

**ZÁPIS ZE SHROMÁŽDĚNÍ SPOLEČENSTVÍ VLASTNÍKŮ JEDNOTEK
DOMU č.p. 735, HNĚZDENSKÁ 735, PRAHA 8-TROJA, IČ: 27186971
konaného dne 17.05.2012**

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

Datum konání: 17.05.2012

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

Kontrola stavu přítomných vlastníků:

Přítomno počet hlasů: 163 550 z celkového počtu 274 635 hlasů - tedy 59,55 %

Přítomných vlastníků: 242 z celkového počtu 483 vlastníků

Shromáždění vlastníků je v souladu s právními předpisy a Stanovami společenství usnášeníschopné.

předseda výboru SVJ: Michael Lindner

místopředseda výboru SVJ: Jaroslav Důbrava, Bc.

předseda kontrolní komise: Ing. Milan Vacek

technická správa: Ing. Rubešová Olga

administrativní správa: Ing. Chlebcová Hana

Volba mandátové komise:

Ing. Rubešová Olga

Hlasování:

PRO: 163 550 PROTI: 0 ZDRŽELO SE: 0
jednomyslně schválena

sl. Rubešová Martina

Hlasování:

PRO: 163 550 PROTI: 0 ZDRŽELO SE: 0
jednomyslně schválena

JUDr. Kotianová Michaela

Hlasování:

PRO: 163 550 PROTI: 0 ZDRŽELO SE: 0
jednomyslně schválena

Volba návrhové komise:

p.Lindner Michael

Hlasování:

PRO: 163 550 PROTI: 0. ZDRŽELO SE: 0
jednomyslně schválen

pí. Bazelková Teodora

Hlasování:

PRO: 163 550 PROTI: 0. ZDRŽELO SE: 0
jednomyslně schválena

p. Vojtíšek Václav

Hlasování:

PRO: 163 550 PROTI: 0 ZDRŽELO SE: 0
jednomyslně schválen

Zápis návrhové komise bude předložen výboru SVJ Hnězdenská ke schválení a ověření.

Schválení programu shromáždění:

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

Hlasování:

PRO: 163 550 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 2011 vypracovanou technickou správou a údržbou:

HAVÁRIE

- ve dvou bytech došlo k havárii na rozvodech teplé vody
- na několika svodech kanalizačního potrubí došlo k rozpojení – vytopeno několik kójí, bytů a garáží,
- následně byly provedeny opravy a škody vč. nákladů na opravy byly hrazeny z pojistné smlouvy

OPRAVY

- byly opraveny a vyčištěny třicestné ventily na topném systému
- průběžně se opravují čerpadla ve výměňkové stanici, důvodem je tvrdá voda na Praze 8
- byly opraveny a zaizolovány balkony z důvodu zatékání, následně se budou opravovat dle potřeby
- neustále probíhá výměna zářivkových trubíc a startérů
- byla opravena větší část ležatého rozvodu TUV – v částce 133 000,- Kč vč. DPH
- proběhla úprava zahrady a dětského hřiště
- běžné opravy probíhají dle potřeby recepce nebo uživatelů BD TROJA.

b) Zprávu za recepci za rok 2011 vypracovanou ved. recepcí:

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

K bodu 3) programu shromáždění :

Informace o řádné účetní závěrce za rok 2011

Řádnou účetní závěrku bytového domu Hnězdenská 735 za rok 2011 zpracovanou Ing. Chlebcovou. Závěr hospodaření bytového domu v roce 2011 skončilo jako vyrovnané s nulovým hospodářským výsledkem. Nejsou žádné příjmy, které by podléhaly dani z příjmů.

Kompletní daňové přiznání je zveřejněno na www.spravne.cz.

Zprávu kontrolní komise za rok 2011 přednesla členka kontrolní komise Ing. Jeřichová.

Komise pracovala ve složení: Ing. Vacek, Ing. Jeřichová, p. Maroušek, který v průběhu roku na funkci rezignoval. Kontrolní komise doporučila účetní závěrku ke schválení.

Hlasování: přítomno hlasů 169 712 tj. 255 vlastníků tj. 61,8%

PRO: 169 712 PROTI: 0 ZDRŽELO SE: 0

Účetní závěrka za rok 2011 byla schválena.

K bodu 4) programu shromáždění :

Komentář k vyúčtování zálohových plateb za služby za rok 2011

Komentář k vyúčtování zálohových plateb za služby za rok 2011 (viz.příloha č. 1 zápisu) přednesla za správní firmu Ing. Chlebcová, tento komentář byl rovněž zveřejněn na www.spravne.cz. Shromáždění se seznámilo s vyúčtováním služeb za rok 2011 a vzalo jej na vědomí.

K bodu 5) programu shromáždění :

Zprávu o stavu převáděných jednotek do vlastnictví přednesl p. Důbrava

- konstatován uspokojivý stav, družstvo má jednoho člena, který drží členská práva a povinnosti ke dvěma jednotkám,
- Družstvo TROJA vlastní k datu 1.5.2012 celkem 2 bytové jednotky což představuje 0,5 % z celkového počtu bytových jednotek a směřuje do likvidace
- detailní přehled je uveden v příloze č. 2 k zápisu.

K bodu 6) programu shromáždění :

Zprávu o předpokládaných investičních výdajích v letech 2012 a 2013 přednesl místopředseda p. Důbrava

- výměna podlahové krytiny v 1.NP včetně malování a výměny stropních světel v částce cca 300 000,- Kč
- výměna čistící zóny u recepce a vstupu do budovy cca 100 000,- Kč
- dokončení výměny druhé poloviny ležatého rozvodu TUV v částce cca 150 000,- Kč

Bylo hlasováno o všech třech bodech najednou.

Hlasování: přítomno hlasů 169 712 tj. 255 vlastníků tj. 61,8%

PRO: 169 712 PROTI: 0 ZDRŽELO SE: 0

Investice pro rok 2012 a 2013 byly schváleny.

K bodu 7) programu shromáždění :

Volba nového člena kontrolní komise SVJ namísto odstoupivšího p. Marouška.

Výbor obdržel dvě kandidatury: p. Quido Krump a Mgr. Zuzana Jemelková

První kandidát p. Krump byl vyřazen - není členem SVJ (nevlastní žádnou jednotku) a proto nemůže kandidovat na člena kontrolní komise

Druhý kandidát Mgr. Jemelková je majitelkou bytu a její kandidatura byla přijata.

Následně pak proběhlo hlasování nového člena kontrolní komise Mgr. Zuzany Jemelkové

Hlasování: přítomno hlasů 169 351 tj. 254 vlastníků tj. 61,66%

PRO: 169 351 PROTI: 0 ZDRŽELO SE: 361

Nová členka kontrolní komise SVJ Hnězdenská 735 byla schválena.

K bodu 8) programu shromáždění:

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

- **pí. Němcová si stěžovala na hluk ve večerních hodinách před vstupem do objektu u večerky**
 - bude projednáno s majitelem večerky o omezení otevírací doby v prodejně do 22 hod. a dodržování nočního klidu
 - v případě rušení nočního klidu – volat městskou policii
- **pí. Ratolísková si stěžovala na hluk ve večerních hodinách způsobený ventilátory, nebo praním prádla – hluk pocházející z jednotek**
- **pí. Kejřová si stěžovala na hluk od vrtaček po 22:00 hod.**
 - po 22 hod. se porušují podmínky domovního řádu
 - ventilátory jsou vnitřní vybavení bytů a SVJ nebude přispívat na výměnu nebo opravu je to věc majitelů bytů
- **pí. Kejřová si stěžovala na trus od holubů a žádá zabezpečení balkonů proti holubům**
 - výbor navrhuje síť, což ale estetické stránce zase nepůsobí dobře na vzhled objektu
- **p. Křen žádal, aby v létě když se hodně větrá lidi neklepali koberce a deky z oken – prach a nečistoty padají do spodních bytů**
- **pí. Sapíková si stěžovala na nedostatečné osvětlení v hromadných garážích**
 - p. Lindner připomněl, že v hromadných garážích proběhla oprava osvětlení
 - výměna zářivek za úsporné žárovky nám za rok ušetří 200 – 250 tis. Kč
 - v případě, že v některých částech garáží je potřeba přidat osvětlení – není problém – stačí nahlásit na recepci
- **pí. Němcová připomíná zatékání do garáží v 1.NP**
 - řeší se s dodavatelskou firmou
 - p. Lindner informoval schůzi vlastníků o jednání s firmou Centrino, která má svými službami doplnit firmu UPC o služby kabelové televize a připojení k internetu
- **návrh k opravě podlahy na chodbě u komor v 1.PP**

K bodu 9) programu shromáždění:

Bc. Důbrava konstatoval, že shromáždění vyčerpalo svůj program. Nikdo nevznesl námitku či protinávrh k průběhu shromáždění a tak bylo shromáždění ve 21:55 hodin ukončeno.

Zapsal: Michael Lindner

Bazelková Teodora

Vojtíšek Václav

Schválil :

Jarek Důbrava, Bc.

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. 2011 jednotlivým vlastníkům jednotek.

V účetním období od 1.1. – 31.12.2011 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. – 31.12.2011 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. 2011 je obsažen v dokumentu „**NÁKLADY podle skupin TROJA 2011**“, 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 2011 **celkem 9 448 122,- Kč**.

I. Náklady spojené se správou budovy v roce 2011 činily **celkem 2 336 703,- 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 je stejný jako v roce předcházejícím, tedy **celkem 1 182 636,- Kč** a v roce 2011 se z fondu oprav čerpalo na opravy **celkem 973 518,- Kč**.

II. Náklady na pojištění budovy v roce 2011 činily **celkem 146 620,- Kč**.

III. Náklady na služby spojené s užíváním jednotek činily v roce 2011 **celkem 4 231 925,- 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 2011 **celkem 2 732 875,- 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 v roce 2011 účtován žádnému z družstevníků a vlastníků.

Případné **nedoplatky** vlastníků i družstevníků z vyúčtování **za rok 2011 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 2011 - BD Troja, Hnězdenská 735/6

I. Náklady spojené se správou budovy	
odměna správce	547 980 Kč
náklady na účetnictví, ostatní	262 449 Kč
revize, servis PO a BOZP	105 450 Kč
opravy a údržba společných částí domu	712 440 Kč
servis a opravy výtahu	696 760 Kč
daň z nemovitosti	11 625 Kč
	2 336 703 Kč

II. Náklady na pojištění budovy	
náklady na pojištění	146 620 Kč

III. Náklady na služby spojené s užíváním jednotek	
náklady na vodné a stočné	1 563 695 Kč
dodávka tepla	2 329 050 Kč
náklady na rozúčtování tepla a vody	143 050 Kč
elektrická energie garáže	176 930 Kč
úklid garáží	19 200 Kč
	4 231 925 Kč

IV. Náklady na služby spojené s užíváním společných částí domu a pozemku	
náklady na recepci	1 113 871 Kč
úklid	379 850 Kč
odvoz odpadu	413 064 Kč
elektrická energie spol. prostory	826 089 Kč
	2 732 874 Kč

Celkem náklady rok 2011	9 448 122 Kč
--------------------------------	---------------------

Přehled převodů jednotek do OV - stav k 1.5.2012

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 1.10.2011 %
BYTOVÉ JEDNOTKY	396	394	2	0,6	0
NEBYTOVÉ JEDNOTKY ATELIERY	4	4	0	0	0
NEBYTOVÁ JEDNOTKA 735/653	1	1	0	0	0
NEBYTOVÉ JEDNOTKY PRO KOMERČNÍ VYUŽITÍ	5	5	0	0	0
CELKEM VELKÉ JEDNOTKY	406	404	2	0,5	0
NEBYTOVÉ JEDNOTKY KOMORY	123	123	0	0	-0,9
NEBYTOVÉ JEDNOTKY HROMADNÉ GARÁŽE	249	249	0	0	0
GARÁŽE S VNITŘNÍM VJEZDEM	89	89	0	0	0
GARÁŽE S VENKOVNÍM VJEZDEM	33	33	0	0	0
SKLADOVÁ JEDNOTKA (753/140) *	1	1	0	0	0
CELKEM MALÉ JEDNOTKY	495	495	0	0	-0,9
NEBYTOVÉ JEDNOTKY PRO OSTATNÍ VYUŽITÍ	6	6	0	0	0
CELKEM MALÉ, VELKÉ a OSTATNÍ JEDNOTKY	907	905	2	0,30	-0,10
Spoluvlastnický podíl	274 635	273 779	856	0,32	-0,12