

# ZÁPIS ZE SCHŮZE VÝBORU SPOLEČENSTVÍ VLASTNÍKŮ JEDNOTEK DOMU č.p. 735, HNĚZDENSKÁ 735, PRAHA 8-TROJA, IČ: 27186971

Místo konání: zasedací místnost v BD Troja – Hnězdenská 735/6, 180 00 Praha 8

Datum konání: 11.02.2010

Ustavující schůze statutárního orgánu SVJ TROJA byla zahájena v 17:00 hodin.

## **Přítomní účastníci:**

Bc. Jaroslav Důbrava, [dubrava@bussmark.cz](mailto:dubrava@bussmark.cz), 602 862 572

Michael Lindner, [mlindner@geminanet.cz](mailto:mlindner@geminanet.cz), 777 792 927

Ing. Arnošt Miketa, [arnost.miketa@seznam.cz](mailto:arnost.miketa@seznam.cz), 602 299 972

**Přizvání hosté:** - 0 -

**Omluveni:** - 0 -

**Projednané body:**

### **1. Volba předsedy a místopředsedy výboru:**

Bc. Důbrava jako předseda Družstva Troja – dosavadního pověřeného vlastníka zahájil jednání představením členů výboru.

Následně proběhla volba nového předsedy a místopředsedy výboru:

- předsedou výboru byl zvolen Ing. Arnošt Miketa
- místopředsedou výboru byl zvolen p. Michael Lindner
- členem výboru je Bc. Jaroslav Důbrava

hlasování bylo jednomyslné.

### **2. Organizační záležitosti**

2.1. Bc. Důbrava jako předseda Družstva Troja – dosavadního pověřeného vlastníka informoval předsedu a místopředsedu o níže uvedených provozních záležitostech:

- a) SVJ Troja byl zřízen běžný bankovní účet u FIO, družstevní záložna, přístup k účtu má nyní účetní bez oprávnění verifikovat platební transakce, předseda a místopředseda Družstva Troja s plným právem k ovládní platebních transakcí; po zápisu výboru do obchodního rejstříku bude ovládní účtu představenstvem družstva bezodkladně předáno předsedovi a místopředsedovi výboru,
  - b) od 1.1.2010 jsou přeměrovány veškeré platby záloh za služby vlastníků na účet SVJ, vlastníkům – členům společenství byly rozeslány nové výpočtové listy,
  - c) k 31.12.2009 byly ukončeny dodavatelské smlouvy mezi Družstvem Troja a od 1.1.2010 byly SVJ Troja uzavřeny nové smlouvy s dodavateli služeb a energií,
  - d) vyúčtování záloh za služby v roce 2009 bude provedeno Družstvem Troja pro družstevníky i vlastníky, od roku 2010 bude vyúčtování jménem SVJ,
  - e) účetnictví SVJ vede spolupracující společnost současné správní firmy - FINN - domy s.r.o.,
- 2.2. Výbor se jednomyslně shodnul, že veškeré dokumenty (dodavatelské smlouvy, doklady k jednotkám, smlouvy o převodu, projektová dokumentace, kolaudační rozhodnutí,.....) budou uloženy v sídle Družstva Troja, Štúrova 1701/55, Praha 4. O předání a převzetí jednotlivých agend od Družstva Troja budou sepsovány protokoly.
  - 2.3. Příprava dokumentů a dokladů k zápisu do obchodního rejstříku bude zadána Mgr. Romportlovi.
  - 2.4. Bude vyhotovena jednotná úprava a forma hlavičkového papíru SVJ Troja.
  - 2.5. Pro webovou prezentaci SVJ budou i nadále využívány stránky [www.spravne.cz](http://www.spravne.cz).
  - 2.6. Elektronické bankovníctví SVJ bude ovládat samostatně předseda a místopředseda. Přístup účetní zůstane beze změny zachován. Dodání služeb a zboží v požadovaném rozsahu a kvalitě a ceně odsouhlasí svým podpisem na dokladu - faktuře technická správa. Formální náležitosti účetního dokladu-faktury posoudí účetní, která v rámci svého přístupu natipuje v e-bankingu platební příkaz.
  - 2.7. Výbor společenství se bude scházet pravidelně nejméně jednou za měsíc – zpravidla v první úterý v kalendářním měsíci od 17.00 hod..
  - 2.8. Výbor projednal stav dluhů na zálohách a vyslovil souhlas s využitím finančně výhodných služeb AK Kešner při vymáhání pohledávek na zálohách za služby a vyúčtování záloh.

### 3. Provozní záležitosti:

- 3.1. Výbor projednal postup Družstva Troja ve věci vyjednávání se SVJ SOL o úhradě ztrát na dodaném teple z let 2006 – 2008 a doporučil další postup konzultovat s advokátní kanceláří (Advokátní kancelář JUDr. MATASe), která by měla zpracovat rešerši celé kauzy s uvedením dalších možných postupů.
- 3.2. Výbor projednal stávající pojistnou smlouvu (rozsah pojištění, cenu pojištění, kvalitu poskytovaných služeb,...) a usnesl se na výpovědi plné moci pojistnému makléři společně s výpovědí stávající pojistné smlouvy. SVJ Troja bude společně se SVJ Štúrova jednat s pojišťovnami, kdy by měla být upřednostněn přímý smluvní vztah s pojišťovnou za výhodnějších podmínek.
- 3.3. Výbor na základě špatného stavu nátěrů na kovových konstrukcích (balkonová zábradlí, zábradlí u vstupu a na terasách) pověřil technickou správu a správní firmu přípravou a uspořádáním výběrového řízení na provedení obnovy nátěrů a předložení nabídek výboru k projednání. Termín provedení nátěrů červen 2010.

- 3.4. Výbor projednal situaci v počtu vydaných čipů přístupového systému a aktuálnosti a oprávněnosti udělených přístupových práv a pověřil technickou správu, aby ve spolupráci se správní firmou a externí firmou spravující systém připravila postup selekce a identifikace čipů, které jsou neplatné nebo v držení neoprávněných osob a aktualizaci celé databáze. Termín provedení - duben 2010.
- 3.5. Výbor se seznámil se situací ve spotřebě a úhradách elektrické energie ve třech jednotkách hromadných garážových stání, kdy při převodu dodavatelských smluvních vztahů z družstva na SVJ bylo zjištěno, že doposud spotřebu elektrické energie v těchto jednotkách hradí v plném rozsahu společnost DREAM HOUSE, k.s.. Tato společnost měla smluvní vztah se společností RWE a hradila spotřebu elektrické energie v minulých letech z důvodu toho, že byla majoritním držitelem členských práv a povinností v těchto jednotkách. Od roku 2007 je objem členských práv a povinností ke stáním ve všech třech hromadných garážích umenšen. Společnost DREAM HOUSE k.s. se na Družstvo Troja obrátila s požadavkem na kompenzaci spotřeby elektrické za stání, která v uplynulých dvou letech nevlastnila. Výbor se na další schůzi seznámí detailně se všemi podklady a dokumenty a zaujme k tomuto požadavku stanovisko.
- 3.6. Výbor projednal požadavek Ing. Rubešové na valorizaci výše odměny za činnost technické správy a rozhodnul stávající odměnu navýšit na celkových 13.000,-Kč za kalendářní měsíc.
- 3.7. Výbor projednal neustále se opakující zatékání do podzemních garáží a uložil technické správě a správní firmě:
- vybrat dostatečně erudovanou firmu schopnou analyzovat, identifikovat a posoudit po technické stránce možné příčiny současného negativního stavu, a navrhne provedení takových zásahů za použití moderní technologie, které budou efektivně odstraňovat zatékání do garážových stání (včetně kalkulace nákladů, které si tento zásah vyžádá).
  - uspořádat výběrové řízení na dodavatele pro zvolenou variantu postupu při zamezení zatékání do prostor hromadných garáží a předložit nabídky výboru k projednání.

Termíny: 03/2010 – výběr posuzující firmy.

04/2010 – předložení analýzy – posouzení.

05/2010 – prezentace záměru na shromáždění vlastníků.

- 3.8. Výbor projednal návrh na stanovení jednotného postupu při povolování reklam na budově BD Troja se zohledněním práv vlastníků jednotek provozujících ve svých jednotkách komerční – podnikatelskou činnost a reklam třetích osob, nemajících jinou vazbu k BD. Výbor pověřil místopředsedu p. Lindnera, aby návrh takového postupu připravil.

Schůze výboru byla ukončena v 18.40 hod.

Zapsal: Bc. Důbrava

Schválil výbor ve složení:

Michael Lindner  
místopředseda výboru

Ing. Arnošt Miketa  
předseda výboru