

ZÁPIS Z NÁHRADNÍ ČLENSKÉ SCHŮZE DRUŽSTVA TROJA konané dne 15. 12. 2009

Z důvodu neusnášeníschopnosti řádné členské schůze Družstva Troja, IČ: 26211211, se sídlem Štúrova 1701/55, Praha 4 (dále jen družstvo), konané dne 2. 12. 2009 ve školícím sále Kulturního centra Krakov, Těšínská 600, 181 00 Praha 8, byla v souladu se Stanovami družstva svolána představenstvem **náhradní členská schůze**.

Místo konání: aukční síň společnosti **BUSSMARK s.r.o., Štúrova 1701/55, Praha 4 - Krč**

Datum konání: 15. 12. 2009

Členská schůze byla zahájena v 17:30 hodin prezentací účastníků a v 18:15 vlastním programem.

Stav přítomných:

Přítomno počet hlasů: 36.194 z celkového počtu 117.700 hlasů - tedy 30,75 %

Přítomno počet členů: 27 členů z celkového počtu 248 členů,

Náhradní členská schůze družstva je v souladu se zákonem a se Stanovami schopná usnášení.

Volba mandátové komise:

sl. Suchánková

Hlasování:

PRO: 36.194 PROTI: 0 ZDRŽELO SE: 0
jednomyslně schválena

pí. Hošková

Hlasování:

PRO: 36.194 PROTI: 0 ZDRŽELO SE: 0
jednomyslně schválena

Volba návrhové komise:

Ing. Rubešová

Hlasování:

PRO: 36.194 PROTI: 0 ZDRŽELO SE: 0
jednomyslně schválena

p. Lindner

Hlasování:

PRO: 36.194 PROTI: 0 ZDRŽELO SE: 0
jednomyslně schválen

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

Schválení programu náhradní členské schůze:

Předseda družstva navrhnul vypustit z programu náhradní členské schůze bod č. 5 - Návrh na zvýšení příspěvků do fondu oprav. Tento bod je potřeba projednat a rozhodnout v širším fóru, než v jakém se schází členská schůze družstva. Tento bod bude projednán na schůzi shromáždění vlastníků.

Hlasování:

PRO: 36.194 PROTI: 0 ZDRŽELO SE: 0

jednomyslně schválen bod č. 5 Návrh na zvýšení příspěvků do fondu oprav byl vypuštěn z projednávání a program členské schůze byl ostatních bodech schválen dle znění uvedeném v pozvánce.

K bodu 3) programu schůze :

Ing. Rubešová přednesla :

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

HAVÁRIE

- 2x 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

- v současné době probíhá výměna vodoměrů na teplou a studenou vodu,
- průběžně se opravují čerpadla a třicestné ventily ve výměňkové stanici,
- byla opravena opadlá fasáda v 11. patře,
- byly opraveny – zaizolovány balkony z důvodu zatékání,
- na střeše byly vyměněny prasklé gule,
- ve výtazích byla provedena hlasová komunikace s kabinami výtahů a recepcí,
- neustále probíhá výměna zářivkových trubíc, startérů a minutkových automatů,
- po provedení oplocení popelnic byl v průběhu roku 2009 postupně snížen počet popelnic z 9 ks na 6 ks; za rok 2009 tím bylo ušetřeno 100 000,- Kč,
- v letošním roce byla provedena periodická revize hromosvodů,
- byl proveden úklid garážových stání,

PLÁNOVANÉ OPRAVY PRO ROK 2010

- částečná oprava izolací na střeších nad garážemi,
- nátěr kovových konstrukcí kolem budovy a teras.

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 + krabice je nutno rozložit, atd.

c) Za prádelnu se od ledna do listopadu vybralo celkem **6 500,- Kč**.

K bodu 4) programu schůze :

Řádnou účetní závěrku za rok 2008 zpracovanou pí. Bezdíčkovou přednesl Bc. Důbrava. Závěr hospodaření družstva v roce skončilo jako vyrovnané. Kompletní daňové přiznání je zveřejněno na www.spravne.cz.

Zprávu kontrolní komise za rok 2008 přednesl p. Důbrava. Kontrolní komise doporučuje účetní závěrku členské schůzi ke schválení.

Proběhlo hlasování o schválení řádné účetní závěrky za rok 2008:

PRO: 36.194 PROTI: 0 ZDRŽELO SE: 0

Řádná účetní závěrka družstva za rok 2008 byla schválena.

K bodu 5) programu schůze :

Komentář k vyúčtování zálohových plateb za služby za rok 2008 (viz. příloha č. 1 zápisu) přednesl Bc. Důbrava, tento komentář byl rovněž zveřejněn na www.spravne.cz.

Družstvo jako pověřený vlastník eviduje k datu 30.11.2009 pohledávky vůči jednotlivým spoluvlastníkům a členům družstva z titulu neuhrazených zálohových plateb a plateb vyúčtování roku 2008 v celkové výši **1.051.560,-Kč**, z čehož dluh družstevníků činí **656.878,-Kč** (z toho 6 ks nad 10.000,-) a dluh vlastníků **394.682,-Kč** (z toho 8 ks nad 10.000,-) – což je o **12 % méně** než v předchozím roce; 1 případ vymáhání pohledávky je u soudu a jsou povoleny 2 splátkové kalendáře.

Vůči dlužníkům, kteří jsou v prodlení s úhradou záloh na služby a plateb za vyúčtování služeb bude od 1.1.2010 předepisován v souladu s právními předpisy úrok z prodlení (§ 517 odst. 2 zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník).

Proběhlo hlasování o schválení předepisování úroků z prodlení dlužníkům:

PRO : 36.194 PROTI: 0 DRŽELO SE: 0

Předepisování úroků z prodlení dlužníkům bylo schváleno.

K bodu 6) programu schůze :

Schválení pravidel pro přispívání družstevníků a vlastníků na výdaje spojené se správou, údržbou a opravami společných částí budovy a pravidel rozúčtování pravidel pro vyúčtování záloh na služby. Změny jsou zaneseny (příloha č. 2 k zápisu) kdy nebyl změněn systém a princip pravidel, došlo pouze k úpravám počtu jednotek v jednotlivých kategoriích a to zejména oddělením sloučených evidenčních čísel jednotek v souladu s prohlášením vlastníka a přeřazením dvou jednotek, které přestalo využívat Družstvo Troja pro své potřeby.

V této souvislosti byl přednesen požadavek pana Schorma a JUDr. Schormové, aby majitelé – uživatelé garáží a garážových stání majících v domě pouze tuto jedinou jednotku a majitelé-uživatelé jednotek v přízemí mající vstup do své jednotky přímo z exteriéru nehradili poplatky za věci a zařízení, které nepoužívají např. výtahy.

Po diskusi proběhlo hlasování o tomto návrhu pana Schorma a JUDr. Schormové:

PRO: 0 PROTI: 36.194 ZDRŽELO SE: 0

Změna pravidel pro rozúčtování dle návrhu pana Schorma a JUDr. Schormové nebyla schválena.

Následně proběhlo hlasování o schválení změn pravidel pro přispívání družstevníků a vlastníků na výdaje spojené se správou, údržbou a opravami společných částí budovy a pravidel rozúčtování pravidel pro vyúčtování záloh na služby od roku 2009.

PRO: 36.194 PROTI: 0 ZDRŽELO SE: 0

Změna pravidel pro rozúčtování od roku 2009 byla schválena.

K bodu 7) programu schůze :

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

- konstatován neuspokojivý 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 30.11.2009 podíl ve výši **117.700 (-15.123)** což představuje **42,9 % (-6% v porovnání s rokem 2008)** na celkovém podílu BD,
- k 30.11.2009 je evidováno **248** (-24 oproti roku 2008) družstevníků, kteří vlastní **446** (-51 oproti roku 2008) družstevních jednotek z počtu **901** celkem,
- k 30.11.2009 je evidováno **455** jednotek převedených do osobního vlastnictví,
- detailní přehled je uveden v příloze č. 3 k zápisu

K bodu 8) programu schůze :

1) V diskusi se Bc. Důbrava vyjádřil k provozním záležitostem :

- a) venčení psů v prostoru před recepcí - opětovné upozornění na negativní dojem při vstupu do domu – apelace na majitele psů na venčení mimo vstupní prostory,
- b) SVJ SOL bylo vyzváno Družstvem TROJA k úhrada podílu na ztrátách při přenosu tepla ve výši 448.993,-Kč – nyní probíhají intenzivní jednání,
- c) kapacita a množství odpadních kontejnerů
 - bylo dokončeno oplocení prostoru odpadních kontejnerů včetně zajištění přístupu pouze pro oprávněné osoby z BD Troja 735/6,
 - potvrdil se předpoklad kdy úspora nákladů na odvoz odpadu činí v roce 2008 – 110.000,-Kč; pro rok 2009 je předpokládána úspora ve výši 206.936,-Kč; při nákladech na oplocení - cca 60.000,-Kč
- d) cejchování měřidel studené a TUV
 - u stávajících měřidel odběru teplé a studené vody dobíhá termín platnosti atestů,
 - bylo zakoupeno 200 vodoměrů a nyní probíhá postupná kontinuální obměna a kalibrace demontovaných vodoměrů tak, aby v roce 2010 byly všechny vodoměry kalibrovány

2) místopředseda družstva p. Lindner doplnil :

- a) parkování vozidel v podzemních společných garážích – kdy vozidla jsou odstavována na stáních jiných osob, popř. na komunikačních a požárních únikových trasách - vůči majitelům těchto vozidel budou vyvozovány veškeré právní kroky, včetně podávání žalob pro veřejné ohrožení, atd.
- b) vyvěšování reklam na společných částech domu – proběhla diskuse ve věci zpoplatnění reklamních banerů – bylo konstatováno, že představenstvo ve spolupráci se správní firmou stanoví pravidla pro využívání společných prostor k reklamním účelům – tato pravidla pak budou schválena na členské schůzi,

3) p. Lenc + p. Kejř – připomínka ke znění článku V. udělení plné moci – družstvo sděluje, že plná moc udělená v čl. V. Smlouvy o převodu družstevní jednotky do vlastnictví člena družstva jej nezavazuje k žádným finančním plněním a zmocněnec není oprávněn žádnou z jednotek jakkoli zatížit. Plná moc citovaná v odst. 5.1. čl. V. zmíněné smlouvy je udělena pouze k tomu účelu, aby v prohlášení vlastníka byla provedena změna spoluvlastnických podílů v souvislosti se stavebním dokončením a kolaudací výše uvedené jednotky – tato změna bude ještě formálně projednávána a schválena na shromáždění. Po provedení změny prohlášení vlastníka bude podána žádost o změnu spoluvlastnických podílů, aby skutečné spoluvlastnické podíly na společných částech domu odpovídaly zápisu v katastru nemovitostí. Družstvo tedy upřesní formulaci udělení plné

moci o vyloučení jakýchkoli finančních požadavků ze strany zmocněnce a bude ji používat u dalších převodů.

K bodu 9) programu schůze :

Proběhlo hlasování o účasti a hlasování členů představenstva Družstva Troja na Shromáždění vlastníků jednotek Hnězdenská 735/6 konaném dne 2.2.2010 jménem družstva.

PRO: 36.194 PROTI: 0 ZDRŽELO SE: 0

Představenstvo Družstva Troja je oprávněno zastupovat a hlasovat na Shromáždění vlastníků jednotek Hnězdenská 735/6.

Bc. Důbrava shrnul jednotlivá usnesení a náhradní členskou schůzi v 20:25 hodin ukončil.

Zapsala: Ing. Rubešová

Schválil :

Bc. J. Důbrava

M. Lindner

MUDr. D.Hradecký

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. – 31.12.2008 jednotlivým členům Družstvo TROJA a ostatním vlastníkům jednotek nacházejících se v budově

V účetním období 1.1. – 31.12.2008 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. – 31.12.2008 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. – 31.12.2008 je obsažen v dokumentu „**NÁKLADY podle skupin TROJA 2008**“, 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 2008 celkem 9.820.248,72,- Kč.

I. Náklady spojené se správou budovy v roce 2008 činily celkem 2.593.881,18 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 1 186 038,00 - Kč** a **v roce 2008 se z fondu oprav čerpalo na opravy celkem 0,0 Kč**.

II. Náklady na pojištění budovy v roce 2008 činily celkem 171.600,- Kč.

III. Náklady na služby spojené s užíváním jednotek činily v roce 2008 celkem 4.272.303,90 - 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 2008 celkem 2.803.447,60 - 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 z vyúčtování jsou splatné do 30 dnů** ode dne obdržení tohoto vyúčtování, a to bezhotovostním převodem na účet **Družstvo Troja, č.ú. 116290513/0300, vedený u ČSOB a.s., pobočka Praha, Anglická 20**, 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 je zasílán také **nový předpis záloh platný od 1.9.2009**. Výše záloh byla stanovena na základě skutečných nákladů v předchozím období. Žádáme vás, abyste si příslušně změnili vaše trvalé příkazy počínaje 1.9.2009.

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., 1.7.2009

Úprava členění jednotek pro rozúčtování záloh na služby 2009

POPIS JEDNOTKY	Původní výměra	Původní počty	Nové počty	Nová výměra	Rozdíl	Dotčené jednotky č.
BYTOVÉ JEDNOTKY	16 282,70	392	392	16 282,70	0,00	
NEBYTOVÉ JEDNOTKY ATELIERY	620,5	2	2	620,50	0,00	
NEBYTOVÁ JEDNOTKA 735/653	24,2	1	1	24,20	0,00	
NEBYTOVÉ JEDNOTKY KOMORY	459,3	118	123	482,60	23,30	+ 6311,6312,6313,6317,6209
NEBYTOVÉ JEDNOTKY PRO KOMERČNÍ VYUŽITÍ	258,7	5	5	258,70	0,00	
NEBYTOVÉ JEDNOTKY HROMADNÉ GARÁŽE	3 727,50	249	249	3 698,30	-29,20	- úprava výpočtu koeficientu výměr k celkové podlahové ploše
GARÁŽE S VNITŘNÍM VJEZDEM	1 689,70	89	89	1 681,70	-8,00	-6 209
GARÁŽE S VENKOVNÍM VJEZDEM	548,4	33	33	537,00	-11,40	- 6311,6312,6313
SKLADOVÁ JEDNOTKA			1	53,40	53,40	+ 140
NEBYTOVÉ JEDNOTKY PRO OSTATNÍ VYUŽITÍ	348,1	8	6	290,80	-57,30	- 6317 a 140

CELKEM	23 959,10	897	901	23 929,90
---------------	----------------------	------------	------------	------------------

POPIS PODSKUPINY JEDNOTEK	Počty stání dle prohlášení vlastníka	Skutečná výměra jednotky dle prohlášení vlastníka	Výměra pouze samotných stání pro rozúčtování - čl. 7 pravidel
HROMADNÁ GARÁŽ 1. NP	49	1 553,70	749,10
HROMADNÁ GARÁŽ 1. PP	100	2 765,80	1 474,60
HROMADNÁ GARÁŽ 2. PP	100	2 912,40	1 474,60
CELKEM	249	7 231,90	3 698,30

Přehled převodů jednotek do OV - stav k 30.11.2009

POPIS SKUPINY JEDNOTEK	Počet jednotek CELKEM ZA BYTOVÝ DŮM TROJA	Počet jednotek SVJ TROJA	Počet jednotek Družstvo TROJA	Počet jednotek Družstvo TROJA v %
BYTOVÉ JEDNOTKY	392	330	62	15,9
NEBYTOVÉ JEDNOTKY ATELIERY	2	1	1	50
NEBYTOVÁ JEDNOTKA 735/653	1	0	1	100
NEBYTOVÉ JEDNOTKY PRO KOMERČNÍ VYUŽITÍ	5	2	3	60
CELKEM VELKÉ JEDNOTKY	400	333	67	16,8
NEBYTOVÉ JEDNOTKY KOMORY	123	65	58	47,2
NEBYTOVÉ JEDNOTKY HROMADNÉ GARÁŽE	249	1	248	99,6
GARÁŽE S VNITŘNÍM VJEZDEM	89	35	54	60,7
GARÁŽE S VENKOVNÍM VJEZDEM	33	16	17	51,6
SKLADOVÁ JEDNOTKA (753/140) *	1		1	100
CELKEM MALÉ JEDNOTKY	494	117	378	76,6
NEBYTOVÉ JEDNOTKY PRO OSTATNÍ VYUŽITÍ	6	5	1	16,7
CELKEM MALÉ, VELKÉ a OSTATNÍ JEDNOTKY	901	455	446	49,6
Spoluvlastnický podíl	274 635	156 935	117 700	42,9