

**ZÁPIS**  
**Z 9. SCHŮZE SHROMÁŽDĚNÍ**  
**SPOLEČENSTVÍ PRO DŮM Č.P. 703, PRAHA 9 – LETŇANY**  
**KONANÉHO DNE 11.11.2009**

**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 v prvním podzemním podlaží domu Zlonická 703/2.

**2. PROGRAM SCHŮZE SPOLEČENSTVÍ**

1. Zahájení.
2. Zpráva Správy domu, výboru a revizora o jejich činnosti.
3. Schválení účetní závěrky za rok 2008.
4. Fond oprav – stav, použití.
5. Schválení rozpočtu na rok 2010.
6. Výměna vodoměrů – výběr dodavatelské společnosti.
7. Daň z nemovitosti (garážová stání).
8. Správa pozemků přilehlých k domu, biokoridor.
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 Michal Knappe (MK), Michal Kovalovský (MKo), Tomáš Majtner (TM), Jana Lišková (JL) a Diana Tenglerová (DT). Dále je přítomna revizorka Jana Rašková (JR).

**4. PRŮBĚH SCHŮZE**

**BOD 1 – ZAHÁJENÍ**

Schůze byla zahájena v 19.00 hodin předsedkyní paní Janou Liškovou (JL), která konstatovala, že je společenství usnášeníschopné.

<b>AKTUÁLNÍ USNÁŠENÍSCHOPNOST</b>	<b>ANO</b>
Přítomných hlasů	56,33859%
z toho 1/2	28,16930%
z toho 3/4	42,25394%

**BOD 2 – ZPRÁVA SPRÁVCE DOMU, 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 případnou opravu. 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 2010 v odhadované částce 800 tis. Kč.

### Zpráva revizora

Revizorka Jana Rašková shromáždění stručně informovala o bývalé správcovské společnosti Servis 58. Poděkovala paní Janě Liškové za vynikající práci, především kontrolu účetnictví, a tím předejít škodám, které mohly vzniknout. Souhlasí s návrhem případného soudního sporu se společností Servis 58 v případě, že to bude pro SVJ prospěšné a finančně nezatěžující. Neshledala žádné nedostatky v práci výboru ani v práci správce. S novou účetní společností 7MK s.r.o. souhlasí a bude provádět kontrolu účetnictví jednou za čtvrtletí. Navrhla a také provedla kontrolu práce výborem navržené úklidové společnosti (Společnost pro dům, byt a zahradu, s.r.o., se sídlem v Českolipské ulici, Praha 9 – Prosek) a navrhuje o ní hlasovat na schůzi SVJ. Souhlasí s navýšením fondu oprav.

### 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, zejména šlo o vyřešení situace okolo firmy Servis 58 a následnou výpověď smlouvy. Jana Lišková také informovala o stížnosti na certifikovanou účetní paní Kalivodovou (firma Servis 58) a případném soudním sporu o uhrazení škod způsobených touto společností našemu SVJ. Výbor se tímto bude nadále zabývat a vlastníky informovat. Jana Lišková předala účetnictví nové firmě 7MK s.r.o.. Dalším úkolem výboru bylo vyřešení neúnostné situace spojené s úklidem v objektu. Na základě stížností vlastníků bytových jednotek bylo zahájeno výběrové řízení na novou úklidovou firmu. Výbor společně s revizorem zvážil nabídky firem a navrhuje hlasovat o nové úklidové firmě, aby se novou úklidovou firmou stala Společnost pro dům, byt a zahradu se sídlem v Českolipské ulici, Praha 9 – Prosek.

TM vyzval shromáždění ke hlasování.

### Hlasování č. 1:

„Shromáždění společenství vlastníků schvaluje novou úklidovou firmu Společnost pro dům, byt a zahradu s.r.o. se sídlem v Českolipské ulici, Praha 9 – Prosek.“

V okamžiku hlasování bylo přítomno 56,33859% všech hlasů. Pro přijetí je nutná většina ½ přítomných.

### Výsledek hlasování č.1

PRO	56,33859%
PROTI	0,00000%
ZDRŽEL SE	0,00000%
Přijato	<b>ANO</b>

### Nová úklidová firma byla přijata.

Pro bylo 56,33859% přítomných hlasů.

Proti nebyl nikdo.

Nikdo se nezdržel.

### **BOD 3 – SCHVÁLENÍ ÚČETNÍ ZÁVĚRKY ZA ROK 2008**

Jana Lišková informovala shromáždění o stavu účetní závěrky za rok 2008, tj. za období, kdy bylo účetnictví převážně vedeno (od 3/2008) společností Servis 58. Náklady byly zkontrolovány výborem a po provedených úpravách odsouhlaseny. Daňové přiznání sestavila a podala JL v řádném termínu daným zákonem. Celé účetnictví je nyní převzato a probíhá průběžná kontrola za pomoc nové paní účetní (Ing. Kupkové).

JL za výbor doporučila účetní závěrku pro rok 2008 ke schválení a vyzvala shromáždění k hlasování.

#### **Hlasování č. 2:**

„Shromáždění společenství vlastníků schvaluje účetní závěrku za rok 2008.“

V okamžiku hlasování bylo přítomno 56,33859% všech hlasů. Pro přijetí je nutná většina ½ přítomných.

#### **Výsledek hlasování č.2**

PRO	56,33859%
PROTI	0,00000%
ZDRŽEL SE	0,00000%
Přijato	<b>ANO</b>

#### **Účetní závěrka za rok 2008 byla přijata.**

Pro bylo 56,33859% přítomných hlasů.

Proti nebyl nikdo.

Nikdo se nezdržel.

### **BOD 4 – FOND OPRAV – STAV, POUŽITÍ**

K tomuto bodu si slovo za výbor vzala paní Diana Tenglerová. Informovala všechny přítomné se stavem fondu oprav. V současné době je na účtu fondu oprav deponovaná částka ve výši 981 480,48 Kč. Výbor SVJ shodl na nutnosti navýšení fondu oprav z několika důvodů:

- nedostatečné množství finančních prostředků na pokrytí plánovaných výměn, oprav a revizí v domě. O přehledu plánovaných revizí, oprav a výměn informoval správce domu v rámci své zprávy. Jde o částku přibližně ve výši 800 000,- Kč;
- nedostatečná finanční rezerva na nenadálé havarijní stavy v domě;
- nedostatečná rezerva pro dlouhodobé plánované opravy – např. střecha domu, výtah, fasáda domu.

Z tohoto důvodu výbor SVJ i revizorka souhlasí a doporučují schválení navýšení částky z 5 Kč na 10 Kč za 1m<sup>2</sup>.

JL vyzvala shromáždění k hlasování.

#### **Hlasování č. 3**

„Shromáždění společenství vlastníků schvaluje navýšení fondu oprav z 5,- Kč na 10,- Kč za 1m<sup>2</sup>.“

V okamžiku hlasování bylo přítomno 56,33859% všech hlasů. Pro přijetí je nutná většina ½ přítomných.

### **Výsledek hlasování č. 3**

PRO	50,85515%
PROTI	5,48344%
ZDRŽEL SE	0,00000%
Přijato	<b>ANO</b>

#### **Nová částka do fondu oprav byla přijata.**

Pro bylo 50,85515% přítomných hlasů.

Proti bylo 5,48344% přítomných hlasů.

Nikdo se nezdržel.

### **BOD 5 – SCHVÁLENÍ ROZPOČTU NA ROK 2010**

Jana Lišková přednesla shromáždění návrh na nový rozpočet pro rok 2010. Informovala všechny přítomné o jednotlivých změnách a navýšeních oproti rozpočtu na rok 2009.

Výbor i revizor navrhli shromáždění schválit nový rozpočet na rok 2010.

JL vyzvala shromáždění k hlasování.

#### **Hlasování č. 4**

„Shromáždění společenství vlastníků schvaluje rozpočet na rok 2010.“

V okamžiku hlasování bylo přítomno 56,33859% všech hlasů. Pro přijetí je nutná většina ½ přítomných.

### **Výsledek hlasování č. 4**

PRO	56,33859%
PROTI	0,00000%
ZDRŽEL SE	0,00000%
Přijato	<b>ANO</b>

#### **Rozpočet na rok 2010 byl schválen.**

Pro bylo 56,33859% přítomných hlasů.

Proti nebyl nikdo.

Nikdo se nezdržel.

### **BOD 6 – VÝMĚNA VODOMĚŘŮ – VÝBĚR DODAVATELSKÉ FIRMY**

Dalším bodem schůze byl výběr dodavateléské firmy na výměnu vodoměrů TUV a kalorimetrů – měřidel tepla pro jednotlivé bytové jednotky. Po předchozím výběrovém řízení výbor navrhuje a doporučuje schválit firmu FPS s.r.o, která v domě zajišťuje odečet vody, tepla a celkové vyúčtování těchto spotřeb. Cena výměny vodoměrů TUV se pohybuje v cenové relaci cca 116. 000,-Kč (nabídka podle výběrového řízení). Cena kalorimetrů je cca 342. 000,- Kč (nabídka podle výběrového řízení).

Několik vlastníků jednotek však vyslovilo svůj nesouhlas s plánovanou výměnou (byty 101, 108, 111, 201, 309, 313, 408 a 607 – jde o 8 jednotek ze 72). Navrhli nepostupovat dle platné Vyhlášky, ale provést výměnu vodoměrů TUV a kalorimetrů až s výměnou SUV (vodoměr pro studenou vodu), která se v souladu s Vyhláškou bude provádět za 2 roky. Výbor se postavil proti tomuto řešení. Vzhledem ke své osobní zodpovědnosti bude respektovat platnou legislativou (Zákonem č. 505/1990 Sb., o metrologii, a Vyhláškou 428/2001 Sb, která uvedený zákon doplňuje, tj. udává období, po které lze měřidlo považovat za odpovídající zákonu).

Vlastníci, kteří byli proti provedení plánované výměny, vyslovili přání svolat mimořádnou schůzi Shromáždění a nechat o dodržování legislativy hlasovat.  
Dle stanov má právo svolat schůzi shromáždění kdokoliv z vlastníků.

I přes trvající diskuzi pokračoval výbor v předem oznámeném programu a předsedkyně dala hlasovat o dodavatelské firmě.

JL vyzvala shromáždění ke hlasování.

#### **Hlasování č. 5**

„Shromáždění společenství vlastníků schvaluje firmu FTS jako dodavatele pro výměnu vodoměrů TUV a kalorimetrů.“

V okamžiku hlasování bylo přítomno 56,33859% všech hlasů. Pro přijetí je nutná většina ½ přítomných.

#### **Výsledek hlasování č. 5**

PRO	43,45801%
PROTI	10,88447%
ZDRŽEL SE	1,99611%
Přijato	<b>ANO</b>

#### **Firma na výměnu vodoměrů a kalorimetrů byla schválena.**

Pro bylo 43,45801% přítomných hlasů.

Proti bylo 10,88447% přítomných hlasů.

Zdrželo se 1,99611% přítomných hlasů.

V případě nesouhlasu s postupem výboru je možné svolat mimořádnou schůzi Shromáždění a nechat vlastníky hlasovat o změně způsobu rozúčtování spotřeby vody a tepla a o výměně vodoměrů a kalorimetrů v jiných termínech, nežli udaných Zákonem č. 505/1990 Sb., o meterologii, a Vyhláškou 428/2001 Sb, která uvedený zákon doplňuje, tj. udává období, po které lze měřidlo považovat za odpovídající zákonu. Právo na svohální schůze shromáždění má kdokoliv z vlastníků.

#### **BOD 7 – DAŇ Z NEMOVITOSTI (garážová stání)**

JL informovala přítomné o situaci v oblasti daně z nemovitosti týkající se garáží. Výbor SVJ byl nucen po předchozím upozornění od Finančního úřadu pro Prahu 9 rozhodnout o novém vyúčtování, podání a zaplacení daně z nemovitosti z garáží, tj. za každou jednotku (každé patro) jedním z vlastníků daného stání. Daňová přiznání na FÚ Praha 9 podaly za garážová stání v -1PP paní Lada Knappe a za stání v -2PP paní Jana Lišková. Následné rozúčtování podílu daně bude provedeno v rámci ročního vyúčtování nákladů za jednotku – garáž. Rozhodující pro vyúčtování bude vlastnictví k 1.1. daného kalendářního roku, tj. údaj rozhodný pro přiznání a platbu daně z nemovitostí.

#### **BOD 8 – SPRÁVA POZEMKŮ PŘILEHLÝCH K DOMU, BOKORIDOR**

Záležitostmi okolo pozemků, zejména biokoridoru se zabývala Diana Tenglerová, která se zúčastnila několika schůzek spolu s ostatními zástupci SVJ Nový Prosek II a společností Skanska – pan Heřmanský.

DT přítomné informovala, že domy NPII nejsou ochotny převzít biokoridor v daném stavu. Skanska proto výsadbu doplní podle projektové dokumentace a po následné kontrole zástupci všech SVJ NPII bude biokoridor převzat. Pro převzetí zástupci SVJ je ale potřebná plná moc.

Ty vlastníky, kteří poskytli svou plnou moc našemu SVJ, bude SVJ při převzetí a kontrole biokoridoru zastupovat. Ostatní vlastníci budou vyzváni přímo společností Skanska, a.s. Pro převzetí není rozhodující přítomnost vlastníka, písemná výzva bude dostačující. Jedná se pouze o formální převzetí. Nečinnost ze strany vlastníka tedy neznámá, že nedojde k přechodu práv a povinností spojených s biokoridorem a přílehlými pozemky na vlastníka.

Po převzetí Biokoridoru (konec listopadu 2009) nesou další náklady spojené s jeho údržbou vlastníci, nikoliv společnost Skanska a.s. Výbor upozornil vlastníky, že je v zájmu nás všech co nejdříve zahájit jednání s vlastníky bigboardu a zajistit tak dostatek peněžních prostředků na údržbu pozemků. Nečinnost vlastníků může celou situaci jen zkomplikovat. Nezbaví je ale odpovědnosti za údržbu a povinnosti finančně se na ní podílet.

## **BOD 9 – DISKUZE**

### **5. UKONČENÍ SCHŮZE**

Schůzi ukončila JL ve 20:45 hodin.

Zapsal: Michal Kovalovský.

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

V Praze, dne \_\_\_\_\_

V Praze, dne \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Michal Knappe  
předseda výboru

\_\_\_\_\_  
Michal Kovalovský  
člen výboru, zapisovatel

V Praze, dne \_\_\_\_\_

V Praze, dne \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Jana Lišková  
místopředseda výboru

\_\_\_\_\_  
Jana Rašková  
revizor

