

Zápis

Ze 7. schůze shromáždění Společenství vlastníků Žárovická 1642 dne 3.3.2014

Přítomni: dle presenční listiny (67,09 %z celkového počtu vlastníků)

Program schůze :

1. Volba zapisovatele a ověřovatele zápisu
2. Zpráva o činnosti výboru v r. 2013
3. Zpráva o hospodaření v r. 2013, schválení zprávy a roční účetní závěrky
4. Odměna pro členy výboru a revizora účtů za rok 2013
5. Návrh rozpočtu na rok 2014 – zvýšení příspěvku na správu
6. Určení služeb spojených s užíváním bytu a stanovení výše záloh
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 paní Lea Oberleitnerová a pan Jan Šesták. Předsedající konstatoval přítomnost 15 vlastníků s podílem 67,09 %; a tedy schopnost schůze přijímat rozhodnutí.

k bodu 2.

Předsedající přednesl zprávu o činnosti výboru SVJ od minulé schůze shromáždění (4.3.2013), text zprávy je v příloze pozvánky. Diskuse ke zprávě nebyla. Přítomní vzali zprávu na vědomí bez připomínek všemi hlasy.

k bodu 3.

Předsedající přednesl přehled příjmů a výdajů za rok 2013, tak, jak jsou uvedeny v příloze k pozvánce. Revizor účtů pan Mencl konstatoval, že provedl kontrolu dokladů a že všechny výdaje jsou doloženy a byly vynaloženy v souladu se správou domu a činností Společenství vlastníků. Přítomní schválili zprávu o hospodaření roku 2013 bez připomínek a schválili roční účetní závěrku se schodkem 70 728,74 Kč všemi hlasy.

k bodu 4.

Předsedající navrhl odměnu ve výši 1 000,-Kč pro členy výboru p. Jana Šestáka a Jakuba Stickela a pro revizora účtů p. Michala Mencla. Schůze návrh schválila 12 hlasy, 3 se zdrželi.

k bodu 5.

Předsedající přednesl návrh výboru na zvýšení plateb na správu a údržbu na 17 Kč / m² celkové užívané plochy. Argumentoval výsledkem hospodaření r. 2012 a 2013, kdy došlo ke značnému snížení finanční rezervy. Dále argumentoval snížením nákladů na vytápění a ohřev TUV v důsledku

investice do domovní kotelny. Shromáždění po krátké diskusi, kde nezazněl žádný rozporující názor, návrh schválilo všemi hlasy s platností od 1.5.2014.

k bodu 6.

Protože nový Občanský zákoník (89/2012Sb.) platný od 1.1.2014 výslovně svěřuje rozhodnutí o výše uvedené věci do působnosti shromáždění, přijalo shromáždění odpovídající usnesení, a to všemi hlasy.

k bodu 7.

P. Jan Šesták otevřel otázku vymáhání nákladů vynaložených na odstranění záručních závad na nástavbě domu po spol. Rohožník spol. s r.o. žalobou. V diskusi zazněly hlavně příspěvky skeptické ke konečné účinnosti tohoto postupu, i s ohledem na vývoj dvou již podaných žalob a velmi pravděpodobné insolvenční situaci Rohožník spol. s r.o. Shromáždění souhlasilo s tím, že výbor prozatím žalobu podávat nebude.

Dále pí. Ladislava Fišerová a p. Jan Šesták mluvili a bezohlednosti některých uživatelů bytů, konkrétně o odhazování nedopalků v průčelí domu a ve velmi velké míře pod balkóny opačné strany domu, kouření na balkónech, kdy kouř proniká do okolních bytů a obtěžuje jejich uživatele, o velkém množství psích exkrementů v okolí domu (netýká se jen držitelů psů z čp. 1642), obtěžování hlukem zejména v brzkých ranních hodinách volných dnů, ignorování oprávněných požadavků na řádné užívání společných prostor (nezavírání dveří). Diskuse se vedla v obecné rovině. Převládajícím názorem bylo, že při ignorování základních pravidel mezilidských vztahů v domě nebudou dobré.

Předsedající vyzval přítomné, kteří by chtěli upravit výši měsíčních záloh na služby, aby jej v této věci oslovili.

Jiná diskuse nebyla

Schůze skončila ve 20,15 hod.

V Praze, 3.3.2014

zapisovatel:

Antonín Staněk



ověřovatelé zápisu:

Lea Oberletnerová



Jan Šesták



Přílohy :

1. Pozvánka
2. Listina přítomných
3. Usnesení shromáždění

Kompletní text je zveřejněn též na stránkách Společenství vlastníků na adrese:

<http://www.zarovicka1642.cz/dokumenty/>

Pozvánka

na 7. schůzi shromáždění Společenství vlastníků Žárovičká 1642

Výbor Společenství vlastníků svolává 7. schůzi shromáždění Společenství vlastníků Žárovičká 1642.

Schůze se bude konat v pondělí, dne **3. března 2014 v 19:00 hod. v sušárně** v suterénu domu.

Program schůze :

1. Volba zapisovatele a ověřovatele zápisu
2. Zpráva o činnosti výboru v r. 2013
3. Zpráva o hospodaření v r. 2013, schválení zprávy a roční účetní závěrky
4. Odměna pro členy výboru a revizora účtů za rok 2013
5. Návrh rozpočtu na rok 2014 – zvýšení příspěvku na správu
6. Určení služeb spojených s užíváním bytu a stanovení výše záloh
7. Různé, diskuse

Podklady pro projednání bodů 2., 3., 5. a 6. jsou zveřejněny na nástěnce.

V Praze, 31. ledna 2014

za výbor SVJ
Antonín Staněk v.r.

Přílohy k pozvánce:

k bodu 2 – Zpráva o činnosti výboru

V roce 2013 se výbor pravidelně scházel k projednání následujících věcí.

1. Společnost Rohožník spol. s r.o. nereagovala dlouhodobě na oznámení o závadách na domě, za které nese záruku. Protože věc nebylo možno odkládat, rozhodl výbor, že budou provedeny na účet SVJ a úhrada nákladů požadována po společnosti Rohožník spol. s r.o. Jednalo se o:

- a) opakované zatečení kondenzátu z podstřešního prostoru do bytu č. 22. K nápravě stavu bylo odbornou firmou doporučeno provést dodatečné odvětrání hřebene střechy, aby při velmi nízkých teplotách nedocházelo ke kondenzaci par v prostoru pod paropropustnou fólií střechy. Bylo provedeno v březnu 2013 za cenu 14 490,-Kč.
- b) opakované zatékání dešťové vody oběma terasami do bytů č. 17, 18 a 19. Po konzultaci s odbornou firmou byla zvolena technologie pokrytí teras izolační fólií. Provedla firma Grey za celkovou cenu 75 696,-Kč s garancí 10 let.

Obě faktury byly předloženy společnosti Rohožník spol. s r.o. s požadavkem na proplacení, avšak bez jakékoli odezvy.

2. Odstranění duplicity vlastnictví pozemků č. 4340/3 a 4312/48. S jistými průtahy s právníkem p. Soustružníka bylo docíleno, aby netrval na dohodě se všemi spoluvlastníky, ale aby p. Soustružník vydal jednostranné prohlášení o vzdání se práva k pozemkům. Náhradou požadoval p. Soustružník 20 tis. Kč. Tato částka byla předběžně schválena členy SVJ na schůzi v březnu 2013. Katastrální úřad zrušil vlastnictví p. Soustružníka v září 2013 a věc je vyřízena, náhrada byla vyplacena.

3. Vymáhání pohledávek za společností Rohožník spol. s r.o.

Výbor uzavřel smlouvu o právním zastoupení s advokátem Judr. Šrolem (zmocněn usnesením 6. schůze). Věc byla rozdělena do dvou žalob z důvodu, že každá byla podána jinému soudu.

První žaloba se týká nezaplacené ceny za podíl na pozemcích, k domu náležejících. Tato pohledávka byla na SVJ převedena Dohodou od zrušeného BD Rohožník 1642. Žalovaná částka činí 250 421,-Kč s příslušenstvím. Soud 28.6.2013 předal věc k rozhodování Vrchnímu soudu v Praze, neboť se domnívá, že nejde o obchodní spor mezi podnikateli a věc mu nepřísluší. Do dnešního dne bez dalšího výsledku.

Druhá žaloba byla podána na dlužné příspěvky na správu a zálohy na služby v celkové výši 241 966,-Kč s příslušenstvím. 23. srpna 2013 vydal soud platební rozkaz, podle kterého je žalovaný povinen do 15-ti dnů od doručení zaplatit žalobci žalovanou částu včetně příslušenství (penále) a uhradit náklady řízení ve výši 31 300,-Kč. Žalovaný podal v zákonné lhůtě proti rozkazu odpor. Bylo nařízeno a 13.1.2014 proběhlo jednání před soudem. Soudkyně vyzvala obě strany k uzavření dohody do 15.3.2014, pokud k tomu nedojde, je další řízení před soudem stanoveno na 23.4.2014 a soud bude požadovat další dokazování.

4. S dodavatele el. energie, PRE, byl uzavřen dodatek ke smlouvě na dobu do 31.12.2015. Dodatek garantuje max. možnou cenu silové energie s tím, že nikdy nebude vyšší, než aktuální ceník. Bonusem je sleva ve výši celkem 12 tis. Kč (2014 -2015). Předchozí podobná smlouvy skončila 31.12.2013 a přinesla slevu ve výši 7 200 Kč. Předpokládané výdaje za elektrickou energii v období 2014 – 2015 činí cca 88 tis. Kč, sleva 12 tis. tedy představuje téměř 15% úsporu.

5. S dodavatelem plynu, Pražskou plynárenskou a.s. byl uzavřen dodatek ke smlouvě na dobu tří let. Dodatek přináší slevu z komoditní složky ceny ve výši 11%. Při naší předpokládané spotřebě 18 tis. m³ to je úspora asi 21 tis. Kč ročně z celkových nákladů ve výši asi 260 tis. Kč.

6. Vyhodnocení úspor za provoz kotelny.

Po skončení topné sezóny 2012/2013 jsem požádal oba sousední domy (s naším domem dobře srovnatelné) o jejich náklady na teplo pro vytápění i ohřev TV za období 10/2012 – 5/2013.

Dům čp.	1641	1643	1642
	421 254 Kč	395 754 Kč	221 019 Kč

Další srovnání je za kalendářní rok 2013. Naše spotřeba plynu činila 17 701 m³, tj. 669 GJ, celkem zapláceno 250 509 Kč. Stejně množství tepla od Pražské teplárenské by stálo 449 332 Kč. Provoz kotelny má ještě další náklady (servis kotlů, revize, vyšší spotřeba el., kominík) ve výši cca 20 tis. Kč. Lze konstatovat, že náklady na topení a ohřev TV z domovní kotelny byly o cca 180 tis. nižší, než by byly platby za teplo.

k bodu 3 – Zpráva o hospodaření

Bilance SVJ 2013

	rozpočet 2013	skutečnost 2013		
		příjem	výdaj	saldo
310 - příspěvky na provoz	277 000,00 Kč	278 996,00 Kč	0,00 Kč	278 996,00 Kč
311 - pojištění	-20 000,00 Kč	0,00 Kč	19 776,00 Kč	-19 776,00 Kč
3121-BÚ Fio	0,00 Kč	0,00 Kč	0,00 Kč	0,00 Kč
3122-BÚ ČSOB	-4 800,00 Kč	253,58 Kč	1 632,00 Kč	-1 378,42 Kč
313-SIPO	-3 400,00 Kč	0,00 Kč	3 216,00 Kč	-3 216,00 Kč
314 - údržba	-40 000,00 Kč	0,00 Kč	129 523,65 Kč	-129 523,65 Kč
3141-kotelna úvěr	-111 600,00 Kč	0,00 Kč	106 284,37 Kč	-106 284,37 Kč
316-administrativa	-3 000,00 Kč	0,00 Kč	144,00 Kč	-144,00 Kč
317 - jiná správa	-40 000,00 Kč	0,00 Kč	89 402,30 Kč	-89 402,30 Kč
celkem	54 200,00 Kč	279 249,58 Kč	349 978,32 Kč	-70 728,74 Kč

Výběr příspěvků

dluh 2012	předpis 2013	celkem	vybráno	dluh
1 268,00 Kč	277 728,00 Kč	278 996,00 Kč	278 996,00 Kč	0,00 Kč

Analýza některých výdajů

314 - údržba

oprava zatékání terasami	75 696,00 Kč	
dodatečné odvětrání střechy	14 490,00 Kč	
odpojení od teplárny	15 481,95 Kč	105 667,95 Kč
oprava garážových vrat	1 300,00 Kč	
odstranění závad po revizi plynu	2 370,00 Kč	
pravidelný servis výtahu	12 020,00 Kč	
odborná zkouška výtahu (3-letá)	4 235,00 Kč	
zářivky pro výtah	504,00 Kč	
oprava interkomu byt č. 10	828,00 Kč	
benzín do sekačky	365,00 Kč	
akumulátorové nůžky na trávu	1 844,00 Kč	
řezné kotouče, broušení nože do sekačky, sůl na posyp	389,70 Kč	
celkem	129 523,65 Kč	

Komentář: Vzhledem k tomu, že společnost Rohožník s.r.o. nereagovala dlouhodobě na reklamaci garančních závad (opakované zatékání oběma terasami, zatékání kondenzátu z podstřešního prostoru) byly obě opravy provedeny na náklady SVJ a dopisem požadována jejich úhrada, doposud bez odezvy. Spolu s platbou za odpojení od rozvodu tepláren je výše výdajů, které se nebudou opakovat cca 105 tis. Kč

317-jiná správa

právní zastoupení II.	15 000,00 Kč	
právní zastoupení I.	15 000,00 Kč	
soudní poplatek I.	12 100,00 Kč	
duplicita Soustružník	20 000,00 Kč	62 100,00 Kč
výpisy pro žalobu	700,00 Kč	
právní konzultace	500,00 Kč	
správa vlastní	24 000,00 Kč	
nájem parkoviště	879,30 Kč	
doména 2013	659,00 Kč	
poštovné a ověření kopií	564,00 Kč	
celkem	89 402,30 Kč	

Komentář: Žaloba na Rohožník s.r.o. byla rozdělena na dvě, každou řeší jiný soud. Druhou žalobou se soud dosud nezabýval, proto je zaplacen jen jeden soudní poplatek. Duplicita vlastnictví pozemků byla vyřešena za cenu 20 tis. Kč (viz usnesení minulé schůze).

Stav finančního majetku ke dni 31.12.2013

Zůstatek běžného účtu u Fio banky	307 198,16 Kč
Zůstatek běžného u ČSOB	68 681,56 Kč
Zůstatek spořicího účtu u ČSOB	27 987,80 Kč
Celkem	403 867,52 Kč
Zůstatek úvěrového účtu u ČSOB	-689 894,74 Kč
Celkem	-286 027,22 Kč

Vypořádání záloh na služby 2012	předpis	zapláceno	dluh
přeplatky 2012	82 201,00 Kč	82 201,00 Kč	0,00 Kč
nedoplatky 2012	55 004,00 Kč	35 851,00 Kč	19 153,00 Kč
z toho :			
Fürst	13 469,00 Kč	0,00 Kč	13 469,00 Kč
Rohožník spol. s r.o.	5 684,00 Kč	0,00 Kč	5 684,00 Kč
Bilance služeb 2013	náklady	zálohy	saldo
	529 194,88 Kč	642 214,00 Kč	113 019,12 Kč

Celková bilance SVJ

2010	117 834,30 Kč
2011	171 471,01 Kč
2012	-64 320,62 Kč
2013	-70 728,74 Kč
celkem	154 255,95 Kč

k bodu 5 – návrh rozpočtu na rok 2014

Je pravda, že záporný výsledek roku 2013 je dán především výdaji, které se nebudou opakovat (odstranění garančních závad, odpojení od tepláren, vyřešení duplicity vlastnictví, náklady na soudní spor). Přesto je možné, že nastanou jiné neočekávané výdaje (výtah je již po záruce, prosakuje kanalizace apod.). Je tedy vhodné vytvořit v několika příštích letech jistou rezervu, abychom přešli nutnosti případných mimořádných jednorázových příspěvků na financování nenadálé nutné opravy. Zvýšení příspěvku na správu o 3 Kč/m² měsíčně na 17 Kč/m² (150 – 270 Kč/byt) by znamenalo zvýšení ročního příjmu o 59,5 tis. Kč, v prvním roce o 39,5 tis. Kč. Toto zvýšení výbor navrhuje od 1.5.2014 a mělo by platit až do skončení splácení úvěru na kotelnu (listopad 2020).

Je třeba zdůraznit, že zvýšení je trojnásobně kompenzováno nižšími náklady na provoz kotelny (cca 180 tis. Kč ročně).

Návrh rozpočtu na rok 2014 – 17Kč/m2

	příjem	výdaj	saldo
310 - příspěvky na provoz	317 384,00 Kč	0,00 Kč	317 384,00 Kč
311 - pojištění	0,00 Kč	20 000,00 Kč	-20 000,00 Kč
3121-BÚ Fio	0,00 Kč	0,00 Kč	0,00 Kč
3122-BÚ ČSOB	250,00 Kč	1 700,00 Kč	-1 450,00 Kč
313-SIPO	0,00 Kč	3 400,00 Kč	-3 400,00 Kč
314 - údržba	0,00 Kč	50 000,00 Kč	-50 000,00 Kč
3141-kotelna úvěr	0,00 Kč	115 000,00 Kč	-115 000,00 Kč
316-administrativa	0,00 Kč	3 000,00 Kč	-3 000,00 Kč
317 - jiná správa	0,00 Kč	30 000,00 Kč	-30 000,00 Kč
celkem	317 634,00 Kč	223 100,00 Kč	94 534,00 Kč

k bodu 6 – služby spojené s užíváním bytu a výše záloh

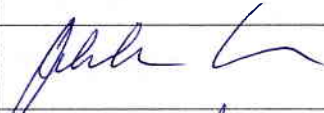
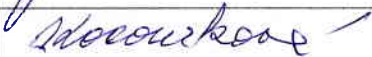

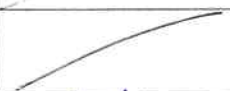












Protože nový Občanský zákoník (89/2012Sb.) platný od 1.1.2014 výslovně svěřuje rozhodnutí o výše uvedené věci do působnosti shromáždění, je nutno přijmout odpovídající usnesení.


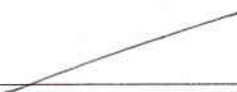
Návrh usnesení :

1. Shromáždění schvaluje nákup následujících služeb, spojených s užíváním bytu:
 - plyn pro provoz domovní kotelny a další služby nutné pro její provoz (odborný servis, revize apod.)
 - el. energie pro osvětlení společných prostor a garáží, pro provoz a osvětlení domovní kotelny, pro provoz výtahu,
 - voda pro byty i společné prostory
 - odvoz komunálního odpadu
2. Shromáždění stanoví výši měsíčních záloh pro jednotlivé jednotky podle následujícího postupu:
 - celková předpokládaná výše nákladů na služby se stanoví z historie spotřeby minulých třech let a aktuální ceny pro daný rok
 - výše měsíční zálohy pro konkrétní jednotku se stanoví na 1/12 podílu této jednotky na nákladech za minulý rok
 - výši zálohy podle uvedených zásad vypočítá a vlastníkům jednotek ji oznámí výbor společenství do 31. března běžného roku s tím, že změna výše zálohy platí od 1.dubna běžného roku

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 3.3.2014

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	Míchal Mencl	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 Stíckel, podíl 1/2	5,02%	
20	20	Jana Nuličková, podíl 1/2 Dušan Nuliček, 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 přítomno¹⁵..... vlastníků s celkovým podílem^{67.09%}.....

Usnesení

7. schůze shromáždění Společenství vlastníků Žárovická 1642 dne 3.3.2014.

Shromáždění Společenství vlastníků Žárovická 1642 :

1. Bere na vědomí bez připomínek zprávu o činnosti výboru SVJ v období od minulé schůze shromáždění.
Schváleno 15-ti hlasy
2. Schvaluje zprávu o hospodaření společenství v r. 2013. Schvaluje roční účetní závěrku za rok 2013 s příjmy 279 249,58 Kč, výdaji ve výši 349 978,32 Kč a schodkem hospodaření ve výši 70 728,74 Kč.
Schváleno 15-ti hlasy.
3. Shromáždění vlastníků schvaluje odměnu pro členy výboru p. Šestáka a p. Stickela, a pro revizora účtů p. Mencla za rok 2013 ve výši 1 000.-Kč.
Schváleno 12-ti hlasy.
4. Shromáždění vlastníků stanoví výši příspěvků na správu a údržbu domu ve výši 17 Kč / m² celkové užívané plochy
Schvaluje rozpočet na rok 2014 s příjmy ve výši 317 388,- Kč, výdaji ve výši 223 100 Kč.
Schváleno 15-ti hlasy.
5. Shromáždění schvaluje nákup následujících služeb, spojených s užíváním bytu:
 - plyn pro provoz domovní kotelny a další služby nutné pro její provoz (odborný servis, revize apod.)
 - el. energie pro osvětlení společných prostor a garáží, pro provoz a osvětlení domovní kotelny, pro provoz výtahu,
 - voda pro byty i společné prostory
 - odvoz komunálního odpadu

Shromáždění stanoví výši měsíčních záloh pro jednotlivé jednotky podle následujícího postupu:

- celková předpokládaná výše nákladů na služby se stanoví z historie spotřeby minulých třech let a aktuální ceny pro daný rok
- výše měsíční zálohy pro konkrétní jednotku se stanoví na 1/12 podílu této jednotky na nákladech za minulý rok
- výši zálohy podle uvedených zásad vypočítá a vlastníkům jednotek ji oznámí výbor společenství do 31. března běžného roku s tím, že změna výše zálohy platí od 1. dubna běžného roku

V Praze, 4.3.2013

zapisovatel:

Antonín Staněk

ověřovatelé zápisu:

Lea Oberleitnerová

Jan Šesták

