

## Pozvánka

na 5. schůzi shromáždění Společenství vlastníků Žárovičká 1642

Výbor Společenství vlastníků svolává 5. schůzi shromáždění Společenství vlastníků Žárovičká 1642.

Schůze se bude konat ve úterý, dne **4. září v 19:00 hod. v sušárně** v suterénu domu.

Program schůze :

1. Volba zapisovatele a ověřovatele zápisu
2. Výsledek hospodaření v r. 2011
3. Informace o průběhu r. 2012 a návrh rozpočtu na rok 2013
4. Odměna pro členy výboru za rok 2011
5. Projednání způsobu vymáhání pohledávky u Rohožník spol. s r.o.
6. Projednání způsobu řešení duplicity vlastnictví na pozemcích 4340/3 a 4312/48
7. Různé, diskuse

Podklady pro projednání bodů 2. - 6. jsou zveřejněny na nástěnce.

V Praze, 13. srpna 2012

za výbor SVJ  
Antonín Staněk v.r.

Přílohy k pozvánce:

k bodu 2.

předpis příspěvků 2011	277 232,- Kč
vybráno	250 533,-Kč
nevybráno	26 699,-Kč
z toho Rohožník spol. s r.o.	22 608,-Kč
ostatní	4 091.-Kč

S výjimkou Rohožník spol. s r.o. byly nevybrané příspěvky uhrazeny do června 2012. Dluh Rohožník spol. s r.o. je součástí pohledávky.

Stav běžného účtu ke dni 31.12.2011 byl 337 163,85 Kč

### Bilance hospodaření SVJ v roce 2011

	příjem	výdaj	saldo
310 - příspěvky na provoz	250 533,00 Kč		250 533,00 Kč
311 - pojištění		19 776,00 Kč	-19 776,00 Kč
3121-BÚ Fio	126,41 Kč	207,20 Kč	-80,79 Kč
313-SIPO		1 587,60 Kč	-1 587,60 Kč
314 - údržba		16 857,60 Kč	-16 857,60 Kč
316-administrativa		36,00 Kč	-36,00 Kč
317 - jiná správa		40 924,00 Kč	-40 924,00 Kč
<b>celkem</b>	<b>250 659,41 Kč</b>	<b>79 388,40 Kč</b>	<b>171 271,01 Kč</b>

### Analýza výdajů

#### 314 - údržba

sůl na posyp a 2 ks klíče od sušárny	253,00 Kč
koště na sněh	69,90 Kč
servis výtahu	14 625,00 Kč
klíče od nových sklepů	235,00 Kč
Roudup na plevel	399,00 Kč
zahr.nůžky	199,00 Kč
benzín do sekaček	384,80 Kč
listy do pily, rychlospojky,proudnic	511,90 Kč
zářivky výtah	180,00 Kč
<b>celkem</b>	<b>16 857,60 Kč</b>

#### 317-jiná správa

platba správci - BD	18 720,00 Kč
správa vlastní	12 000,00 Kč
nájem parkoviště	6 460,00 Kč
poštovné SRDM	34,00 Kč
webhosting 2011	700,00 Kč
podpisy a výpisy výbor SVJ	560,00 Kč
kolek a výpis SVJ	1 250,00 Kč
výpisy Zelená úsporám	200,00 Kč
ověření podpisů a kopií ZÚ	420,00 Kč
ověření kopií výpisu pro BÚ SVJ	300,00 Kč
výpis SVJ pro BÚ	100,00 Kč
ověření podpisů ZÚ Vorel	180,00 Kč
	<b>40 924,00 Kč</b>

Náklady na služby spojené s užíváním bytu celkem : 546 203,-Kč  
 Vybrané zálohy: 579 733,-Kč  
 Rozdíl : + 33 530,-Kč  
 Přeplatky byly vyplaceny a nedoplatky (s výjimkou Rohožník spol. s r.o.) byly uhrazeny ve lhůtě splatnosti (31.5.2012). Nedoplatek Rohožník spol. s r.o. činí 32 238,-Kč a je součástí pohledávky.

k bodu 3.

Ke dni 15. února 2012 byla ukončena likvidace Bytového družstva Rohožník 1642 a usnesením obchodního soudu ze dne 14. března 2012 bylo družstvo vymazáno. Bilanční zůstatek ke dni ukončení likvidace činil 180 655,45 Kč a byl převeden na účet Společenství vlastníků podle usnesení členské schůze ze dne 15. února 2011. Pohledávky za Rohožník spol. s r.o. byly smlouvou převedeny ve prospěch Společenství vlastníků.

Zásadním počínem roku 2012 je financování stavby domovní kotelny. Dne 29.11.2011 byla s firmou Duotherm Říčany uzavřena Smlouva o dílo na kompletní dodávku kotelny za cenu 985 218,-Kč včetně DPH. Koncem května nabylo právní moci stavební povolení. Práce byly zahájeny v červnu, dokončení bude v září.

Dne 5.6.2012 byla s bankou ČSOB uzavřena úvěrová smlouva na financování. Parametry úvěru:

cena díla	985 218,-Kč
vlastní zdroje	200 218,-Kč
úvěr	785 000,-Kč
úročení	3,15% p.a. po celou dobu splácení
doba splácení	96 měsíců, počátek prosinec 2012, konec listopad 2020
měsíční splátka	9 261,29 Kč

Náklady po dobu čerpání úvěru, t.j. do 31.11.2012 (úrok z úvěru, poplatky za běžný a úvěrový účet), budou činit cca 8 tis. Kč.

Ke dni 31.7. bylo fakturováno 492 605,-Kč; 200 218,-Kč bylo zaplaceno z našeho účtu, zbytek z úvěru.

#### Stručný přehled bilance ke dni 31.7.2012:

	příjmy	výdaje	saldo
příspěvky	158 189,00 Kč		
pojištění		-19 776,00 Kč	
náklady na úvěr po dobu čerpání		-990,00 Kč	
SIPO		-1 852,00 Kč	
kotelna vlastní zdroj		-200 218,00 Kč	
údržba		-22 292,00 Kč	
jiná správa		-19 771,00 Kč	
<b>celkem</b>	<b>158 189,00 Kč</b>	<b>-264 899,00 Kč</b>	<b>-106 710,-Kč</b>

Zůstatek účtů ke dni 3.8.2012 činil 284 094,37 Kč.

#### Návrh rozpočtu na rok 2013

příspěvky na provoz	277 000,00 Kč
pojištění domu	-20 000,00 Kč
BÚ Fio	0,00 Kč
BÚ ČSOB	-4 800,00 Kč
SIPO	-3 400,00 Kč
údržba	-40 000,00 Kč
kotelna splátky úvěru	-111 600,00 Kč
administrativa	-3 000,00 Kč
jiná správa	-40 000,00 Kč
<b>saldo</b>	<b>+ 59 000,00 Kč</b>

Protože jsou již všechny byty obsazeny, lze očekávat téměř 100% výběru příspěvků. Ve výdajích jsou zahrnuty všechny známé očekávané. Lze předpokládat, že rezerva téměř 60 tis. Kč bude dostatečná pro případ neočekávaných výdajů.

k bodu 4.

Navrhuji, aby členům výboru p. Šestákovi, Vorlovi a Stickelovi byla vyplacena odměna za rok 2011 ve výši 1 000,- Kč.

k bodu 5.

Smlouvou byly ve prospěch SVJ převedeny pohledávky bývalého BD Rohožník 1642 za Rohožník spol. s r.o. ve výši 380 824,-Kč. Jde o platbu za pozemky, úhradu faktur za odstranění závad v záruce, vyúčtování služeb za rok 2010.

Za roky 2010, 2011 a část roku 2012 eviduje SVJ další pohledávky ve výši 113 303,-Kč za nezaplacené příspěvky na správu a vyúčtování služeb. Celkem tedy pohledávky činí 494 127,- Kč. Součástí Smlouvy o převodu pohledávek je závazek vůči Rohožník spol. s r.o. ve výši 121 140,-Kč. Saldo pohledávek je tedy 372 987,-Kč.

Rohožník spol. s r.o. odmítá platby za služby a příspěvky na správu a nabízí vypořádání ve výši cca 170 tis. Kč, tedy o 203 tis. Kč méně, než je náš nárok.

k bodu 6.

V prosinci 2011 jsme byli informováni, že na pozemcích 4340/3 a 4312/48 je evidován duplicitní vlastník, pan Zdeněk Soustružník. Šetřením na Katastrálním úřadu bylo zjištěno, že v r. 2005 babička p. Soustružníka darovala mu, mimo jiné, také část pozemků, které již v r. 1978 prodala státu pro účel výstavby sídliště. Tehdy měly pozemky jiná čísla a byly částmi jiných větších pozemků. Duplicitní vlastník pozemků 4340/3 a 4312/48 pan Soustružník neodmítá zásadně věc vypořádat, má požadavek, aby se tak učinilo dohodou všech vlastníků a abychom uhradili všechny náklady na právní služby. Aktuálně jeho právník požaduje cca 20 tis. Kč. Věc bude nutno vyřešit, protože po dobu existence duplicity katastrální úřad nezapíše jiného vlastníka, popř. zástavní či jiné právo.

## Zápis

z 5. schůze shromáždění Společenství vlastníků Žárovická 1642 dne 4.9.2012

Přítomni: dle presenční listiny (78,10 % z celkového počtu vlastníků)

Program schůze :

1. Volba zapisovatele a ověřovatele zápisu
2. Výsledek hospodaření v r. 2011
3. Informace o průběhu r. 2012 a návrh rozpočtu na rok 2013
4. Odměna pro členy výboru za rok 2011
5. Projednání způsobu vymáhání pohledávky u Rohožník spol. s r.o.
6. Projednání způsobu řešení duplicity vlastnictví na pozemcích 4340/3 a 4312/48
7. Různé, diskuse

Schůze začala v 19:00 hod.

k bodu 1.

Schůzi předsedal předseda výboru Antonín Staněk, který byl zároveň zvolen zapisovatelem. Ověřovateli zápisu byli zvoleni pan Jiří Vorel a pan Jan Šesták. Předsedající konstatoval přítomnost 17 vlastníků s podílem 78,10 %; a tedy schopnost schůze přijímat rozhodnutí.

k bodu 2.

Předsedající přednesl přehled příjmů a výdajů za rok 2011, tak, jak jsou uvedeny v příloze k pozvánce. Revizor účtů pan Mencl konstatoval, že provedl kontrolu dokladů a že všechny výdaje jsou doloženy a vynaloženy v souladu se správou domu a činnosti Společenství vlastníků. Přítomní vzali výsledky hospodaření roku 2011 na vědomí bez připomínek všemi 17-ti hlasy.

k bodu 3.

Předsedající předložil přítomným přehled dílčího hospodaření do 31.7.2012. Přednesl stručnou zprávu o průběhu investiční akce, stavbě domovní kotelny a s tím souvisejících opatření (zřízení účtu u ČSOB, parametry úvěru, termín dokončení stavby, vývoj bilance příjmu a výdajů).

Potom předložil návrh rozpočtu na rok 2013. Rozpočet počítá i nadále s příjmem 277 tis. Kč výhradně z příspěvků na správu. Plánované výdaje ve výši 222 tis. Kč obsahují všechny známé výdaje na správu, údržbu, splátky úvěru, pojištění apod. Pokud nedojde k nepředvídaným výdajům, vytváří rozpočet rezervu ve výši 59 tis. Kč. Zpráva i rozpočet byly přijaty všemi hlasy.

k bodu 4.

Předsedající navrhl odměnu pro členy výboru pp. Stickela, Šestáka a Vorla za rok 2011 ve výši 1 tis. Kč. Návrh byl schválen 14-ti hlasy, 3 se zdrželi.

k bodu 5.

Předsedající zrekapituloval stav pohledávek SVJ vůči společnosti Rohožník spol. s r.o. (včetně pohledávek přijatých od zaniklého družstva Rohožník 1642) v celkové výši 494 127,- Kč a zároveň

závazek vůči této společnosti ve výši 121 140,-Kč. Saldo pohledávek tedy činí 372 987,-Kč. Sdělil, že jednatel společnosti Rohožník spol. s r.o. odmítá platby za služby spojené s užíváním bytů a platby stanovených příspěvků na správu a údržbu a nabízí vyrovnání dohodou ve výši 169 tis. Kč. V diskusi byla odmítnuta možnost jednat dále o uzavření kompromisu na úrovni cca 290 tis. Kč a předseda výboru byl pověřen, aby konzultoval možnost žaloby na věřitele.

k bodu 6.

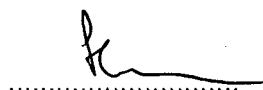
Předsedající seznámil přítomné se stavem jednání s duplicitním vlastníkem pozemků k.č. 4340/3 a 4312/48 p. Soustružníkem. Byl pověřen, aby navázal kontakt s jeho právníkem a pokusil se o dohodu i za cenu nákladů do 20-ti tis. Kč. Výsledek vyjednávání bude předložen ke schválení Shromáždění společenství vlastníků.

Schůze skončila ve 20:10 hod.

V Praze, 4.9.2012

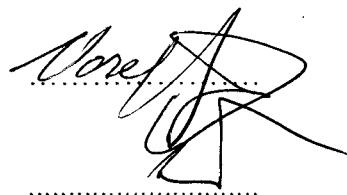
zapisovatel:

Antonín Staněk

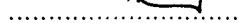


ověřovatelé zápisu:

Jiří Vorel



Jan Šesták



Přílohy :

1. Pozvánka
2. Presenční listina
3. Usnesení shromáždění

## Usnesení

### 5. schůze shromáždění Společenství vlastníků Žárovická 1642 dne 4.9.2012

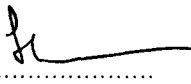
#### Shromáždění Společenství vlastníků Žárovická 1642 :

1. Schvaluje bez připomínek zprávu o hospodaření společenství za rok 2011 s příjmy 250 659,41 Kč, výdaji 79 388,40 Kč a saldem hospodaření ve výši 171 271,01 Kč.  
Schváleno 17-ti hlasy.
2. Bere na vědomí zprávu o průběhu investiční akce, stavby kotelny, o parametrech přijatého úvěru. Schvaluje rozpočet na rok 2013 s příjmy ve výši 277 tis. Kč, výdaji ve výši 222 tis. Kč a saldem hospodaření 59 tis. Kč.  
Schváleno 17-ti hlasy.
3. Schvaluje odměnu pro členy výboru pp. Stickela, Šestáka a Vorla za rok 2011 ve výši a 1 tis. Kč.  
Schváleno 14-ti hlasy, 3 se zdrželi.
4. Nesouhlasí s dalším kompromisním jednáním ve věci vymáhání pohledávek za společností Rohožník spol. s r.o. Pověřuje předsedu ke konzultacím s právníkem v této věci.  
Schváleno 17-ti hlasy.
5. Pověřuje předsedu výboru jednáním s právníkem p. Soustružníka ve věci dosažení dohody k vyřešení duplicity vlastnictví parcel.  
Schváleno 17-ti hlasy.

V Praze, 4.9.2012

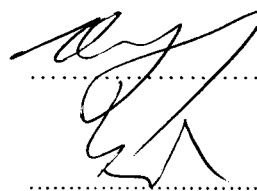
zapisovatel:

Antonín Staněk

  
.....

ověřovatelé zápisu:

Jiří Vorel

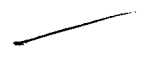
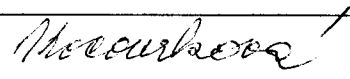

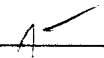
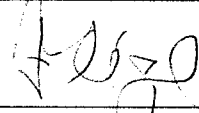

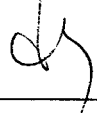
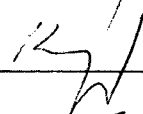
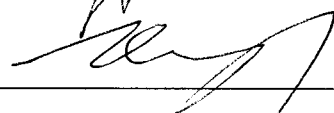
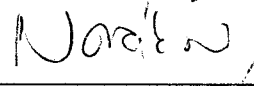
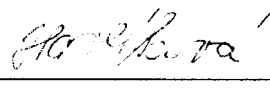
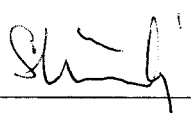
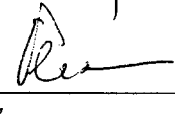
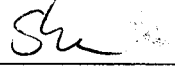


  
.....

Jan Šesták



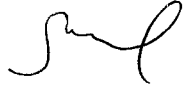
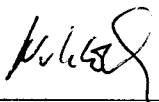


  
.....

### Listina přítomných

vlastníků jednotek na jednání shromáždění Společenství vlastníků Žárovičká 1642, se sídlem Praha 9, Újezd nad Lesy, Žárovičká 1642, 190 16, IČ 289 76 622, zapsaným v rejstříku společenství vlastníků vedeném Městským soudem v Praze, konaném dne 4. září 2012

Poř. č.	jedn. č.	vlastník, spoluvlastníci, podíl, SJM	podíl na spol. částech	podpis
1	1	Lea Oberleitnerová	3,24%	
2	2	Anna Kocourková a František Kocourek, SJM	4,11%	
3	3	Zlataše Ryplová	4,11%	
4	4	Dagmar Svobodová	4,11%	
5	5, 101	Halyna Fléglová a Zdeněk Flégl, SJM	5,16%	
6	6, 104	Květuše Šestáková a Jan Šesták, SJM	5,16%	
7	7	Ladislava Fišerová a Miroslav Fišer, SJM	4,11%	
8	8	Marek Kempný	4,11%	
9	9, 102	Ludmila Vorlová a Jiří Vorel, SJM	5,16%	
10	10	Radana Nováková a Jiří Novák, SJM	4,11%	
11	11	Jan Třasák	4,11%	
12	12	Jaruška Stříbrská a Josef Stříbrský, SJM	4,11%	
13	13	Ivana Pechová a Jaroslav Pecho, SJM	4,11%	
14	14	Pavel Štrébl	4,11%	
15	15	Michal Mencil	4,11%	
16	16, 103	Danuše Staňková a Antonín Staněk, SJM	5,16%	



17	17	Eva Tylečková	5,48%	
18	18	Baranová Michaela a Baran Ondřej, SJM	5,48%	
19	19	Lenka Kůsová, podíl 1/2 Jakub Stickel, podíl 1/2	5,02%	
20	20	Jana Nulíčková, podíl 1/2 Dušan Nulíček, podíl 1/2	5,02%	
21	21	Stanislava Fürstová a Karel Fürst, SJM	4,97%	
22	22	Katarína Mičková a Erik Mičko, SJM	4,97%	

Celkem přítomno 17 ..... vlastníků s celkovým podílem 78,10 %