

Z Á P I S
ZE SHROMÁŽDĚNÍ VLASTNÍKŮ ČLENŮ SPOLEČENSTVÍ DOMU LOVOSICKÁ 856, PRAHA 9
konaného dne 23.6.2016

Program schůze:

- 1) Zahájení, jmenování zapisovatele, ověřovatelů zápisu a mandátové a návrhové komise
- 2) Zpráva kontrolní komise
- 3) Zpráva o činnosti pověřeného vlastníka v roce 2015, hospodaření a zadané úkoly předchozím shromážděním
- 4) Schválení účetní uzávěrky roku 2015
- 5) Volba orgánů
- 6) Činnost pověřeného vlastníka v roce 2016
- 7) Rozprava - různé
- 8) Usnesení a závěr

Průběh shromáždění:

- 1) a) Prezentace
b) Zahájení shromáždění a konstatování, že shromáždění vlastníků je usnášení schopné
c) Jmenování zapisovatele, ověřovatelů zápisu, mandátové a návrhové komise - hlasování
 - Zapisovatelem byl jmenován p. Kejha
 - Ověřovateli zápisu byl jmenováni Ing. Founě a p.Hruška
 - Mandátová a návrhová komise – Ing.Halík a p.Novotný (účetní)
- 2) Zpráva kontrolní komise – viz příloha č.1
- 3) Zpráva pověřeného vlastníka o činnosti od předchozího shromáždění v období 2015/2016 (p.Drnovec):

V průběhu uplynulého období byly provedeny v souladu s ČSN pravidelné revize hromosvodů a elektrorozvodů, dokončeno provedení protipožárních ucpávek vč. revize, dále revize protipožárních dveří, kontrola odvětrávání, revize nově osazených baterií UPS, revize přenosných hasicích přístrojů a nově zpracována dokumentace PBŘ (požárně bezpečnostní řešení) z důvodu nedostatků při předchozím osazení kamer, resp. pokládky kabeláže (požárně nezabezpečené kabelové prostupy). Z hlediska požárních předpisů je v současné době vše v naprostém pořádku, veškeré revize jsou uloženy v kanceláři pověřeného vlastníka k případné kontrole vč. příslušné dokumentace, což je zcela zásadní především z pohledu uplatnění pojištění v případě škodních událostí.

Z pohledu hospodaření patřily k velkým výdajům uplynulého období již uvedené opravy a dokončení řádného zprovoznění protipožárních ucpávek z důvodu dlouhé nečinnosti předchozího zástupce správce, dále byly v roce 2015 dva výdaje za opravy vrat, které však uhradila pojišťovna, samozřejmě mimo sjednané spoluúčasti. V současnosti je pro případné opravy vrat k dispozici celá řada náhradních dílů, takže i v případě kompletního poškození některého vjezdu je předpoklad možnosti rychlé opravy.

Dále byla provedena kontrola mandátní smlouvy, kde je negativně vnímána výše odměny správci. Na základě kontroly této smlouvy bylo však také zjištěno, že

předchozí zástupce správce objektu z neznámých důvodů neúčtoval SVJ sjednanou částku v plné výši (fakturováno pouze 175.000,- místo 195.000,- Kč/rok a navíc neuplatnil každoroční navýšení o inflaci vydanou Statistickým úřadem). Z tohoto důvodu byla za rok 2015 vystavena faktura v souladu se smlouvou vč. inflačního navýšení. Nedoplatky za předchozí uplynulá období již požadována a tedy doplacena nebudou.

Na základě úkolu z minulého shromáždění byly provedeny kontroly smluv s dodavateli služeb vč. jejich výpovědí. V průběhu výpovědí byly dodavatelé osloveni, aby předložili nové návrhy a byli osloveni další potenciální dodavatelé. Ze stávajících dodavatelů byla ponechána pouze firma SITULA, která provádí servis a opravy vrat z důvodu velmi dobré spolupráce i dobré ceny. Úklidová firma byla změněna, v současné době máme levnější a je s ní dobrá komunikace, není problém v případě potřeby zapůjčení stroje na odsávání vody. Původní úklidová firma prováděla i údržbu zeleně, tu v současné době zajišťují přímo Garáže Lovosická s.r.o., které budou práce nad rámec svých možností provádět subdodavatelsky na vlastní náklad. S firmou SSI s.r.o., která prováděla montáž kamerového systému a prováděla i servis tohoto zařízení, nebyly dobré zkušenosti a byla nahrazena firmou BESI, která sídlí nedaleko a je nejen levnější, ale i vstřícnější. Drobná údržba objektu je zajišťována i pracovníky/brigádníky, např. p.Maršák zajišťuje elektrorozvody a také nouzové osvětlení, které bylo v minulosti opomíjeno, dále brigádník p.Glik, který je používán např. na malování apod., a to pro SVJ i pro garáže ve vlastnictví ÚMČ Praha 9. Tyto práce jsou písemně evidovány, takže nemůže docházet k situacím, že by SVJ hradilo i práce za ÚMČ a naopak.

Při kontrole pojištění bylo zjištěno, že nejsou pojištěna nově dodaná zařízení (kamery, server). Pojišťovna byla ponechána z důvodu, že pověřený vlastník spolupracuje s pojišťovacím makléřem, který předložil 3 nabídky, ze kterých nejvýhodnější byla opět vyhodnocena KOOOPERATIVA, a.s.. Výše ceny pojištění v daném období je způsobena tím, že platba dle nové smlouvy zahrnuje 1,5 roku. Veškeré smlouvy s dodavateli služeb jsou na webových stránkách.

Dosavadní dluhy jsou uhrazeny, uzavřeny nejsou pouze ty, kde probíhá dědické řízení.

Dalšími úkoly správce objektu byly revize a příprava nové mandátní smlouvy a také vypracování nových stanov, které bylo zadáno právní firmě. Ta doporučila počkat na další avizované změny v zákonech, z čehož vyplývá jako nejvhodnější odložit i uzavření nové mandátní smlouvy s ohledem na budoucí odsouhlasení přepracovaných stanov, ze kterých bude možno nově stanovit i potřebnou činnost správce objektu.

(připomínka p.Poupě - je nezbytné vzít na vědomí, že změna stanov vyžaduje schválení 75% členů, např. toto shromáždění čítá pouze 55%, při hlasování o nových stanovách musí být bezpodmínečně požadovaná účast !!).

4) Schválení účetní uzávěrky

K 31.12.2016 skončilo hospodaření ztrátou 232.131,07 Kč. Podrobný rozpis viz příloha č. 2 „Rozbor nákladových položek SVJ Lovosická 856, Praha 9, k datu 31. prosince 2015“.

Zálohy na rok 2016 budou činit 733.700,- Kč.

Účetní uzávěrka a zálohy na rok 2016 byly odsouhlaseny.

5) Volba orgánů

Volba kontrolní komise – odsouhlasena v dosavadním obsazení – Ing.Halík, Ing.Founě, Ing.Voldřich, p.Hruška, p.Kejha.

Volba pověřeného vlastníka – na další období odsouhlasena společnost Garáže Lovosická s.r.o.

6) Rozprava – různé

- p.Founě – žádá všechny členy SVJ o prostudování stávajících stanov a v případě připomínek o jejich zaslání na určené e-mailové adresy a dále vyzývá k případné spolupráci právníky z řad členů SVJ formou konzultací

- pí.Beránková – dotaz na prověření nákladů na účet u stávající banky, zda není na trhu výhodnější nabídka s lepšími podmínkami

- p.Poupě – k dotazu pí.Beránkové, historicky je bankovní účet od počátku u ČSOB, kdy po převzetí rozestavěného objektu byly účty ponechány z důvodu již probíhající stavby a nyní z důvodu zvyku na účet především u starších členů SVJ, kterým by změna mohla činit problémy. Dále je nutno vzít na vědomí, že při změně účtu, resp. banky, by bylo nutno určitý čas vést účty dva (nějakou dobu i stávající), což by vedlo k dvojnásobným bankovním poplatkům. Obsluhu účtu u ČSOB vidí jako poměrně komplikovanou a ze svého pohledu nepřehlednou, pokud by se však skutečně našel výhodnější bankovní ústav, změně nic nebrání

- u doplňovacích návrhů k novým stanovám je předjednána možnost kontroly přes právní oddělení ÚMČ Praha 9, aby připomínky splňovaly požadavky vyplývající ze zákona

- e-mailové adresy, na které je možno připomínky posílat: drnovec@lovosicka856.cz; poupej@praha9.cz; v.halik@quick.cz . Termín pro zasílání připomínek je 30.9.2016, možno též vhodit do schránky garáží.

Návrh z pléna - připomínky ke stanovám došlé na e-maily vyvěsit na nástěnku v garážích.

Dotaz z pléna, zda byl proveden audit za rok 2015 a co zjistil.

Odpověď p.Drnovec: nebyl z důvodů poměrně vysokých nákladů a žádá o odsouhlasení, zda jej má nechat provést.

Hlasování o provádění ročních účetních auditů (cca 18.150,- Kč/rok) - odsouhlaseno, že za rok 2015 a dále se provádět nebudou.

Odsouhlasen návrh za Garáže Lovosická s.r.o. – schválení jednorázové odměny členům kontrolní komise ve výši 5.000,- Kč za uplynulé období.

p.Founě – žádá všechny členy SVJ, aby v případě, kdy se stanou svědky události, která poškozuje společný majetek, nebo zjistí i dodatečně nějaké poškození, nebo zvýšený náklad, aby takovou událost nahlásili bez prodlení pověřenému vlastníkovi a bylo tak možné s pomocí kamerového systému určit viníka, neboť v opačném případě jdou náklady na opravy k tíži všech členů společenství bez rozdílu. Jedná se také např. i o neoprávněný odběr el. energie (vytápění), spotřeba elektřiny je v konečném důsledku rozúčtovávána mezi všechny vlastníky.

7) Usnesení shromáždění vlastníků:

Shromáždění vlastníků členů společenství domu Lovosická 856, Praha 9 bere na vědomí:

- Zprávu kontrolní komise za uplynulé období 2015/2016
- Zprávu pověřeného vlastníka o činnosti za období 2015/2016 a hospodaření za rok 2015

Shromáždění vlastníků členů společenství domu Lovosická 856, Praha 9 schvaluje:

- Účetní uzávěrku za rok 2015
- Předpis záloh na rok 2016

Shromáždění vlastníků členů společenství domu Lovosická 856, Praha 9 pověřenému vlastníkovi ukládá:

- Zpracovat a připravit ke schválení návrh nových stanov SVJ v souladu se zněním nového Občanského zákoníku a předložit jej Shromáždění vlastníků ke schválení
- Zpracovat a připravit návrh nové mandátní smlouvy s pověřeným vlastníkem a předložit jej Shromáždění vlastníků ke schválení
- Provéřit ceny bankovních služeb a předložit návrhy s cílem snížit náklady na tyto služby

Přílohy zápisu:

- Příloha č.1 – Zpráva kontrolní komise za uplynulé období 2015/2016
- Příloha č.2 – Hospodaření za rok 2015 – Rozbor nákladových položek SVJ Lovosická 856, Praha 9, k datu 31.prosince 2015
- Příloha č.3 – Protokol o hlasování na shromáždění vlastníků Společenství

Zapsal: Kejha

Ověřovatelé zápisu: Ing.Founě, p.Hruška