

ZÁPIS

ze schůze shromáždění Společenství vlastníků jednotek Nová Kolonie 2604/8

Datum: 13. května 2010 v 18 hodin

Místo: garáž

PROGRAM:

1. Prezence 18:00 -18:15 hod.

- Schůze se účastní 70,52% z celkového počtu vlastníků jednotek, shromáždění je tudíž usnášeníschopné.

2. Zahájení v 18:15

- Schůze byla zahájena předsedkyní výboru J. Brablcovou.
- Paní Brablcová navrhla na sčítatele hlasů paní I. Andrisovou.

Hlasování:

PRO: 93, 40%

PROTI: ---

ZDRŽEL SE: 6,60%

Návrh usnesení byl přijat.

3. Schválení účetní závěrky, informace o hospodaření SVJ a správě domu

Původně se měl schůze zúčastnit ředitel správcovské firmy p. Hošek (dále jen "Správce"). Protože v době projednávání tohoto bodu programu ještě nebyl přítomen, přesunula paní Brablcová projednání bodu na později.

4. Zpráva o činnosti výboru

- J. Brablcová informovala o činnosti výboru v uplynulém roce. Uvedla, že k běžné práci výboru patří vyřizování e-mailů, účast na schůzích výboru, pořizování zápisů ze schůzí výboru a shromáždění, kontrola správce a prováděných prací, bankovních příkazů, uzavíraných smluv, hlášení závad, vyřizování reklamací apod.
- Z činnosti výboru v minulém roce zmínila zejména:
 - kontrolu nepřehledného vyúčtování za plyn, kdy došlo k záměně našeho domu se sousedním domem F (vráceno 24.000,- Kč)
 - dosažení toho, aby oprava vzduchotechniky za 25 tis. Kč nebyla účtována našemu domu
 - hlídání fakturovaných drobných oprav (vráceno 1.000,- Kč za opravy, které měly být řešeny v rámci reklamace);
 - odhalení duplicitního fakturování odvozu odpadků (bylo vráceno 12.000,- Kč)
 - uzavření nových smlouv výhodnějších a levnějších pro dům (pojistná smlouva, zahradník – roční úspora 27.000,- Kč)
 - vyjednání jiného způsobu účtování úklidových prací, které již není zálohové a platíme až po odvedení práce, což umožňuje lepší kontrolu a vymáhání nápravy
 - vytvoření a zprovoznění webových stránek SVJ, které mají umožnit vlastníkům rychlý přístup k informacím. Díky panu Novotnému a bezplatnému hostingu na serveru pana Brabce bylo vytvoření stránek pro společenství zcela zdarma (úspora cca 10.000,- Kč)
 - vypracování návrhů na umístění držáků na kola v garáži
 - vypracování návrhu na úpravu stanov dle zkušeností jiných SVJ
 - jednání s novým zahradníkem o vylepšení zeleně – byl připraven návrh, který bude realizován v letošním roce
 - J. Brablcová dále informovala o způsobu nakládání s finančními prostředky na bankovním účtu SVJ. Platby se provádí výhradně přes internetové bankovníctví. Příkazy k autorizaci připravuje Správce; autorizovat mohou pouze členové výboru, kteří k tomu mají právo, tj. J. Brablcová, I. Andrisová, L. Novotný. Autorizace je vícenásobná, tzn. že je potřeba vždy dvou podpisů za výbor. Tímto má výbor 100% kontrolu nad tím, jaké platby z účtu SVJ odchází.

5. Informace o stavu probíhajících reklamací

- Koleje vyjeté v chodníku – oprava bude provedena v pondělí 17.5.2010, náklady uhradí p. Rjabinin
- Prasklá omítka vedle garážových vrat – nahlášeno, řeší se jako reklamace
- Prasklá omítka na stropěch téměř ve všech patrech (před výtahem) – nahlášeno, řeší se jako reklamace
- Doseť holých ploch – bylo provedeno v pátek 14.5.2010

6. Hlasování o úpravě stanov

• Úprava 1

Čl. X – nahradit následovně:

(1) Členové společenství mohou přijímat rozhodnutí i mimo schůzi shromáždění. Potřebný souhlas může být jednotlivými členy shromáždění vyjádřen písemně:

a) na jedné listině či více listinách, které obsahují označení záležitosti, k níž je souhlas vydáván, datum a podpisy členů společenství;

b) e-mailem.

Při hlasování podle čl. X, písm. b) výbor zašle e-mailem písemný návrh usnesení členům společenství s oznámením lhůty minimálně 7 kalendářních dní, ve které mají učinit písemné vyjádření formou e-mailové odpovědi na určenou e-mailovou adresu. Nevyjádří-li se člen ve lhůtě, platí, že nesouhlasí. Většina se v tomto případě počítá z celkového počtu hlasů příslušejících všem členům společenství.

(2) Výbor pak oznámí výsledek písemného hlasování vyvěšením na nástěnce, internetových stránkách společenství a e-mailem.

Rozhodnutí členů přijaté hlasováním podle odst. 1 má stejnou závaznost a platnost jako usnesení přijaté shromážděním.

Hlasování o Úpravě 1:

PRO: 90, 73%

PROTI: 9,27%

ZDRŽEL SE: ---

Návrh usnesení byl přijat.

• Úprava 2

nahrazení Čl. VII –odst. 7 následovně:

(7) Shromáždění se svolává písemnou pozvánkou ve formě dopisu zaslaného poštou nebo osobním předáním pozvánky a současným vyvěšením pozvánky v domě na domovní vývěsce společenství.

a nahrazení slova „doručena“ slovy „odeslána (osobně předána)“ v Čl. VII – odst. 8, první věta:

Písemná pozvánka musí být odeslána (osobně předána) a současně vyvěšena nejméně 15 dní přede dnem konání shromáždění.

Hlasování o Úpravě 2:

PRO: 100%

PROTI: ---

ZDRŽEL SE: ---

Návrh usnesení byl přijat.

• Úprava 3

do Čl. VIII, odst. 9 vložit písmeno m)

m) informuje (výbor) členy společenství o neuhrazených pohledávkách společenství za jednotlivými členy společenství

Hlasování o Úpravě 3:

PRO: 100%

PROTI: ---

ZDRŽEL SE: ---

Návrh usnesení byl přijat.

• Úprava 4:

přidání odst. 3 do Čl. XII:

3) Pohledávky po splatnosti za jednotlivými členy společenství budou penalizovány a vymáhány v souladu s aktuálně platnou legislativou. V den schválení těchto stanov stanov je platným předpisem nařízení vlády č. 142/1994 Sb., ze dne 8. června 1994 v platném znění, kterým se stanoví výše úroků z prodlení a poplatku z prodlení podle občanského zákoníku (výše úroků z prodlení odpovídá ročně vyšší repo sazby stanovené Českou národní bankou, zvýšené o sedm procentních bodů). Případné další vymáhání dlužných penále a nezaplacených pohledávek bude uskutečněno právní cestou.

přidání odst. 4 do Čl. XII – Práva a povinnosti člena společenství:

4) Všechny náklady spojené s výpočtem a vymáháním pohledávek za členy společenství, jakož i všechny náklady spojené s výpočtem a vymáháním penále jdou k tíži dlužníka.

Hlasování o Úpravě 4:
PRO: 100%
PROTI: ---
ZDRŽEL SE: ---
Návrh usnesení byl přijat.

7. Hlasování o udělení jednorázové odměny výboru ve výši 40 tis. za období 06/2009 – 05/2010 (průměrně 833 Kč na os./měsíc hrubého)

- J. Brablcová připomněla, že odměna výboru se vyplácí zpětně, tzn. za práci odvedenou v uplynulém období. Od června 2009 tak zatím členové výboru nedostali žádnou odměnu, ačkoliv s prací ve výboru jsou spojené i finanční náklady např. na hovory ze soukromých telefonů členů výboru. Připomněla, že práce ve výboru je časově náročná, a členové výboru se jí věnují v době, kdy se ostatní obyvatelé domu mohou věnovat rodinám, odpočinku či jiným aktivitám. Jedná se o desítky až stovky hodin v závislosti na aktivitě jednotlivých členů a pro ilustraci uvedla, že jako předsedkyně výboru odpracovala od poslední schůze shromáždění v květnu 2009 cca 215 hodin.
- P. Klouda požádal o slovo a poděkoval výboru za jeho práci. Paní Nováková se připojila.

Hlasování o udělení odměn výboru ve výši 40 tis. Kč za období 06/2009 -05/2010:
PRO: 74,14%
PROTI: 25,86 %
ZDRŽEL SE: ---
Návrh usnesení byl přijat.

8. Hlasování o variantách umístění kol v garáži

- J. Brablcová předala slovo panu Novotnému. Pan Novotný informoval o dvou možných variantách umístění kol v garáži – 1. varianta se týkala rozmístění držáků na kola po zdech garáže; 2. varianta počítala s přemístěním pevných parkovacích míst č. 1 a 2 do čela garáže a s umístěním stojanů na kola na takto vzniklý prostor. Druhá varianta byla předem projednána s majitelem parkovacího stání č. 1 a se zástupcem majitele parkovacího místa č. 2. Vizualizaci obou variant měli členové shromáždění předem k dispozici.
- slovo požádal p. Klouda, majitel parkovacího místa č. 1. Uvedl, že ačkoliv předběžně s přemístěním svého parkovacího místa souhlasil, zjistil, že jeho komfort užívání parkovacího místa by se snížil v důsledku ztíženého vyjíždění z místa a tudíž s přemístěním svého místa nesouhlasí.
- Rozproudila se diskuse, kterou přerušila J. Brablcová. Rozhodla, že tento bod bude přesunut na závěr schůze, aby nebyli zdržováni ti vlastníci bytových jednotek, kteří garážové místo nevlastní a hlasování se jich netýká.

9. Hlasování o umístění držáků na kola na zdi u pevných parkovacích míst

- Projednání tohoto bodu bylo ze stejného důvodu jako předchozí bod přesunuto na závěr schůze.

10. Hlasování o úpravě zeleně

Hlasování o následujícím návrhu:

- zahuštění porostu kolem laviček a udělání ohrádky jako u sousedů (cena 2-2,5 tis.)
- úpravě malé travnaté plochy u kontejnerů (popínavé rostliny, okrasné trávy- cena do 2,5 tis.)
- na plochu u schodů přidat jalovce a víc kůry (cena do 1,5 tis.)
- odstranění suchého jehličnanu vedle schodů, doplnit ozdobné oblázky, případně větší okrasný kámen (cena 100-650 Kč)
- celkově více pestrých rostlin s barevnými listy (zahradník navrhl červené dřívěšáky, tavolníky van houtei, meruzalku, žluté kvetoucí třezalku – výbor vybere společně se zahradníkem podle katalogu)

PRO: 83,39%
PROTI: 16,61%
ZDRŽEL SE: ---
Návrh usnesení byl přijat.

11. Hlasování o opravě poničeného obrubníku za domem

- J. Brablcová uvedla, že ačkoliv obrubník neleží na našem pozemku, opticky je s naším spojený. Informovala o tom, že firma, které bude v pondělí 17.5.2010 provádět opravu poničeného chodníku, je ochotna opravit zároveň i rozbitý obrubník za domem.

Hlasování o opravě chodníku na náklady SVJ:
PRO: 100%
PROTI: ---
ZDRŽEL SE: ---

Návrh usnesení byl přijat.

Návrat k bodu 3: Schválení účetní závěrky, informace o hospodaření SVJ a správě domu

- Protože Správce na schůzi nakonec nedorazil, přednesla účetní závěrku paní Brablcová poté, co se telefonicky Správce dotázala na podrobnosti. Jelikož se rozproutila diskuse o správnosti vyúčtování za rok 2009, J. Brablcová slíbila, že se Správce domluví schůzku na příští týden, na které Správce zodpoví dotazy vlastníků ohledně vyúčtování.
- Hlasování o návrhu usnesení: „Shromáždění schvaluje účetní závěrku za rok 2009 spolu se zprávou o hospodaření společenství a správě domu.“
- PRO: 74,13%
- PROTI: 16,61%
- ZDRŽEL SE: 9,27%
- **Návrh usnesení byl přijat.**
- J. Brablcová poté informovala vlastníky, že stav fondu oprav ke 31.4.2010 činí 301.892,00 Kč a stav pohledávek za jednotlivými členy společenství činí ke 31.4.2010 29.425,00 Kč.
- J. Brablcová dále informovala o navýšení příspěvku do fondu oprav na 8 Kč/m2.

12. Různé

- Vlastníci byli požádáni o **aktualizaci kontaktních údajů**, hlavně e-mailů (kvůli schválenému e-mailovému hlasování) a o sdělení kontaktních údajů na nájemníky (jméno, telefon) pro případ havárie, oznámení úklidu garáží atd.
- J. Brablcová informovala o tom, že jednala s Magistrátem hl.m.Prahy o **zamezení průjezdu aut** přes pozemek magistrátu, neboť tím současně dochází ke škodám i na našem pozemku. Jedná se o travnatý pozemek na druhé straně chodníku. Místním šetřením magistrátu bylo zjištěno, že náš požadavek je oprávněný a v současné době se zvažuje několik variant zabránění průjezdu – velký kámen, zabetonování ocelových sloupků příp. živý plot na rohu pozemku s ohrádkou. Rozhodnutí bude záviset na finálních nákladech jednotlivých variant.
- J. Brablcová požádala obyvatele domu, aby po sobě uklidili, pokud ve společných prostorách domu vznikne **nepořádek jejich vinou** (stěhování, malování, rozlité mléko atd.), není možné čekat až přijde paní uklízečka.
- **Majitelé bytu 12, kteří parkují své auto v garáži mimo parkovací stání, byli upozorněni na to, že v manipulačním prostoru garáže nesmějí parkovat**, neboť svým autem překážejí ostatním majitelům garážových stání při parkování a vyjíždění a omezují tak jejich vlastnická práva.
- J. Brablcová informovala o **návrhu pana Smilyka snížit teplotu teplé užitkové vody a tím snížit náklady na ohřev vody**. Proběhla diskuse, ve které se nikdo z přítomných jednoznačně nevyjádřil proti možnosti experimentálně teplotu TUV na určité období snížit. Výbor se proto bude o této možnosti ještě podrobněji informovat. O případném zkušebním snížení teploty TUV budou vlastníci informováni.
- p. Bubník (zast. P. Rjabinina, byt 52) a pí. Edel (zast. OVAL Company, byt 43) požádali o **schválení úprav terasy (vybudování zimní zahrady) a balkónu** (markýza na boční straně v barvě fasády), nicméně o těchto návrzích nebylo možno hlasovat vzhledem k tomu, že nebyl přítomný dostatečný počet vlastníků. P. Bubník a pí. Edel byli požádáni o zaslání naskenovaných návrhů, o jejich návrzích se bude hlasovat e-mailem v souladu s právě schválenými úpravami stanov.

Návrat k bodu 8. Hlasování o variantách umístění kol v garáži

- Vzhledem k tomu, že se rozproutila bouřlivá diskuze, která ovšem nevedla k žádnému řešení, rozhodla pí. Brablcová, že výbor umístění kol znovu projedná a případné hlasování proběhne e-mailem. Poté schůzi s ohledem na délku jejího trvání ukončila.

Ukončení schůze shromáždění SVJ: 20:50 hod.

Zapsala: J. Brablcová, I. Andrisová

Ing. Jarmila Brablcová
předsedkyně výboru

Ivana Andrisová, MA
místopředsedkyně výboru