

**ZÁPIS ZE SHROMÁŽDĚNÍ SPOLEČENSTVÍ VLASTNÍKŮ JEDNOTEK
DOMU č.p. 735, HNĚZDENSKÁ 735, PRAHA 8-TROJA, IČ: 27186971
konaného dne 30.9.2013**

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

Datum konání: 30.09.2013

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

Stav přítomných:

*Přítomno počet hlasů: 194 848 z celkového počtu 274 635 hlasů - tedy 70,95 %
Přítomných vlastníků: 298 z celkového počtu 480 vlastníků – tedy 62,08%
Shromáždění vlastníků je v souladu s právními předpisy a Stanovami společenství usnášeníschopné.*

Přítomni:

*předseda výboru SVJ: Michael Lindner
místopředseda výboru SVJ: Jaroslav Důbrava, Bc.
předseda kontrolní komise: Ing. Milan Vacek
technická správa: Ing. Rubešová Olga
administrativní správa: Chlebec Jan*

Volba mandátové komise:

Ing. Rubešová Olga
Hlasování:

PRO: 194 848 PROTI: 0 ZDRŽELO SE: 0
jednomyslně schválena

sl. Lučaniková Martina
Hlasování:

PRO: 194 848 PROTI: 0 ZDRŽELO SE: 0
jednomyslně schválena

JUDr. Kotianová Michaela
Hlasování:

PRO: 194 848 PROTI: 0 ZDRŽELO SE: 0
jednomyslně schválena

Volba návrhové komise:

pí. Bazelková Teodora
Hlasování:

PRO 194 484 PROTI: 0. ZDRŽELO SE: 0
jednomyslně schválena

p.Lindner Michael
Hlasování:

PRO: 194 484 PROTI: 0. ZDRŽELO SE: 0
jednomyslně schválen

p.Fukárek Ota
Hlasování:

PRO: 194 484 PROTI: 0 ZDRŽELO SE: 0
jednomyslně schválen

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

Schválení programu shromáždění:

Místopředseda SVJ – seznámil zúčastněné s programem shromáždění. Nebyl vznesen žádný návrh na doplnění programu shromáždění vlastníků. Proběhlo hlasování o schválení programu shromáždění vlastníků.

Hlasování:

PRO: 194 848 PROTI: 0 ZDRŽELO SE: 0

Program shromáždění byl jednomyslně schválen ve znění uvedeném v pozvánce.

K bodu 2) programu shromáždění:

Technickou zprávu za rok 2012 vypracovanou technickou zprávou a údržbou přednesla Ing. Rubešová

HAVÁRIE

- v několika bytech došlo k havárii TUV
- ve výměňkové stanici došlo k prasknutí výměníku na ohřev TUV, který byl vyměněn za nový
- bylo vyměněno a opraveno několik čerpadel na rozvaděči tepla
- byly opraveny rozbité dveře u hlavního vstupu do objektu a vrata do garáží
- na několika svodech kanalizačního potrubí došlo k rozpojení – bylo vytopeno několik kójí

OPRAVY

- průběžně se opravují čerpadla a třicestné ventily ve výměňkové stanici – důvodem je tvrdá voda na Praze 8
- byly opraveny a zaizolovány balkony z důvodu zatékání, následně se budou opravovat dle potřeby
- na střeše byly opraveny vpustě
- průběžně se opravuje osvětlení na chodbách a v garážích
- běžné opravy probíhají dle potřeby

K bodu 3) programu shromáždění :

Informace o řádné účetní závěrce za rok 2012

Řádnou účetní závěrku bytového domu Hnězdenská 735 za rok 2012 zpracovanou p. Chlebce. Závěr hospodaření bytového domu v roce 2012 skončilo jako vyrovnané s nulovým hospodářským výsledkem. Nejsou žádné příjmy, které by podléhaly dani z příjmů. Kompletní daňové přiznání je zveřejněno na webových stránkách SVJ www.spravne.cz.

Zprávu kontrolní komise za rok 2012 přednesla členka kontrolní komise Mgr. Jemelková

Komise pracovala ve složení: Ing.Vacek, pí. Jeřichová, p. Maroušek / Mgr. Jemelková

Kontrolní komise doporučila shromáždění účetní závěrku ke schválení.

Hlasování: celkem hlasů 195 136 tj. 71,05% vlastníků 299

PRO: 195 136 PROTI: 0 ZDRŽELO SE: 0

Účetní závěrka byla schválena schůzi SVJ Hnězdenská 735 konané dne 30.09.2013.

K bodu 4) programu shromáždění :

Komentář k vyúčtování zálohových plateb za služby za rok 2012

Komentář k vyúčtování zálohových plateb za služby za rok 2012 (viz. příloha č. 1 zápisu) přednesl za správní firmu p. Chlebec, tento komentář byl rovněž zveřejněn na **www.spravne.cz**.

V účetním období od 1.1. – 31.12.2012 mělo SVJ Hnězdenská příjem ve výši **8 218,- Kč**, který je generován z finančních prostředků společenství uložených na běžném a spořicímu účtu vedeném u banky. Tento příjem byl doporučen k zúčtování oproti provozním nákladům (výdajům) na administrativu.

Hlasování: celkem hlasů 195 136 tj. 71,05% vlastníků 299

PRO: 195 136 PROTI: 0 ZDRŽELO SE: 0

Návrh aby příjem ve výši 8 218,- Kč byl zúčtován oproti nákladům na administrativu byl schválen.

Druhý příjem společenství v účetním období od 1.1. – 31.12.2012 ve výši **17.688,- Kč**, pochází z penalizace pozdních úhrad záloh na služby a doplatků z vyúčtování. Výbor navrhnul v souladu s právními předpisy převést tento příjem do fondu oprav, kterým jsou financovány investice do bytového domu.

Hlasování: celkem hlasů 195 136 tj. 71,05% vlastníků 299

PRO: 195 136 PROTI: 0 ZDRŽELO SE: 0

Návrh aby příjem 17 688,- Kč byl převeden do fondu oprav byl schválen.

K bodu 5 a 6) programu shromáždění :

Projednáni navýšení příspěvků do fondu oprav včetně předpokládaných investičních výdajů pro roky 2013 a 2014 přednesl Bc. Důbrava

Vzhledem k tomu, že navýšení fondu oprav je nutné z hlediska plánovaných investičních výdajů, byly projednány nejdříve plánované investice:

- 1.) Výměna zbylých podlahových krytin chodeb v sudých patrech (cca 2 000 000,-Kč)
- 2.) Zakoupení čistícího stroje pro nové podlahy (80 – 100 tis.)
- 3.) Výměna druhých vstupních dveří u recepcce za automatická (100 – 150 tis.)

Připomínky k investicím:

a) Proč kupovat čistící stroj ? – kvalitně vyčistí a ošetří novou podlahu, možnost čištění i garáží

b) Kdy byly garáže naposledy čištěny? – letos na jaře svépomocí

c) Budou se v chodbách měnit i požární dveře? – prozatím pouze oprava

d) Kolik je ve fondu oprav? – cca 500 000,- Kč

e) Plánuje se rozvod STA? - náklady by byly kolem 2 mil. – prozatím neplánujeme
- bylo jednáno s firmou A Planet, která rozvede rozvody na vlastní náklady (doplní firmu UPC)

f) Počítá se s výměnou podlahové krytiny i na schodištích? – prozatím ne, pouze opravy stávající a výměna odlepených a poškozených hran

g) Opraví se chodba od garáží v 1PP a 2PP? – opravu a malování provede údržba

Hlasování k zakoupení čistícího stroje na nové podlahy:

PRO: 193 894 PROTI: 0 ZDRŽELO SE: 0

Zakoupení čistícího stroje bylo schváleno.

Hlasování k výměně druhých vstupních dveří u recepce za automatická:

PRO: 179 381 PROTI: 14 513 ZDRŽELO SE: 0

Výměna vstupních dveří u recepce za automatická byla schválena.

Vzhledem k tomu, že ke schválení výměny podlahových krytin v sudých patrech chodeb je potřeba navýšit fond oprav, bude se nejdříve hlasovat o navýšení.

Příspěvek do fondu oprav je od prvopočátku stanoven ve výši:

- **5,- Kč / měsíc** / výměra podlahové plochy bytové jednotky, nebytové jednotky atelier, nebytové jednotky 735/653 a nebytové jednotky pro komerční využití;
- **2,- Kč / měsíc** / výměra podlahové plochy nebytové jednotky komora, výměra příslušného parkovacího stání nacházejícího se v nebytové jednotce hromadná garáž, nebytové jednotky garáž s vnitřním vjezdem a garáž s venkovním vjezdem;
- nebytové jednotky pro ostatní využití se na příspěvku do fondu oprav nepodílí

Celkový příspěvek do fondu oprav za rok : **1.186.038,-Kč (98.836,-Kč měsíčně)**

NÁVRH usnesení: Příspěvek do fondu oprav bude stanoven ve výši:

- **8,- Kč / měsíc** / výměra podlahové plochy bytové jednotky, nebytové jednotky atelier, nebytové jednotky 735/653 a nebytové jednotky pro komerční využití;
- **3,- Kč / měsíc** / výměra podlahové plochy nebytové jednotky komora, výměra příslušného parkovacího stání nacházejícího se v nebytové jednotce hromadná garáž, nebytové jednotky garáž s vnitřním vjezdem a garáž s venkovním vjezdem;
- nebytové jednotky pro ostatní využití se na příspěvku do fondu oprav nepodílí

Celkový příspěvek do fondu oprav za rok : **1.882.173,-Kč (156.847,-Kč měsíčně)**

Hlasování o navýšení fondu oprav

PRO: 182 772 PROTI: 4 416 ZDRŽELO SE: 6 706

Navýšení fondu oprav dle návrhu usnesení bylo schváleno.

Hlasování o navýšení fondu oprav od 1.1.2014

PRO: 151 141 PROTI: 4 662 ZDRŽELO SE: 38 091

Navýšení fondu oprav dle návrhu usnesení bylo schváleno v termínu od 1.1.2014.

Hlasování o výměně podlahové krytiny do sudých pater chodeb včetně malování a výměny světel (patra 2-12) – rozpočet cca 2 mil. Kč.

PRO: 192 038 PROTI: 1 701 ZDRŽELO SE: 155

Výměna podlahové krytiny do sudých pater chodeb včetně malování a výměny světel byla schválena.

K bodu 7) programu shromáždění :

Návrh na předsání finanční sankce za neúčast na zmařeném shromáždění nepřítomným vlastníkům:

Daný problém byl konzultován s právníky, sankce není možná. Nejde to ošetřit, účast na shromáždění vlastníků mají vlastníci právo, ale ne povinnost.

Vzhledem k tomu, že zákon a právní předpisy nám neumožňují dané řešit, nebudeme o s ankcích hlasovat.

K bodu 8 a 9) programu shromáždění :

Zpráva o ukončení činnosti Družstva Troja, vstup do likvidace a stavu převodů jednotek do vlastnictví členům Družstva Troja

Družstvo splnilo svoji úlohu a majetek předalo svým členům do osobního vlastnictví. V současné době v Družstvu Troja zůstali 2 členové a to zakládající členové. Družstvo má ve fondu oprav z minulých let 2 mil. Kč. Jedná se o příspěvky členů Družstva Troja do fondu oprav. SVJ musí tento fond přijmout hlasováním s tím, že Družstvo Troja si ponechá pouze finanční prostředky na náklady spojené s likvidací (likvidátor, archivace dokumentů, správní poplatky a ostatní náklady) v částce cca 50 000,- Kč. Ostatní finance budou převedeny do fondu SVJ.

Výbor SVJ navrhuje finanční prostředky ponechat na účtu jako rezervu na pokrytí případné havárie (výtahy, střecha).

Přijmout finanční prostředky z Družstva Troja bude možné v dubnu až květnu 2014 při závěrečné závěrce.

Návrh usnesení:

Shromáždění Společenství vlastníků jednotek domu č.p. 735, Hnězdenská 735, Praha 8 - Troja, IČ: 27186971 vyslovuje souhlas s přijetím veškerých finančních prostředků od Družstva Troja (IČ: 262 11 211), které představují předchozí příspěvky a odvody členů družstva do fondu oprav, základního kapitálu, rezervních fondů, apod.. Shromáždění bere na vědomí a souhlasí s tím, že ze zůstatku finančních prostředků, které si ponechá Družstvo Troja, budou přednostně hrazeny náklady spojené s likvidací družstva, archivace dokumentů, správní poplatky a ostatní provozní náklady.

Hlasování o návrhu usnesení a přijetí finančních prostředků od Družstva Troja do SVJ domu č.p. 735 Hnězdenská 735, Praha 8 - Troja

PRO: 180 430 PROTI: 0 ZDRŽELO SE: 0

Všichni přítomní vlastníci přijali návrh usnesení, aby finanční prostředky z fondu Družstva Troja byly převedeny do fondu oprav SVJ.

K bodu 10) programu shromáždění:

Zprávu o rekonstrukci jednotlivých podlaží – výměně podlahové krytiny, malování a osvětlení přednesl p. Lindner:

- byla vybrána krytina, která snese větší zatížení
- krytina je dodávána americkou firmou
- dodává se v dílcích což je výhodné z hlediska montáže i výměny
- podlaha se provádí následovně: sundá se staré PVC, podlaha se vystěrkuje a po vyschnutí se pokládají a lepí jednotlivé vinylové dílce
- v chodbách se současně maluje a natírají se zárubně a niky
- dále probíhá výměna zářivkových světel a výměna zářivek za úsporné žárovky

p. Důbrava se ještě přihlásil se změnou pravidel pro vyúčtování záloh za služby

- jedná se o jednu jednotku (sklad) vedenou pod číslem 735/6404, která byla od prvopočátku užívána pro Družstvo a následně pro SVJ jako sklad. U této jednotky nebyly stanoveny zálohy z důvodu toho, že byla využívána pro potřeby správy BD. Jednotku již nadále SVJ pro své potřeby nebude využívat a nadále bude užívána pouze pro potřeby majitele jednotky a to od února 2013. Jednotka bude přiřazena k ostatním malým jednotkám a dle tohoto charakteru budou stanoveny zálohy na služby. Změna musí být schválena shromážděním.

Hlasování o změně pravidel pro vyúčtování záloh za služby

PRO: 180 430 PROTI: 0 ZDRŽELO SE: 0

Všichni přítomní souhlasili se změnou pravidel pro rozúčtování záloh za služby pro rok 2013 u jednotky 735/6404.

K bodu 11) programu shromáždění:

Náměty na využití střechy nad podzemními garážemi

- p. Lindner otevřel diskusi pro využití jižní strany střechy nad garážemi:

Byly vzneseny tyto návrhy:

- minigolfové hřiště,
- skleník
- posezení pro nájemníky a majitele bytů
- pronajmout třetí osobě
- nainstalovat sluneční panely

Tento bod je začleněn k projednání a jeho cílem je vyvolat diskusi na využití plochy nad garážemi. Návrhy a podněty je možné vložit do schránky u recepcce. Otevření diskuze k tomuto bodu bude na další schůzi.

K bodu 12) programu shromáždění:

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

Energetický štítek – je vyhotovený a je možnost stažení z webových stránek, nebo k nahlédnutí na recepci

Stěhování – odkládání nepotřebných věcí po patrech, ničení podlahy

Noční klid – Stanovy SVJ neřeší noční klid, nemůžeme přikázat nebo omezovat nájemníky, je nutné volat Policii ČR nebo Městskou policii

Oprava bazénu - v současné době byla provedena izolace bazénu a čeká se na déšť, jestli byla závada odstraněna. Následně bude opravena chodba a byty po zatečení.

K bodu 13) programu shromáždění :

Závěr

p. Důbrava konstatoval, že shromáždění vyčerpalo svůj program. Nikdo nevznesl námitku či protinávrh a tak bylo shromáždění ve 22:00 hodin ukončeno.

Vyhotovil: Michael Lindner Bazelková Teodora Fukárek Ota

Schválil :

Bc. Jarek. Důbrava

Komentář k vyúčtování nákladů spojených se správou budovy Hnězdenská 735, Praha 8 (dále jen „budova“) a pozemku touto budovou zastavěném (včetně přídělů do fondu oprav) a nákladů na služby spojených s užíváním jednotek a společných částí budovy a pozemku za účetní období 1. 1. – 31. 12. 2012 jednotlivým vlastníkům jednotek.

V účetním období od 1.1. – 31.12.2012 zajišťovalo správu bytového domu Hnězdenská 735/6, Praha 8 Společenství vlastníků jednotek domu č.p. 735, Hnězdenská 735, Praha 8 - Troja, IČ: 27186971 (dále jen „SVJ Hnězdenská“). SVJ Hnězdenská pověřilo výkonem administrativní a technické správy bytového domu Hnězdenská 735/6, Praha 8 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. – 31.12.2012 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** v platném znění.

Podrobný položkový rozpis nákladů za účetní období 1. 1. – 31. 12. 2012 je obsažen v dokumentu „**NÁKLADY podle skupin TROJA 2012**“, který je rovněž zveřejněn na webových stránkách SPRÁVCE NEMOVITOSTÍ TROJA s.r.o. (www.spravne.cz).

Celkové náklady spojené se správou budovy a pozemku (bez přídělů do fondu oprav a čerpání z něj) a náklady na služby spojené s užíváním jednotek a společných částí domu a pozemku činily v roce 2012 celkem **10.594.127,- Kč**.

I. Náklady spojené se správou budovy v roce 2012 činily **celkem 2.192.500,- 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 příděl do fondu oprav včetně pronájmů a poplatku za psa činil **celkem 1.271.296,- Kč** a v roce 2012 se z fondu oprav čerpalo na opravy **celkem 528.677,- Kč**.

II. Náklady na pojištění budovy v roce 2012 činily **celkem 145.620,- Kč**.

III. Náklady na služby spojené s užíváním jednotek činily v roce 2012 **celkem 5.433.853,- 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 2012 **celkem 2.822.154,- Kč** a představují: náklady na recepční službu, úklid (telefonní poplatky, mzdové náklady), odvoz domovního odpadu, spotřeba el. energie ve společných částech domu.

Případné **nedoplatky** vlastníků i družstevníků z vyúčtování **za rok 2012 jsou splatné do 30 dnů** ode dne obdržení vyúčtování, a to bezhotovostním převodem **na účet SVJ Hnězdenská, č.ú. 2500057117/2010, vedený u FIO banka, a.s.**, jako variabilní symbol se použije číslo příslušné jednotky. Nedoplatky se vypořádají samostatně za každou jednotku, kumulace plateb za více jednotek v družstevním nebo osobním vlastnictví 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: rubesova@spravne.cz. Písemné žádosti mohou vlastníci a družstevníci předat písemně podobě p. Bazelkové, hlavní recepční. V případě, že správce neobdrží žádost o vrácení přeplatku do 30 dnů ode dne odeslání vyúčtování, bude to považováno za vyjádření souhlasu vlastníka nebo družstevníka s převodem přeplatku na úhradu záloh na příští období.

Žádosti o informace k vyúčtování vyřizuje, detailnější informace a odpovědi na případné dotazy poskytne Ing. Rubešová na emailu: rubesova@spravne.cz, tel.: **606 807 731**), případně osobně v úřední dny v recepci bytového domu Hnězdenská 735.

Přehled nákladů na služby za rok 2012 - SVJ a BD Troja, Hnězdenská 735/6**I. Náklady spojené se správou budovy**

odměna správce	547 980 Kč
náklady na účetnictví, ostatní	261 430 Kč
revize, servis PO a BOZP	107 655 Kč
opravy a údržba společných částí domu	659 598 Kč
servis a opravy výtahu	615 023 Kč
daň z nemovitosti	814 Kč
	2 192 500 Kč

II. Náklady na pojištění budovy

náklady na pojištění	145 620 Kč
----------------------	-------------------

III. Náklady na služby spojené s užíváním jednotek

náklady na vodné a stočné	1 809 882 Kč
dodávka tepla	3 285 401 Kč
náklady na rozúčtování tepla a vody	142 311 Kč
elektrická energie garáže	196 259 Kč
úklid garáží	0 Kč
	5 433 853 Kč

IV. Náklady na služby spojené s užíváním společných částí domu a pozemku

náklady na recepci	1 400 208 Kč
úklid	384 148 Kč
odvoz odpadu	280 224 Kč
elektrická energie spol. prostory	757 573 Kč
	2 822 153 Kč

Celkem náklady rok 2012**10 594 127 Kč**