

# ZÁPIS ZE SHROMÁŽDĚNÍ SPOLEČENSTVÍ VLASTNÍKŮ JEDNOTEK DOMU č.p. 735, HNĚZDENSKÁ 6, PRAHA 8 - TROJA

**Místo konání:** Kulturní centrum KRAKOV, Těšínská 600, Praha 8

**Datum konání:** 18. 12. 2006

Shromáždění bylo zahájeno v 19:15 hodin.

## **Kontrola počtu hlasů:**

celkem: 274 635 hlasů

**přítomno ve 20:00 hod.: 201 243 hlasů**

nadpoloviční většina všech hlasů je 137.318

***Schůze je usnášeníschopná.***

**Volba mandátové komise:** pí. Chrástová, pí. Vašková

Hlasování: ***PRO: všichni přítomní***

**Volba návrhové komise:** Ing. Miketa, pí. Arazimová

Hlasování Miketa ***PRO: 200 746*** ***PROTI: 497*** ***ZDRŽEL SE: 0***

Hlasování Arazimová ***PRO: všichni přítomní***

## **K bodu 2) Zpráva o činnosti a hospodaření domu za uplynulé období.**

Zprávu o činnosti a hospodaření družstva v uplynulém období přednesla Mgr. Arazimová. Zpráva o hospodaření je v plném znění k dispozici u administrativy správy, bude vyvěšena na nástěnce a na webových stránkách.

Řádnou účetní závěrku za rok 2005 přednesla Mgr. Arazimová. Hospodaření družstva skončilo ztrátou **57.984,- Kč**, která vznikla z bankovních poplatků za vedení účtu.

Aktuální stav finančních prostředků Družstva k 30.11.2006: bankovní účet **1.568.015,- Kč**, pokladna **152.039,- Kč**.

## **Zpráva kontrolní komise.**

Zprávu kontrolní komise přednesla Mgr. Arazimová včetně návrhu na rozdělení zisku nebo způsobu úhrady ztráty.

Hospodářská ztráta ve výši 57.984,- Kč, která vznikla z bankovních poplatků, bude vypořádána proti účtu 413 (další členský vklad), čímž dojde ke snížení stavu tohoto účtu.

## **Informace o řádné účetní závěrce za rok 2005**

Proběhlo hlasování o schválení řádné účetní závěrky za rok 2005: ***jednomyslně PRO***

Proběhlo hlasování o způsobu úhrady ztráty za rok 2005: ***jednomyslně PRO***

### **K bodu 3) Komentář k vyúčtování zálohových plateb za služby za rok 2005.**

Komentář k vyúčtování zálohových plateb za služby za rok 2005 přednesla Mgr. Arazimová.

K 30.10.2006 bylo celkem na zálohách a doplácích z vyúčtování uhrazeno družstevníky a vlastníky **8.277.200,- Kč**, dle platných předpisů mělo být vybráno celkem **9.625.763,- Kč**. Rozdíl představují nedoplatky z vyúčtování, a dále fakt, že řada vlastníků a družstevníků neakceptovala nové platební předpisy vydané p. Hoškem a nadále platila dle původních předpisů.

Návrh administrativy správy: v případě uhrazení nedoplatků na zálohách a z vyúčtování do konce roku nebude účtováno penále z prodlení, k případnému vymáhání nedoplatků bude přistoupeno v lednu 2007.

### **Návrh zálohových plateb na rok 2007.**

Návrh ze strany správy na změnu pravidel pro vyúčtování poplatků za náklady na odvoz domovního odpadu a pronájem pozemku pro kontejnery:

- rozúčtovat dle výše spoluvlastnického podílu

- protinávrh: není pravidlem, že v malém bytě bydlí nižší počet uživatelů a naopak, proto ponechat dosavadní rozúčtování na jednotky bez ohledu na jejich velikost

Hlasování o vyúčtování nákladů na odvoz domovního odpadu dle výše spoluvlastnického podílu:

PRO: 0            PROTI: 199 815            ZDRŽELO SE: 1 428

***Návrh nebyl přijat.***

Návrh správy na ponechání výše zálohových plateb na rok 2007 v podobě, v jaké byly rozeslány vlastníkům a budou platné do následujícího vyúčtování za rok 2006 (předpoklad duben, květen 2007).

Proběhlo hlasování o pravidlech pro vyúčtování: ***jednomyslně PRO***

***Návrh byl přijat.***

### **K bodu 4) Zpráva o stavu převáděných jednotek do vlastnictví**

Zprávu o stavu převáděných jednotek do vlastnictví předlesla Mgr. Arazimová.

Celkový spoluvlastnický podíl SVJ k 30.11.06 činí 274 635. K 30.11.2006 je počet spoluvlastníků v SVJ 280 jež vlastní celkem 338 převedených družstevních jednotek.

Družstvo TROJA vlastní k datu 30.11.06 celkový podíl ve výši 152 304, což představuje cca 55,5% na celkovém podílu. Počet členů družstva k datu 30.11.2006 je 285 (z toho 162 členů jsou spoluvlastníci nebytových jednotek společných garáží.)

### **K bodu 5) Návrh na změnu správní firmy**

Bc. Důbrava (člen předst. Družstva Troja – pověřený vlastník ) a p. Liška informovali o zavedení nového systému technické správy domu a převzetí administrativní správy novou firmou.

Vzhledem k tomu, že společnost BUSSMARK, s.r.o. hodlá ukončit činnost výkonu správy, navrhuje, aby správa byla předána nové specializované firmě Správce nemovitostí s.r.o. Tato firma převezme všechny stávající zaměstnance, kteří vykonávali správu. P. Liška – vedoucí technické správy ke konci roku končí. Nová správní firma společně s p. Liškou navrhla nový funkčnější model pracovního obsazení na další období (úspora cca 100 tis. Kč ročně / dům).

Proběhlo hlasování o návrhu na změnu správní firmy.

**přítomno ve 21:48 hod.: 200 804 hlasů**

PRO: 193139    PROTI: 497    ZDRŽELO SE: 7168

***Návrh byl přijat.***

### **K bodu 6) Návrh na zřízení funkce manažera domu**

Bylo konstatováno, že v současné době zatím není funkce manažera správy potřebná, protože provoz domu je zabezpečen a funguje.

P. Liška představil pracovníky technické správy – jako vedoucí nadále p. Herbst, údržbář p. Doležal, hlavní recepční pí. Bazelková.

Mgr. Arazimová představila p. Kejře, který byl doporučen, aby za vlastníky a družstevníky pomáhal technické správě domu a údržbě při hlášení a odstraňování vad na společných částech domu.

### **K bodu 7) Projednání odkoupení tel. ústředny**

Byl projednán požadavek společnosti BUSSMARK, s.r.o. na úhradu tel. rozvodů a tel. ústředny ( PBÚ) umístěných v domě, která byla uhrazena dodavatelem díla – firmou BUSSMARK, s.r.o. a kterou se družstvo zavázalo uhradit v okamžiku, kdy bude mít dostatek finančních prostředků ve fondech k této úhradě.

Společnost BUSSMARK, s.r.o. na podporu svých argumentů požádala renomovanou AK (Kindl & Partneři) o právní rozbor, který tento požadavek společnosti BUSSMARK, s.r.o. jednoznačně prokazuje a případný soudní spor by znamenal pro družstvo a potažmo Společenství vlastníků nejenom riziko velmi nejistého výsledku v jeho prospěch, ale zároveň riziko enormního zvýšení nákladů (v řádech 3-5 mil. Kč).

Původní návrh společnosti BUSSMARK, s.r.o., která požadovala uhrazení částky v plné výši **1.788.317,-Kč** na základě dodavatelských faktur (viz příloha zápisu) při úhradě na splátky po dobu jednoho roku, byl po vyjednávání nakonec pozměněn na **jednorázovou platbu ve výši 1.143.396,-Kč, čímž družstvo dosáhlo výrazné slevy cca 640 tis. Kč.**

Z důvodu nezpochybnitelného nároku společnosti BUSSMARK, s.r.o. představenstvo družstva navrhuje, aby shromáždění rozhodlo o odkupu tel. ústředny a rozvodů jednorázovou platbou s přihlédnutím k významnému ušetření nákladů pro družstvo potažmo SVJ.

Z následné diskuse vyplynuly podmínky, které je potřeba dodržet před vyplacením celkové částky kupní ceny:

a/ Firma CONNECT vrátí zpět na místo chybějící komponenty PBÚ nebo je doplatí.

Technický stav před převzetím PBÚ bude zkontrolován znalcem v oboru nebo jinou kvalifikovanou osobou.

b/ Firma BUSSMARK, s.r.o., předloží písemné podklady ( faktury a smluvní dokumenty o pořízení PBÚ ) a umožní jejich zveřejnění na webových stránkách Družstva Troja a na nástěnce v recepci domu.

Proběhlo hlasování o návrhu na odkoupení PBÚ.

**přítomno ve 21:48 hod.: 196 960 hlasů**

PRO: 171 996

PROTI: 13 147

ZDRŽELO SE: 11 817

***Návrh byl přijat.***

### **K bodu 9) Návrh usnesení a hlasování o jeho přijetí**

Návrhová komise přednesla návrh usnesení ze shromáždění.

**přítomno ve 21:59 hod.: 194 296 hlasů**

Proběhlo hlasování o usnesení. ***Jednomyslně PRO***

***Usnesení bylo přijato.***

## **K bodu 8) Diskuse**

Příspěvek do diskuse zaslali p. Kejř, p. Macků, sl. Stříhaková.

### Příspěvek p. Kejře:

Nesouhlasí s fci manažera správy - *bylo řešeno na schůzi, tato fce nebude.*

Připomínka k úklidu - *bude řešit p. Liška.*

*Aktualizaci informací na nástěnce v domě zajistí p. Arazimová, budou aktualizovány také webové stránky.*

*P. Kejř doporučen na fci pomocného pracovníka technické správy domu a údržby.*

### Příspěvek p. Macků:

Hluk – *p. Liška vysvětlil zdroj hluku, prověří, zda není hluk nadměrný.*

*Úklid prováděn denně, apel p. Lišky na ostatní vlastníky a udržování čistoty v domě.*

*Požadavek p. Macků na odstranění drobných vad ve společných částech domu předá údržbě p.*

*Arazimová a provede kontrolu jejich odstranění.*

### Příspěvek sl. Stříhaková:

*Zvýšená hlučnost v jednotce - bude řešena na samostatném jednání mezi sl. Stříhakovou a vedením BUSSMARK, termín schůzky zajistí a svolá Arazimová.*

Shromáždění bylo ukončeno v 22:15 hod.

Zapsal: Ing. Miketa, Mgr. Arazimová (stavy hlasování, diskuse)