítomni členové s počtem 323700 platných hlasů.

K přijetí usnesení je zapotřebí nadpoloviční většiny hlasů přítomných členů společenství.

Výsledek hlasování :

pro 323700 hlasů ,

proti 0 ,

zdrželo se 0

Vyhlášeno přijaté usnesení:

Program schůze byl odsouhlasen tak, jak je uveden na pozvánce 100 % přítomných hlasů.

Dále schůze probíhala v souladu se schváleným programem.

2. K bodu 1/ a 2/ programu

Předseda výboru společenství p. Jan Šimek informoval o dosavadní činnosti výboru za období od jeho vzniku do dne konání této schůze. Podrobný výčet činností je k nahlédnutí v dokladech výboru společenství na vyžádání a je též uveden v zápisech z jednání výboru. Byly převedeny a uzavřeny smlouvy s dodavateli služeb na společenství vlastníků, převzaty administrativně i fyzicky společné části domů od původního vlastníka MČ Praha 10. Předání provedli firmy, které uvedené společné části domů spravovali pro MČ, tj. firma TOMMI- holding, spol. s r.o. dům čp. 1826 a firma AUSTIS, a.s. domy čp. 1823, 1824 a 1825.

Společné části domů na základě mandátní smlouvy uzavřené v intencích prohlášení vlastníka (smlouvy o výstavbě) a uzavřených smluv o převezech vlastnictví bytových jednotek bude spravovat nadále firma TOMMI- holding. Doposud nepřevezené bytové a nebytové jednotky, jejichž vlastníkem je MČ

Praha 10 bude i nadále spravovat firma AUSTIS, a.s. K některým činnostem podal podrobnější informace i p. M. Šimek.

3. K bodu 3/ programu tj. stavu společných částí domů informoval p. J. Šimek

Při fyzickém přebírání společných částí domů a procházení sklepních místností a prostor, kde jsou umístěny sklepní kóje bylo zjištěno, že některé místnosti, které jsou přístupny na univerzální klíče, které vlastní vlastníci bytových jednotek a dále nájemci bytových a nebytových jednotek jsou zarovnány jako skladiště nepotřebným nábytkem, elektronikou a dalším odpadem, který by patřil na sběrný dvůr nebo do pravidelně přistavovaných kontejnerů. Jedná se především o místnosti, kde jsou umístěny hlavní uzávěry vody a plynu, což odporuje především požárními předpisy a znemožňuje při případné havárii uzavřít vodu nebo plyn. U některých prostor, které by měly být přístupny na univerzální klíče si uživatelé především sklepních kójí namontovali vlastní zámky a znepřístupnili tyto prostory. V některých sklepních kójích jsou bez zabezpečení uskladněny např. ředidla, barvy, hadry a jiné hořlaviny. Část kójí je vypáčena a poměrně zdevastovaná. Stejně tak v prostorách v domě čp. 1823 má nájemce restaurace uskladněn nábytek a vyhozené lednice bez příslušné nájemní smlouvy na tyto prostory.

Vzhledem ke skutečnosti, že uvedené prostory jsou součástí společných částí domů dle prohlášení vlastníka a mají mít možnost tyto užívat všichni vlastníci a o ně pečovat, je nutno uvedenou situaci postupně vyřešit.

Po diskusi přítomných vlastníků bylo navrženo, aby ze strany uživatelů kójí byly tyto jednotlivými uživateli identifikovány a označeny, která bytová jednotka tyto užívá. Dále byli přítomní požádáni, aby vyklidili a odstranili nepotřebné věci, které mají uskladněny v místnostech, kde nemají co dělat.

Problém suterénních prostor bude řešen na příští schůzi vlastníků, případně bude přikročeno k vyklizení prostor s uzávěry vody a plynu, pokud nebudou tam uskladněné věci jejich majiteli vyklizeny.

4. K bodu 4/ programu stavu vypořádání mezi Společenstvím REZEDA a MČ Praha 10

Pan J. Šimek a p. M. Šimek informovali v souvislosti s převzetím společných částí domů 1823, 1824, 1825 a 1826 a souvisejících pozemků od MČ Praha 10

prostřednictvím správcovské firmy TOMMI- holding spol. s r.o. a AUSTIS, a.s. ke dni 30. 10. 2012 o stavu vyúčtování plateb uskutečněných jednotlivými vlastníky jednotek doposud hrazených na účet MČ Praha 10 prostřednictvím správcovských firem TOMMI nebo AUSTIS. Při administrativním převzetí domů výborem bylo protokolárně dohodnuto první částečné vyúčtování k datu 30. 9. 2012 s tím, že výbor společenství obdrží od TOMMI potřebné podrobné doklady do 31. 10. 2012. Další vyúčtování budou následovat tak, jak budou přecházet jednotlivé smluvní vztahy na společenství REZEDA a bude známo konečné vyúčtování poskytnutých služeb za rok 2012, které ještě uhradila MČ Praha 10. Pravidla vyúčtování poskytnutých plateb, záloh a nákladů bude provedeno v intencích pravidel uvedených ve Smlouvě o převodu vlastnictví bytové jednotky, prohlášení vlastníka, zápisu z první schůze shromáždění vlastníků po ustavení společenství a obecně platných právních předpisů. Vlastníci jednotek po následné kontrole obdrží podrobné vyúčtování s tím, že případné přeplatky nebo nedoplatky budou buď uhrazeny vlastníky jednotek z účtu společenství nebo doplacený na tento účet. Toto vyúčtování by mělo být ukončeno nejpozději do konce února roku 2013, jakmile proběhne jeho kontrola ze strany MČ Praha 10. Výbor společenství uvedené vyúčtování odsouhlasil již 19. 11. 2012. Bohužel od tohoto data nebyl nikdo na MČ Praha 10 toto vyúčtování schopen zkontrolovat. Dle poslední informace z 23. 1. 2013 byl na uvedenou práci přijat nový zaměstnanec. Vyúčtování se kromě společenství jako takového týká především vlastníků bytových jednotek v čp. 1826, kteří byli nabyvateli těchto jednotek v roce 2010 a 2011 a na základě smlouvy o převodu vlastnictví bytové jednotky mělo být finanční vyrovnání mezi nabyvatelem a převodcem jednotky provedeno do 4 měsíců od vzniku společenství vlastníků jednotek (bod 7.4. a 7.5. smlouvy). Bylo konstatováno, že jde v tomto případě o porušení smlouvy ze strany převodce a nedodržení smluvních podmínek. Vlastníkům dotčených bytových jednotek bylo doporučeno, aby s uplatněním nároku vůči převodci tj. MČ Praha 10 vyčkali do konce měsíce února 2013.

5. K bodu 5/ programu stav finančních prostředků na účtu společenství a pokladně k 31.12.2012 a 23.1.2013.

Informaci o stavu finančních prostředků podal p. J. Šimek

Datum účet Kč pokladna Kč

31.12.2012 926 557,- 1 703,-

23.1.2013 909 646,- 279,-

6. K bodu 6/ programu - způsob postihu neplatičů záloh na služby a příspěvku na náklady spojené se správou společných částí domů a pozemků.

Byla diskutována otázka případného postihu vlastníků, kteří jsou v prodlení s platbou záloh na náklady spojené se správou domů a pozemků a dále záloh na služby. Vzhledem k tomu, že jednotliví vlastníci ručí za závazky společenství vlastníků jednotek v poměru, který odpovídá velikosti spoluvlastnických podílů na společných částech domů a změnou počtu vlastníků dochází i ke změně počtu plátců záloh (snižuje se postupnou privatizací podíl na platbách za bytové a nebytové jednotky ve vlastnictví MČ) je nutno důsledně kontrolovat a požadovat, aby jednotliví vlastníci plnili své povinnosti. Po provedení vyúčtování za roky 2011 a 2012 budou vlastníci, kteří mají nedoplatky z tohoto období vyzváni výborem k jejich úhradě a současně budou vyplaceny přeplatky ostatním vlastníkům. Toto se týká vlastníků bytových jednotek v domě čp. 1826. Při dokončení privatizace doposud neprivatizovaných jednotek bude při změně výše a přechodu plateb záloh z dosavadního správce firmy AUSTIS, a.s. na společenství REZEDA nápomocný určený správce tj. firma TOMMI - holding, která je smluvně zavázána vedením evidence plateb a též jejich upomínáním a ukládáním do systému SIPO. K vyhodnocení platební morálky členů společenství bude provedeno na příští schůzi shromáždění vlastníků a případně navrženy sankce za neplnění povinnosti vlastníků.

7. K bodu 7/ programu – volba členů nového výboru společenství

Dosavadní předseda výboru společenství p. Jan Šimek uvedl, že současnému výboru společenství skončilo roční funkční období dle stanov společenství k 23.1.2013 a je tedy nutno zvolit nový výbor společenství na další funkční období jednoho roku, pokud v průběhu tohoto období nedojde ke změně stanov a délky funkčního období. Dále je nutno zvolit i nové členy kontrolní komise, protože současným členům komise skončilo funkční období dle platných stanov též k 23.1.2013.

Ke zvolení členů výboru je dle čl.VII odst.15 stanov zapotřebí souhlasu nadpoloviční většiny všech členů společenství.

Na základě tohoto sdělení byli na základě návrhu zástupce vlastníka MČ Praha 10 nejprve dotázáni členové dosavadního výboru, zda chtějí kandidovat na další funkční období.. Pan Jan Šimek a paní Lucie Sabáková odpověděli záporně, kdy toto stanovisko nepokračovat ve funkci další období již sdělili výboru 4.1.2013. Pan Petr Čtvrtník a sl. Jana Bláhová vyslovili souhlas s pokračováním ve funkci člena výboru společenství v dalším funkčním období. V návaznosti na tato vyjádření bylo plénum vyzváno k podání návrhů na doplnění výboru novými členy.

Kandidáty na nové členy výboru byli plénem navrženi pan Josef Vondra a pan ing. Tomáš Bulis. Oba dva vyjádřili souhlas s kandidaturou.

Poté bylo přikročeno k volbě členů výboru společenství a to o každém členu samostatně.

V době volby byli přítomni členové s počtem 323700 platných hlasů, tj. 86,73 % hlasů všech členů společenství.

Hlasováno, aby členem výboru společenství byl pan Petr Čtvrtník :

pro 323700 hlasů ,

proti 0 ,

zdrželo se 0

Vyhlášen výsledek volby : Pan Petr Čtvrtník byl zvolen členem výboru společenství počtem 323700 přítomných hlasů, tj. 86,73 % hlasů všech členů společenství.

Hlasováno, aby členem výboru společenství byla sl. Jana Bláhová

pro 323700 hlasů ,

proti 0 ,

zdrželo se 0

Vyhlášen výsledek volby: Slečna Jana Bláhová byla zvolena členem výboru společenství počtem 323700 přítomných hlasů, tj. 86,73 % hlasů všech členů společenství.

Hlasováno, aby členem výboru společenství byl pan Josef Vondra :

pro 323700 hlasů ,

proti 0 ,

zdrželo se 0

Vyhlášen výsledek volby: Pan Josef Vondra byl zvolen členem výboru společenství počtem 323700 přítomných hlasů, tj. 86,73 % všech členů společenství.

Hlasováno, aby členem výboru společenství byl pan ing. Tomáš Bulis :

pro 323700 hlasů ,

proti 0 ,

zdrželo se 0

Vyhlášen výsledek volby: Pan ing. Tomáš Bulis byl zvolen členem výboru společenství počtem 323700 přítomných hlasů, tj. 86,73 % hlasů všech členů společenství.

Dále bylo přikročeno k volbě členů kontrolní komise. Z dosavadních dvou členů této komise byl na schůzi přítomen pouze ing. Jan Kvasnička. Pan Tomáš Veselý byl nepřítomen. Pan ing. Jan Kvasnička vyslovil souhlas s kandidaturou na člena komise na další funkční období. Plénem byli dále navrženi jako členové komise paní Ivana Sorgato, pan Karel Klimeš a paní Venuše Chudobová. Všichni jmenovaní vyslovili souhlas s kandidaturou na člena kontrolní komise. Na základě uvedeného bylo přikročeno k volbě členů kontrolní komise společenství. Ke zvolení člena kontrolní komise dle čl.X odst.2 stanov je zapotřebí souhlasu nadpoloviční většiny všech členů společenství.

V době volby byli přítomni členové s počtem 323700 platných hlasů, tj. 86,73 % hlasů všech členů společenství.

Každý člen kontrolní komise byl volen samostatně.

Hlasováno, aby členem kontrolní komise byl pan ing. Jan Kvasnička :

pro 323700 hlasů ,

proti 0 ,

zdrželo se 0

Vyhlášen výsledek volby: Pan ing. Jan Kvasnička byl zvolen členem kontrolní komise společenství počtem 323700 přítomných hlasů, tj. 86,73 % hlasů všech členů společenství.

Hlasováno, aby členem kontrolní komise byl pan Karel Klimeš :

pro 323700 hlasů ,

proti 0 ,

zdrželo se 0

Vyhlášen výsledek volby: Pan Karel Klimeš byl zvolen členem kontrolní komise společenství počtem 323700 přítomných hlasů, tj. 86,73 % hlasů všech členů společenství.

Hlasováno, aby členem kontrolní komise byla paní Ivana Sorgato :

pro 323700 hlasů ,

proti 0 ,

zdrželo se 0

Vyhlášen výsledek volby: Paní Ivana Sorgato byla zvolena členem kontrolní komise společenství počtem 323700 přítomných hlasů, tj. 86,73 % hlasů všech členů společenství.

Hlasováno, aby členem kontrolní komise byla paní Venuše Chudobová :

pro 323700 hlasů ,

proti 0 ,

zdrželo se 0

Vyhlášen výsledek volby: Paní Venuše Chudobová byla zvolena členem kontrolní komise společenství počtem 323700 přítomných hlasů, tj. 86,73 % hlasů všech členů společenství.

8. K bodu 8/ programu – návrh a stanovení výše odměn výboru SVJ za vykonanou práci a činnost roku 2012 při zajištění převodu bytových jednotek, společných částí domů a služeb včetně zajištění správy a provozu domů a dále návrh a stanovení měsíční výše odměn výboru společenství na rok 2013. Pan Jan Šimek na základě jednání výboru společenství ze dne 4.1.2013 navrhl výši odměn pro celý výbor společenství takto :

Odměna za období od zahájení práce výboru společenství tj. od cca srpna |2012 do 31.12.2012 je navržena ve výši 20.000,- Kč zvýšená o částku 6 800 Kč na odvody na zdravotní a sociální pojištění. Celková částka bude tedy za rok 2012 činit 26 800,- Kč.

Výše odměny na rok 2013 pro výbor společenství je navržena ve výši 10 000,- Kč měsíčně zvýšená o úhradu odvodů na zdravotní a sociální pojištění ve výši 3 400,- Kč tj. v celkové výši 13 400,- Kč.

Dále členům výboru bylo navrženo vyplácení náhrad za případné používání mobilních telefonů do výše max. 500,- Kč měsíčně a nákladů na cesty dopravními prostředky na základě předložených dokladů.

K přijetí usnesení a schválení výše odměn výboru společenství je zapotřebí nadpoloviční většiny hlasů přítomných členů společenství.

Bylo přikročeno k hlasování o výše navržených odměnách pro výbor společenství za rok 2012 a na rok 2013 a náhradách.

V době hlasování byli přítomni členové s počtem 323700 platných hlasů, tj. 100 % hlasů.

Hlasováno :

pro 312300 hlasů ,

proti 5700 (p.Goetz) ,

zdrželo se 5700(p. Kroutil)

Vyhlášeno přijaté usnesení :

Navržené odměny výboru za rok 2012 a na rok 2013 a výše náhrad byly schváleny počtem 312300 hlasů, tj. 96,48 % přítomných hlasů. Proti bylo 5700 přítomných hlasů, hlasování se zdrželo 5700 přítomných hlasů.

9. K bodu 9/ programu – různé, diskuse

V rámci diskuse bylo navrženo, aby příští schůze shromáždění vlastníků byla konána v květnu až červnu 2013. Pokud vyvstane potřeba, tak bude svolána dříve.

Vzhledem k tomu, že byl program schůze vyčerpán a nikdo z vlastníků jednotek neměl další náměty k projednání, byla schůze ve 20,15 hodin ukončena.

Zapisovatel : Jana Bláhová

Předsedající schůze : Jan Šimek