

Zápis ze shromáždění Společenství vlastníků jednotek Sezemínská 2030,

které se konalo dne 9. prosince 2014 od 19:00 hodin v kinosále ZŠ Bronzová č.p. 2027,
155 00 Praha 5.

Bod 1) programu

Prezence členů a kontrola usnášení schopnosti shromáždění

Výbor společenství vlastníků jednotek Sezemínská 2030 (dále jen svolavatel) provedl kontrolu přítomnosti vlastníků jednotek, kontrolou bylo zjištěno, že se k hlasování dostavilo 36 vlastníků z celkového počtu 58 vlastníků se spoluvlastnickým podílem o velikosti 73,07% ze 100%.

Bylo konstatováno, že **shromáždění je usnášení schopné.**

Bod 2) programu

Zahájení shromáždění

Shromáždění vlastníků bylo zahájeno v 19:18 hod vedoucím shromáždění paní Lenkou Šarounovou, která byla svolavatelem určena k vedení shromáždění. Na sčítatele a ověřovatele byli navrženi pan Jan Janda a pan Jan Nový.

Bod 3) programu

Na úvod byl přednesen vedoucím shromáždění program shromáždění s informací o žádosti KK SVJ na doplnění bodu programu o přednesení zprávy KK

- 1) Prezence a kontrola usnášení schopnosti shromáždění
- 2) Zahájení shromáždění
- 3) Seznámení s programem shromáždění - hlasování
- 4) Schválení způsobu rozúčtování nákladů - hlasování
- 5) Informace o poptávkovém řízení na nového správce
- 6) Zpráva KK
- 7) Usnesení shromáždění
- 8) Diskuse a připomínky
- 9) Ukončení shromáždění

Souhlasíte s programem shromáždění, tak jak jste s ním byli seznámeni?

Pro 100% přítomných

Proti 0

Zdržel se 0

Usnesení: shromáždění se usneslo na programu dle předloženého návrhu.

Bod 4) programu

Schválení způsobu rozúčtování nákladů

Vedoucí schůze seznámila přítomné s nutností schválení způsobu rozúčtování nákladů spojených se správou domu a pozemku a úhrad za služby uvedené v příloze pozvánky.

V souvislosti s novou právní úpravou od 1.1.2014 je potřeba odsouhlasit stávající způsob rozúčtování nákladů a služeb. V případě neodsouhlasení by se od 1.1.2014 zpětně rozúčtovaly tyto náklady a služby odlišně dle zákona. Vzhledem ke skutečnosti, že dosavadní způsob rozúčtování je v souladu s prohlášením vlastníka, navrhuje stávající model ke schválení, jinak by muselo dojít ke změně prohlášení vlastníka. Tento model rozúčtování je uveden v čl. XVIII. stanov SVJ Sezemínská 2030.

Čl. XVIII

Způsob rozúčtování nákladů spojených se správou domu a pozemku a úhrad za služby

Společenství vlastníků SEZEMÍNSKÁ 2030
se sídlem Sezemínská 2030/5, 155 00 Praha 5

Náklady spojené se správou domu a pozemku a úhrada za služby budou předepisovány a vyúčtovány v následujícím členění:

Úklid společných prostor vnitřní (chodby, schodiště apod.)
Rozúčtování dle počtu přihlášených osob
Úklid okolí domu
Rozúčtování dle počtu přihlášených osob
Odvoz komunálního odpadu
Rozúčtování dle počtu přihlášených osob
Elektřina a osvětlení společných prostor (prostory chodby, schodiště apod.)
Rozúčtování dle počtu přihlášených osob
Náklady na provoz výtahů
Rozúčtování dle počtu přihlášených osob
Výtahy servis, opravy
Rozúčtování dle spoluvlastnického podílu
Studená voda
Rozúčtování poměrem dle náměru poměrových měřidel
Teplá voda
Rozúčtování poměrem dle náměru poměrových měřidel
Teplo pro otop
Rozúčtování poměrem dle náměru poměrových měřidel
Revize
Rozúčtování dle spoluvlastnického podílu
Běžná údržba
Rozúčtování dle spoluvlastnického podílu
Pojištění
Rozúčtování dle spoluvlastnického podílu
Správa domu
Rozúčtování dle spoluvlastnického podílu
Bankovní a poštovní poplatky
Rozúčtování dle spoluvlastnického podílu
Ostatní režijní náklady
Rozúčtování dle spoluvlastnického podílu

Vedoucí schůze přistoupila k hlasování o přijetí předloženého návrhu způsobu rozúčtování nákladů spojených se správou domu a pozemku a úhrad za služby.

Souhlasíte se způsobem rozúčtování nákladů spojených se správou domu, tak jak je uvedeno ve stanovách SVJ v článku VXIII.?

Hlasování:

Pro: 100% přítomných
Proti: 0
Zdržel se: 0

Usnesení: shromáždění schválilo způsob rozúčtování nákladů spojených se správou domu a pozemku a úhrad za služby.

Bod 6) Zpráva kontrolní komise SVJ

Vedoucí schůze požádala shromáždění, zdali může bod 6) zpráva kontrolní komise předřazena před bod 5) informace o výběru nového správce. Proti tomuto návrhu nikdo z přítomných nevzněl námitku. Vedoucí shromáždění vyzvala předsedu KK k přednesení zprávy.

Zprávu za KK SVJ přednesl předseda KK pan Šplíchal (dále jen předseda KK), který ve zprávě kritizoval činnost výboru, zejména neposkytování informací členům KK dle jejich požadavků a

Společenství vlastníků SEZEMÍNSKÁ 2030
se sídlem Sezemínská 2030/5, 155 00 Praha 5

nahlížení do dokumentů členům KK. Dále informoval shromáždění o provedené kontrole účetních dokladů SVJ členy KK na Trigema facility s tím, že jim paní účetní sdělila, že mohou kontrolovat pouze doklady dle svých mandátů.

Dále konstatoval, že byl splněn požadavek uveřejnění inzerátu na pronájem prodejny, ale až v listopadovém čísle časopisu STOP. Na poznámku, že inzerát v časopisu STOP byl uveřejněný v listopadovém vydání, nikdo nereagoval.

Dále předseda KK kritizoval realizaci výměny výtahů s tím, že z výběrového řízení vyplynul pouze jeden dodavatel, který měl dle jeho názoru nevýhodné podmínky a že KK nebyly opakovaně předloženy podklady pro výběr dodavatele. A že on by poptávkové řízení zrušil a začal nové. Dále kritizoval, jak byly sjednány platební podmínky za dodávku díla.

K výtahům se vyjádřil pan Kubice s tím, že informace o postupu výběru dodavatele a nabídek obdrželi všichni vlastníci v příloze k pozvánce na předmětné shromáždění a dále uvedl, že pracuje ve stavebnictví a tento postup platebních podmínek, tak jak byl sjednán je zcela standardní u firem, které dodávají výtahy. Poznámka předsedy KK o tom, že by poptávkové řízení zrušil, v případě, že by z něj vyplynul pouze jeden vhodný dodavatel, se nesetkala u shromáždění s pochopením s tím, že by nechal všechny chodit pěšky.

Předseda KK prohlásil, že výbor nevede žádnou členskou evidenci, na což reagovala vedoucí shromáždění a sdělila, že tato informace není pravdivá, neboť by v tom případě nebylo možno svolávat ani shromáždění.

Dále předseda KK kritizoval cenu za pořízení webových stránek společenství včetně poplatku za správu stránek. Pan Bílý konstatoval, že cena je zcela obvyklá u takovýchto stránek. S tímto názorem souhlasili i další členové shromáždění. Nikdo se k webovým stránkám negativně nevyjádřil.

Dále předseda KK uvedl, že opakovaně nebyl splněn jeho požadavek na uveřejňování zápisů KK na webových stránkách SVJ, k tomu bylo uvedeno vedoucí shromáždění, že výboru taková povinnost nevyplyvá ze stanov ani ze zákona a dále uvedla, že na členské schůzi BD se toto projednávalo a členská schůze uveřejňování zápisů KK a představenstva neschválila. Bylo řečeno, že každý kdo má oprávněný zájem o tyto zápisy, si je může vyžádat k nahlédnutí. K požadavku KK se nikdo z přítomných nepřipojil.

Dále předseda KK požadoval zveřejňování všech poptávek SVJ na jednorázové nákupy služeb a zboží, jejichž cena přesáhne 10 000,- Kč. Na to bylo řečeno, že výbor se řídí v tomto smyslu stanovami SVJ a k požadavku KK se nikdo z přítomných nepřipojil.

Dále předseda KK uvedl, že jsou spokojeni s přístupem správcovské firmy Trigema facility, neboť jsou tam všichni vstřícní a usměvaví a výměna správce je navrhována z důvodu, aby nový správce neposkytoval KK informace. Tento výrok se nesetkal u shromáždění s kladnou odezvou.

Dále předseda KK uvedl, že výbor nezná a nepředkládá vlastníkům přehled nákladů SVJ, že při kontrole na Trigema byly shledány faktury za nejasné právní služby, že výbor odpírá informace a nahlížení do dokumentace SVJ členům KK i všem vlastníkům a tím porušuje stanovy SVJ a výbor kontrolní komisi nepředložil informace k poptávkovému řízení na měřiče tepla.

Pan Kubice se vyjádřil v tom smyslu, že by KK měla svou činnost vykonávat ve spolupráci s výborem a vyzval členy výboru, aby se k uvedené zprávě KK vyjádřili.

Poté se slova se ujala vedoucí shromáždění:

- Uvedla, že členům KK byly vždy sděleny a k nahlédnutí poskytnuty veškeré požadované informace i dokumenty a že se sdělením předsedy KK o neposkytování informací členům KK výborem nesouhlasí. Dále uvedla, že způsob jednání a předkládání požadavků členů KK výboru nelze považovat za projev vůle dobré spolupráce, zejména pokud KK opakovaně uvádí, že požadované dokumenty neobdržela a vyžaduje je na výboru opakovaně.
- Připomněla, že každý vlastník má právo nahlížet do dokumentů SVJ a výbor mu to umožní a není pravdou, že výbor SVJ odpírá právo nahlížet členům KK a vlastníkům do dokumentace a poskytovat jim informace o hospodaření SVJ a tím hrubým způsobem porušuje stanovy SVJ, jak

Společenství vlastníků SEZEMÍNSKÁ 2030
se sídlem Sezemínská 2030/5, 155 00 Praha 5

uvedl předseda KK ve své zprávě. Výbor vždy postupoval a bude postupovat při poskytování informací v souladu se stanovami SVJ.

- Dokumentace, podle které se realizoval výběr dodavatele výtahů, má výbor uloženu v kanceláři společenství a je k dispozici k nahlédnutí.
- K poskytování služeb správcovskou firmou sdělila, že výbor s její prací není spokojen v mnoha ohledech. Sice došlo k přechodnému zlepšení v letech 2012 – 2013. Trigema Facility s.r.o. spravuje pouze domy SVJ a nikoliv domy, kde je součástí společenství též BD. Na naše potřeby často reaguje se zpožděním nebo vůbec. Např. neobesílá pravidelně dlužníky, neaktualizuje evidenční listy. Aktivně nenabízí řešení ve věcech zejména BD, které si takový přístup vyžadují.
- Internetové stránky byly zřízeny ze zákona, především ke svolávání členských schůzí BD. Typ internetových stránek byl zvolen s ohledem na to, aby nebylo nutné vlastníky zatěžovat přihlašování pomocí hesel, což není pro řadu z nich pohodlné.
- K požadavku KK na přehled nákladů SVJ bylo sděleno, že s přehledem nákladů SVJ za uplynulý rok jsou vždy vlastníci seznamováni formou přílohy k pozvánce na shromáždění, které se zpravidla koná na konci prvního nebo na začátku druhého čtvrtletí nového roku. Evidenci nákladů vede správcovská firma Trigema Facility s.r.o., se kterou má SVJ uzavřenou mandátní smlouvu a která je zmocněna k vedení ekonomické a účetní správy. Výbor SVJ účetnictví duplicitně nezpracovává, proto má SVJ smlouvu se správcovskou firmou, kterou si platí a která dostává veškeré doklady k zaúčtování.
- K poznámce proč výbor řadu činností zajišťuje sám, bylo řečeno a připojil se též pan Stokuč, že Trigema sjednává v řadě případů práce a služby za vysoké ceny a výbor z důvodu hospodárnosti si proto dle posouzení vybírá dodavatele sám.
- K pronájmu obchodu v přízemí bylo sděleno, že již přes léto bylo jednáno s několika zájemci. Odmítla kritiku předsedy KK, že byl výbor liknavý - inzerát byl vyvěšen na webových stránkách a o pronájem prostor prodejny v srpnu byl projeven zájem na podnikatelský záměr VINOTÉKA, prodej vína bez rozlévání. Členové KK byli s touto nabídkou seznámeni, ale vyjádřili nesouhlas s pronájmem za tímto účelem. Dále o prostory projevila zájem další osoba za účelem rodinného fotoateliéru. Vedoucí shromáždění sdělila, že se výbor bude snažit dále propagovat pronájem prostor.
- K fakturaci právních služeb, na které se dotazoval předseda KK, bylo podáno vysvětlení, že se většinou jedná o výdaje bytového družstva např. v souvislosti s pořízením nových stanov a jejich zápisem do Obchodního rejstříku.
- Člen výboru pan Janda sdělil, že podklady k poptávkovému řízení na měřiče tepla, které byly realizovány v listopadu, již byly předloženy členům KK k nahlédnutí na společné schůzce 21.10.2014 včetně podrobných informací, které KK zajímaly.
- K poznámce předsedy KK k čemu slouží členství SVJ a BD v SMBD (sdružení BD a SVJ) bylo sděleno, že členství slouží za účelem zajištění právního poradenství pro BD a SVJ, které je velmi výhodné. V SMBD pracují právníci se zaměřením na právo BD a SVJ. Členství v SMBD zajišťuje svým členům některé poradenství zdarma a některé další služby za nižší ceny než v běžné advokátní kanceláři.
- Členka KK paní Pohorská sdělila, že v domě jsou v některých bytových jednotkách hlášeny nepravdivé údaje o počtech členů domácnosti a členové výboru nemají přehled o tom, kolik osob se v bytových jednotkách zdržuje. K tomuto bylo sděleno, že vzhledem ke skutečnosti, že počet ohlášení osob v bytové jednotce je povinností každého vlastníka a je podkladem pro rozúčtování nákladů přísluší shromažďování a aktualizace této informace do činnosti správce Trigema. Na ohlašovací povinnost ze zákona tyto údaje uvádět a nahlašovat je správci byli vlastníci i nájemníci upozorněni písemně. Výbor zrealizoval aktualizaci evidence přihlášených osob v bytových jednotkách tak, že rozeslal všem vlastníkům a družstevníkům k vyplnění nové evidenční listy. Vyplněné evidenční listy byly předány správci Trigema a v kopii i členům KK. Výbor není oprávněn k tomu, aby prováděl fyzické kontroly bytových jednotek.

Společenství vlastníků SEZEMÍNSKÁ 2030
se sídlem Sezemínská 2030/5, 155 00 Praha 5

- K dotazu zdali výbor jednal již s Trigemou o zlepšení služeb bylo sděleno, že s Trigema Facility s.r.o. výbor jedná průběžně a uskutečnilo se několik schůzek i s jejím ředitelem. V mnoha oblastech nás správce odkazuje, abychom si řešení hledali sami pomocí právníků (zejména co se týká vztahu BD – SVJ) nebo, že nám dají kontakt na právníka (např. řešení dluhu). Dále, pokud jsme se snažili vyjednat lepší služby, bylo nám sděleno, že s naším domem je dvojnásobná práce než s ostatními domy. Dále bylo panu řediteli sděleno, že služby Trigema se nám nejeví dostačující s jednou paní účetní na místo dvou účetních, které jsme měli přislíbeny při uzavření nové smlouvy. Odezva na naši nespokojenost se ovšem neprojevila.

Bod 5) programu

Informace o poptávkovém řízení na nového správce

Vedoucí schůze seznámila přítomné vlastníky s postupem na výběr nového správce domu dle informací předložených v příloze k pozvánce. Shromáždění bylo seznámeno, jak bude výbor postupovat při výběru nového správce, a že s výsledky vyhodnocení nabídek budou vlastníci seznámeni před dalším shromážděním. Dále byli přítomní vlastníci požádáni o pomoc ve smyslu sdělení informace v případě zjištění referencí na kandidáty na správce.

Bod 7) programu

Usnesení shromáždění

shromáždění se usneslo na způsobu rozúčtování nákladů spojených se správou domu a pozemku a úhrad za služby a na programu shromáždění

Bod 8) programu

Diskuse a připomínky

Tento bod se stal součástí reakce na zprávu KK a byl zahrnut do bodu 6)

Bod 9) programu

Ukončení shromáždění

Shromáždění bylo ukončeno ve 20:39 hodin.

Ve 20:40 předseda KK pan Šplíchal předal zprávu KK vedoucí shromáždění. Zpráva KK je přílohou k tomuto zápisu a je k dispozici k nahlédnutí.

Vedoucí schůze: Lenka Šarounová

Zapisovatel: Alexandra Svobodová

Sčítatel: Jan. Janda, Jan Nový