

Zápis ze shromáždění Společenství pro dům čp. 604 Praha 9 - Strážkov

S

IČO: 016 73 891

Místo konání: Gymnasium Thomase Manna

Datum: 12. listopadu 2014

Čas: 18:00 až 21.30 hod

Účastníci: podle prezenční listiny viz **Příloha č. 1**

Příloha č. 2: jednací řád

Příloha č. 3: program shromáždění

Příloha č. 4: protokol o hlasování

Prezence a zahájení shromáždění

- 1) Při příchodu byla provedena prezence členů SVJ. Prezenci provedl Ing. Pavel Maget, správce SVJ.
- 2) Ing. Maget konstatoval, že dle prezenční listiny (viz Příloha č. 1) jsou osobně či v zastoupení přítomni vlastníci jednotek, jejichž celkový podíl na společných částech domu představuje celkem 75,5% všech majitelů.
- 3) Zastoupení na základě plných mocí: jednotka č. 49 – podíl 464/40749
- 4) Předsedající schůze, Alexandra Prokešová uvítala přítomné a zahájila schůzi konstatováním, že shromáždění bylo řádně vyhlášeno a svoláno a vzhledem k přítomnosti vlastníků představujících 75,5% z celkového počtu vlastnických podílů, je shromáždění usnášeníschopné.

I. Schválení programu schůze

- 1) Předsedající předložila shromáždění ke schválení program schůze. Navrhla shromáždění následující změny v programu: „Předpis k rozúčtování poplatků za služby a spotřebu“ (bod č. 14) bude schvalován jako součást nových stanov, tedy v bodě 12. V bodu 14. zůstane pouze návrh na zvýšení příspěvku do fondu oprav. Bod 10., schválení finančního limitu pro výbor se přesouvá za bod 12., tedy za schválení nových stanov. Program shromáždění byl schválen jednomyslně 100% přítomných.

II. Schválení předloženého jednacího řádu schůze

- 1) Předsedající předložila shromáždění ke schválení jednací řád (všichni majitelé jej obdrželi předem, společně s pozvánkou) jednací řád byl schválen jednomyslně 100% přítomných.

III. Volba zapisovatele a skrutátorů

- 1) Předsedající navrhla za zapisovatele p. Jana Kopeckého a za skrutátory p. Karla Buralta a p. Jaroslava Oubrama. Jiné návrhy nikdo nepřednesl. Zapisovatel i skrutátoři byli schváleni jednomyslně 100% přítomných. Dále předsedající uvítala pana notáře, JUDr. Martina Krčmu, který se shromáždění účastní z důvodu přijetí nových stanov.

IV. Zpráva o činnosti výboru od červnové členské schůze

- 1) A. Prokešová přednesla Zprávu o činnosti výboru od mimořádné členské schůze 18. června 2014 do 12. listopadu 2014 (**příloha č.5, zpráva o průběhu auditu – příloha č. 5a**).

V. Zpráva o hospodaření

- 1) Pí Prokešová požádala pana Kopeckého o komentář ke zprávě o hospodaření.
- 2) J.Kopecký okomentoval současný stav hospodaření výboru – zálohy na služby v souhrnu odpovídají propláceným službám; stav fondu oprav, daný zcela minimálními příspěvky do tohoto fondu, je naopak neuspokojivý (**příloha č. 6 : Zpráva o hospodaření 1- 9 / 2014, zpracovaná účetní SVJ, ing. Danou Podhrázkou**).

VI. Výběrové řízení na nového správce

- 1) A. Prokešová požádala pana Vaňka o informaci o průběhu výběrového řízení na nového správce Art Residence.
- 2) P. Vaněk popsal průběh výběrového řízení a uvedl, že kompletní zpráva shrnující toto řízení, včetně tabulek, je k dispozici všem členům SVJ u členů výboru (**příloha č. 7**).

VII. Představení nového správce

- 1) Poté požádala A. Prokešová nového správce, Ing. Mageta, aby se krátce představil. Ing. Maget uvedl základní fakta o své profesionální správcovské kariéře i o zaškolování se po dobu dvou měsíců, pod vedením původního správce, v Art Rezidenci.

VIII. Dokumentace

- 1) A. Prokešová požádala pana Kopeckého o informaci o průběhu a dosavadním stavu předání technické dokumentace k domu panem Pavlovičem a panem Čermákem.
P. Kopecký sdělil, v jakém stavu se aktuálně nachází dokumentace k domu (**příloha č. 8**).
 - 1.1) V papírové podobě je k dispozici nutná „provozní“ dokumentace (návody, revize).
 - 1.2) V elektronické podobě pak dokumentace „skutečného provedení stavby“, která však p. Pavlovičem byla předána bez jakéhokoliv průvodního seznamu obsahu.
 - 1.3) Výbor nadále trvá na naplnění dohody z poslední řádné schůze mezi A.Pavlovičem a shromážděním, tedy na předání i ucelené papírové části této dokumentace.

IX. Zpráva Kontrolní komise

- 1) A. Prokešová požádala kontrolní komisi o přednesení její zprávy. P. Oubram přednesl zprávu kontrolní komise (**příloha č. 9**).

X. Diskuze k předchozím bodům

- 1) A. Prokešová zahájila diskuzi k dosud zmíněným tématům, tato však nebyla využita.

XI. Předložení nových stanov ke schválení

- 1) **A. Prokešová zahájila část schůze týkající se nových stanov.**
- 2) A. Prokešová informovala o tom, že schůze bude nahrávána a dotazuje se, zda je někdo proti nebo má připomínky. Nikdo nemá připomínky, nikdo není proti.
- 3) Paní Prokešová dále informuje o tom, že ačkoliv návrh nových stanov byl vyvěšen na webových stránkách společenství a všichni majitelé byli požádáni o jejich připomínkování, což

mnozí učinili, byl ještě na začátku schůze text stanov a domovního řádu rozdán na stoly proto, aby je všichni měli aktuálně k dispozici. Dále A. Prokešová informovala shromáždění o požadavku notáře schválit stanovy a domovní řád jako jeden dokument. P. Prokešová pak vyzvala pana Vaňka, aby zdůvodnil, proč výbor navrhuje přijetí nových stanov v souladu s NOZ.

- 4) P. Vaněk vysvětlil nutnost přijmout nové stanovy, které jsou v souladu s existující legislativou a mj. nahradí pasáže, které v původních stanovách zvýhodňovaly neprodané byty developera, aniž by bylo jednoznačně dáno, na koho související náklady alokovat.
- 5) Během vystoupení pana Vaňka přerušuje shromáždění p. Pavlovič s dotazem, zda je shromáždění schopné usnášení, p. Maget odpovídá že ano, t.č. jsou přítomni vlastníci 75,5% podílů.
- 6) P. Prokešová v té souvislosti informuje o nutném kvóru pro schválení stanov – nadpoloviční účast na schůzi a pro musí být $\frac{3}{4}$ přítomných.
- 7) P. Vaněk pokračuje v představení nových stanov a zejména komentuje nutnost jejich přijetí s ohledem na nový občanský zákoník, na způsob rozúčtování za dosud neprodané jednotky v domě, zastupování na základě plné moci, hlasování na dálku. Zmiňuje body upravené na základě připomínek vlastníků k dříve elektronicky zveřejněnému návrhu, zejména způsob rozúčtování. Zmiňuje změny v pravidlech užívání společných částí domu, domovní řád.
- 8) P. Prokešová zahajuje diskuzi:
- 9) P. Erban navrhuje účtovat náklady na el. společných prostor a výtahy nikoliv podle jednotek, ale podle počtu osob, úklid nechat po osobách.
- 10) P. Oubram konstatuje, že podle osob to nebude spravedlivé (výtah + energie spol. prostor), lépe podle podlahové plochy. Jedině odpad se dá stanovit podle osob. Dále může být problematická evidence.
- 11) P. Prokešová upozorňuje na jednací řád v souvislosti s limitem tří minut na jedno vystoupení.
- 12) P. Vaněk – evidence osob je povinná. Budeme (výbor) k tomu požadovat čestné prohlášení. Předložený návrh rozúčtování je podle výboru kompromisem, který by měl být pro všechny přijatelný.
- 13) P. Maget – evidence osob je důležitá například ve vztahu k plánování kapacit na svoz odpadu.
- 14) P. Pernová – jak se řeší dlouhodobá nepřítomnost či návštěva (přespávající)?
- 15) P. Prokešová vysvětluje plánovaný způsob evidence. V bodech: evidovat bude správce a výbor. Dle nového občanského zákoníku je třeba hlásit i jména osob. Vždy se bude účtovat min. jedna osoba v bytě. Dále dle občanského zákoníku je limit pro nahlášení pobyt dotyčné osoby min. 3 měsíce buď v kuse, nebo za kalendářní rok.
- 16) P. Hrachovec se táže, zda to bude dle počtu osob každý měsíc?
- 17) P. Maget – ano a může to být zpracováno při účetní uzávěrce zpětně, je to standardní administrativní práce správce.
- 18) P. Gloser – v našem bytě funguje s.r.o, co v tomto případě? Počet zaměstnanců?
- 19) P. Maget – záleží, co shromáždění odsouhlasí.
- 20) P. Prokešová – zákon říká: účtuje se přiměřeně, určitě min. jedna osoba
- 21) P. Spiridonov – co je spravedlivé? Účtovat podle počtu osob je zbytečně komplikované. Jsem majitelem více bytů, všude je to podle plochy, je to spravedlivější.
- 22) P. Astl – platí zákony, držme se jich. K hlášení osob – zákon vymezuje v jakých případech je to povinnost. Správce má právo požádat i o návštěvu bytu a provést kontrolu.
- 23) P. Prokešová cituje ze zákona o způsobu rozúčtování **č. 67/2013.** podle osob je účtován provoz výtahu, osvětlení spol. prostor, úklid a odvoz komunálního odpadu. Tedy pokud se nedohodneme, bude to rozúčtováno takto.

- 24) P. Pernová dotaz mimo téma ke vztahu nájemce – pronajímatel, p. Prokešová odkazuje k pozdějšímu projednání
- 25) P. Spiridonov – k bodu b) dle počtu osob platit za výtah je nespravedlivé, jak počítat osoby, jak se bude dokazovat... podle plochy je ideální stav.
- 26) P. Řezníček – návrh: náklady na provoz garáží by měly být účtovány majitelům (nikoliv jen úklid).
- 27) P. Vaněk – jen strojové čištění garáží je zvláštní položka. Garáže používají i ostatní, máme zde přístup všichni, součástí jsou i sklípky. Položky jako světlo jsou těžko oddělitelné.
- 28) P. Kopecký – provoz garáží nelze reálně oddělit, kromě vyhřívané rampy jsou zde například topné kabely vyhřívající vodovodní potrubí.
- 29) P. Spiridonov – pokud to nelze přesně, tak oddělit alespoň poměrově dle vlastnictví garáží.
- 30) P. Prokešová – dosud nebylo takto účtováno nic, my jsme stanovili alespoň úklid (tj. strojové čištění), protože ten oddělit jednoduše lze. Dosud platili za úklid i ti, kdo garáž nemají, a všichni jsme platili i za dosud neprodaná garážová stání.
- 31) P. Pavlovič – se táže, zda platí za správu
- 32) P. Prokešová – konstatuje, že ano.
- 33) P. Gloser – připomíná důležitost dodržení zákona při formulování aktuálních stanov.
- 34) P. Prokešová konstatuje, že při návrhu stanov jsme jej respektovali a pokud se by se shromáždění nedohodlo, bude rozúčtování podle již zmíněného zákona.
- 35) P. Pavlovič – aktuálně máme platné stanovy.
- 36) P. Oubram – pokud se nedohodneme, budou zde těžko řešitelné položky – společná energie pro světlo, výtahy... dohodnout se musíme.
- 37) P. Prokešová – snažili jsme se najít kompromis, protože nové stanovy máme zapotřebí i z dalších důvodů – domovní řád, případy poškození domu.
- 38) P. Špinar – v původním návrhu byly věci v rozporu se zákonem (p. Prokešová – byly opraveny), poslední návrh přišel včera večer. Není možné takto zásadní dokument přijmout bez toho, že je čas jej prostudovat.
- 39) P. Prokešová – dal jste připomínky k původnímu návrhu?
- 40) P. Špinar – ne.
- 41) P. Gloser vyzval p. notáře Krčmu ke stanovisku.
- 42) P. notář Krčma: notář zde není arbitr, poznámky ke stavu našeho práva a k principům, jak se zde věci řeší... ve stanovách jsou věci, o kterých se dá diskutovat, v rozporu se zákonem nejsou... nebudu se vyjadřovat k jednotlivostem... stanovy se dají přijmout jako celek a s odstupem řešit detaily.
- 43) P. Prokešová ukončila diskuzi ke stanovám a předložila návrh stanov k hlasování.
- 44) P. Pavlovič vznesl dotaz k přílohám: o jaké přílohy se jedná?
- 45) P. Prokešová vysvětluje, že se jedná o původní přílohy původních stanov („Vymezení garážových stání a sklípků a „Návod na obvyklou údržbu“), nemění se, upozorňuje, že má přílohy s sebou k nahlédnutí.
- 46) P. Prokešová – se dotazuje pana Mageta na počet přítomných.
- 47) P. Maget – počet je stále stejný (42 vlastníků, 75,5% hlasů).
- 48) P. Astl technická poznámka k hlasování – doplnit počet příloh.
- 49) P. Erban – dotaz na možnost zapracování změn (konkrétně, aby se elektřina společných prostor platila podle osob) do stávajícího návrhu.
- 50) P. Astl – je zde možnost přijmout stávající návrh a konkrétní věci změnit později.
- 51) P. Prokešová – polemizuje nad reálností schválení změny navržené panem Erbanem.
- 52) P. Buralt – pokud stanovy neschválíme, od kdy bude platit rozúčtování dle nového zákona?
- 53) P. Prokešová – platí již letos, od 1.1.2014, ale přednost mají stanovy.

- 54) P. Kopecký – je možné schválit stanovy, k problematickým položkám se můžeme za ½ roku vrátit, až budeme mít stanovy kompatibilní s novou legislativou.
- 55) P. Astl – je povinnost uvést stanovy do souladu s novým občanským zákoníkem, který již platí, jen existuje „pardon ministerstva spravedlnosti“ do konce roku. Hotovo již to mělo být do 30.6. a teď jsme se sešli a jsme i usnášeníschopní. Otázkou je, co bude... Ke spoustě věcí mám svůj názor jako každý z Vás...
- 56) P. Oubram – otázka řešení formálních chyb v textu – dva překlepy opraveny na místě.
- 57) Paní Prokešová ukončila diskuzi ke stanovám a dala o návrhu hlasovat.

Hlasování o stanovách

- 58) **Návrh výboru na přijetí stanov ve stávajícím navrženém znění vč. 3 příloh: návrh není přijat (pro: 67,5% přítomných, tedy 50,9% ze všech, proti: 31,5 % z přítomných, 23,8%, ze všech, zdrželo se: 1% z přítomných, tedy 0,8% ze všech).**
- 59) **Druhé hlasování o stanovách – na návrh p. Erbana se změnou: náklady na el. společných prostor a provoz výtahů se budou účtovat podle osob – není přijat (pro: 24,5% z přítomných, proti: 52,4% z přítomných, zdrželo se: 23,1% z přítomných).**
- 60) P. Oubram – je možné nyní diskutovat o jednotlivých položkách?
- 61) P. Prokešová se ptá p. Pavloviče, jako představitele Střížkovské s.r.o. hlasujícího za všechny neprodané jednotky, zda je ochoten aktuální návrh nových stanov schválit, pokud rozúčtování služeb bude ponecháno dle původních stanov?
- 62) P. Pavlovič – odpovídá, že ne.
- 63) P. Špinar – pokud je problém se zákonem, ať se řeší jen nutné změny dané zákonem pozměněním starých stanov, ať se jedná se Střížkovskou. Vadí mu pozdní předložení poslední verze.
- 64) P. notář Krčma – dle zákona je rozúčtování povinnou součástí stanov, je nutné to tam mít.
- 65) P. Davídek – návrh stanov má 16 článků, diskutuje se pouze k článku 12, připomínky nejsou zásadního rázu, tak proč bychom neměli stanovy schválit?
- 66) P. Žižkovský – delegovali jsme pravomoc na výbor, nemám důvod jim nevěřit, proč se Střížkovská nevyjádřila k problematickým bodům dříve?
- 67) P. Pavlovič – včera jsem poslal email, že je zbytečné zvat notáře.
- 68) P. Prokešová: stanovy byly včas předloženy k diskuzi a byly připomínkovány.
- 69) P. Astl konstatuje, že p. Pavlovič poslal před 14 dny email s výhradami svého právníka ke stanovám (p. Prokešová – byly zapracovány). Připomínky k diskutovanému článku zde nebyly. Přišel jste sem jen rozbít schůzi. Pan Astl konstatuje, že po Střížkovské bude požadovat veškerou škodu vzniklou nepřijetím stanov.
- 70) P. Prokešová – od P. Pavloviče, resp. jeho právníka, jsme připomínky dostali.
- 71) P. Pavlovič – připomínky jsem poslal, ale právník již nemohl projít poslední verzi. Chci je vidět, poslat právníkovi.
- 72) P. Oubram – pokud teď projdeme připomínky JUDr. Kuny (právník p. Pavloviče), je možné ty stanovy schválit?
- 73) P. Pavlovič – porušil bych svoji zásadu. Jsem jen jeden z vlastníků Střížkovské, je zde zodpovědný právník, který musí stanovy vidět.
- 74) **P. Prokešová navrhuje hlasovat o původní verzi stanov – nepřijato, nehlasováno.**
- 75) **Dále paní Prokešová navrhuje možnost korespondenčního hlasování jako bod, který by se schválil k původním stanovám.**
- 76) P. Vaňek vysvětluje principy, doslova cituje formulaci upravující stanovy. **Návrh byl přijat 100% přítomných.**

XII. Schválení Domovního řádu

- 1) **Dále p. Prokešová navrhuje, vzhledem k situaci v domě, samostatně schválit domovní řád.**
- 2) P. Špinar – výhrada k limitu na užívání výtahu dětmi od 10ti let
- 3) Krátká obecná diskuze nad věkem, p. Prokešová uzavírá s odkazem na stávající právní předpisy a o návrhu je hlasováno. **Nebyl schválen.**
- 4) Po další diskuzi shoda na vypuštění věkového limitu s tím, že je upraven jinými předpisy, dále diskuze nad poplatkem za psy, konstatováno, že je běžný a v souladu s právním řádem.
- 5) Návrh p. Prokešové na schválení domovního řádu – hlasováno.
- 6) **Domovní řád schválen 100% přítomných.
Notářský zápis (příloha č. 10).**
- 7) A. Prokešová ukončila diskuzi a hlasování ke stanovám a domovnímu řádu a požádala pana Kopeckého o předložení návrhu na schválení finančního limitu pro výbor.

XIII. P. Kopecký měl předložit návrh na schválení jednoznačného **finančního limitu pro výbor**, protože ale zůstávají v platnosti původní stanovy, limit není třeba schvalovat: v původních stanovách je limit 50.000,-Kč).

XIV. Návrh na zvýšení příspěvku do Fondu oprav – zdůvodnění (příloha č. 11)

- 1) P. Prokešová žádá pana Kopeckého o předložení a zdůvodnění návrhu na navýšení příspěvku do fondu oprav.
P. Kopecký: návrh: od 1.1.2015 na 10Kč/m² podlahové plochy. Hlasováno: pro 100% přítomných = 73,3% ze všech. (Potřebné kvórum je nadpoloviční většina ze všech.) **Schváleno.**

XV. Návrh na vybudování skladu dokumentů přepažením chodby v přízemí (příloha č. 2)

- 1) P. Prokešová předkládá návrh na schválení vybudování skladu dokumentů; představení a zdůvodnění návrhu.
Hlasování: **pro: 100% přítomných = 73,3% ze všech, proti: 0. Potřebné kvórum je 75% ze všech. Neschváleno. (opraveno dodatečně)**

XVI. Závora – průběh výběr.řízení, návrh k odhlasování realizace (příloha č.13)

- 1) A. Prokešová žádá pana Vaňka o předložení návrhu na vybudování závory.
- 2) **P. Vaněk: představení projektu závory za domem**, platit se bude z fondu oprav, očekávaná cena s DPH cca 66tis. Kč (původní nabídka p. Čermáka prezentovaná na poslední řádné schůzi nepočítala s nutnými stavebními úpravami).
- 3) P. Prokešová nechává hlasovat o návrhu na **schválení vybudování závory, s finančním limitem 60 000 Kč + DPH, hlasování: pro:100% přítomných, proti 0%. Schváleno.**

XVII. Různé

- 1) **P. Prokešová – informuje o končících mandátech** p. Prokešové a p. Kopeckého (2/2015) a zahajuje na toto téma diskuzi.
 - 1.1) p. Hrachovec – přínosný je různý čas vypršení mandátů.
 - 1.2) p. Astl – ponechme hlasování o mandátech na další řádnou schůzi, nejlépe po schválení nových stanov, po další diskuzi shoda na tomto postupu.
- 2) P. Prokešová – dotaz na p. Pavloviče na termín dodání připomínek k návrhu stanov
- 3) **P. Pavlovič přislíbil do 14 dnů určitě.**

XVIII. Závěr

- 1) P. Prokešová – závěrem konstatuje, že program shromáždění byl vyčerpán, děkuje všem za aktivitu a informuje, že vzhledem k nutnosti schválit nové stanovy je předpokládaný termín pro další shromáždění leden 2015. Děkuje všem za účast a schůzi prohlašuje za ukončenou.

V Praze dne 08. 12. 2014

.....
Zapisovatel

.....
předsedkyně výboru SVJ

.....
místopředseda výboru SVJ

.....
člen výboru SVJ