

**ZÁPIS ZE SHROMÁŽDĚNÍ SPOLEČENSTVÍ VLASTNÍKŮ JEDNOTEK
DOMU č.p. 735, HNĚZDENSKÁ 735, PRAHA 8-TROJA, IČ: 27186971
konaného dne 01.06.2010**

Místo konání: Kulturní centrum KRAKOV, Těšínská 600, Praha 8

Datum konání: 01.06.2010

Shromáždění bylo zahájeno v 18:30 hodin prezentací účastníků a v 19:30 vlastním programem.

Stav přítomných:

Přítomno počet hlasů: 151 477 z celkového počtu 274 635 hlasů - tedy 55,16 %

Přítomných vlastníků: 118 z celkového počtu 384 vlastníků.

Shromáždění vlastníků je v souladu se zákonem a Stanovami společenství usnášeníschopné.

Volba mandátové komise:

pí. Bazelková Teodora
Hlasování:

PRO: 151 477 PROTI: 0 ZDRŽELO SE: 0
jednomyslně schválena

pí. Hošková Dobromila
Hlasování:

PRO: 151 477 PROTI: 0 ZDRŽELO SE: 0
jednomyslně schválena

sl. Suchánková Aneta
Hlasování:

PRO: 151 477 PROTI: 0 ZDRŽELO SE: 0
jednomyslně schválena

p. Dryák Pavel
Hlasování:

PRO: 151 057 PROTI: 0 ZDRŽELO SE: 420
jednomyslně schválen

Volba návrhové komise:

pí. Muchová Lucie
Hlasování:

PRO: 150 753 PROTI: 0. ZDRŽELO SE: 724
jednomyslně schválena

p. Lindner Michael
Hlasování:

PRO: 147 723 PROTI: 0. ZDRŽELO SE: 3754
jednomyslně schválen

Ing. Rubešová Olga
Hlasování:

PRO: 151 477 PROTI: 0 ZDRŽELO SE: 0
jednomyslně schválen

Zápis návrhové komise bude předložen pověřenému vlastníku - představenstvu družstva ke schválení a ověření.

Schválení programu shromáždění:

Člen výboru seznámil zúčastněné s programem shromáždění. Nebyl vznesen žádný návrh na doplnění programu shromáždění vlastníků. Proběhlo hlasování o schválení programu shromáždění vlastníků.

Hlasování:

PRO: 151 477 PROTI: 0 ZDRŽELO SE: 0

Program shromáždění byl jednomyslně schválen ve znění uvedeném v pozvánce.

K bodu 2) programu shromáždění:

Ing. Rubešová přednesla :

a) Technickou zprávu za rok 2009 vypracovanou technickou správou a p. Herbstem:

HAVÁRIE

- prasklý osový kompenzátor, vytopeny 2 patra (komory, garáže), voda natekla do elektrorozvodny – vypáleny hlavní nožové pojistky el. rozvodů – cca půlka domu, byly zaplaveny šachty výtahů a výměňková stanice;
- na několika svodech kanalizačního potrubí došlo k rozpojení – vytopeno několik kójí, bytů a garáží, následně byly provedeny opravy; škody a náklady na opravy byly uhrazeny z pojistné smlouvy;
- dále byla provedena výměna prasklého výměníku na boileru.

OPRAVY

- průběžně se opravují čerpadla a třicestné ventily ve výměňkové stanici – důvodem je tvrdá voda na Praze 8;
- byla opravena opadlá fasáda v 11. patře;
- byly opraveny a zaizolovány balkony z důvodu zatékání, následně se budou opravovat dle potřeby;
- na střeše byly vyměněny prasklé vpustě (gule);
- byla provedena výměna PVC u výtahů v přízemí vpravo. Firma byla vybrána výběrovým řízením. Byla vybrána firma MTL, Karban;
- u venkovních garáží, byla opravena zámková dlažba, firma byla opět vybrána dle nabídek, výběrovým řízením, byla vybrána firma I-stavební, Doležal s nejnižší nabídkou;
- Běžné opravy probíhají dle potřeby;

PLÁNOVANÉ OPRAVY PRO ROK 2010

- oprava vpustí a izolací na střeších nad garážemi;
- nátěr kovových konstrukcí kolem budovy a teras
- nátěr kovových konstrukcí na balkonech a lodžích

b) Zprávu za recepci pro rok 2009 vypracovanou pí. Bazelkovou:

- ten kdo nechce, aby recepce za něj přebírala doporučenou poštu nebo balík, musí toto nahlásit na recepci,
- důrazné upozornění na odkládání odpadků na chodbách, ve výtazích nebo v prostorách garáží,
- upozornění na kouření a vyhazování nedopalků z oken,
- dodržování pořádku v prostoru popelnic

c) Za používání prostor společné prádelny se od ledna do listopadu vybralo celkem **6.500,-Kč**.

K bodu 3) programu shromáždění :

Informace o řádné účetní závěrce Družstva Troja za rok 2009:

Řádná účetní závěrka Družstva Troja za rok 2009 byla zpracována správní firmou. Závěr hospodaření družstva v roce skončilo jako vyrovnané. Kompletní daňové přiznání je zveřejněno na www.spravne.cz. Zprávu kontrolní komise za rok 2009 přednesl člen kontrolní komise p. Vacek. Kontrolní komise doporučuje členské schůzi Družstva Troja účetní závěrku ke schválení.

K bodu 4) programu shromáždění:

Komentář k vyúčtování zálohových plateb za služby za rok 2009

Komentář k vyúčtování zálohových plateb za služby za rok 2009 (viz. [příloha č. 1](#) zápisu) přednesl za správní firmu p. Chlebec, tento komentář byl rovněž zveřejněn na www.spravne.cz.

K bodu 5) programu shromáždění :

Zprávu o stavu převáděných jednotek do vlastnictví přednesl Bc. Důbrava.

- konstatován uspokojivý stav se současnou intenzitou převodů družstevních jednotek do vlastnictví členů družstva; správce byl požádán o zintenzivnění kampaně a přípravu převodu jednotek hromadných garáží,
- Družstvo TROJA vlastní k datu 01.06.2010 podíl ve výši **89.522** což představuje **37,2 % (cca - 10% v porovnání s lednem 2010)** na celkovém podílu BD,
- k 01.06.2010 je evidováno 167 (-81 oproti lednu 2010) družstevníků, kteří vlastní 335 družstevních jednotek z počtu **901** celkem,
- k 01.06.2010 je evidováno **546** jednotek převedených do osobního vlastnictví,
- detailní přehled je uveden v [příloze č. 2](#) k zápisu.

K bodu 6) programu shromáždění :

Návrh na změnu pravidel pro přispívání družstevníků a vlastníků na výdaje spojené se správou, údržbou a opravami společných částí budovy a pravidel rozúčtování pro vyúčtování záloh na služby na rok 2010.

Proběhla rozsáhlá diskuse:

Návrh č. 1:

Rozúčtování spotřebované elektrické energie v jednotkách hromadné garážové stání provádět rovným dílem mezi jednotlivá parkovací stání a jednotky vnitřní garáže v jednotlivých patrech.

Hlasování:

PRO: 141804 PROTI: 1240 ZDRŽELO SE: 8433

Návrh č. 2:

Rozúčtování spotřebované elektrické energie v jednotkách hromadné garážové stání provádět mezi jednotlivá parkovací stání a jednotky vnitřní garáže v jednotlivých patrech, kdy jednotka vnitřní garáže hradí jednu polovinu nákladů parkovacího stání.

Hlasování:

PRO: 658 PROTI: 137132 ZDRŽELO SE: 13687

Změna pravidel pro rozúčtování spotřeby elektrické energie byla dle návrhu č.1 schválena.

K bodu 7) programu shromáždění:

Schválení pravidel pro umístování reklamy na obvodový plášť BD Troja

Návrh na zpoplatnění ploch k umístění reklamy

Reklamou se rozumí jakýkoli způsob propagace firmy umístěný na venkovní fasádě bytového domu, zábradlí nebo jakékoli konstrukci příslušející k bytovému domu. Souhlas s umístěním reklamy musí dát výbor SVJ na základě písemné žádosti majitele reklamy. Výměrou je rozumí celková plocha, kterou reklamní poutač zabírá - nejmenší plocha pro kalkulaci ceny je 1m². Minimální zúčtovací období je jeden měsíc. Poplatek za umístění reklamy je 200kč za 1m² a jeden kalendářní měsíc. Fakturace probíhá vždy v aktuálním kalendářním měsíci. Neuhradí-li firma 2 za sebou jdoucí faktury, je povinna reklamu odstranit, jinak to provede na její náklady správce bytového domu.

O předmětném bodu nebylo hlasováno.

K bodu 8) programu shromáždění:

Schválení pravidel pro řešení neoprávněného parkování v prostorech hromadných garáží

Údržba domu ve spolupráci s recepcí bude umístovat za stěrač neoprávněně parkujícího vozidla oznámení o chybném parkování.

K tomuto bodu nebylo přijato žádné usnesení. Členská schůze pouze vzala na vědomí stav věci a seznámila se s účinnými postupy používanými správní firmou a technickou správou BD.

K bodu 9) programu shromáždění:

Zpráva o předpokládaných investičních výdajích v letech 2010/2011 přednesla Ing. Rubešová

PLÁNOVANÉ OPRAVY PRO ROK 2010/2011

- oprava izolací na střeších nad garážemi:
 - oprava vpustí bude činit 9.300,- Kč/ks – celkem 150.000,- Kč
 - oprava dilatačních spár na čtyřech místech o délce 10mb bude celkem za 300.000,- Kč celkové opravy nad garážemi 450.000,- Kč
- nátěr kovových konstrukcí kolem budovy a teras bude předběžně činit 170.000,- Kč
- nátěr kovových konstrukcí na balkonech a lodžích bude předběžně činit 250 000,- Kč

K bodu 10) programu shromáždění:

Diskuse – reakce na písemné podněty spoluvlastníků, připomínky, náměty, vystoupení jednotlivých spoluvlastníků.

1. Návrh: p. Felcman

Daň z nemovitostí za spoluvlastnické podíly na jednotkách hromadná garážová stání – DAP a platbu daně by provádělo SVJ a následně ve vyúčtování by ji rozúčtovalo jednotlivým vlastníkům.

SVJ prověří možnost takového postupu na místně příslušném finančním úřadě. O postupu budou vlastníci následně informováni.

2. Dotaz: pí. Votavová

Dotaz se týkal vlastnictví jednotek 735/1301 a 735/1234 a výhradního užívání společných prostor.

Dotaz byl obsírně výborem vysvětlen tazatelce v e-mailové komunikaci a diskusi byly shrnuty informace o vlastnictví a citovány jednotlivá ustanovení prohlášení vlastníka týkající se obou jednotek.

K bodu 11) programu shromáždění :

Bc. Důbrava konstatoval, že shromáždění vyčerpalo svůj program. Nikdo nevznesl námitku či protinávrh a tak bylo shromáždění ve 21:35 hodin ukončeno.

Zapsala: Ing. Rubešová

Schválil :

Bc. Jarek. Důbrava

Michael Lindner

Ing. Arnošt Miketa

Komentář k vyúčtování nákladů spojených se správou budovy Hnězdenská 735, Praha 8 (dále jen „budova“) a pozemku touto budovou zastavěném (včetně přidělu do fondu oprav) a nákladů na služby spojených s užíváním jednotek a společných částí budovy a pozemku za účetní období 1.1. – 31.12.2009 jednotlivým členům Družstvo TROJA a ostatním vlastníkům jednotek nacházejících se v budově

V účetním období 1.1. – 31.12.2009 bylo výkonem správy domu Hnězdenská 735/6, Praha 8, pověřeno Družstvo TROJA, se sídlem Hnězdenská 735/6, Praha 8, jako pověřený vlastník Společenství vlastníků jednotek domu č.p. 735, se sídlem Hnězdenská 6, Praha 8. Družstvo TROJA výkonem správy dále pověřilo společnost SPRÁVCE NEMOVITOSTÍ TROJA s.r.o., se sídlem Hnězdenská 735/6, 180 00 Praha 8.

Veškeré náklady spojené se správou budovy Hnězdenská 735/6, Praha 8, a pozemku touto budovou zastavěném a náklady na služby spojené s užíváním jednotek a společných částí domu a pozemku jsou pro účely rozúčtování za účetní období 1.1. – 31.12.2009 členěny do 4 základních skupin a jsou mezi jednotlivé členy družstva a vlastníky rozúčtovány způsobem, který je podrobně popsán v **Pravidlech přispívání družstevníků na výdaje spojené se správou, údržbou a opravami společných částí budovy a pravidlech rozúčtování**, které platily pro rozúčtování i v roce předcházejícím.

Podrobný položkový rozpis nákladů za účetní období 1.1. – 31.12.2009 je obsažen v dokumentu „**NÁKLADY podle skupin TROJA 2009**“, který je rovněž k dispozici na webových stránkách družstva.

Celkové náklady spojené se správou budovy a pozemku (bez přidělu do fondu oprav a čerpání z něj) a náklady na služby spojené s užíváním jednotek a společných částí domu a pozemku činily v roce 2009 celkem 9 615 688,38 Kč.

I. Náklady spojené se správou budovy v roce 2009 činily celkem 2 414 180,01 - Kč a představují: náklady spojené s administrativou správy (odměna správce, náklady na vedení účetnictví, ostatní), běžné provozní náklady (náklady na revize, servis PO a BOZP, opravy a údržba spol. částí domu, servis a opravy výtahů) a daň z nemovitostí pouze pro jednotky ve vlastnictví Družstva TROJA. Roční přiděl do fondu oprav je stejný jako v roce předcházejícím, tedy **celkem 1 182 651 - Kč** a **v roce 2009 se z fondu oprav čerpalo na opravy celkem 231 089,90 Kč**.

II. Náklady na pojištění budovy v roce 2009 činily celkem 175 700,- Kč.

III. Náklady na služby spojené s užíváním jednotek činily v roce 2009 celkem 4 399 844,40 - Kč a představují: náklady na vodné a stočné, dodávku tepla, náklady na vyúčtování nákladů na vodné a stočné a dodávku tepla mezi konečné spotřebitele, náklady na spotřebu el. energie v garážích a náklady na jejich úklid.

IV. Náklady na služby spojené s užíváním společných částí domu a pozemku činily v roce 2009 celkem 2 625 963,97 - Kč a představují: náklady na recepční službu, úklid (telefonní poplatky, mzdové náklady), odvoz domovního odpadu, spotřeba el. energie ve společných částech domu. Měsíční poplatek za psa nebyl účtován žádnému z družstevníků ani z vlastníků, vzhledem k neprůkaznosti evidence počtu psů v domě.

Případné **nedoplatky vlastníků i družstevníků z vyúčtování za rok 2009 jsou splatné do 30 dnů** ode dne obdržení tohoto vyúčtování, a to bezhotovostním převodem **na účet Družstva TROJA, č.ú. 2800046428/2010, vedený u vedený u Fio, družstevní záložna**, jako variabilní symbol se použije číslo příslušné jednotky. Nedoplatky se vypořádají samostatně za každou jednotku, kumulace plateb za více jednotek ve vlastnictví jednoho družstevníka či vlastníka do jedné platby není přípustná.

Případné **přeplatky z vyúčtování budou vráceny na základě písemné žádosti se sdělením čísla účtu, na který má být přeplatek poukázán, zaslané na adresu SPRÁVCE NEMOVITOSTÍ TROJA, s.r.o., Hnězdenská 735/6, 180 00 Praha 8 nebo na e-mail: info@spravne.cz**. Vaše žádosti můžete také předat **p. Bazelkové, hlavní recepční**. V případě, že neobdržíme žádost o vrácení přeplatku do 30 dnů ode dne odeslání vyúčtování, bude to považováno za vyjádření souhlasu s převodem přeplatku na úhradu záloh na příští období.

Následně po vyúčtování bude zaslán také **nový předpis záloh platný od 1.9.2010**. Výše záloh byla stanovena na základě skutečných nákladů v předchozím období. Žádáme vás, abyste si příslušně změnili vaše trvalé příkazy počínaje 1.9.2010.

Informace o rozúčtování a odpovědi na případné dotazy poskytujeme buďto **e-mailem na adrese: info@spravne.cz**, nebo telefonicky Ing. Rubešová **606 807 731**, případně osobně v úřední dny v recepci budovy Hnězdenská 735.

Vypracovala: Hošková Dobromila, SPRÁVCE NEMOVITOSTÍ TROJA s.r.o., 1.6.2010

Přehled převodů jednotek do OV - stav k 1.6.2010

POPIS SKUPINY JEDNOTEK	Počet jednotek CELKEM ZA BYTOVÝ DŮM TROJA	Počet jednotek SVJ TROJA	Počet jednotek Družstvo TROJA	Podíl jednotek Družstva TROJA v %	Porovnání se stavem k 31.12.2009 %
BYTOVÉ JEDNOTKY	392	340	52	13,3	-2,6
NEBYTOVÉ JEDNOTKY ATELIERY	2	1	1	50	0
NEBYTOVÁ JEDNOTKA 735/653	1	1	0	0	0
NEBYTOVÉ JEDNOTKY PRO KOMERČNÍ VYUŽITÍ	5	5	0	0	-60
CELKEM VELKÉ JEDNOTKY	400	347	53	13,3	-3,5
NEBYTOVÉ JEDNOTKY KOMORY	123	85	38	30,9	-16,3
NEBYTOVÉ JEDNOTKY HROMADNÉ GARÁŽE	249	68	181	72,7	-26,9
GARÁŽE S VNITŘNÍM VJEZDEM	89	41	48	54	-6,7
GARÁŽE S VENKOVNÍM VJEZDEM	33	18	15	45,5	-6,1
SKLADOVÁ JEDNOTKA (753/140) *	1	1	0	0	-100
CELKEM MALÉ JEDNOTKY	494	213	282	57,1	-19,5
NEBYTOVÉ JEDNOTKY PRO OSTATNÍ VYUŽITÍ	6	6	0	0	-16,7
CELKEM MALÉ, VELKÉ a OSTATNÍ JEDNOTKY	901	566	335	37,2	-12,4
Spoluvlastnický podíl	274 635	185 113	89 522	33	-10