

Zápis z 5. shromáždění vlastníků „Společenství pro dům č.p. 678“ **Praha 9 – Letňany ze dne 27. 11. 2007**

Shromáždění se uskutečnilo dne 27. 11. 2007 od 18:30 v jídelně Střední průmyslové školy na Proseku. Zúčastnili se ho členové SVJ s celkovým podílem 50,04% na společenství. Shromáždění tedy bylo usnášeníschopné. Byly projednány a schváleny následující body:

1/ Představení nového složení výboru SVJ.

2/ Volba zapisovatele. Zapisovatelem byla zvolena paní Iva Jungrová, členka výboru SVJ souhlasem 100% všech přítomných členů SVJ.

3/ Volba skrutátora a ověřovatele zápisu. Skrutátorkou a ověřovatelkou zápisu byla zvolena členka kontrolní komise paní Pavlína Kouřilová 100% všech přítomných členů SVJ.

4/ Byli zvoleni noví náhradníci do výboru SVJ z řad členů 100% souhlasem všech přítomných. Těmito jsou: paní Pinkerová Helena, paní Hošková Markéta, paní Feldmanová Ruth a pan Dvořák. Bohužel pan Dvořák nevlastní v domě žádnou jednotku, jeho manželka vlastní v domě byt. Toto bylo zjištěno následně. Z tohoto důvodu by se bohužel pan Dvořák nemohl stát právoplatným členem výboru SVJ. I přesto mu děkujeme za zájem o dům a dění v něm.

5/ Byl doplněn program shromáždění o následující body:

- rozhodnutí o vyrovnání ztráty hospodaření SVJ za rok 2006 z fondu oprav
- výměna kalorimetrů a vodoměrů a změna záloh s tím spojená
- hlasování o navýšení odměny správci
- hlasování o vyjmutí komor z účtování tepla
- odsouhlasení výpočtu nových záloh

Shromáždění schválilo 100% všech přítomných doplnění programu o zmiňované body.

6/ Shromáždění bylo seznámeno se zprávou o činnosti výboru za 3. funkční období od 22. 11. 2006 do 27. 11. 2007 a fungování domu. Ke zprávě o činnosti výboru nebyly vzneseny žádné připomínky. K informaci o fungování domu byla zmíněna možnost do budoucna vyměnit vstupní plastové dveře za kovové a navržena úprava světla ve vchodě č.4, vzhledem ke stávajícímu nedostupnému svítidlu na zvýšeném stropě.

7/ Zpráva o hospodaření SVJ za rok a účetní závěrka za rok 2006. Účetní závěrka za rok 2006 byla shromážděním odsouhlasena 100% všech přítomných členů. Současně bylo 100% přítomných členů SVJ odsouhlaseno vyrovnání finanční ztráty ve výši 9.095,87 Kč z fondu oprav. Tato ztráta vznikla na bankovních poplatcích.

8/ Shromáždění bylo informováno o nutnosti výměny kalorimetrů a vodoměrů v příštím roce a následně pravidelně dle zákona č. 505/1990 Sb. v platném znění a prováděcí vyhlášky č. 345/2002 Sb., kde je stanovena doba k ověření vodoměru na teplou vodu a kalorimetru jednou za 4 roky a vodoměru na studenou vodu jednou za 6 let. Úhrada této výměny bude vždy hrazena zálohově, v příslušném roce, kdy k ní má dojít, bude předpis záloh obsahovat položku kalorimetr a vodoměr s měsíční výší zálohy rovnající se předpokládaná cena/12. Pro

výměnu v roce 2008 počítáme s cenou cca 5.000,- Kč, čemuž odpovídá měsíční výše zálohy 416,-. Daná položka bude na konci roku vyúčtována dle skutečných nákladů na výměnu. Toto bylo shromážděním odsouhlaseno 100% všech zúčastněných vlastníků. Podmínkou pro výběr firmy pro instalaci je výběr z 5 firem zabývajících se touto činností.

9/ Shromáždění potvrdilo navýšení odměny správci SBD Praha ze současných 130,- Kč bez DPH měsíčně za bytovou jednotku na 135,- Kč bez DPH od 1. 1. 2008. Proti hlasovalo 3,07%. Pro hlasovalo zbývajících 96,93% . Nikdo se nezdržel. Poplatek za správu nebytových prostor zůstává nezměněn.

10/ Shromáždění schválilo 100% přítomných členů SVJ vyjmutí komor z účtování tepla a současně schválilo 100% přítomných členů SVJ stanovení paušální částky za spotřebu tepla v jedné komoře na 30,- Kč ročně.

11/ Shromáždění odsouhlasilo 100% přítomných členů SVJ nový způsob stanovení předpisu záloh v roce 2008 a letech následujících viz příloha Usnesení shromáždění vlastníků ze dne 27. 11. 2007 k bodu č. 11.

12/ Shromáždění odsouhlasilo 100% všech přítomných členů SVJ úpravu tepelného výměníku na náklady SVJ v předpokládané výši rozpočtu na tuto úpravu cca 85.000,- Kč. Návratnost investice se pro náš dům předpokládá na přibližně 10 měsíců. Roční úspora by měla činit cca 130.000,- Kč.

13/ Byla konzultována možnost oplocení pozemku za naším domem. V současné době probíhá na sídlišti Nový Prosek petice určená MČ Praha 18 s žádostí o vybudování a správu dětského hřiště v blízkosti našeho sídliště na pozemku patřícím MČ. Z tohoto důvodu se naše aktivita v tomto směru pozastavuje, s tím, že je nám známo, že obyvatelé našeho domu se petice taktéž hojně zúčastnili.

14/ Shromáždění se 100% usneslo na pověření výboru k vypracování dopisu ve spolupráci s právním a ekonomickým oddělením SBD Praha určeného spol. Austis jako posledního pokusu o mimosoudní řešení sporu. Jeden z přítomných členů SVJ navrhl podat návrh na vyhlášení konkurzu. Toto je možné pokud jsou známi dva věřitelé. Druhým věřitelem by nám mohl být některý z domů v naší lokalitě, který taktéž není do dnešního dne vypořádán s předchozím správcem spol. Austis.

Pokud spol. Austis nezpracuje vyúčtování za období 1. 1. 2005 až 30. 6. 2005 na jednotlivé jednotky v domě, bude podána určovací žaloba. Přítomní členové SVJ byli informováni o předpokládaném následujícím postupu, kdy by předali svoji plnou moc k zastupování v této věci některému ze členů výboru a ten by následně pověřil advokátní kancelář resp. JUDr. Nečasovou zpracováním určovací žaloby. Toto máme přislíbeno ze strany SBD Praha konkrétně od Mgr. Kroha – předsedy představenstva SBD Praha v rámci správního poplatku jinými slovy „zdarma“ .

Usnesení tohoto shromáždění jsou následující:

- Odsouhlasení účetní závěrky za rok 2006.
- Úhrady ztráty z hospodaření SVJ z fondu oprav.
- Schválení přidání zálohové platby na výměnu kalorimetrů a vodoměrů pro daný rok, kdy bude výměna probíhat.
- Odsouhlasení dodatku ke smlouvě o správě domu platné od 1. 1. 2008.

- Vyjmutí komor z účtování tepla.
- Byly schváleny nové zálohy pro rok 2008.
- Bylo odsouhlaseno zmenšení výměníku na náklady SVJ.
- Shromáždění pověřilo členy výboru zpracováním dopisu spol. Austis na určení zpracování vyúčtování za rok 2005 (1. 1. 2005 - 30. 6. 2005), jako posledního kroku před podáním žaloby.

Zápis zpracovala paní Iva Jungová, člen výboru SVJ

.....

Zápis ověřila paní Pavlína Kouřilová, člen kontrolní komise SVJ

.....

POZVÁNKA

výbor „Společenství pro dům č. p. 678, Praha 9 – Letňany“ si Vás dovoluje pozvat na
5. shromáždění vlastníků, které se bude konat v úterý dne 27. listopadu 2007 od 18:30
v jídelně Střední průmyslové školy na Proseku v 1. patře

(přesná adresa: Novoborská 610/2, Praha 9)

Od 18:15 bude probíhat prezence vlastníků s předpokládaným zahájením shromáždění v 18:30. Pronajímatel jídelny, tj. Střední průmyslová škola, trvá na vlastním přezutí účastníků shromáždění nebo použití připravených návleků. Účastníci shromáždění mohou po dobu shromáždění používat toalety v přízemí a nesmí vstupovat do prostoru výdejny jídla. Výbor SVJ předem děkuje za dodržení těchto podmínek.

Střední průmyslová škola na Proseku je za zastávkou autobusů „Českolipská – ve směru k OBI“ první ulice doprava u stojanu s pitnou vodou.

Program:

1. zahájení, volba zapisovatele, ověřovatele zápisu a skrutátora
2. schválení programu shromáždění
3. představení nového složení výboru SVJ
4. volba náhradníků do výboru SVJ (min. 3 osoby)
5. zpráva o činnosti výboru v r.2007 + informace o fungování domu
6. finanční závěrka r. 2006
7. hlasování o vyjmutí komor z účtování tepla
8. informace o snížení příkonu tepelného výměníku
9. oplocení pozemku za domem – dětské hřiště
10. pohledávka za spol. Austis, žaloby (hromadná žaloba)
11. diskuse

Žádáme všechny vlastníky (nebo jejich zplnomocněné zástupce), aby se ve vlastním zájmu tohoto shromáždění zúčastnili. Formulář pro plnou moc je ke stažení na www.sweb.cz/chotesovska678 .

Děkujeme předem za Vaši účast.

Společenství pro dům č. p. 678, Praha - Letňany

sídlo: Praha 9, Chotěšovská č. p. 678, PSČ 190 00

IČ: 27193926

Usnesení shromáždění vlastníků ze dne 27.11.2007 k bodu č. 11

- 1) Shromáždění schvaluje s účinností od 1.1.2008 výši ročních záloh na správou domu a pozemku takto:

Záloha	Celkem / rok
Úklid chodníku a zeleně	81 000 Kč
Pojištění	30 000 Kč

Na výše uvedených zálohách jsou povinni se podílet všichni členové společenství podle výše svého spoluvlastnického podílu.

Záloha	Celkem / rok
Ostatní služby	20 000 Kč
Opravy a údržba	110 000 Kč
Úklid	73 000 Kč
Výtah	70 000 Kč
El. Energie	170 000 Kč
Dlouhodobá záloha	207 000 Kč

Na výše uvedených zálohách jsou povinni se podílet členové společenství podle výše svého spoluvlastnického podílu na bytových a nebytových jednotkách a komorách.

Záloha	Celkem / rok
Úklid garáží	38 000 Kč
El. energie – garáž	15 000 Kč
Opravy a údržba – garáž	10 000 Kč

Dlouhodobá záloha – garáž	30 000 Kč
---------------------------	-----------

Na výše uvedených zálohách jsou povinni se podílet členové společenství podle výše svého spoluvlastnického podílu na garážích.

Záloha	Celkem / rok
Odpad	75 000 Kč

Na výše uvedených zálohách jsou povinni se podílet členové společenství podle výše svého spoluvlastnického podílu na bytových a nebytových jednotkách. Pokud má vlastník nebytové jednotky sjednánu vlastní smlouvu na odvoz odpadu, platba záloh se na něj nevztahuje.

Každý člen společenství, vlastník bytové nebo nebytové jednotky, je dále povinen se podílet na záloze „Odměna správci“ ve výši 155 Kč / měsíc / jednotka.

Každý člen společenství, vlastník komory a garáže, je dále povinen se podílet na záloze „Odměna správci“ ve výši 42 Kč / měsíc / jednotka.

Každý člen společenství, vlastník bytové nebo nebytové jednotky, je dále povinen se podílet na záloze „Výdaje spojené s prací výboru SVJ“ ve výši 80 Kč / měsíc / jednotka.

- 2) Shromáždění dále schvaluje s účinností od 1.1.2008 způsob stanovení výše záloh na služby související s užíváním jednotky takto:

Každý člen společenství je povinen hradit zálohy na služby související s užíváním jednotky, tj. zálohy na studenou vodu, teplou vodu a teplo ve výši odpovídající skutečné spotřebě za rok 2006 navýšené o 20%.

Tento způsob stanovení záloh na služby spojené s užíváním jednotky se použije i v následujících letech tak, že výše těchto záloh na příslušný kalendářní rok bude upravena podle skutečnosti druhého předchozího kalendářního roku a navýšena o 20%.

- 3) Výše uvedené roční zálohy byly zaokrouhleny na celé tisíce. Na předpisu záloh pro jednotlivé jednotky proto může dojít ke korunovým rozdílům. Dlouhodobá záloha je stanovena jednotně ve výši 3 Kč / m² / měsíc.
- 4) Shromáždění dále schvaluje na rok 2008 jednorázovou zálohu ve výši 5.000 Kč / rok / jednotka na výměnu vodoměrů a instalaci kalorimetrů. Na této záloze jsou povinni se podílet všichni vlastníci bytových a nebytových jednotek. Záloha bude vybírána měsíčně ve výši 416 Kč / jednotka.
- 5) Shromáždění ukládá všem členům společenství hradit měsíční zálohy na správu domu a pozemku a zálohy na služby související s užíváním jednotky řádně a včas, tj. v předepsané výši do 15. dne příslušného měsíce.
- 6) Shromáždění vlastníků ukládá výboru společenství, aby nejpozději do 1.1.2008 zajistil předání / zaslání nových předpisů záloh všem členům společenství.

Zpráva o hospodaření SVJ za rok 2006 a za období 1. 1. – 27. 11. 2007

Platební styk-založení nového účtu

Jak již bylo uvedeno na 4. shromáždění vlastníků konaném dne 22. 11. 2006 byl ve snaze o vyšší zhodnocení prostředků na účtu SVJ dne 3. 11. 2006 otevřen pro naše SVJ účet u ČSOB. Výhodou zde je, že jsme zařazeni do skupiny účtů SBD Praha a v rámci této skupiny můžeme využít služby Fiktivní Cash Pooling. Tato služba pro nás znamená zařazení do vyššího pásma úročení a tedy vyššího zhodnocení prostředků na našem účtu. Vlastníci byli vyzváni, aby nejpozději od ledna 2007 hradili zálohy na služby na účet vedený u ČSOB. Většina vlastníků změnu zaznamenala ihned, někteří vlastníci byli na změnu dodatečně upozorněni mailem či telefonicky v průběhu ledna a února, a proto bylo možné původní účet vedený u České spořitelny k datu 28. 2. 2007 uzavřít.

Současný zůstatek účtu vedeného u ČSOB k 31. 10. 2007 činil 688.146,33 Kč.

Zůstatek účtu představují nejen zálohy na služby, ale také zůstatek FO.

Účetní stav FO k 31. 10. 2007 činil 570.818,- Kč, z této částky však 67.613,- Kč činí spol. Austis dosud nepřevedený zůstatek FO za období let 2003 - 31. 12. 2004.

Účetní závěrka roku 2006

V návaznosti na účetní závěrku našeho SVJ za rok 2005 a na základě účetních operací za období 1. 1. 2006 - 31. 12. 2006 vypracovalo účetní oddělení SBD závěrku roku 2006.

Výsledek hospodaření k 31. 12. 2006 skončil ztrátou ve výši 9.095,87 Kč. Tuto ztrátu představují bankovní poplatky za vedení účtu a provádění bankovních operací po odečtu připsaných úroků. V roce 2007 by díky vedení účtu u ČSOB měly být bankovní poplatky z podstatné části kryty připsanými úroky.

Ztráta roku 2006 ve výši 9.095,87 Kč by měla být po odsouhlasení shromážděním vypořádána prostřednictvím Fondu oprav.

Účetní závěrka roku 2006 byla sice vypracována účetním oddělením SBD již ke konci března 2007, výbor však shledal v účetnictví určité nesrovnalosti, zejména jsme odmítly odsouhlasit závěrku s jakýmsi inventarizační rozdíly. Některé drobné položky byly opraveny či přislíbeny opravit v průběhu účetního oddělení roku 2007, inventarizační rozdíly byly po mnohačetných urgencích dohledány až nyní v listopadu z ujištěním hlavní účetní pí Angelisová, že veškeré rozdíly byly odstraněny a prokazatelně proúčtovány v účetnictví roku 2007. Rozdíly ani jejich opravy neovlivnily výsledek hospodaření za období roku 2006 ani 2007. Výbor SVJ si nechal od účetního oddělení SBD vypracovat písemné stanovisko k výše uvedeným operacím provedených v účetnictvím období roku 2007 a následně proto souhlasí s konečným odsouhlasením závěrky roku 2006.

Na základě rozhodnutí shromáždění vlastníků dne 22. 6. 2005 zvýšila se od 1. 1. 2006 tvorba FO z 1 Kč/m² na 3 Kč/m². Měsíční výběr do FO tak činí 19.743,- Kč. V roce 2006 bylo z FO čerpáno v celkové výši 10.039 Kč, z této částky představuje 7.417 Kč umoření ztráty roku 2005, zbytek tvoří drobné opravy.

Jak již bylo výše uvedeno účetní zůstatek FO k 31. 10. 2007 činil 570.818,- Kč, z této částky však 67.613,- Kč činí spol. Austis dosud nepřevedený zůstatek FO za období let 2003 - 31. 12. 2004.

Celková pohledávka za společnostmi Austis evidovaná v našem účetnictví k dnešnímu dni činí 365.732,- Kč. Dle spol. Austis předaných účetních a dalších podkladů představuje 298.118,- Kč rozdíl mezi vlastníky zaplacenými zálohami za období 1. 1. - 30. 6. 2005 a Austisem zaplacenými fakturami za služby, 67.613,- Kč činí již zmíněný dosud nepřevedený zůstatek FO za období let 2003 - 31. 12. 2004. Nutno však podotknout, že údaje dodané Austisem nemusí být přesné. Výbor SVJ již několikrát u firmy AUSTIS urgoval převedení těchto finančních prostředků na náš účet, dosud bez jakéhokoliv výsledku. Řešení stávající situace je jedním z bodů programu 5. shromáždění vlastníků.

Milena Doubravová
Místopředsdkyně výboru SVJ

Představení nového složení výboru SVJ

Výbor SVJ od loňského roku zaznamenal několik personálních změn. Dne 10. 7. 2007 vzal výbor na své schůzi na vědomí rezignaci pana Daniela Horáka na funkci předsedy výboru a současně i člena výboru. Dále rezignoval na této schůzi pan Miloš Zemánek na funkci místopředsedy. Pan Zemánek zůstal ve výboru na pozici člena výboru.

Novým členem výboru za pana Daniela Horáka se stala náhradnice paní Iva Jungrová.

Na následující schůzi dne 28.8. byla předsedkyní zvolena Lucie Šenková a místopředsedkyní paní Milena Doubravová. Dalšími členy výboru jsou paní Iva Jungrová, pan Pavel Chuchma, pan Miloš Zemánek.

Zpráva o činnosti výboru SVJ za 3. funkční období od 22. 11. 2006 do 27. 11. 2007

V první polovině roku výbor řešil zejména úkol, kterým byl pověřen shromážděním konaném 22. 11. 2006, a to vypracování posudku u advokáta na možnost a úspěšnost podání žaloby proti předchozímu správci spol. Austis. Tímto byl pověřen advokát Mgr. Lešetický. Ten v měsíci dubnu 16. 4. po shromáždění všech nutných podkladů zaslal spol. Austis předžalobní upomínku. Po odpovědi spol. Austis ze dne 25. 4. 2007 zpracovala stejná advokátní kancelář posudek na úspěšnost žaloby, který v závěru shrnuje celou situaci jako spornou a bez kompletního účetního auditu nemožnou pro konstatování kdo je v právu. V každém případě cituji posudek za tohoto stavu je úspěšnost případné žaloby velice nejistá.

Z tohoto důvodu nebyla zahájena jakákoliv příprava pro podání žaloby. Následně výbor SVJ obdržel v měsíci červnu návrh dohody o finančním vypořádání mezi spol. Austis a společenstvím. Tato dohoda měla jinými slovy zavázat společenství skrze výbor, které nikdy nebylo ve smluvním vztahu se spol. Austis k uhrazení dluhu za jednotlivými vlastníky z prostředků společenství /tedy FO/ a následně po nich tyto prostředky vymáhat. Na tuto dohodu nemohl výbor SVJ přistoupit, neboť nedisponuje údaji o úhradách jednotlivých vlastníků stejně tak jako účetními podklady pro vyúčtování let 2003 a 2004 a nikdy se spol. Austis neuzavřel dohodu o správě nemovitosti. Následně jsme se v měsíci srpnu dozvěděli o již podané žalobě a předvolání k soudu na jednu z rodin vlastníků byt v našem domě. Výbor SVJ kontaktoval neprodleně spol. Austis a zjistil, že je podáno celkem 25 žalob na vlastníky z našeho domu. Těmto vlastníků následně nezbývalo než uhradit dluh z vyúčtování a náklady advokátní kanceláře na podání žaloby, pakliže se nechtěli pouštět do soudního sporu a chtěli po spol. Austis stažení žaloby. Na seznamu vlastníků, který obdržel advokát bylo celkem 50 domácností z našeho domu. Se spol. Austis bylo dohodnuto, že pokud zbývající vlastníci uhradí dluh z let 2003 a 2004 do konce měsíce září nebude na ně žaloba podána. Informace z jednání byla vlastníků k dispozici na nástěnkách a v hlavní vývěsce domu. Zmíněné vlastníky výbor ještě upozornil emailem na tuto „šanci“ uhradit dluh a nebyť žalován.

Během měsíců srpna a září spol. Austis obdržela od členů našeho společenství cca 320tis. Stále však tvrdí, že má za námi pohledávku, která nebyla touto sumou překročena. Proto nepřistoupí k výplatě FO 2003 a 2004 a vyrovnání záloh pololetí r.2005.Nyní jsou v podstatě Ti vlastníci, kteří se se spol. Austis již vypořádali rukojmími. Jejich finanční prostředky uhrazené do FO a na zálohách r. 2005 zadržuje spol. Austis jako protiváhu zmiňovaných dluhů jiných členů našeho společenství. Na tyto dluhy jsou ale již podané žaloby a budou předmětem soudních sporů.

Vzhledem k této situaci jsme nuceni skutečně každý sám za sebe, ten, kdo má již své pohledávky uhrazeny své finanční prostředky vymáhat. Z tohoto důvodu bude nutné zjistit u každého bytu kolik činily úhrady do FO v letech 2003 a 2004a zálohy za pololetí r. 2005 minus náklady za stejné období a tuto částku je nutné následně na spol. Austis soudně vymáhat.

Existují tu dvě možnosti. Buď individuálně nebo formou hromadné žaloby.

Hromadná žaloba více vlastníků spočívá v tom, že pověřený advokát, který obdrží od vlastníků plné moci ke zpracování žaloby a obhajování v dané věci ji zpracuje a podá na soud. Nutné důkazy mu každý vlastník dodá, jsou jimi v tomto případě výpisy z účtu obsahující platby záloh v pololetí r.2005 a seznam nákladů za pololetí r.2005, kterým disponuje výbor SVJ.

Fungování domu. V poslední době dochází čím dál více k pronájmům bytů v našem domě. Bohužel toto vede ke snížení kvality života v našem domě. Chtěla bych proto požádat všechny vlastníky bytů, kteří svoji nemovitost pronajímají, aby se snažili apelovat na nájemníky, aby zamykali vstupní dveře, při stěhování nepoškodili vnější či vnitřní omítky, dodržovali domovní řád a chovali se v domě slušně.

Na počátku měsíce října došlo k vloupání do dvou samostatných prostor s komorami a následně 6 komor. Toto spojuji s nezamykáním, kdy se může každý, kdo do dveří zatlačí lehce do domu dostat.

Dále se v domě vyskytl škůdce Rus domácí. V postižené části domu byla provedena desinsekce. Zde bych chtěla opět apelovat na ty, kteří svůj byt pronajímají zejména nečeským nájemníkům, aby svůj byt chodili kontrolovat, zda je v něm udržována čistota a pořádek. Desinsekce v 26 bytech stála 16tis. . není to tedy levná záležitost. Současně boj s těmito škůdci není jednoduchý a nezbyvá než doufat, že jsme se jich zbavili, neboť jsou to velmi odolná zvířátka.

Byly nainstalovány dva nové hasicí přístroje v místech, kam nedosáhne hadice hydrantu.

Dále výbor řeší běžné problémy spojené s pravidelným chodem domu.

Závěrem bych chtěla ještě jednou požádat všechny obyvatele domu, aby zamykali všechny přístupové dveře do domu a garáží. Snažili se o dům pečovat a nebýt lhostejní k tomu, když někdo dělá v domě něco, co se neslučuje s domovním řádem a zneprůjemňuje život nám všem nebo dokonce ničí majetek nás všech.

Lucie Šenková
předsedkyně výboru SVJ