

ZÁPIS Z 2. SCHŮZE SCHROMÁŽDĚNÍ SPOLEČENSTVÍ PRO DŮM Č.P. 703, PRAHA 9 – LETŇANY KONANÉHO DNE 11.12.2006

1. MÍSTO SCHŮZE SPOLEČENSTVÍ

Schůze Společenství pro dům č.p. 703, Praha 9 – Letňany se sídlem Zlonická 703, 190 00 Praha 9 (dále jen „Společenství“) se koná ve studovně Gymnázia Českolipská.

2. PROGRAM SCHŮZE SPOLEČENSTVÍ

1. Zahájení, schválení programu.
2. Zpráva Austisu, výboru a kontrolní komise o dosavadní činnosti.
3. Schválení smlouvy o správě domu.
4. Zvýšení příspěvku do fondu oprav.
5. Schválení odměn orgánů společenství.
6. Schválení rozpočtu na rok 2007.
7. Schválení využití místnosti sušárna pro potřeby společenství.
8. Souhlas shromáždění s úpravami jednotky č. 410.
9. Správa pozemků biokoridu u ul. Kbelská.
10. Správa pozemků přilehlých k domu (vychozená cesta).
11. Vzduchotechnika.
12. Prohlášení – sklepy, klíče.
13. Diskuze.

3. ÚČASTNÍCI SCHŮZE

Přítomní jsou všichni členové výboru Společenství tj. jmenovitě Mgr. Helena Šilhavá (HŠ), JUDr. Martina Samková (MS), paní Dana Němcová (DN), pan Tomáš Volf (TV) a pan Tomáš Majtner (TM). A dále členové kontrolní komise tj. jmenovitě Kateřina Žůrková (KŽ), Ing. Eva Hostašová (EH) a Martin Pohl (MP) a zástupce firmy Austis pan Dlask.

4. PRŮBĚH SCHŮZE

K bodu 1. Zahájení, schválení programu.

Schůze byla zahájena v 19.15 hod. HŠ, která konstatovala, že je společenství usnášeníschopné.

USNÁŠENÍSCHOPNOST	ANO
Přítomných hlasů	53,58714%
z toho 1/2	26,79357%
z toho 3/4	40,19035%

K bodu 2. Zpráva Austisu, výboru a kontrolní komise o dosavadní činnosti.

HŠ přednesla zprávu o činnosti výboru od 17.5.2006. Dále podala informace o zřízení účtu, zápisu společenství do rejstříku, uzavření smlouvy se správcem domu – firma Austis, kontrole vyúčtování za rok 2005, zpráva o neplatičích (DN konstatovala že k dnešnímu dni je vše doplaceno), výběrových řízeních na dodavatele služeb (převody smluv na SVJ), zřízení web stránek společenství a spolupráci s ostatními společenstvími na Novém Proseku II.

Pan Dlask (zástupce firmy Austis) podal informace o domu – dům byl dne 25.11.2005 převzat firmou Skanska, stěhování a předání bytů vlastníkům bylo realizováno od prosince 2005.

Záruka na dům končí dne 6.8.2008 a 6.8.2013 končí záruka na střechu.

Dům je kompletně zajištěn na služby včetně pojištění (na úklid si stěžují všechny domy).

Pan Dlask chodí pravidelně na technickou kontrolu domu každé úterý a pátek a uplatňuje u firmy Skanska závady na společných prostorách, co je v bytě musí vlastník u firmy Skanska reklamovat sám na této emailové adrese: tereza.skalova@skanska.cz

Ze zprávy o závadách na domech nového Proseku vyplývá, že nejvíce je předmětem reklamace vzduchotechnika.

Pan Dlask podal informaci o tom, že byla uzavřena nová smlouva s firmou Austis o správě, která nahradila smlouvu s firmou Skanska. Dále byla navržena přes makléřskou společnost Aura Lloyd smlouva pojistná na rok 2007, která nabízí zvýhodněné (finanční) podmínky díky rámcové smlouvě uzavřené mezi firmou Austis a pojišťovnou Kooperativa.

Zprávu kontrolní komise přednesla EH a je vyvěšena na nástěnce a webových stránkách společenství.

Zástupce kontrolní komise se vždy zúčastnil jednání výboru.

Kontrolní komise provedla kontrolu dodavatelských smluv, pojistné smlouvy s pojišťovnou Kooperativa, souhlasila s úspornými opatřeními (vysoká spotřeba a nedoplatky za elektřinu), návrhem rozpočtu a navýšením příspěvku do fondu oprav, dále nedoporučuje zrušit smlouvu s firmou zajišťující úklid v domě, ani převzít zeleň od firmy Skanska.

K bodu 3. Schválení smlouvy o správě domu.

Hlasování - schválení smlouvy o správě domu z 19.6.2006

USNÁŠENÍSCHOPNOST	ANO
Přítomných hlasů	53,58714%
z toho 1/2	26,79357%
z toho 3/4	40,19035%

Smlouva byla schválena všemi přítomnými.

Nikdo se nezdržel hlasování.

Nikdo nebyl proti.

K bodu 4. Zvýšení příspěvku do fondu oprav.

DN navrhla zvýšení příspěvku do fondu oprav z 1 Kč za m² na 5 Kč za m² (návrh částky vzešel z dotazníkového šetření).

Dle sdělení pani Mášové z firmy Austis je nyní na účtu fondu oprav 60 tis. Kč.

Dle vyjádření pana Dlaska (při porovnání s jinými domy) budou výdaje na budoucí opravy velice velké (např. 1,5 mil. za střechu).

Hlasování o návrh na zvýšení příspěvku do fondu oprav – 5 Kč za m².

Návrh byl schválen většinou hlasů.

Nikdo se nezdržel hlasování.

Proti: Novotná Renata (412), 205, 605, 410, 112

K bodu 5. Schválení odměn orgánů společenství.

Schválení odměn výboru společenství

HŠ přednesla návrh, který byl 12 tis. měsíčně pro výbor jako celek, částka bude pak rozhodnutím výboru na jeho jednání rozdělena; DN informovala, že tato částka (příjem) podléhá dani z příjmu.

TM připomněl, že výbor je statutární orgán který ručí za rozhodnutí svým majetkem, a že průměr je 3000 Kč na osobu.

Kontrolní komise – EH navrhuje 100 Kč na bytovou jednotku – tato částka bude pro členy výboru i komise a bude poté v rámci jednání výboru a komise rozdělena.

HŠ dále připomněla, že z odměny si výbor platí také své náklady (telefony, tisk, kopie materiálů pro vlastníky), a dále zdůraznila, že časová náročnost funkce předsedy výboru se pohybuje v rozmezí 20-40 hodin za měsíc, zpravidla u té horní hranice.

Návrh, aby byly zvlášť rozúčtovány náklady a zvlášť práce jako taková je nerealizovatelný, jelikož tyto

náklady není zpravidla možné přesně vyčíslit.

Pani Tenglerová (byt 606) podala informaci, že průměrně se v jiných domech platí 100 Kč za byt. Dále navrhla, aby se platilo nejen za bytovou jednotku ale i za garáž a sklep a to takto:

100 Kč za byt (72 bytů)

5 Kč za sklep (asi 75 sklepů)

25 Kč za garážové stání vnitřní (asi 52 stání)

Hlasování o návrhu 12 tisíc za měsíc pro výbor:

PRO	36,77925%
PROTI	12,68169%
ZDRŽEL SE	4,12619%

Přijato

Kontrolní komise navrhla odměnu 1200 Kč za měsíc pro kontrolní komisi.

EH se vzdala odměny předem.

Nové hlasování o návrhu odměny 12 tisíc pro výbor a komisi společně za měsíc:

PRO	36,77925%
PROTI	12,68169%
ZDRŽEL SE	4,12619%

Přijato

Hlasování o návrhu, aby odsouhlasená částka 12 tis. Kč byla proplacena zpětně ke dni zvolení členem výboru nebo komise s tím, že za květen se částky výbor i komise vzdává, takže částka bude počítána zpětně od června 2006

PRO	24,64771%
PROTI	22,90891%
ZDRŽEL SE	6,03052%

Přijato

NE

K bodu 6. Schválení rozpočtu na rok 2007.

Zprávu podala DN – rozpočet na rok 2007 – ČÁSTKA 2 175 000 Kč, správce (Austis) určí nový rozpis záloh.

Hlasování o návrhu - Shromáždění schvaluje rozpočet SVJ na rok 2007 v celkové částce 2 175 000 Kč, jež tvoří přílohu zápisu ze shromáždění.

Hlasováno a schváleno většinou hlasů, 2 hlasy se zdrželi.

Informace od pana Dlaska o neplatičích: problémy s neplatiči – firma Austis zasílá 2 upomínky – klasická a pak předžalobní, pak soud a exekuce.

Pani Tenglerová (byt 606) podala návrh, aby jejich jména nebo čísla bytů (neplatičů) byla uvedena na nástěnce nebo webových stránkách společenství.

Hlasování o návrhu - Shromáždění pověřuje správce, aby v souladu s tímto rozpočtem určil výši záloh na úhradu za služby a příspěvek členů společenství na náklady spojené se správou domu pro rok 2007.

Návrh byl schválen všemi přítomnými.

Nikdo se nezdržel hlasování.

Nikdo nebyl proti.

Hlasování o návrhu - Shromáždění dále zmocňuje výbor SVJ, aby rozhodoval o vymáhání plnění povinností uložených členům společenství (čl. VII odst. 3 písm. j stanov SVJ).

Návrh byl schválen všemi přítomnými.

Nikdo se nezdržel hlasování.

Nikdo nebyl proti.

K bodu 7. Schválení využití místnosti sušárna pro potřeby společenství.

Zprávu podala HŠ – sušárna.

V 1PP byla zřízena sušárna jen kvůli kolaudaci, nikdo ji nevyužívá.

Výbor ji chce pro práci – nechá zde uloženy některé věci, dokumenty (uloženy zde budou pouze kopie dokumentů, originály má firma Austis), může sloužit i jako konzultační místnost s vlastníky jednotek; bude zabráná navždy, zároveň dojde k výměně klíče.

Hlasování o návrhu – místnost sušárny bude sloužit pouze pro potřeby orgánů společenství, budou vyměněny klíče a sušárna nebude volně přístupná vlastníkům.

Návrh byl schválen všemi přítomnými.

Nikdo se nezdržel hlasování.

Nikdo nebyl proti.

K bodu 8. Souhlas shromáždění s úpravami jednotky č. 410.

Vlastník bytové jednotky č. 410 tento návrh stáhl.

K bodu 9. Správa pozemků biokoridu u ul. Kbelská.

Zprávu podala HŠ – biokoridor

Pozemky vlastní 510 vlastníků s podílem 1/510. Správa pozemků je v tomto stavu nerealizovatelná. Dodavatelská firma nepředala zeleň firmě Skanska a ta ji nepředala tím pádem nám.

Problémem je billboard, který je bez nájmu. Částka za billboard 150 tisíc za rok, návrh na uzavření smlouvy pouze na 3 roky – k dnešnímu dni nebyla z druhé strany odezva. Zkrácení navrhováno z důvodu budoucího jiného využití pozemků (např. hřiště – v současné době nerealizovatelné s ohledem na zřízený biokoridor v části pozemků).

Po komunikaci s ostatními domy Nového Proseku II. vzešel návrh, aby každý vlastník udělil společenství Plnou moc, tím pádem bude smlouva podepsána jen 6 zástupci, kteří zajistí i další komunikaci a správu pozemků.

Dům F sbírá podpisy na Plnou moc, stejně tak dům B; k uzavření smlouvy je nezbytný souhlas nadpoloviční většiny.

Vzor plné moci je na webových stránkách společenství. Zároveň bude vyvěšen na nástěnce domu.

Názory a diskuse:

Pan Dlask konstatoval, že se jedná o jediný biokoridor na Praze 9 a Úřad pro Prahu 9 neví co s tím; navíc se jedná o oblast, která je chráněná a je možno ji 2x za rok posekat a vyčistit.

Orientačně (dle hlasování) by plnou moc dala většina vlastníků – vlastníci si ji mají stáhnout z webových stránek a vyplnit (není třeba ji ověřovat notářem).

K bodu 10. Správa pozemků přilehlých k domu (vychozená cesta).

Zprávu podal TM – pozemky kolem domu

Varianta:

- přesunutí zastávky MHD – dopravní podnik není kompetentní k této změně, městská část s posunutím zastávky MHD nesouhlasí,

- využití chodníčku na parkovišti - chodník náleží městské části, která ho pronajímá nájemci parkoviště, rada městské části s tímto návrhem nesouhlasila,

- výstavba plotu od parkoviště ke garážím – došlo několik návrhů na zhotovení plotu (značně finančně náročné),

- vybudování chodníku – je nezbytné stavební povolení; položení dlaždic do štěrku, písku či hlíny je možné bez stavebního povolení a bez ohlášení (HŠ informovala, že pokud se udělá cesta, bude i uklížena, stane-li se na ní nehoda, pak má barák pojistku).

Ve 21.30 není SVJ usnášeníschopné.

Orientační hlasování k bodu 9, tedy jakými variantami se má výbor dále převážně zabývat:
pro oplocení asi 30 hlasujících
pro chodníček asi 10 hlasujících
do příští schůze se bude výbor zabývat převážně variantou oplocení

K bodu 11. Vzduchotechnika.

Zprávu podal TV – vzduchotechnika (VZT)

VZT je dělána dle projektové dokumentace, splňuje všechny normy. Firma Skanska tvrdí, že problémy s VZT jsme si zapříčinili sami, jelikož si to někteří vlastníci jednotek sami rozladili. Firma Skanska navrhla nové zaregulování při kterém je ale nutná přítomnost všech vlastníků v jeden moment na téže stoupačce.

Pan Straka z domu D má kontakt na pána z ČVUT, kterému předal kompletní zprávu o stavu VZT.

Orientační hlasování o dalším postupu:

Varianty:

- zaregulování 1 stoupačky na náklady všech,
- znalecký posudek bez ohledu na znalce z ČVUT, odhadové náklady cca 10-30 tisíc.

orientačně pro zaregulování stoupačky převážná většina dosud přítomných

orientačně pro znalecký posudek 10 hlasů

Konkrétní stoupačka bude zvolena podle souhlasu všech vlastníků umístěných na stoupačce.

K bodu 12. Prohlášení – sklepy, klíče.

Zprávu podala MS – prohlášení sklepy

Apelace, aby prohlášení sklepy (zhotovení náhradních klíčů ke společným chodbám do sklepů) bylo dodáno co nejdříve, jelikož stále chybí dostatečná odezva a potřebný souhlas jednotlivých vlastníků sklepů.

Elektřinu za vysoušeče (po vytopení sklepů a společných prostor) zaplatí firma Skanska.

K bodu 13. Diskuze.

Diskuze, podněty aj.

Tenglerovi (606) navrhuji, aby dům byl pravidelně kontrolován někým z domu, zároveň by tato osoba následně reklamovala jakoukoli závadu. Dále připravili návrh domovního řádu, jehož text je umístěn na webových stránkách.

Schůzi ukončila HŠ ve 22.30 hodin.

Zapsala: Martina Samková.

Zápis ze schůze byl přečten a podepsán níže uvedenými členy výboru a kontrolní komise.

V Praze, dne _____

V Praze, dne _____

Mgr. Helena Šilhavá
předseda výboru

Tomáš Volf
místopředseda výboru

V Praze, dne _____

V Praze, dne _____

JUDr. Martina Samková
člen výboru, zapisovatel

Ing. Eva Hostašová
zástupce kontrolní komise