

## Zápis z jednání členské schůze Společenství vlastníků bytových jednotek MALENICKÁ 1785-7 ze dne 12. 12. 2013

Společenství vlastníků bytových jednotek MALENICKÁ 1785-7 (dále jen SVJ) svolalo v souladu s bodem č. 2 článku č. 23 stanov a na popud petice organizované paní Tanevovou a paní Kubáskovou (členky SVJ) členskou schůzi na čtvrtek dne 12. 12. 2013 od 19:00 hodin do zasedací místnosti v suterénu domu Malenická č. p. 1786 v Praze 4. Členské schůze se za SVJ zúčastnili Petr Jaroš, který schůzi předsedal, Ing. Jan Buček a Lenka Švecová Zborníková, za PBD Dagmar Třísková.

Program členské schůze (dle pozvánky):

1. Registrace členů BD
2. Volba zapisovatele a hlasovací komise
3. Stručná správa o činnosti SVJ
4. Přijetí usnesení k bodu č.3
5. Zdůvodnění návrhu předání správy bytového domu Malenická 1785-7 jinému subjektu
6. Prezentace správních firem, včetně uvedení cen za jejich činnost
7. Dotazy
8. Projednání návrhu z bodu 5
9. Přijetí usnesení k bodu č. 8
10. Projednání návrhu výboru o orgánech společenství
11. Přijetí usnesení k bodu 10
12. Dotazy a diskuse

Členská schůze byla zahájena v 19.12 hodin za přítomnosti 35 členů SVJ a zástupce PBD a byla schopna přijímat usnesení nadpoloviční většinou, tj. 59,96 % přítomných členů, jejichž seznam dokládá prezenční listina v příloze tohoto zápisu. Schůzi zahájil místopředseda výboru SVJ, pan Ing. Jan Buček, do hlasovací komise se přihlásili paní Tanev Kolárová a pan Zeman, zápisem byla pověřena paní Švecová Zborníková.

1. Mimo proram se přednostně přihlásila pí Brnková s návrhem k hlasování o přesunu pořadí bodů jednání 3 a 4 za bod 7, z časových důvodů.  
hlasování: pro 91,37%, proti 2,89%, zdrželi se 5,76%.  
Návrh byl v usnesení přijat.

2. K bodu 5 promluvila paní Tanevová a přednesla zdůvodnění petice (její znění k dispozici v kanceláři SVJ). Pan Drahotský se ohradil, že částka na odměny SVJ byla odsouhlasena již na předchozí schůzi a není nutno toto znovu řešit. Paní Třísková namítla, že informace paní Tanevové uvedené v petici nejsou relevantní a jsou zavádějící. Autorky petice uvedly, že se domnívají, že část vlastníků rozhodnutí z ustavující schůze chápala tak, že částka 25000,- je roční odměnou pro tři členy výboru. Toto jim valná většina přítomných vlastníků vyvracela. Následovala prezentace firem pozvaných autory petice.

3. Prezentace firem (bod 6 a 7):

a) firma **K. O. poradenství** (jednatel p. Kmoch) – předložena nabídka na správu domu v ceně 130 Kč/ bytová jednotka/ měsíc, která by měla obsahovat kompletní vedení účetnictví, vyúčtování záloh na služby a technickou správu domu. Firma spravuje cca 3 tis. bytových jednotek (panelové i historické domy), na trhu od r. 1997. Dle sazebníku je schopna poskytnout za další úhradu i právní služby a pohotovostní výjezdy (cca do 30 min.), za 5 Kč/

bytová jednotka/ měsíc příplatek za havarijní servis (toto řešeno přes externí firmy). Dále zástupce uvedl, že technickou dokumentaci firma nevede, bezprostřední havárie se hradí v souladu s dokumentem „Prohlášení vlastníka“, tj. dle Prohlášení se určí, zda opravu uhradí SVJ nebo vlastník bytové jednotky. Výběrová řízení na opravy a údržbu domu se provádějí v kooperaci s výborem SVJ a dle zkušeností firmy s jejími osvědčenými dodavateli. Do fondu oprav firma doporučuje na řádné opravy cca 15 Kč/ m<sup>2</sup> (platby nad tuto částku by měly jít do úspor nebo do investic). Firma má 10 zaměstnanců, do domu dochází dle dohody (možno cca 1x týdně).

b) firma **Centra** (ředitel Ing. Klečka) – uvedl, že obě firmy fungují velmi podobně. Centra má cca 460 zaměstnanců a spravuje cca 14 tis. bytových jednotek. Na trhu je od roku 1991 a její obrat dosahuje výše 500 mil. Kč/ ročně. Nabídka této firmy zní na 125 Kč/ bytová jednotka/ měsíc a zahrnuje stejné složky jako firma výše + evidenci platební morálky a přípravu podkladů pro právní vymáhání dlužníků. Technici navštěvují objekty 2x měsíčně, přičemž kontaktní místo je v ZŠ Camanus, Jírovcovo nám. Do fondu oprav firma doporučuje částku 20 – 30 Kč/ m<sup>2</sup> na základní udržování domu. Event. smlouva je dále ošetřena valorizační doložkou (inflace) a firma je pojištěna proti profesnímu pochybení ze své strany do výše 100 mil. Kč. Havarijní poplatek je možné sjednat ve výši 6 Kč/ bytová jednotka/ měsíc – dojezd do 2 hodin, taktéž řešeno přes externí firmy). Dále firma nabízí úklid objektu (vč. zametání okolí domu a úklidu sněhu) za cca 3,5 – 4,5 tis. Kč/ měsíc za všechny tři vchody bez DPH.

#### 4. Správa o činnosti SVJ (bod 3):

a) stav přesjednávání smluv: smlouvy s výjimkou smlouvy s vedlejším subjektem SVJ Malenická jsou uzavřeny. SVJ Malenická vrátilo nepodepsané smlouvy po čtyřech měsících, co je měli v držení, a žádají jejich úpravy.

b) platba daně z nemovitosti v r. 2014: k dani je potřeba se přihlásit v průběhu ledna a dá se očekávat, že zhruba v květnu obdrží členové výzvu k zaplacení daně.

c) smlouva s Techemem: přednesena povinnost uživatelů kontrolovat měř. jednotky v BJ alespoň jednou ročně.

d) na webových stránkách BD se nacházejí i informace o SVJ (stanovy, zápisy ze shromáždění, usnesení)

e) Navrh: poplatky za vstupní čipy zůstanou stejné jako v BD, tj. 150 Kč za výměnu čipu poškozeného nebo ztraceného, 300 Kč za nový čip pro nebydlícího zájemce. Nově je ujednáno, že první výměna původního typu čipu bude zdarma, důvodem je možná degradace časem deseti let v provozu.

**Pan Drahotský a paní Tanev Kolárová** opustili schůzi, přítomno zůstalo tedy 56,49 % členů.

Hlasování pro bod 4e: 100%, proti 0%, zdrželi se 0%.

Návrh byl v usnesení přijat.

f) změna provozní doby kanceláře: je umístěno oznámení na dveřích kanceláře, kde se zapisuje příští provozní doba kanceláře.

g) shromáždění bylo seznámeno s odsunutím návrhu oprav na rok 2014 na další schůzi, aby se nekomplikoval průběh shromáždění svolaného členy.

h) upozornění na povinnost hlásit změny v počtu bydlících osob

#### 5. Projednání návrhů správních firem (bod 8):

**Za SVJ** – Ing. Buček uvedl vývoj plateb do fondu oprav od r. 2002 s tím, že průměrná platba se obecně pohybuje ve výši cca 35 Kč/ m<sup>2</sup>/ měsíc. Zhodnotil záměr hradit odměny výboru

SVJ z pronájmu nebytových prostor či nájmu dvou dosud pronajímaných bytů ve vlastnictví BD. Podotkl, že i za situace změny správce nemovitosti bude třeba vykonávat činnost výboru SVJ a nést odpovědnost za správu domu. Poukázal také na to, že ačkoli účetně je výše odměn výboru SVJ 32.874,- Kč měsíčně, reálně odchází na účty jednotlivých členů suma 16.650 Kč měsíčně. Rozdíl proti úhrnu nákladů vzniká v zákonem stanovených platbách na OSSP a ZP. Dále poukázal na historický vývoj plateb do fondu oprav (zpracovaný panem Jarošem) a shromáždění sdělil, s odvoláním na předchozí řečníky ze správních firem, že není možné uvažovat o snižování plateb na opravy a správu nemovitosti, ale spíše počítat s jejich navýšením, minimálně na úroveň plateb v BD před jejich snížením z důvodu blížící se transformace na SVJ. S tím, že tímto se budeme zabývat na některém z dalších shromáždění vlastníků.

**Dále za KK** – p. Laňka zhodnotil velice kladně práci stávajícího výboru a vyzdvihl význam jejich práce pro jednotlivé vlastníky i pro dům jako celek. Jejich setrvání v roli správce domu jednoznačně podpořil, stejně tak jako výši již stanovené odměny.

**Pí. Matláková** se vyjádřila, že odměna výboru SVJ je příliš vysoká a neodpovídá její dosavadní zkušenosti z vedení Bytového družstva.

**P. Drahotský** se ohradil, že diskuze tohoto typu je zbytečná.

**P. Zeman** se vyjádřil, že pravdu mohou mít obě strany a že již odsouhlasené řešení by se nemělo každou chvíli měnit, abychom na to nedoplatili.

**P. Drahotský** chtěl tuto diskusi ukončit jako nesmyslnou.

**Pí. Džakovová + další** uvedli, že ačkoli petici podepsali, prakticky s ní nepodepsali i souhlas se změnou správce domu, ale přišli si jen vyslechnout, jaké jsou možnosti.

**P. Vrba** vznesl dotaz na složení výboru SVJ, pokud ten současný odstoupí. Jako eventuelní zájemci se přihlásily obě iniciátorky petice a paní Tanev-Kolárová.

**Pí. Třísková** nadnesla otázku k takovému složení výboru SVJ, pokud by se odhlasovala správní firma, a na jeho odbornost. Obratem zareagovali někteří členové SVJ, že ani ona ani paní Švecová Zborníková žádnou takovou odbornost nemají. Pan Jaroš připomenul kvalifikaci pana Ing. Bučka, který je účasten v obou statutárních orgánech.

Pan Buček vyzval k hlasování o bodu 5 (zda se budeme zabývat předáním správy domů do externí firmy), dokud je schůze usnášení schopná. Nastínil vůli výboru vybrat firmu pro správu nemovitosti v případě, že se pro to vlastníci rozhodnou, Na dotaz pana Vrby, který vyjádřil obavy o existenci stávajícího výboru v případě takového rozhodnutí, reagoval slovy vyvracejícími přímou souvislost mezi takovým rozhodnutím a existencí výboru.

6. Přijetí usnesení k přechodu správy pod externí firmu (bod 8 a bod 9):

Chce shromáždění vlastníků SVJ nechat spravovat nemovitosti externí firmou?

hlasování: pro 24,3%, proti 59%, zdrželi se 16,7%.

Návrh neprošel.

Ihned po hlasování byla schůze na popud členů SVJ rozpuštěna, další diskuze se nekonala, K projednání bodů 10,11,12 nedošlo.

Pozn:

**Pro přepočítání v hlasování oprávněných vlastníků dle BJ na relevantní procenta poměru hlasů byl využit presenční a výpočtový tabulkový kalkulátor, který je archivován, spolu s presenční listinou.**