

ZÁPIS z jednání shromáždění
Společenství vlastníků Kardašovská 773, 774, 775 a 776, Praha 14
se sídlem Kardašovská 773/8, Hloubětín, 198 00 Praha 9, IČ 063 25 734
(dále jen „SVJ“)

Datum: 21.11.2017

Místo a čas: v jídelně Základní školy ve Chvaletické ul. (horní budova), Praha 14, od 19,15hod.

Účastníci: dle prezenční listiny

Program:

1. Zahájení, vyhlášení schopnosti usnášení, volba způsobu hlasování;
2. Volba předsedy schůze a zapisovatele;
3. Návrh stanov, hlasování (příloha č.1);
4. Návrh revizora SVJ, hlasování;
5. Informace z uplynulého období činnosti výboru SVJ;
6. Návrh rozpočtu SVJ na rok 2018 (příloha č.2);
7. Schválení rozdělení bytu č.6 v domě 775 p. Ivo Machalík, hlasování (příloha č.3);
8. Stanovení výše plateb do fondů SVJ, hlasování;
9. Stanovení výše odměn pro členy výboru SVJ, hlasování;
10. Seznámení s Domovním řádem, Směrnicemi pro stavební úpravy a Směrnicemi pro pronájem bytů (příloha č.4);
11. Plánované akce (pasportizace, výměna zámků, aj.);
12. Diskuze;
13. Ukončení schůze.

K bodu 1. Zahájení, vyhlášení schopnosti usnášení

Shromáždění bylo svoláno v souladu se stanovami SVJ pozvánkou doručenu všem vlastníkům jednotek, dále pak byla zveřejněna na webových stránkách SVJ. Shromáždění se zúčastnili vlastníci disponující 42 652 (93 %) hlasy z celkového počtu 45 763 (viz listina přítomných), shromáždění je usnášeníschopné.

Hl.m.Praha disponuje s 15 891 hlasy.

Byl představeni noví vlastníci jednotek a JUDr. Ing. Ondřej Klička, notář.

Volba způsobu hlasování

Návrh: Shromáždění hlasuje aklamací a hlasovacími lístky.

Hlasování č. 1:	hlasovalo	42 652	hlasů,
	pro	42 652	hlasů,
	proti	0	hlasů,
	zdrželo se	0	hlasů.

Návrh přijat.

K bodu 2. Volba předsedy schůze a zapisovatele – volba orgánů shromáždění

Návrh: Předsedající shromáždění: P.Jelínek, zapisovatel: H.Nenádlová, ověřovatel: R.Fišerová.

Hlasování č. 2:	hlasovalo	42 652	hlasů,
	pro	42 652	hlasů,
	proti	0	hlasů,
	zdrželo se	0	hlasů.

Návrh přijat.

K bodu 3. Návrh stanov, hlasování

Návrh stanov byl předá všem vlastníkům, byly přílohou pozvánky. Připomínky byly doručovány do 13.11.2017. Vlastníci projednali návrh stanov, protinávry byly projednány. Za účelem změny stanov vydá Mgr. Klička notářský zápis, který bude obsahovat plné znění stanov.

Návrh:	Protinávrh – čl. 8, odst. 2 – přidat fond výtahu	
Hlasování č. 3:	hlasovalo	42 652 hlasů,
	pro	42 652 hlasů,
	proti	0 hlasů,
	zdrželo se	0 hlasů.

Návrh přijat.

Návrh:	Protinávrh – čl. 8, odst. 2 – o přebytku rozhodne shromáždění.		
Hlasování č. 4:	hlasovalo	42 652	hlasů,
	pro	42 652	hlasů,
	proti	0	hlasů,
	zdrželo se	0	hlasů.
	Návrh přijat.		
Návrh:	Protinávrh – čl. 8, odst. 2 – vyúčtování za rok 2017 bude zpracováno podle stanov platných do 20.11.2017.		
	Vyúčtování za rok 2018 bude zpracováno podle stanov platných od 21.11.2017.		
	Platnost nových stanov 21.11.2017. Účinnost ke dni 1.1.2018.		
Hlasování č. 5:	hlasovalo	42 652	hlasů,
	pro	42 652	hlasů,
	proti	0	hlasů,
	zdrželo se	0	hlasů.
	Návrh přijat.		
Návrh:	Protinávrh – čl. 4, odst. 4 – možnost pořízení fotokopíí účetních dokladů.		
Hlasování č. 6:	hlasovalo	42 652	hlasů,
	pro	42 652	hlasů,
	proti	0	hlasů,
	zdrželo se	0	hlasů.
	Návrh přijat.		
Návrh:	Protinávrh – čl. 5, odst. 6 – limit pro neplánované opravy ve výši 2.000.000,-Kč/jeden kalendářní rok/za všechny vchody.		
Hlasování č. 7:	hlasovalo	42 652	hlasů,
	pro	42 652	hlasů,
	proti	0	hlasů,
	zdrželo se	0	hlasů.
	Návrh přijat.		
Návrh:	Protinávrh – čl.11, odst. 1 – doplnit volbu a odvolávání členy volených orgánů.		
Hlasování č. 8:	hlasovalo	42 652	hlasů,
	pro	42 652	hlasů,
	proti	0	hlasů,
	zdrželo se	0	hlasů.
	Návrh přijat.		
Návrh:	Shromáždění schvaluje stanovy v předloženém znění s projednanými připomínkami.		
	Platnost stanov 21.11.2017, účinnost stanov 1.1.2018.		
	Konečné znění stanov bude součástí notářského zápisu.		
Hlasování č. 9:	hlasovalo	42 652	hlasů,
	pro	42 652	hlasů,
	proti	0	hlasů,
	zdrželo se	0	hlasů.
	Návrh přijat.		

K bodu 4. Návrh revizora SVJ, hlasování

Návrh:	Shromáždění schvaluje zřízení funkce revizora a do funkce volí pí Andreu Tomicovou.		
	Den vzniku funkce a vzniku členství 21.11.2017.		
Hlasování č. 10:	hlasovalo	42 652	hlasů,
	pro	42 652	hlasů,
	proti	0	hlasů,
	zdrželo se	0	hlasů.
	Návrh přijat.		

K bodu 5. Informace z uplynulého období činnosti výboru SVJ;

P.Jelínek informoval přítomné o činnosti SVJ v uplynulém období:

- převod dodavatelských smluv – probíhá;
- byly zřízeny webové stránky: www.svjkardasovska773-6.cz;
- byl zřízen kontaktní e-mail: svjkardasovska773-6@seznam.cz;
- konečné znění stanov bude k dispozici na webových stránkách SVJ;
- byla provedena deratizace – mravenci, vyklízení společných prostor;
- v září 2017 byla uzavřena příkazní smlouva mezi SVJ a Správou majetku Praha 14;
- SVJ připomínkuje smlouvu o umístění vnitřního komunikačního vedení společnosti Planet A, a.s. se sídlem Praha 4 - Michle, U Hellady 697/4, IČ: 00537 012.

P.Jelínek informoval přítomné o návrh smlouvy o vypořádání mezi ÚMČ Praha 14 a SVJ. Návrh zpracoval Mgr. Přivara z AK Svejkovský, zajistila ÚMČ Praha 14.

Návrh: Shromáždění souhlasí s návrhem Smlouvy o vypořádání mezi ÚMČ Praha 14 a SVJ. Shromáždění souhlasí s bezhotovostním převodem finančních prostředků vlastníků z účtu ÚMČ Praha 14, na účet SVJ. Částka k vyrovnání mezi ÚMČ P14 a SVJ je 405.065,-Kč (fondy) + 214.238,91Kč (zálohy) = 619.303,91Kč (celkem).

Hlasování č. 11:	hlasovalo	42 652	hlasů,
	pro	42 652	hlasů,
	proti	0	hlasů,
	zdrželo se	0	hlasů.

Návrh přijat.

K bodu 6. Návrh rozpočtu SVJ na rok 2018

Předložený rozpočet byl podrobně projednán: jednotlivé položky byly vysvětleny. Připomínky a dotazy byly projednány.

Návrh: Shromáždění bere na vědomí, že pro sestavení rozpočtu byly k dispozici omezené informace o technickém stavu domu a hospodaření v uplynulých letech. Shromáždění schvaluje rozpočet SVJ na rok 2018 v předloženém znění.

Hlasování č. 12:	hlasovalo	42 652	hlasů,
	pro	42 652	hlasů,
	proti	0	hlasů,
	zdrželo se	0	hlasů.

Návrh přijat.

K bodu 7. Schválení rozdělení bytu č.6 v domě 775 p. Ivo Machalík, hlasování

Shromáždění projednalo žádost p. Ivo Machalíka ze dne 5.10.2017.

P.Machalík žádá o Souhlas s rekonstrukcí a rozdělením bytové jednotky 775/6 na adrese Kardašovská 775, Praha 14 na dvě bytové jednotky. Souhlas žádá pro účely stavebního povolení Stavebního odboru MČ Praha 14.

Shromáždění projednalo plánované stavební úpravy, stavební činnost, omezení hlučných činností, možnosti rozdělení jednotky z hlediska stavebního, technického, administrativního i legislativního.

Návrh: Shromáždění souhlasí se záměrem rozdělení bytové jednotky č. 775/6 na adrese Kardašovská 775, Praha 14, jejímž vlastníkem je pan Ivo Machalík, dle žádosti ze dne 5.10.2017.

Souhlas se vydává pro účely Stavebního odboru MČ Praha 14 a stavebního povolení, stavebního řízení.

Příspěvky do fondů bude hradit vlastník podle stávajícího spoluvlastnického podílu, do zápisu změny v KN. Náklady spojené s rozdělením jednotky, zápisem změn a evidence nese p. Machalík.

Hlasování č. 13:	hlasovalo	42 652	hlasů,
	pro	42 652	hlasů,
	proti	0	hlasů,
	zdrželo se	0	hlasů.

Návrh přijat.

K bodu 8.**Stanovení výše plateb do fondů SVJ, hlasování**

SVJ projednalo statut fondů, návrh příspěvků a jejich čerpání.

Fond rozvoje (oprav) = příspěvek na správu domu podle § 1186 ObčZ: 15,-Kč/m2 zap.plochy/měsíc,

Fond výtahu: 3,-Kč/m2 zap.plochy/měsíc,

Fond provozní: 10,-Kč/m2 zap.plochy/měsíc,

Příspěvek na správu budovy a účetnictví: 190,-Kč/jednotku/měsíc,

Příspěvek na odměny zaměstnanců: 100-Kč/jednotku/měsíc.

Návrh: SVJ rozhodlo o měsíčních příspěvcích do fondů:

Fond rozvoje = fond oprav – měsíční příspěvek vlastníků ve výši 15 Kč/m2 započitatelné plochy = podle spoluvlastnického podílu uvedeného v KN. O tomto fondu a příspěvcích bylo rozhodnuto na shromáždění vlastníků dne 26.6.2017. SVJ bere na vědomí.

Fond provozní – měsíční příspěvek vlastníků ve výši 10 Kč/m2 započitatelné plochy = podle spoluvlastnického podílu uvedeného v KN. SVJ bere na vědomí.

Fond výtahu – měsíční příspěvek vlastníků v domech s výtahem ve výši 3 Kč/m2 započitatelné plochy = podle spoluvlastnického podílu uvedeného v KN. SVJ bere na vědomí.

Nové příspěvky budou vybírány od ledna 2018.

Vyúčtování nákladů za služby spojené s užíváním jednotek za rok 2017 bude provedeno podle pravidel platných do 20.11.2017.

Vyúčtování nákladů za služby spojené s užíváním jednotek za rok 2018 bude provedeno podle nových pravidel platných od 21.11.2017.

Hlasování č. 14:	hlasovalo	42 652	hlasů,
	pro	42 652	hlasů,
	proti	0	hlasů,
	zdrželo se	0	hlasů.

Návrh přijat.

K bodu 9.**Stanovení výše odměn pro členy výboru SVJ, hlasování**

P.Jelínek předkládá návrh na finanční ocenění pro P.Jelínka, R.Fišerovou a B.Pospíchalovou.

Jedná se zejména o tyto pracovní úkoly:

- administrativní práce pro SVJ,
- distribuce materiálů,
- kontrola evidence uživatelů bytů a jejich počtu,
- organizace zpřístupňování bytů pro opravy společných částí,
- zajištění kontroly hospodaření,
- zajišťování operativního přístupu do bytového domu,
- průběžná kontrola stavu bytového domu,
- osobní kontrola a převzetí zadané práce,
- kontrola funkčnosti všech domovních uzávěrů, zejména SV a TUV a další.

Za rok 2017 navrhuje souhrnnou odměnu ve výši 670,-Kč/jednotku (byt i nebytový prostor).

Od ledna 2018 navrhuje měsíční odměnu ve výši 100,-Kč/ jednotku (byt i nebytový prostor)

SVJ uzavře s pracovníky Dohodu o provedení práce dle § 75 ZákPráce.

Návrh: SVJ schvaluje odměny zaměstnancům a zavazuje se uzavřít dohodu o provedení práce s p. Petrem Jelínkem, pí R. Fišerovou, B. Pospíchalovou za:

- administrativní práce pro zaměstnavatele,
- distribuce materiálů,
- kontrola evidence uživatelů bytů a jejich počtu,
- organizace zpřístupňování bytů pro opravy společných částí,
- zajištění kontroly hospodaření,
- zajišťování operativního přístupu do bytového domu,
- průběžná kontrola stavu bytového domu,
- osobní kontrola a převzetí zadané práce,
- kontrola funkčnosti všech domovních uzávěrů, zejména SV a TUV a další.

Celková výše mzdových nákladů včetně odměny mzdové účetní za rok 2017 je 670,-Kč/Jednotku/rok, celkem 48.783,-Kč/rok.

Celková výše mzdových nákladů včetně odměny mzdové účetní od ledna 2018 je 100,-Kč/Jednotku/měsíc, celkem 86.400,-Kč/rok.

Hlasování č. 15:	hlasovalo	42 652	hlasů,
	pro	42 652	hlasů,
	proti	0	hlasů,
	zdrželo se	0	hlasů.
	Návrh přijat.		

K bodu 10. Seznámení s Domovním řádem, Směrnicemi pro stavební úpravy a Směrnicemi pro pronájem bytů

Předsedající a H.Nenádlová informovali vlastníky o interních směrnicích č. 1 – Domovní řád, č. 2 – Podmínky pro provádění stavebních úprav, č. 3 – Pravidla pro uzavírání nájemních a podnájemních smluv.

Interní směrnice schvaluje výbor SVJ.

Shromáždění bere na vědomí.

Interní směrnice budou zveřejněny na webových stránkách SVJ.

Domovní řád je vyvěšen v domech.

Návrh: Shromáždění bere na vědomí interní směrnice SVJ a nepožaduje další změny.

Hlasování č. 16:	hlasovalo	42 652	hlasů,
	pro	42 652	hlasů,
	proti	0	hlasů,
	zdrželo se	0	hlasů.
	Návrh přijat.		

K bodu 11. Plánované akce (pasportizace, výměna zámků, aj.):

Vlastníci projednali plánované akce:

Pasportizace pro zjištění technického stavu budovy a přípravy krátkodobého i dlouhodobého plánu oprav;

Zatečení mezi 5. a 6.patrem na schodišti domu Kardašovská 773,

Výměna zámků, generální systém, čipy,

Zřízení archivu a kanceláře pro SVJ ve sklepních prostorách domů Kardašovská 775-776,

V prosinci 2017 budou vlastníkům distribuovány nové evidenční listy, platné od ledna 2018.

Nájezdová rampa pro bezbariérový přístup do domu Kardašovská 774,

Nové poštovní schránky pro dům Kardašovská 773,

Držáky na reklamní letáky,

Výměna dlažby na přístupovém schodišti domů Kardašovská 773 a 774,

Výmalba společných prostor,

Osvětlení společných prostor s pohybovým čidlem,

Kamerový systém.

Úklid zpevněných ploch v zimním období – smlouva bude uzavřena s p. Miroslavem Kubíkem, místem podnikání Stupkova 5/1442, Praha 7, 170 00, IČ: 43933009, cena díla je stanovena podle počtu výjezdů, částka není stanovena paušální částkou.

Předpis plateb bude od ledna 2018 podle nově schválených pravidel, vyřazeny jsou zálohové platby podle počtu uživatel jednotky, nahrazeny zálohami podle velikosti spoluvlastnického podílu.

Evidenční listy bude distribuovat Správa majetku Praha 14 v prosinci 2017.

Od ledna bude zrušena služba SIPO. Zruší Správa majetku Praha 14.

Každý vlastník si v prosinci 2017 zajistí trvalý příkaz k platbě předepsaných poplatků ze svého bankovního účtu.

Vlastník bude hradit měsíční předpis přímo na účet SVJ.

K bodu 12. Diskuse

Následuje představení obchodních zástupců firmy Planet A, p. Šulák a p. Mareš. Vlastníci se na něho mohou obrátit s individuálními dotazy.

K bodu 13. Závěr

Předsedající ukončil shromáždění ve 20,05 hod.

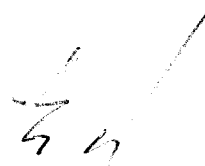
V Praze dne 22.11.2017



předsedající



zapisovatel



ověřovatel

Přijatá usnesení shromáždění SVJ ze dne 21.11.2017:

Usnesení č. 1-21112017	Shromáždění hlasuje aklamací a hlasovacími lístky.
Usnesení č. 2-21112017	Shromáždění zvolilo orgány shromáždění: předsedající - P.Jelínek, zapisovatel - H.Nenádlová, ověřovatel - R.Fišerová.
Usnesení č. 3-21112017	Protinávrh – čl. 8, odst. 2 – přidat fond výtahu
Usnesení č. 4-21112017	Protinávrh – čl. 8, odst. 2 – o přebytku rozhodne shromáždění.
Usnesení č. 5-21112017	Protinávrh – čl. 8, odst. 2 – vyúčtování za rok 2017 bude zpracováno podle stanov platných do 20.11.2017. Vyúčtování za rok 2018 bude zpracováno podle stanov platných od 21.11.2017. Platnost nových stanov 21.11.2017. Účinnost ke dni 1.1.2018.
Usnesení č. 6-21112017	Protinávrh – čl. 4, odst. 4 – možnost pořízení fotokopii účetních dokladů.
Usnesení č. 7-21112017	Protinávrh – čl. 5, odst. 6 – limit pro neplánované opravy ve výši 2.000.000,-Kč/jeden kalendářní rok/za všechny vchody.
Usnesení č. 8-21112017	Protinávrh – čl.11, odst. 1 – doplnit volbu a odvolávání členy volených orgánů.
Usnesení č. 9-21112017	Shromáždění schvaluje stanovy v předloženém znění s projednanými připomínkami. Platnost stanov 21.11.2017, účinnost stanov 1.1.2018. Konečné znění stanov bude součástí notářského zápisu.
Usnesení č. 10-21112017	Shromáždění schvaluje zřízení funkce revizora a do funkce volí pí Andreu Tomicovou. Den vzniku funkce a vzniku členství 21.11.2017.
Usnesení č. 11-21112017	Shromáždění souhlasí s návrhem Smlouvy o vypořádání mezi ÚMČ Praha 14 a SVJ. Shromáždění souhlasí s bezhotovostním převodem finančních prostředků vlastníků z účtu ÚMČ Praha 14, na účet SVJ. Částka k vyrovnání mezi ÚMČ P14 a SVJ je 405.065,-Kč (fondy) + 214.238,91Kč (zálohy) = 619.303,91Kč (celkem).
Usnesení č. 12-21112017	Shromáždění bere na vědomí, že pro sestavení rozpočtu byly k dispozici omezené informace o technickém stavu domu a hospodaření v uplynulých letech. Shromáždění schvaluje rozpočet SVJ na rok 2018 v předloženém znění.
Usnesení č. 13-21112017	Shromáždění souhlasí se záměrem rozdělení bytové jednotky č. 775/6 na adrese Kardašovská 775, Praha 14, jejímž vlastníkem je pan Ivo Machalík, dle žádosti ze dne 5.10.2017. Souhlas se vydává pro účely Stavebního odboru MČ Praha 14 a stavebního povolení, stavebního řízení. Příspěvky do fondů bude hradit vlastník podle stávajícího spoluvlastnického podílu, do zápisu změny v KN. Náklady spojené s rozdělením jednotky, zápisem změn a evidence nese p. Machalík.
Usnesení č. 14-21112017	SVJ rozhodlo o měsíčních příspěvcích do fondů: Fond rozvoje = fond oprav – měsíční příspěvek vlastníků ve výši 15 Kč/m2 započitatelné plochy = podle spoluvlastnického podílu uvedeného v KN. O tomto fondu a příspěvcích bylo rozhodnuto na shromáždění vlastníků dne 26.6.2017. SVJ bere na vědomí. Fond provozní – měsíční příspěvek vlastníků ve výši 10 Kč/m2 započitatelné plochy = podle spoluvlastnického podílu uvedeného v KN. SVJ bere na vědomí. Fond výtahu – měsíční příspěvek vlastníků v domech s výtahem ve výši 3 Kč/m2 započitatelné plochy = podle spoluvlastnického podílu uvedeného v KN. SVJ bere na vědomí. Nové příspěvky budou vybírány od ledna 2018. Vyúčtování nákladů za služby spojené s užíváním jednotek za rok 2017 bude provedeno podle pravidel platných do 20.11.2017. Vyúčtování nákladů za služby spojené s užíváním jednotek za rok 2018 bude provedeno podle nových pravidel platných od 21.11.2017.

Usnesení č. 15-21112017	SVJ schvaluje odměny zaměstnancům a zavazuje se uzavřít dohodu o provedení práce s p. Petrem Jelínkem, pí R. Fišerovou, B. Pospíchalovou za: • administrativní práce pro zaměstnavatele, • distribuce materiálů, • kontrola evidence uživatelů bytů a jejich počtu, • organizace zpřístupňování bytů pro opravy společných částí, • zajištění kontroly hospodaření, • zajišťování operativního přístupu do bytového domu, • průběžná kontrola stavu bytového domu, • osobní kontrola a převzetí zadané práce, • kontrola funkčnosti všech domovních uzávěrů, zejména SV a TUV a další. Celková výše mzdových nákladů včetně odměny mzdové účetní za rok 2017 je 670,-Kč/Jednotku/rok, celkem 48.783,-Kč/rok. Celková výše mzdových nákladů včetně odměny mzdové účetní od ledna 2018 je 100,-Kč/Jednotku/měsíc, celkem 86.400,-Kč/rok.
Usnesení č. 16-21112017	Shromáždění bere na vědomí interní směrnice SVJ a nepožaduje další změny.

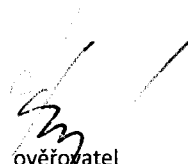
V Praze dne 22.11.2017



předsedající



zapisovatel



ověřovatel