

**ZÁPIS
Z 10. SCHŮZE SHROMÁŽDĚNÍ
SPOLEČENSTVÍ PRO DŮM Č.P. 703, PRAHA 9 – LETŇANY
KONANÉHO DNE 24.11.2010**

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, Praha 9.

2. PROGRAM SCHŮZE SPOLEČENSTVÍ

Program:

1. Zahájení.
2. Zpráva správců objektu, výboru a revizora o jejich činnosti.
3. Schválení účetní závěrky za rok 2009 a schválení rozpočtu SVJ pro rok 2011.
4. Způsob rozúčtování nákladů objektu vzhledem k některým připomínkám vlastníků.
5. Volba nových členů výboru SVJ, popř. i náhradníků.
6. Volba nového správce objektu od 1. 1. 2011.
7. Oplocení pozemku.
8. Správa pozemků biokoridoru.
9. Diskuze.

3. ÚČASTNÍCI SHROMÁŽDĚNÍ

Přítomni jsou členové společenství dle prezenční listiny, která tvoří přílohu č. 1 tohoto zápisu. Aktuální výpis z katastru nemovitostí tvoří přílohu č. 2 tohoto zápisu.

Z členů výboru jsou na shromáždění přítomni předsedkyně Jana Lišková (JL), místopředseda Michal Knappe (MK), člen výboru Michal Kovalovský (MKo), člen výboru Tomáš Majtner (TM) a členka výboru Diana Tenglerová (DT). Dále je přítomna revizorka Jana Rašková (JR).

4. PRŮBĚH SCHŮZE

BOD 1 – ZAHÁJENÍ

Usnášeníschopnost		ANO
Přítomných hlasů		70,80704%
z toho 1/2		35,40352%
z toho 3/4		53,10528%

Schůze byla zahájena v 19.05 hodin předsedkyní paní Janou Liškovou (JL), která konstatovala, že je společenství usnášeníschopné.

BOD 2 – ZPRÁVA SPRÁVCE, VÝBORU A REVIZORA O JEJICH ČINNOSTI

Zpráva Správce domu

Michal Knappe se ujal slova za správce domu. Přítomné informoval o činnostech, které se prováděly v rámci provozu domu. Jedná se především o kontrolu společných prostor domu, jejich údržbu a případné opravy. Menší opravy provádí správce svépomocí, na větší odbornější závady je volán vždy specializovaný servis. Vlastníci bytových jednotek byli informováni o otevřených reklamacích se společností Skanska, a.s. a o průběhu jejich vyřizování. Správce také předložil shromáždění SVJ seznam plánovaných revizí, výměn a oprav na rok 2011 v odhadované částce 180 000,- Kč. Kompletní zpráva správce je nedílnou součástí tohoto zápisu jako příloha č. 3.

Zpráva revizora

Revizorka Jana Rašková shromáždění stručně informovala o činnosti výboru, správě domu a pravidelné kontrole účetnictví SVJ. Doporučila schválit účetní uzávěrku za rok 2009 a připravený návrh rozpočtu na rok 2011. Kompletní zpráva revizora je nedílnou součástí tohoto zápisu jako příloha č. 4.

Zpráva výboru

Za výbor SVJ přednesl zprávu Tomáš Majtner. Přítomné informoval o činnosti výboru za uplynulé období. Přednesl záležitosti, se kterými se musel výbor zabývat jako činnost nové úklidové firmy, havarijní stav v garážích atd. Kompletní zpráva výboru je nedílnou součástí tohoto zápisu jako příloha č. 5. Jana Lišková doplnila zprávu informací o aktuálním stavu dlužníků, tj. k 31. 10. 2010 činí pohledávky vůči dlužníkům cca Kč 190.000,-, z toho největší část připadá na dlužníka v soudním řízení (Kč 110.000,-). Ostatní dlužníci jsou průběžně upomínáni.

BOD 3a - Schválení účetní závěrky za rok 2009

Jana Lišková informovala shromáždění o stavu účetní závěrky za rok 2009. Náklady byly zkontrolovány výborem a revizorem a výborem odsouhlaseny. JL za výbor doporučila účetní závěrku pro rok 2009 ke schválení a vyzvala shromáždění k hlasování.

Hlasování č. 1:

„Shromáždění společenství vlastníků schvaluje účetní závěrku za rok 2009.“

V okamžiku hlasování bylo přítomno 70,80704 %všech hlasů. Pro přijetí je nutná většina ½ přítomných.

Výsledek hlasování č.1

PRO	70,80704%
PROTI	0,00000%
ZDRŽEL SE	0,00000%
Přijato	ANO

Účetní závěrka za rok 2009 byla přijata.

Pro bylo 70,80704 % přítomných hlasů.

Proti nebyl nikdo.

Nikdo se nezdržel.

JL upozornila shromáždění na nutnost drobné úpravy pořadí bodů původně avizovaného programu schůze. Schválení rozpočtu pro rok 2011 navrhla přesunout až za volbu nového správce, protože volba správce, resp. varianty správy objektu může zásadním způsobem výši rozpočtu ovlivnit.

Vzhledem k výsledkům výběrového řízení na nového správce je totiž nutné nejprve rozhodnout, zda bude správa objektu (technické zajištění) oddělena od ekonomické správy, jak původně výbor zamýšlel, nebo zda se shromáždění rozhodne svěřit technicko-správní i ekonomickou správu objektu do rukou jednoho subjektu. JL tedy vyzvala shromáždění k hlasování o variantě správy objektu od 1. 1. 2011.

Hlasování č. 2:

„Shromáždění společenství vlastníků schvaluje, aby zůstalo oddělené účetnictví od technické správy objektu.“

V okamžiku hlasování bylo přítomno 70,80704 % všech hlasů. Pro přijetí je nutná většina ½ přítomných.

Výsledek hlasování č. 2

PRO	70,80704%
PROTI	0,00000%
ZDRŽEL SE	0,00000%
Přijato	ANO

Účetnictví od správy zůstává oddělené.

Pro bylo 70,80704% přítomných hlasů.

Proti nebyl nikdo.

Nikdo se nezdržel.

BOD 6 - Volba nového správce objektu od 1. 1. 2011.

Výbor obdržel v červnu 2010 informaci od stávajícího správce (MK a MKo), že již z časových důvodů nebude moci od 1.1.2011 vykonávat činnost správce. Výbor na základě těchto informací vypsál výběrové řízení na nového správce. Oslovili jsme prostřednictvím TM 15 firem a do užšího kola byla výborem nominována firma IKON spol. s.r.o., FPS, s.r.o. a Stavební bytové družstvo Praha. DT nechala kolovat nabídky firem na správu včetně jejich porovnání. Výbor s ohledem na problémy s minulým správcem společností Servis58, s.r.o. chce zachovat oddělené činnosti technicko-správní a ekonomické. Z tohoto důvodu výbor navrhuje ponechat ekonomickou činnost stávající účetní firmě 7MK, s.r.o. a od nového správce požadovat pouze správu v oblasti technické. Této potřebě nejlépe odpovídá nabídka firmy FPS, s.r.o. JL tedy vyzvala shromáždění k hlasování.

Hlasování č. 3:

„Shromáždění společenství vlastníků souhlasí se zvolením firmy FPS, s.r.o. novým správcem.“

V okamžiku hlasování bylo přítomno 70,80704 % všech hlasů. Pro přijetí je nutná většina ½ přítomných.

Výsledek hlasování č. 3

PRO	70,80704%
PROTI	0,00000%
ZDRŽEL SE	0,00000%
Přijato	ANO

Shromáždění zvolilo jako nového správce firmu FPS, s.r.o.

Pro bylo 70,80704 % přítomných hlasů.

Proti nebyl nikdo.

Nikdo se také nezdržel.

BOD 3b - Schválení rozpočtu SVJ pro rok 2011

Jana Lišková přednesla shromáždění návrh na nový rozpočet pro rok 2011. Informovala všechny přítomné o jednotlivých změnách a navýšeních oproti rozpočtu na rok 2010.

Výbor i revizor navrhli shromáždění schválit nový rozpočet na rok 2011.

Hlasování č. 4

„Shromáždění společenství vlastníků schvaluje rozpočet na rok 2011“

V okamžiku hlasování bylo přítomno 70,80704 % všech hlasů. Pro přijetí je nutná většina ½ přítomných.

Výsledek hlasování č. 4

PRO	70,80704%
PROTI	0,00000%
ZDRŽEL SE	0,00000%
Přijato	ANO

Rozpočet na rok 2011 byl schválen.

Pro bylo 70,80704 % přítomných hlasů.

Proti nebyl nikdo.

Nikdo se nezdržel.

BOD 4 - Způsob rozúčtování nákladů objektu vzhledem k některým připomínkám vlastníků.

Jana Lišková informovala shromáždění o stížnostech některých vlastníků na způsob rozúčtování nákladů, jmenovitě šlo o rozúčtování nákladů na čištění ucpané stoupačky či opravu vyhořelého motoru vzduchotechniky v důsledku vhození předmětů do větrací šachty. Tyto náklady byly původně rozúčtovány pouze mezi vlastníky bytů na stoupačku/šachtu napojených. Výboru připadalo toto rozúčtování spravedlivé. Na základě ohlasu vlastníků (s odkazem na znění příslušné legislativy) rozhodl výbor tento způsob vyúčtování neuplatňovat. Náklady budou tedy rozúčtovány mezi všechny vlastníky. Těm, kteří částku již uhradili, bude v rámci vyúčtování záloh roku 2010 tato částka vrácena.

Dále vyzvala JL pana Koutného, aby přednesl svou připomínku. Slova se ujal pan Koutný, majitel garážového stání, a sdělil všem vlastníkůům svůj nesouhlas s rozúčtováním nákladů v nebytových jednotkách v -1PP a -2PP. Žádá výbor, aby došlo k rozdělení elektroměrů na nebytové jednotky -1PP, -2PP, sklepy a ostatní společné části domu tak, aby bylo zajištěno reálné sledování spotřeby elektřiny společných částí a nebytových jednotek. Jelikož se jedná o poměrně drahou investici, nebylo o tomto návrhu hlasováno. Výbor do konce ledna 2011 zjistí, zda je rozdělení technicky proveditelné a jakou finanční investici by toto rozdělení vyžadovalo. Pokud tato změna finančně nezatíží SVJ, bude se o ni na příští schůzi SVJ hlasovat.

Dále byl ze strany pana Koutného vznesen požadavek, aby vlastníci garážových stání platili do fondu oprav pouze 50% z 1 m² oproti bytové jednotce. DT za výbor sdělila, že bohužel v garážích je problém s nosností podlah a bude asi v brzké době nezbytné provést zesílení nosnosti podlah uhlíkovými vlákny. Cenová investice je poměrně vysoká a pokud na tuto investici nebude ve fondu oprav garáží patřičná rezerva, budou muset být tyto platby zajištěny přímo od jednotlivých vlastníků garážových stání. Pan Koutný přesto trval na svém návrhu s upřesněním, že na případné rekonstrukce a údržby budou vlastníci garážových stání přispívat formou mimořádných splátek.

JL vyzvala shromáždění ke hlasování.

Hlasování č. 7

„Shromáždění společenství vlastníků schvaluje návrh pana Koutného na snížení plateb do fondu oprav u parkovacích míst na 50% za 1 m² oproti bytovým jednotkám.“

V okamžiku hlasování bylo přítomno 70,80704 % všech hlasů. Pro přijetí je nutná většina ½ přítomných.

Výsledek hlasování č. 7

PRO	42,91399%
PROTI	8,48211%
ZDRŽEL SE	19,41094%
Přijato	ANO

Návrh pana Koutného byl přijat.

Pro bylo 42,91399% přítomných hlasů.

Proti bylo 8,48211%.

Zdrželo se 19,41094%.

BOD 5 - Volba nových členů výboru SVJ, popř. i náhradníků.

Jana Lišková informovala shromáždění, že v průběhu vlastní schůze došlo k mimořádné schůzi výboru, na které - z důvodu blížícího se konce svého volebního období - odstoupili z funkce předsedy výboru Jana Lišková a z funkce místopředsedy výboru Michal Knappe.

Jejich funkční období by končilo v prosinci 2010, kdy by bylo nutné – kvůli volbě nových členů na další funkční období – svolat další schůzi shromáždění. Odstoupili tedy nyní. Vzhledem k tomu, že se na uvolněná místa ve výboru nikdo nepřihlásil, projevil Jana Lišková i Michal Knappe zájem ucházet se o znovuzvolení do výboru SVJ. JL vyzvala shromáždění k hlasování.

Hlasování č. 5:

„Shromáždění společenství vlastníků souhlasí se zvolením Michala Knappeho do funkce člena výboru.“

V okamžiku hlasování bylo přítomno 70,80704 % všech hlasů. Pro přijetí je nutná většina ½ přítomných.

Výsledek hlasování č. 5

PRO	69,84956%
PROTI	0,00000%
ZDRŽEL SE	0,95748%
Přijato	ANO

Shromáždění zvolilo Michala Knappeho do funkce člena výboru.
Pro bylo 69,84956% přítomných hlasů.
Proti nebyl nikdo.
Zdrželo se 0,95748%.

Hlasování č. 6:

„Shromáždění společenství vlastníků souhlasí se zvolením Jany Liškové do funkce člena výboru.“

V okamžiku hlasování bylo přítomno 70,80704 % všech hlasů. Pro přijetí je nutná většina ½ přítomných.

Výsledek hlasování č. 6

PRO	69,47757%
PROTI	0,00000%
ZDRŽEL SE	1,32948%
Přijato	ANO

Shromáždění zvolilo Janu Liškovou do funkce člena výboru.
Pro bylo 69,47757% přítomných hlasů.
Proti nebyl nikdo.
Zdrželo se 1,32948% .

JL dále informovala shromáždění, že z funkce náhradníka revizora odstoupil pan Libor Beneš a vyzvala přítomné vlastníky, zda nemá někdo zájem o funkci náhradníka revizora či členů výboru. Ze strany vlastníků se nikdo nepřihlásil.

BOD 7 - Oplocení pozemku.

Slova se za výbor ujal TM, který vysvětlil, z jakého důvodu vznikla potřeba oplotit pozemek kolem našeho domu – devastace zeleně. Byly představeny 3 varianty, kdy základní parametry plotu zůstávají zachovány: výška plotu 150 cm, materiál čtyřhranné pletivo ZN/PVC oko 50 x 50, barva zelená.

Jednotlivé varianty:

- „Krátká“ varianta od garážových vrat k informační tabuli;
- „Střední“ varianta od informační tabule k hlídanému parkovišti;
- „Dlouhá“ varianta od garážových vrat až k hlídanému parkovišti, tj. oplocení celého pozemku.

Po delší diskuzi vyzvala JL shromáždění k hlasování o realizaci oplocení jako takového.

Hlasování č. 8:

„Shromáždění společenství vlastníků schvaluje výstavbu plotu.“

V okamžiku hlasování bylo přítomno 70,80704 % všech hlasů. Pro přijetí je nutná většina ½ přítomných.

Výsledek hlasování č. 8

PRO	58,86357%
PROTI	5,86715%
ZDRŽEL SE	6,07632%
Přijato	ANO

Shromáždění schválilo výstavbu plotu.
Pro bylo 58,86357% přítomných hlasů.
Proti bylo 5,86715%.
Zdrželo se 6,07632%.

Dále vyzvala JL shromáždění, aby hlasovalo o způsobu financování výstavby plotu.

Hlasování č. 9:

„Shromáždění společenství vlastníků schvaluje, že výstavba plotu bude hrazena v ročním vyúčtování dle velikosti vlastnického podílu.“

Výsledek hlasování č. 9

PRO	58,77413%
PROTI	8,39898%
ZDRŽEL SE	3,63393%
Přijato	ANO

Shromáždění schválilo výstavbu plotu.
Pro bylo 58,77413% přítomných hlasů.
Proti bylo 8,39898%.
Zdrželo se 3,63393%.

Shromáždění schválilo, že výstavba plotu se bude hradit v ročním vyúčtování dle velikosti vlastnického podílu.

JL vyzvala shromáždění, aby v dalším hlasování rozhodlo o variantě realizovaného oplocení. Hlasováno bylo o „dlouhé“ variantě, tj. oplocení celého pozemku bez vstupní branky. Místo branky bude v prostoru kanalizačního vstupu volný prostor zajišťující vstup na oplocený pozemek. Osazení brankou bude kdykoliv v budoucnu možné.

Hlasování č. 10:

„Shromáždění společenství vlastníků vybralo pro výstavbu plotu dlouhou variantu.“
V okamžiku hlasování bylo přítomno 70,80704 % všech hlasů. Pro přijetí je nutná většina ½ přítomných.

Výsledek hlasování č. 10

PRO	57,69692%
PROTI	9,36061%
ZDRŽEL SE	3,74951%
Přijato	ANO

Shromáždění schválilo pro výstavbu plotu dlouhou variantu.
Pro bylo 57,69692% přítomných hlasů.
Proti bylo 9,36061%.
Zdrželo se 3,74951%.

BOD 8 - Správa pozemků biokoridoru.

Slova se ujala Jana Lišková a sdělila shromáždění, že dne 17. května 2010 byla jménem všech vlastníků podepsána smlouva o údržbě pozemků „biokoridoru“ a také smlouva o pronájmu parcely 600/1, tj. část pozemků „biokoridoru“, za účelem umístění a obsluhy bigboardu. Uvedené smlouvy podepsali zástupci většiny vlastníků, tj. SVJ domů, která dostala od vlastníků zplnomocnění. Znění smluv a smluvní podmínky jsou k dispozici na našich internetových stránkách: www.zlonicka.net.

Jana Lišková dále sdělila, že na základě komunikace se společností Skanska jsou uvedené pozemky „biokoridoru“ osvobozeny od daně z nemovitostí, konkrétně dle § 4 odst. 1 písm. l) - veřejná zeleň daného zákona. Pro tyto pozemky, je osvobození automatické, tj. nemusí být osvobozeny od daně nárokováno formou podaného daňového přiznání.

Nutné je ale zahrnutí příjmů a výdajů vyplývajících z pronájmu uvedeného pozemku, resp. jeho podílu. SVJ v průběhu roku pro všechny vlastníky eviduje výnosy a náklady spojené s „biokoridorem“ a ke konci roku oznámí všem vlastníkům podíl výnosů a nákladů, který připadá na jejich 510-tinu. Oznámení bude písemné a bude sloužit jako podklad pro zpracování daňového přiznání za příslušné období.

Většina vlastníků se dohodla na tom, že veškeré výnosy z pronájmu budou použity na údržbu biokoridoru – sekání trávníku, prořez keřů, péče o stromy včetně zálivky, údržba laviček apod. Rok 2010 bude ale z pohledu příjmů výjimečný. Společnost, která provozuje bigboard, v letošním roce vyplatila i nájemné za roky předchozí – pro náš dům v celkové výši 36.000,- Kč. Pro rok 2010 bude tedy částka, kterou bude muset každý z vlastníků přiznat v daňovém přiznání za rok 2010 vyšší, než jak tomu bude v letech následujících.

Údaje ke 31.10.2010 jsou následující:

Příjmy (konečné pro rok 2010) ve výši	51.552,- Kč	
výdaje (k 31. 10. 2010) ve výši:	13.650,- Kč	za údržbu
	600,- Kč	právní poradenství + poštovné

Ke zdanění cca 35.901,- Kč na 72 vlastníků spadajících pod dům A, tj. cca 499,- Kč na každého vlastníka.

BOD 9 - Diskuze.

5. UKONČENÍ SCHŮZE

Schůzi ukončila JL ve 21.35 hodin.

Zapsal: Diana Tenglerová

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

V Praze, dne _____

V Praze, dne _____

Jana Lišková
předseda výboru

Michal Knappe
místopředseda výboru

V Praze, dne _____

V Praze, dne _____

Diana Tenglerová
člen výboru, zapisovatel

Jana Rašková
revizorka

Přílohy:

1. Prezenční listina
2. Výpis z katastru nemovitostí
3. Zpráva správce
4. Zpráv revizora
5. Zpráva výboru
6. Přehled revizí a oprav pro rok 2011
7. Výběr správce – rozpis nákladů
8. Rozpočet na výstavbu plotu
9. Návrh rozpočtu na rok 2011
10. Účetní uzávěrka rok 2009
11. Výkaz zisku a ztrát 2009