

Z Á P I S

ze shromáždění Společenství Za Sídlištěm 2144, Praha

konaném dne 22. 5. 2003 v zasedací místnosti MŠ Palmetova

Přítomni: vlastníci jednotek dle prezenční listiny, která: tvoří přílohu č.1 tohoto zápisu

**Podle prezenční listiny přítomno 6 133 podílů z celkového
počtu 10 000 tj. 61,33%**

Jednání shromáždění zahájil zástupce správce VKS INVEST s.r.o., pan Kovárník, konstatováním přítomnosti vlastníků a vyhodnocením usnášení schopnosti shromáždění. Uvedl stručně program shromáždění včetně podkladů, které vlastníci obdrželi před jednáním shromáždění. Poté předal slovo a řízení shromáždění předsedovi výboru Společenství Za Sídlištěm 2144 panu Zdeňku Vaňkovi.

I. Volba orgánů shromáždění

Předseda výboru navrhl shromáždění zvolit mandátovou komisi v tomto složení:

Václav Musil

Petr Valenta

František Štěpánek

členové komise byli zvoleni 100 % přítomných podílů.

Dále předseda výboru navrhl shromáždění zvolit komisi pro přípravu usnesení v tomto složení:

František Antony

ing. Richard Nedoma

Karel Kolář

členové komise byli zvoleni 100 % přítomných podílů.

Dále předseda výboru navrhl shromáždění zvolit ověřovatele zápisu z jednání shromáždění: ing. Zdeňka Vavrušková

Marie Vovsová

ověřovatelé zápisu byli zvoleni 100 % přítomných podílů.

Předseda výboru v úvodu jednání shromáždění konstatoval, že všichni vlastníci jednotek obdrželi ve smyslu Stanov Společenství pozvánku a materiály, které jsou předloženy k projednání dnešnímu jednání shromáždění. Zvýraznil především otázku projednání a připomínkového řízení k návrhu Smlouvy o správě domu. V průběhu připomínkového řízení obdržel výbor některé připomínky, které byly do návrhu zapracovány a se kterými v dalším bodu jednání bude shromáždění seznámeno. Poté navrhl, aby program jednání shromáždění pokračoval podle stanoveného programu a požádal pana Štence, aby seznámil shromáždění s činností výboru od ustavujícího shromáždění Společenství.

II. Činnost výboru Společenství od ustavujícího shromáždění

- vypracování návrhu na zápis do rejstříku Společenství
- zapsání Společenství dne 25.7. 2002 v oddíle C, vložka 2502
- IČO 26 71 05 61
- založení samostatného účtu u ČSOB, pobočka Vinohradská
- převody smluvních vztahů s dodavateli služeb a energií
- postupně dokončit do 30. 6. 2003
- provedení desinsekce a vyklizení suterénních prostor domu včetně zajištění a provedení výměny bytových vodoměrů SV a TUV podle platné právní úpravy
- zastavení provozu sauny a odpojení všech energií souvisejících s provozem sauny

- příprava návrhu na využití společných prostor domu pro budoucí komerční využití budoucích zájemců
- zpracování stanoviska ve věci jednání o prodeji pozemku do vlastnictví Společenství s Městskou částí Praha 12

Závěrem poděkoval pan Štenc všem vlastníkům jednotek za jejich přístup umožňující realizaci některých opatření.

Po informaci k tomuto bodu programu požádal předsedající aby zástupce správce pan Kovárník seznámil shromáždění s dalším bodem programu .

III. Výsledky hospodaření FÚO za rok 2002

V úvodu informace k tomuto bodu bylo konstatováno, že vlastníci obdrželi kompletní přehled o čerpání FÚO za rok 2002 společně s pozvánkou. Zásadním co bylo v průběhu roku 2002 rozhodující byla skutečnost, že správce společně s výborem minimalizoval výdaje FÚO. To spočívalo především v snižování cen nabídnutých služeb a v některých případech i posunutím plánovaných oprav. Pro dokreslení pak pan Kovárník znovu uvedl rozhodující údaje o čerpání a výsledku hospodaření FÚO za rok 2002:

Zůstatek na FÚO rok 2001	480 605,11 Kč
Příjmy do FÚO 2002 celkem	327 041,30 Kč
Náklady na opravy a údržbu 2002 celkem	148 108,10 Kč
Zůstatek na FÚO k 31.12.2002	659 538,31 Kč

V další části podrobně uvedl i čerpání FÚO v jednotlivých technických specifikacích a konstatoval , že výrazně k minimalizaci nákladů přispívá i zajištění některých oprav prostřednictvím osob a firem jejichž vlastníci jsou členy Společenství. Závěrem však upozornil na skutečnost, že současně předkládaný plán oprav a údržby pro rok 2003 není možno v plném rozsahu zajistit ze stávající výše příspěvku vlastníků do FÚO. To se týká i oblasti střednědobé úvahy spojené s modernizací domu resp. jeho některých nutných opatření , která bude nutno bezpodmínečně zajistit (např. měřicí a regulační technika top. soustavy, modernizace výtahů, oprava střechy, zateplení objektu, rekonstrukce spodních rozvodů SV a TUV atd.) Návrh na řešení této otázky výbor projednal a schválil a předložil k projednání dnešnímu shromáždění.

Předsedající poděkoval za tuto informaci a zároveň požádal, aby zástupce správce seznámil shromáždění s plánem oprav a údržby pro rok 2003.

IV. Plán oprav a údržby pro rok 2003

Plán oprav byl výborem společně se správcem připraven tak, že v zásadě uvažuje s jednorázovým příspěvkem do FÚO především u vlastníků lodžii jejichž opravu již nelze oddalovat. Plán oprav pro rok 2003 je následující

- zajištění a provedení rekonstrukce lodžii
- kontrola a doplnění požárního vybavení domu

To jsou rozhodující akce které z hlediska financování lze provést v průběhu roku 2003. Znovu však zdůrazněno s jednorázovou finanční dotací FÚO vlastníků jednotek. Ostatní plánované akce jsou zcela závislé na finanční situaci Společenství tak jak by se měla zlepšovat ve smyslu rozhodnutí dnešního shromáždění.

Předsedající poděkoval za informaci k tomuto bodu programu a konstatoval , že právě otázka vytváření zdrojů do FÚO je ze strany vlastníků rozhodující. Uvedl, že platební morálka vlastníků jednotek není špatná, přesto Společenství společně se správcem registruje nesplněné závazky vlastníků jednotek vůči Společenství. Jedná se o neuhrazené závazky v oblasti úhrad za služby, příspěvku do FÚO. Výbor nemůže tyto neuhrazené závazky nechat bez povšimnutí a považuje je za hrubé porušení Stanov Společenství. Proto se rozhodl doplnit program shromáždění o informaci k tomuto problému s požadavkem, aby Shromáždění rozhodlo o doporučeném postupu vůči takovým členům Společenství.

S navrhovaným postupem seznámila shromáždění ing. Vavrušková:

- konstatovala, že dlužná částka neuhrazených závazků vlastníků jednotek činí k 04/2003 celkem 52.520,50 Kč

Seznámila shromáždění s postupem, který výbor doporučuje, vůči těm vlastníkům jednotek, kteří neplní své finanční závazky vůči Společenství:

- v případě, kdy vlastník neuhradí do konce příslušného měsíce závazek stanovený na evidenčním listě případně z vyúčtování služeb bude na tuto skutečnost písemně správcem upozorněn
- v takovém případě, má možnost ve lhůtě do 15-ti dnů po tomto písemném upozornění prokázat dokladem dodatečnou úhradu příslušného závazku
- projednání ve výboru společenství se stanovením splátkového kalendáře pro úhradu závazku
- v situaci, kdy vlastník ani po vyčerpání těchto opatření ve stanovené náhradní lhůtě neuhradí svůj závazek, bude jmenovitě společně s dlužnou částkou za příslušné období tato skutečnost zveřejněna ve vývěsní skříni Společenství
- pro případ, že dlužník neuhradí dlužnou částku ani po těchto opatřeních podá Společenství návrh žaloby k příslušnému soudu ve věci vymáhání dlužné částky.

Předsedající poděkoval za seznámi s tímto návrhem opatření a uvedl, že případné připomínky a náměty členů Společenství jak k tomuto bodu tak všem ostatním je samozřejmě možno uplatnit v diskusi, která má samostatný prostor v dnešním shromáždění vlastníků. Doporučil, aby program pokračoval další částí.

V. Projednání a schválení Smlouvy o správě domu

Předseda výboru Společenství pan Vaněk znovu konstatoval, že všichni vlastníci obdrželi návrh smlouvy a v připomínkovém řízení mohli uplatnit připomínky či doplnění k předloženému materiálu. Této možnosti využili jen někteří vlastníci a výbor. Smlouva byla v dílčích detailech podle požadavku výboru upravena. S jednotlivými úpravami pan Vaněk shromáždění postupně seznámil. Za závažnější úpravu návrhu smlouvy oproti tisku, kterou obdrželi vlastníci předseda uvedl změnu lhůty pro výpověď jak ze strany Společenství tak správce (návrh 6 měsíců, úprava 3 měsíce) a vypuštění článku týkající se možnosti vzájemného odstoupení od smlouvy (opět jak Společenství tak správce).

VI. Projednání návrhu na úpravu příspěvku do FÚO

Předseda výboru pan Vaněk navázal na informaci ve věci plánu oprav a údržby 2003 a konstatoval, že pro další vývoj je rozhodující zvýšit příspěvek do FÚO. S ohledem na nutné opravy které bude nutno zajistit s předpokládaným růstem cen stavebních materiálů a stavební výroby nelze dále tento problém odkládat. Výbor při úvaze navýšení příspěvku do FÚO vzal na vědomí stávající skutečnost a provedl srovnání výše příspěvku s některými objekty. Z toho vychází skutečnost, že stávající příspěvek je skutečně na hranici minimální únosnosti k předpokládanému vývoji jak v oblasti nutných oprav tak jeho ekonomické výše.

Shromáždění navrhl, aby FÚO byl navýšen o hodnotu 150% oproti stávající úrovni. V samostatném hlasování o přijetí tohoto návrhu se vyslovilo proti tomuto návrhu celkem 2.656 přítomných podílů:

- | | |
|-------------------|------|
| - Jílkovi | 256 |
| - Ing. Vavrušková | 256 |
| - Roštejnští | 268 |
| - Vovsová | 256 |
| - Troníčkoví | 268 |
| - Ocmanová | 268 |
| - Rožcovi | 268 |
| - Kolář Martin | 280 |
| - Minářovi | 268 |
| - Plavcovi | 268. |

Výsledky platnosti hlasování ověřila mandátová komise, s tím, že pro návrh bylo z celkového počtu přítomných 6.133 podílů, bylo pro 3.477 podílů, proti 2.656 podílů.

V diskusi byla projednána i otázka úpravy schváleného příspěvku do fondu údržby a oprav s tím, že shromáždění **souhlasí s úpravou od 1. 9. 2003.**

V další části programu pan Vaněk stručně uvedl, že činnost členů výboru Společenství je spojena nejenom s věnováním svého času činnosti výboru, ale i s finančními výdaji spojenými s touto činností (úhrada za telefony, cestování, ostatní režie).

Na základě těchto skutečností byl shromáždění vlastníků přeložen návrh na vyplacení odměn členům výboru Společenství Za Sídlištěm 2144, vždy za kalendářní rok, a to v následující výši:

- | | |
|---------------------------|----------|
| - předseda výboru | 6000,-Kč |
| - místopředsedkyně výboru | 8400,-Kč |
| - ostatní členové výboru | 800,-Kč. |

Za kalendářní rok 2003 budou tyto odměny vyplaceny od měsíce ve kterém proběhlo toto shromáždění společenství, a to na začátku roku 2004. Odměny budou vyplaceny z fondu údržby a oprav v souladu s právními předpisy bezhotovostně na účet členů výboru.

VII. Diskuse

Pan Karel Kolář – v souvislosti s finančním zajištěním plánovaných oprav upozornil na možnost využít některých služeb v oblasti financování, které v současné době nabízejí komerční banky.

Bylo doporučeno, aby tato možnost byla projednána na samostatném jednání výboru.

Zapsal: Stanislav Kovárník

Za správnost předseda výboru Zdeněk Vaněk

místopředsedkyně výboru Ing. Zdeňka Vavrušková