

Shromáždění vlastníků bylo svoláno výborem v souladu s Čl. III odst. 3 stanov Společenství domu Breitcetlova čp. 876-880.

Přítomni: vlastníci bytových jednotek a jejich zplnomocnění zástupci dle prezenční listiny
Místo konání: sál Galerie 14, nám. Plk. Vlčka 686, Praha 14

Průběh shromáždění:

1) Zahájení shromáždění a kontrola usnášeníschopnosti

Mistopředseda výboru pan Petr Revaj zahájil shromáždění vlastníků v 19:05 hodin po ukončené prezenci vlastníků. Prezenci provedli paní Michaela Pištová (zástupce vlastníka SBD Praha) a pan Jaroslav Suttner.

Podle prezenze byli přítomni vlastníci s 523 778 hlasy z celkových 735 413 hlasů, tj. 71,22%

Kontrolou prezenze bylo zjištěno, že shromáždění je **„USNÁŠENÍSCHOPNÉ“**.

2) Schválení programu

Program byl před shromážděním distribuován společně s pozvánkou a přílohami všem vlastníkům. Pan Revaj přečetl jednotlivé body programu:

1. Úvodní slovo
2. Zpráva o činnosti výboru za rok 2009 a představení nového správce
3. Volba členů výboru
4. Revitalizace domu, pověření výboru k přípravným krokům vedoucím k realizaci v roce 2010
5. Schválení roční účetní uzávěrky za 2008 a rozpočtu na rok 2010
6. Diskuze
7. Ukončení shromáždění

► Návrh usnesení:

Shromáždění vlastníků schvaluje program shromáždění (hlasování č.1)

► Hlasování:

Pro 523 778 hlasů, tj. 100,00% přítomných (71,22% všech) - návrh usnesení **byl přijat**

Na shromáždění dorazili další vlastníci, po přepočítání byli přítomni vlastníci s 531 079 hlasy z celkových 735 413 hlasů, tj. 72,22%.

Pan Revaj předal moderování shromáždění panu Romanu Hildovi.

3) Zpráva o činnosti výboru za rok 2009 – bod č. 2 schváleného programu

P. Hild vyzdvihl zásadní problémy domu řešené v tomto roce (zejména opravu ležatého potrubí a opravu chodníku před vchodem 879) Dále poukázal na to, že tyto mimořádné úkoly zatížily výbor natolik, že tento již nebyl schopen podrobně řešit a připravit společnou schůzi vlastníků k problematice „REVITALIZACE“ domu, plánovanou na léto 2009.

Výbor dospěl k názoru, že pro další řízení provozu domu a pro fundovanou přípravu a řízení Revitalizace domu je nutné využít služeb správce domu a oslovil několik správcovských firem s poptávkou na zajištění komplexní správy domu a s dotazem na zkušenosti s revitalizací panelových domů. Požadovali jsme přípravu podkladů pro revitalizaci a předložení návrhů na provedení revitalizace ke schválení vlastníkům na shromáždění, pomoc s výběrovými řízeními na dodavatele.

Nikdo z vlastníků neměl k předloženým materiálům o činnosti výboru žádné výhrady.

4) Volba členů výboru – bod č.3 schváleného programu

Pan Roman Hild sdělil vlastníkům, že ke dni Shromáždění vlastníků (3.12.2009) odstoupili z funkce člena výboru Společenství domu pan Jurij Kozický a pan Vratislav Kratochvíl. Dále oznámil rezignaci pana Romana Šelmeciho na člena Kontrolní komise.

Výbor všem poděkoval za vysoké nasazení při celoroční práci ve výboru a kontrolní komisi.

Dále pan Hild seznámil vlastníky s kandidáty na člena výboru, které navrhl výbor a to pány:

- p. Jan Roztomilý, vlastník bytu v domě Breitcetlova 878,

- p. Roman Šelmeci, vlastník bytu v domě Breitcetlova 879.

Nikdo z vlastníků nenavrhl žádného dalšího kandidáta do výboru Společenství.

►Návrh usnesení:

Shromáždění vlastníků volí za člena výboru pana Romana Šelmeciho, vlastníka bytové jednotky č. 18, Breitcetlova 879 (hlasování č.2)

►Hlasování:

Pro 531079 hlasů, tj. 100,00% přítomných (72,22% všech) - návrh usnesení byl přijat

►Návrh usnesení:

Shromáždění vlastníků volí za člena výboru pana Jana Roztomilého, vlastníka bytové jednotky č.14, Breitcetlova 878 (hlasování č.3)

►Hlasování:

Pro 531079 hlasů, tj. 100,00% přítomných (72,22% všech) - návrh usnesení byl přijat

5) Revitalizace domu – bod č. 4 schváleného programu

- kvůli časové vytíženosti členů výboru a po zkušenostech s řešením mimořádné opravy ležatého potrubí nepřipravil výbor mimořádné Shromáždění vlastníků k Revitalizaci domu v plánovaném termínu léto 2009,

- jak již bylo uvedeno ve zprávě o činnosti výbor se rozhodl najít partnera pro realizaci komplexní oprav domu a našel nového na správce domu. Jako nejvhodnější firmu pro správcovství domu výbor vybral SBD Praha, s termínem zahájení spolupráce k 1. lednu 2010,

- nový správce spolu s výborem Společenství připraví do 4/2010 technické a ekonomické podklady pro rozhodnutí Společenství o dalším postupu revitalizace domu.

Diskuse:

a) p. Hron předložil výhradu, zda je vhodné pověřit jen jednu firmu (SBD) provedením Revitalizace.

- výbor: SBD Praha bude organizovat kroky pro provedení revitalizace, vč. finančního zabezpečení; připraví výběrová řízení, doporučí několik firem, respektuje návrhy firem podané výborem a provede výběrová řízení. Výbor společenství vyhodnotí výběrová řízení a rozhodne o přijetí konkrétní nabídky. SBD bude organizátor postupu Revitalizace, výbor společenství bude zodpovědný za výběr firmy ve výběrovém řízení a bude přímo rozhodovat o přidělení zakázky.

Výbor využije zkušenosti SBD, ale rozhodnutí bude provádět samostatně.

b) p. Klápštová předložila návrh, aby výměnu starých dřevěných oken za plastová okna provedl každý vlastník na své náklady samostatně a nezvyšoval tak finanční rozpočet na Revitalizaci.

- výbor: - návrh se bude posuzovat při organizaci provedení a financování revitalizace. V daném okamžiku nelze tento návrh více komentovat.

Výbor předložil návrh usnesení k tomuto bodu aby mohl zahájit přípravné kroky k zajištění komplexní revitalizace našeho domu.

►Návrh usnesení (hlasování č.4):

A) Vlastníci jednotek (spoluvlastníci společných částí) v domě (dále jen „vlastníci bytů“) dávají plnou moc výboru společenství k zajištění zhotovení technicko-ekonomické analýzy, zajištění projektové dokumentace, zajištění stavebního povolení a další inženýrské činnosti dle požadavků výboru společenství související s plánovanými stavebními úpravami domu v rozsahu: zateplení a stavební úpravy celého obvodového pláště domu, opravy a zateplení střešního pláště, opravy

lodžii, výměny zábradlí, výměny oken v bytových jednotkách a ve společných částech domu, výměnu vstupních portálů, výměny výtahů a dalších souvisejících stavebních úprav. Finanční limit za vypracování projektové dokumentace a inženýrskou činnost je omezena max. částkou 500tis. Kč.

B) Vlastníci bytu pověřují výbor společenství zajistit souhlas alespoň tříčtvrtinové většiny všech vlastníků bytů ve smyslu § 11 odst. 5 zákona č. 72/1994 Sb., zákon o vlastnictví bytů.

C) Shromáždění ukládá výboru společenství předložit výstupy z těchto přípravných činností na shromáždění vlastníků, které se uskuteční nejpozději do konce dubna 2010.
shromáždění vlastníků schvaluje opravu chodníku, který leží na pozemku paní Kryštofové, před vchodem 879 na náklady společenství

► Hlasování:

Pro 531079 hlasů, tj. 100,00% přítomných (72,22% všech) - návrh usnesení byl přijat

6) Schválení účetních závěrek a rozpočtu na rok 2010

Paní Muzikantová podala vlastníkům informaci o dokončení ročních uzávěrek za roky 05,06,07 a 08 a vysvětlila změny u jednotlivých položek a navýšení plateb měsíčních záloh na rok 2010. Vlastníci při prezenci obdrželi kompletní návrh usnesení k vypořádání předchozích let a jak bude vypadat předpis záloh na rok 2010. Nikdo z vlastníků nevznnesl žádné námítky, tak pan Hild nechal o návrhu hlasovat.

► Návrh usnesení (hlasování č.5):

I. Shromáždění vlastníků schvaluje:

- a) účetní závěrku za rok 2008,
- b) vypořádání hospodářského výsledku za rok 2008 zisku ve výši 56.369,65 Kč vzniklý z příjmů úroků bankovního účtu, osvobozených od daně z příjmu podle § 18 odst. 4 c) a příjmů poplatků z prodlení plateb vlastníků, které tvořily snižující základ daně z příjmu, převést na úhradu nákladů spojených se správou domu i ve smyslu § 20 odst.7 zákona o dani z příjmu. Tyto prostředky budou převedeny a použity na úhradu oprav v domě.
- c) Vyúčtování nákladů na provoz domu a služby související s bydlením za rok 2008 s celkovým přeplatkem ve výši 120.216 Kč a rozúčtování vlastníkům dle jejich spotřeby.
- d) vyplacení příjmů z pronájmů za rok 2008 ve výši 186.552 Kč vlastníkům v oznámené výši dle velikosti spoluvlastnického podílu, které jsou zahrnuty do celkového Vyúčtování za rok 2008 samostatně uvedenou položkou.

II. Shromáždění vlastníků schvaluje:

- a) účetní závěrky za rok 2005, 2006 a 2007
- b) vypořádání hospodářského výsledku za rok 2005 zisku ve výši 12.188,17 Kč
- c) vypořádání hospodářského výsledku za rok 2006 zisku ve výši 29.897,48 Kč
- d) vypořádání hospodářského výsledku za rok 2007 zisku ve výši 22.702,87 Kč
- e) zisky hospodářských výsledků za roky 2005 – 2007 v celkové výši 64.788,50 Kč, vzniklé z příjmů úroků bankovního účtu, osvobozených od daně podle § 18 odst. 4 c) a příjmů poplatků z prodlení plateb vlastníků, které tvořily snižující základ daně z příjmu, převést na úhradu nákladů spojených se správou domu i ve smyslu § 20 odst.7 zákona o dani z příjmu. Tyto prostředky budou převedeny a použity na úhradu oprav v domě.

III. Společenství vlastníků schvaluje:

vypořádání přeplatku neidentifikovaných plateb záloh z roku 2005-6 ve výši 11.541,00 Kč převedením na prostředky tzv. fondu oprav.

IV. Shromáždění vlastníků schvaluje s účinností od 1.1.2010 stanovení předpisu měsíčních záloh poplatku na správu a provoz domu a služby související s bydlením takto:

a) ekonomické a provozní náklady a služby:

Ekonomické a provozní náklady	jednotka	rok 2010	
Přijaté zálohy - správní poplatek *	byt	174,00 Kč	zvyšuje se o 69 Kč / byt
Přijaté zálohy - provozní vydání	byt	30,00 Kč	zůstává
Přijaté zálohy - příspěvek odměny	byt	60,00 Kč	zůstává
Přijaté zálohy - nájemné pozemek	SVP	0,002 Kč	zůstává
Přijaté zálohy - pojištění domu	SVP	0,007 Kč	zůstává

Provozní služby

Přijaté zálohy – elektřina *	SVP	0,010 Kč	zvyšuje se o 0,003 Kč
Přijaté zálohy - odvoz odpadu	SVP	0,021 Kč	zůstává
Přijaté zálohy - úklid domu	SVP	0,016 Kč	zůstává
Přijaté zálohy – výtahy *	SVP	0,012 Kč	zvyšuje se o 0,002 Kč
Přijaté zálohy - ostatní služby	SVP	0,004 Kč	zůstává

Dlouhodobá záloha - fond oprav * SVP 0,250 Kč zvýšení z 20 na 25 Kč/m²

(předpis stanovených záloh bude činit zvýšení u bytů 2+kk od 294,-Kč do 315,-Kč a u bytů 3+1 od 442,-Kč do 472,-Kč podle velikosti SVP).

b) individuální zvýšení záloh na studenou a teplou vodu a vytápění vlastníkům, kteří měli u těchto služeb za rok 2008 nedoplatek vyšší než 2.000 Kč a zálohy pro rok 2010 by tuto spotřebu nepokrývaly.

V. Shromáždění vlastníků ukládá:

a) ekonomickému správci pl. Muzikantové, aby do 15.12.2009 byly vlastníkům rozeslány nové předpisy záloh platné od 1.1.2010.

b) vlastníkům, aby s účinností od 1.1.2010 hradili zálohy v předepsané výši a upravili si své trvalé příkazy v bance na nové částky; totéž platí i pro vlastníky, kteří provádějí úhrady složenkou či hotově na účet společenství.

►Hlasování:

Pro 523652 hlasů, tj. 98,60% přítomných (71,21% všech) - návrh usnesení byl přijat

7) Diskuze

- a) p. Revaj objasnil problémy výboru s prodejem pozemku pod domem; výbor bude dál pokračovat ve snaze o koupi pozemku;
b) dotaz: zavedení společné antény v domě, jako náhrada, nebo varianta UPC
výbor: bude zkoumáno jako součást revitalizace
c) dotaz: možnost opravit / odstavit současnou technologii větrání v bytech
výbor: odstavit to nelze, je to součástí technologie budovy, ne všichni nájemníci souhlasí s odstavením. Výměna technologie odvětrávání za moderní bude řešena jako součást revitalizace.
V diskusi byly krátce řešeny otázky celoplošné dezinfekce v domě.
Z diskuse nevyplývala žádná usnesení.

8) Ukončení shromáždění

Pan Revaj poděkoval vlastníkům za účast a ve 20:45 shromáždění ukončil.

Uložené přílohy, které jsou nedílnou součástí tohoto zápisu:

- Příloha č.1 Prezenční listina
Příloha č.2 Výpis z katastru nemovitostí – ověřená kopie
Příloha č.3 Hlasovací protokol podepsaný zapisovatelem

Zápis ze shromáždění vlastníků je vyhotoven ve dvou originálech.

V Praze dne 12.1.2010

Zápis zapsal:

.....
Adam Hild

Za výbor:

.....
Petr Revaj

.....
Jan Rostomilý