

ZÁPIS Z ČLENSKÉ SCHŮZE DRUŽSTVA TROJA konané dne 26.10.2010

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

Datum konání: 26.10.2010

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

Stav přítomných:

Přítomno počet hlasů: 34.149 z celkového počtu **46.074** hlasů - tedy **74,12 %**

Přítomno počet členů: 22 členů z celkového počtu **43** členů

Členská schůze družstva byla dle právních předpisů a v souladu stanovami družstva usnášeníschopná.

K bodu č. 1) programu schůze:

Volba mandátové komise:

Ing. Rubešová Olga

Hlasování:

PRO: 34.149 PROTI: 0 ZDRŽELO SE: 0
členka mandátové komise jednomyslně schválena

p. Kopřiva Tomáš

Hlasování:

PRO: 34.149 PROTI: 0 ZDRŽELO SE: 0
člen mandátové komise jednomyslně schválen

Volba návrhové komise:

Bc. Důbrava Jaroslav

Hlasování:

PRO: 34.149 PROTI: 0 ZDRŽELO SE: 0
člen návrhové komise jednomyslně schválen

Krpata Pavel

Hlasování:

PRO: 34.149 PROTI: 0 ZDRŽELO SE: 0
člen návrhové komise jednomyslně schválen

Zápis návrhové komise bude předložen statutárnímu orgánu družstva ke schválení a ověření.

Schválení programu náhradní členské schůze:

Od přítomných členů družstva nebyl vznesen návrh ke změně či doplnění programu členské schůze uvedeném v řádně rozeslané pozvánce.

Hlasování:

PRO: 34.149 PROTI: 0 ZDRŽELO SE: 0
program schůze byl jednomyslně schválen

K bodu č. 2) programu schůze:

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 výměňiková 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 výměňiku na boileru.

OPRAVY

- průběžně se opravují čerpadla a třicestné ventily ve výměňikové 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;

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 schůze :

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.

Zpráva kontrolní komise za rok 2009: Kontrolní komise doporučuje členské schůzi Družstva Troja účetní závěrku ke schválení.

Zprávu kontrolní komise za rok 2009 přednesl p. Chlebec.

Proběhlo hlasování o schválení řádné účetní závěrky Družstva Troja za rok 2009:

PRO: 34.149 PROTI: 0 ZDRŽELO SE: 0

Řádná účetní závěrka družstva za rok 2009 byla schválena.

K bodu 4) programu schůze:

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.

p. Důbrava informoval o schválení pravidel při předepisování úroků z prodlení na shromáždění vlastníků SVJ Hnězdenská 735 konaném dne 02.02.2010.

Vůči dlužníkům, kteří jsou v prodlení s úhradou záloh na služby a plateb za vyúčtování služeb bude od 1.2.2010 předepisován v souladu s právními předpisy úrok z prodlení (§ 517 odst. 2 zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník). Nařízení vlády č. 142/1994 Sb., kterým se stanoví výše úroků z prodlení a poplatku z prodlení podle občanského zákoníku stanoví v § 1, že výše úroků z prodlení odpovídá ročně výši repo sazby stanovené Českou národní bankou, zvýšené o sedm procentních bodů. V každém kalendářním pololetí, v němž trvá prodlení dlužníka, je výše úroků z prodlení závislá na výši repo sazby stanovené Českou národní bankou a platné pro první den příslušného kalendářního pololetí.

Zálohy na služby jsou splatné k 15. dni příslušného kalendářního měsíce. Nedoplatky z vyúčtování záloh na služby jsou splatné do 30 dnů. Proběhla diskuse k tomuto tématu ze které vzešel návrh usnesení :

Úhrada úroku z prodlení bude SVJ předepsána:

- a) každému dlužníku za každý dluh na zálohách za služby nebo dluh z vyúčtování,
- b) za podmínky, že dluh bude po splatnosti déle než 45 kalendářních dnů,
- c) za každý den prodlení, počínaje dnem následujícím po dni splatnosti dluhu až do dne platby včetně. (nikoli po uplynutí lhůty 45 dnů).

Dlužné částky záloh na služby a plateb za vyúčtování služeb po splatnosti nebudou úročeny v případě, že mezi dlužníkem a SVJ bude uzavřena dohoda o úhradě dluhu ve splátkách, jejíž podmínky budou dodrženy. V případě nedodržení podmínek bude úrok předepsán v plném rozsahu.

Shromáždění přijalo rozhodnutí, že s účinností od 1. března 2010 bude SVJ předepsána úhrada úroku z prodlení každému dlužníku za každý dluh na zálohách za služby nebo dluh z vyúčtování, který bude po splatnosti déle než 45 kalendářních dnů a to za každý den prodlení, počínaje dnem následujícím po dni splatnosti dluhu až do dne platby včetně. Dlužné částky záloh na služby a plateb za vyúčtování služeb po splatnosti nebudou úročeny v případě, že mezi dlužníkem a SVJ bude uzavřena dohoda o úhradě dluhu ve splátkách, jejíž podmínky budou dodrženy. V případě nedodržení podmínek bude úrok předepsán v plném rozsahu.

K bodu 5) programu schůze:

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

- konstatován uspokojivý stav oproti se stavu k pololetí roku 2010 ve věci intenzity převodů družstevních jednotek do vlastnictví členů družstva; správce byl přesto požádán o dotažení převodu jednotek v družstevním vlastnictví do OV,
- Družstvo TROJA vlastní k datu 26.10.2010 podíl ve výši **46.074** což představuje **17 %** na celkovém podílu BD (cca -16 % v porovnání stavu k 1.6.2010),
- k 26.10.2010 je evidováno **43** družstevníků, kteří vlastní **168** družstevních jednotek z celkového počtu **901** jednotek (-30,9 % oproti stavu k 1.6.2010),
- k 26.10.2010 je evidováno **733** jednotek převedených do osobního vlastnictví,
- detailní přehled je uveden v příloze č. 2 k tomuto zápisu.

K bodu 6) programu schůze :

Změna stanov Družstva Troja

Změna stanov družstva na stanovy „malého družstva“. Změna se týká zejména: zrušení představenstva a kontrolní komise kdy jejich působnost bude vykonávat členská schůze a statutárním orgánem bude předseda družstva, zrušení čestného členství, vypuštěna ustanovení stanov týkající se souběhu družstva a SVJ při správě bytového domu. Členové družstva se mohli seznámit s celým navrhovaným textem změny stanov na www.spravne.cz. Oproti zveřejněné verzi stanov na webových stránkách bylo projednáno na schůzi vypuštění funkce dalšího pověřeného člena (místopředsedy).

Proběhlo hlasování o změně stanov.

PRO: 22 přítomných členů PROTI: 0 ZDRŽELO SE: 0

Stanovy malého družstva byly jednohlasně schváleny. Hlasování o tomto bodu bylo osvědčeno notářkou, která vyhotoví notářský zápis pro zápis změn do obchodního rejstříku.

Volba předsedy družstva

Všichni členové představenstva Družstva Troja před konáním členské schůze rezignovali. Rovněž tak rezignovali před konáním schůze všichni členové kontrolní komise. Do funkce předsedy družstva bude kandidát zvolen v případě, že se PRO vysloví nadpoloviční většina všech členů družstva.

Kandidát na předsedu Družstva Troja:

zakládající člen Družstva Troja – společnost COMMEMAX spol.s r.o., IČ: 61505323, se sídlem Štúrova 1701/55, 142 00 Praha 4

Proběhlo hlasování

PRO: 34.149 PROTI: 0 ZDRŽELO SE: 0

Společnost COMMEMAX spol.s r.o., IČ: 61505323, se sídlem Štúrova 1701/55, 142 00 Praha 4 byla jednomyslně zvolena předsedou Družstva Troja.

K bodu 7) programu schůze :

Informace o schválené změně pravidel pro rozúčtování spotřeby el. energie v hromadných garážích:

Informace ze shromáždění Společenství vlastníků jednotek domu čp. 735 - schválen návrh na změnu 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 na rok 2010 při rozúčtování spotřeby elektřiny v jednotkách hromadné garážové stání a to poměrně i mezi jednotky garáže s vnitřním vjezdem.

K bodu 8) programu schůze :

Informace o schválené změně pravidel pro umístování reklamy na obvodový plášť BD Troja:

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.

K bodu 9) programu schůze :

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

Byla presentována žádost výboru Společenství vlastníků jednotek domu č.p. 735, Hnězdenská 735, Praha 8 - Troja, IČ: 27186971 adresována Družstvu Troja o poskytnutí zálohy z fondu oprav ve výši 500.000,-Kč na krytí investičních nákladů do BD Troja. S ohledem na skutečnost, že při ukončení činnosti družstva budou veškeré finanční prostředky převedeny ve prospěch SVJ Hnězdenská, družstvo souhlasí s poskytnutím požadované zálohy. Záloha musí být družstvu řádně vyúčtována.

Proběhlo hlasování

PRO: 34.149 PROTI: 0 ZDRŽELO SE: 0

Poskytnutí zálohy ve výši 500.000,-Kč z fondu oprav Družstva Troja ve prospěch Společenství vlastníků jednotek domu č.p. 735, Hnězdenská 735, Praha 8 - Troja, IČ: 27186971 bylo jednomyslně schváleno.

K bodu 10) programu schůze :

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

- a) vymáhání nehrazených pohledávek po splatnosti a neuhrazených záloh na služby – družstvu budou právní služby poskytovány zdarma – náklady právní pomoci budou uspokojeny ze soudem přisouzených nákladů hrazených dlužníky – 1 případ u soudu, 2 splátkové kalendáře, družstevníci dluží – 356.878,-Kč (5 ks nad 10.000,-Kč); vlastníci 394.682,-Kč (8 ks nad 10.000,-Kč)
 - b) venčení psů v prostoru před recepcí - upozornění na negativní dojem při vstupu do domu – apelace na majitele psů na venčení mimo vstupní prostory,
 - c) parkování nerezidentů v hromadných garážích
 - d) možnost zapůjčení čipu pro vjezd vozidel do garáží při stěhování na recepci
- 2) p. Kopřiva vznesl návrh, aby vyúčtování záloh na služby obsahovalo informaci, zda bude měněna výše záloh na služby v následujícím období. Zástupce správní firmy konstatoval, tak bude učiněno při příštím vyúčtování.

Bc. Důbrava shrnul jednotlivá usnesení a náhradní členskou schůzi v 20:15 hodin ukončil.

Zapsal: Bc. Důbrava Jaroslav
Krpata Pavel

Schválil :

Bc. J. Důbrava Jaroslav

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, zasláné 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 26.10.2010

POPIS SKUPINY JEDNOTEK	Počet jednotek CELKEM ZA BYTOVÝ DŮM TROJA	Počet jednotek SVJ TROJA	Počet jednotek Družstvo TROJA	Podíl jednotky Družstva TROJA v %	Porovnání se stavem k 1.6.2010 %
BYTOVÉ JEDNOTKY	392	375	17	4,4	-8,9
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	0
CELKEM VELKÉ JEDNOTKY	400	382	18	4,5	-8,8
NEBYTOVÉ JEDNOTKY KOMORY	123	117	6	4,9	-26
NEBYTOVÉ JEDNOTKY HROMADNÉ GARÁŽE	249	155	94	37,8	-34,9
GARÁŽE S VNITŘNÍM VJEZDEM	89	52	37	41,6	-12,4
GARÁŽE S VENKOVNÍM VJEZDEM	33	20	13	39,4	-6,1
SKLADOVÁ JEDNOTKA (753/140) *	1	1	0	0	0
CELKEM MALÉ JEDNOTKY	494	345	150	30,4	-26,7
NEBYTOVÉ JEDNOTKY PRO OSTATNÍ VYUŽITÍ	6	6	0	0	0
CELKEM MALÉ, VELKÉ a OSTATNÍ JEDNOTKY	901	733	168	18,7	-30,9
Spoluvlastnický podíl	274 635	228 561	46 074	17	-16