

Společenství vlastníků jednotek pro dům Rezidence Tulipán, Praha 9

se sídlem Drahobejlova 2391/13, 190 00 Praha 9 – Libeň
zápis v RSVJ u MS v Praze, oddíl S, vložka 9119, IČ 284 19 057

V Praze, dne 21. 7. 2014

**Zápis ze shromáždění Společenství vlastníků jednotek
pro dům Rezidence Tulipán, Praha 9,
konaného dne 12. 06. 2014 v Hotelu ESPRIT, restaurant Berenika**

Přítomni osobně či v zastoupení na základě plné moci:

Apfelthaler Ivo (1.452%), Apfelthaler Ivo (0.433%), Borek František a Borková Milada (1.286%), Borek František a Borková Milada (0.433%), Boušková Jana (0.559%), Boušková Jana (0.195%), Cihelková Ivana (1.286%), Csiszár Tomáš (1.001%), Csiszár Tomáš (0.433%), Dytrt Luděk (1.286%), Dytrt Luděk (0.433%), FERRAM (1.001%), FERRAM (0.433%), Frost Ian Anthony (0.701%), Frost Ian Anthony (0.701%), Frost Ian Anthony (0.866%), Frost Kevin John a Frost Lenka (0.708%), Frost Kevin John a Frost Lenka (0.433%), Gerliczy Tibor a Gerliczy Ivana (1.115%), Gerliczy Tibor a Gerliczy Ivana (0.433%), Hernych Jan (2.409%), Hernych Jan (0.866%), INSTALA PRAHA spol.s r.o. (1.286%), INSTALA PRAHA spol.s r.o. (0.433%), JiViŠ (1.243%), JiViŠ (0.433%), Karo Barbora JUDr. (1.115%), Karo Barbora JUDr. (0.433%), Košovan Peter Mgr. (0.702%), Košovan Peter Mgr. (0.217%), Kourek Ondřej Mgr. (0.555%), Kourek Ondřej Mgr. (0.433%), Lovětínská Eva Ing. (1.001%), Lovětínská Eva Ing. (0.433%), Mafka Martin a Mafková Dana (1.405%), Mafka Martin a Mafková Dana (0.433%), Magda Marek Bc. a Magdová Jirušková Pavla Ing. (0.708%), Magda Marek Bc. a Magdová Jirušková Pavla Ing. (0.433%), Nedbal Jaroslav a Nedbalová Jitka (1.243%), Nedbal Jaroslav a Nedbalová Jitka (0.433%), Pikhart Radek (1.405%), Pikhart Radek (0.433%), Přichystalová Marie (1.286%), Přichystalová Marie (0.866%), Přichystalová Marie (0.433%), Soukupová Bronislava (0.708%), Soukupová Bronislava (0.433%), Techlová Zdeňka (0.354%), Ugav s.r.o. (3.673%), Ugav s.r.o. (5.632%), Vančurová Marcela (0.701%), Vančurová Marcela (0.433%), Vejmelka Miroslav Ing. a Vejmelková Irena (0.708%), Vejmelka Miroslav Ing. a Vejmelková Irena (0.433%), Vrabec Lukáš Ing. (1.348%), Vrabec Lukáš Ing. (0.433%), Zhu Tian Long (1.405%), Zhu Tian Long (0.433%),

1. Zahájení

Na úvod v 19.10 hod. pan Mafka přítomné přivítal a konstatoval, že na schůzi společenství vlastníků se dle prezenční listiny dostavili vlastníci, kteří mají celkový spoluvlastnický podíl 52,521%, tudíž shromáždění vlastníků je usnášeníschopné.

Poté byl navržen pan Martin Mafka jako předsedající, pan Jan Šíma jako zapisovatel, paní Marcela Vančurová jako skrutátor a pan Peter Košovan jako ověřovatel zápisu.

Výsledek hlasování:

Spoluvlastnický podíl přítomných vlastníků: 52,521%

Z přítomných: PRO 100%, PROTI 0%, Zdrželo se 0%

Návrh byl jednohlasně přijat

Změna spoluvlastnického podílu přítomných vlastníků: přítomno 55.492%

Společenství vlastníků jednotek pro dům Rezidence Tulipán, Praha 9

se sídlem Drahobejlova 2391/13, 190 00 Praha 9 – Libeň
zápis v RSVJ u MS v Praze, oddíl S, vložka 9119, IČ 284 19 057

2. Seznámení s hospodařením Společenství vlastníků za rok 2013Stav finančních prostředků

Bankovní účet k 31. 12. 2013	821 359,51 Kč
Bankovní účet k 31. 05. 2014	988 625,31 Kč

Stav dlouhodobé zálohy na opravy

Naspořeno ve fondu oprav k 31. 12. 2013	727 615,84 Kč
Naspořeno ve fondu oprav k 31. 05. 2014	938.485,84 Kč

Čerpání služeb za rok 2013

Popis	Náklady	Zálohy	+ přeplatky - nedoplatek
Správa a havarijný servis	201 110,98	317 532,00	116 421,02
Správa a havarijný servis parking	69 035,10	94 872,00	25 836,90
Pojištění domu	32 562,36	34 441,00	1 878,64
Pojištění parking	11 177,64	12 037,00	859,36
Ostatní služby	67 751,69	186 192,00	118 440,31
Ostatní služby parking	23 257,03	63 720,00	40 462,97
Provoz výtahu	72 748,01	95 808,00	23 059,99
Provoz výtahu parking	24 972,11	32 568,00	7 595,89
Úklid spol. prostor	82 315,95	81 204,00	-1 111,95
Úklid spol. prostor parking	28 256,49	27 613,00	-643,49
Úklid parking	24 536,40	24 072,00	-464,40
Pevný domovní odpad	50 987,00	52 740,00	1 753,00
Společná elektřina	53 748,00	68 881,00	15 133,00
Společná elektřina parking	46 828,00	23 365,00	-23 463,00
Elektřina parking	18 450,00	48 853,00	30 403,00
Teplo	572 259,20	539 389,00	-32 870,20
OhřevTUV	381 506,10	336 565,00	-44 941,10
Voda pro TUV	105 138,30	105 340,00	201,70
Vodné - stočné	173 499,30	150 723,00	-22 776,30
Údržba	84 004,22	78 000,00	-6 004,22
Údržba parking	35 758,82	26 904,00	-8 854,82
Celkem	2 159 902,70	2 400 819,00	240 916,18

Shromáždění vzalo zprávu o hospodaření na vědomí

3. Seznámení se změnami plynoucími pro SVJ z nového Občanského zákoníku

Vlastníci byli informováni, že Zákon č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů k 1. 1. 2014 zcela zanikl a veškerá právní úprava, kterou se řídila SVJ, se přesunula do NOZ. Ačkoliv naše SVJ vzniklo dle Zákona o vlastnictví bytů, bude se nyní již řídit výhradně dle NOZ. Dle NOZ musí každé SVJ do 3 let přizpůsobit své stanovy úpravě zákona a doručit na soud.

Společenství vlastníků jednotek pro dům Rezidence Tulipán, Praha 9

se sídlem Drahobejlova 2391/13, 190 00 Praha 9 – Libeň
zápis v RSVJ u MS v Praze, oddíl S, vložka 9119, IČ 284 19 057

Dále byly jmenovány nejpodstatnější změny týkající se SVJ:

- Zplnomocnění společného zástupce v případě spoluvlastníků jednotky (NOZ explicitně uvádí povinnost mít plnou moc i u manželů v SJM)
- Rozhodování mimo shromáždění (NOZ nově zavádí možnost přijmout usnesení SVJ i mimo shromáždění, a to v písemné formě, tzv. způsobem per rollam. Hlasování mimo shromáždění je možné buď v případě, že svolané shromáždění nebude usnášeníschopné nebo v případě, že to umožňují stanovy)
- Kompetence shromáždění (NOZ stanoví výlučnou působnost shromáždění, kterou nelze zúžit ani přenést na jiný orgán společenství. Oproti stávající úpravě se okruh oblastí, o které je oprávněno rozhodovat shromáždění, rozšiřuje. Nově bude například shromáždění rozhodovat o výši záloh na úhradu služeb. Tuto kompetenci stávající stanovy svěřovali statutárnímu orgánu. Dnem 1. ledna 2014 toto ustanovení stanov pozbylo v souladu s přechodnými ustanovením NOZ závaznosti)
- Výlučné užívání společné části (nově zaveden institut výlučného užívání společné části. SVJ si může rozhodnout způsob podílení se za tyto společné části.)
- Členové výboru (nově platí, že členem výboru, se může stát nejen člen společenství, tedy vlastník, ale nově i „nevlastník“, pokud to nezakazují stanovy.)
- Ohlašovací povinnost (vlastníkům jednotek vzniká zákonná ohlašovací povinnost – kdo nabude jednotku, musí tuto skutečnost ohlásit správci domu spolu s adresou, počtem osob v domácnosti, popř. také nájemce jednotky a změnu všech těchto údajů. Povinnost hlásit počet osob a sankci za nedodržení povinnosti jejich oznámení řeší pak Zákon o službách č. 67/2013, který je též účinný od 1. 1. 2014)
- Převod jednotky (při převodu vlastnického práva k jednotce závazky spojené s jednotkou přecházejí na nabyvatele a převodce je v postavení dlužníka – k případnému dluhu na jednotce tak budou dva zavázané subjekty. Jde-li o převod realizovaný před datem 1. 1. 2014, pak je nutnost dluh vymáhat za vlastníkem původním.)
- Příspěvky na správu domu a pozemku (zákon ve dvou případech výslovně stanoví, že se příspěvek rozvrhne na každou jednotku stejně. A to jde-li o příspěvek na odměňování osoby, která dům spravuje, nebo odměny členů jejích orgánů a na vedení účetnictví a podobné náklady vlastní správní činnosti.)

4. Schválení nových záloh a pravidel rozúčtování nákladů

Dále byli přítomní podrobněji seznámeni se změnami rozúčtování nákladů dle nové legislativy a z toho plynoucí nutnosti změny předepsaných záloh.

Dle § 1180 NOZ, odst. (2) platí: *Příspěvky určené na odměňování osoby, která dům spravuje, nebo členů jejích orgánů, na vedení účetnictví a na podobné náklady vlastní správní činnosti se rozvrhnou na každou jednotku stejně.*

Příčemž § 17 nařízení vlády č. 366/2013 Sb. dále specifikuje náklady vlastní správní činnosti takto:

§17 Vymezení některých nákladů vlastní správní činnosti

Podobnými náklady vlastní správní činnosti uvedenými v § 1180 odst. 2 občanského zákoníku se rozumí zejména

a) náklady na zřízení, vedení a zrušení bankovních účtů společenství vlastníků jednotek,

b) náklady na rozúčtování a vyúčtování plnění spojených s užíváním jednotek, včetně provedení odečtů hodnot z poměrových měřidel spotřeby vody a ze zařízení sloužících k rozúčtování nákladů na teplo,

Společenství vlastníků jednotek pro dům Rezidence Tulipán, Praha 9

se sídlem Drahobejlova 2391/13, 190 00 Praha 9 – Libeň
zápis v RSVJ u MS v Praze, oddíl S, vložka 9119, IČ 284 19 057

c) náklady na pořízení majetku sloužícího pro vlastní správní činnost, například počítač včetně softwarového vybavení a jeho odpisy,

d) náklady kanceláře osoby odpovědné za správu domu a pozemku, například vybavení, kancelářské potřeby, spotřeba elektřiny, je-li samostatně měřena, poštovné, a

e) náklady spojené s poskytováním právních služeb týkajících se správy domu a pozemku.

Přítomní byli tedy informováni, že SVJ bude muset upravit rozpočítání nákladů a záloh tak, aby vyhovělo nové právní úpravě – tedy rozpočítání záloh a nákladů za správu domu, vedení účetnictví, statutární odměny a náklady vlastní správní činnosti bude muset být provedeno rovným dílem na každou jednotku.

O výše uvedeném se nechalo hlasovat

Spoluvlastnický podíl přítomných: 55.492%

Z přítomných: PRO 100%, PROTI 0%, Zdrželo se 0%

Návrh byl jednohlasně přijat

Dále byli přítomní informováni, že dle Zákona o službách č. 67/2013, § 5 Rozúčtování nákladů na služby, odst 2 platí následující:

„Nedojde-li k ujednání, nebo rozhodnutí družstva, anebo společenství, rozúčtují se náklady na služby takto

a) dodávka vody a odvádění odpadních vod v poměru naměřených hodnot na podružných vodoměrech; není-li provedena instalace podružných vodoměrů ve všech bytech nebo nebytových prostorech v domě, rozúčtují se náklady na dodávku vody a odvádění odpadních vod podle směrných čísel roční potřeby vody „

Z uvedeného plyne, že pokud by byl jediný vlastník neměl instalovaný platný měřič, tak pokud není dohodnuto jinak, nelze přihlížet k náměrům ostatních měřičů a musí se rozpočítat náklady za vodu dle směrných čísel. Z uvedeného důvodu byl navržen následující návrh:

Návrh: Rozpočítání nákladů za vodu a teplo bude probíhat dle následujících pravidel:

- 1) v případě vadných měřičů bez zavinění vlastníka jednotky bude spotřeba dané jednotky stanovena dle průměrné spotřeby na metr čtvereční vztažené na plochu jednotky (tedy průměrná spotřeba na 1m² krát plocha dané jednotky)
- 2) v případě poškozeného měřiče vinou vlastníka (např. porušená plomba) či při neumožnění odečtů či neumožnění výměny podružných měřičů bude dané jednotce stanovena spotřeba ve výši trojnásobku průměrné spotřeby na metr čtvereční vztaženého na plochu dané jednotky (tedy průměrná spotřeba na 1m² krát tři krát plocha dané jednotky)

O výše uvedeném se nechalo hlasovat

Spoluvlastnický podíl přítomných: 55.492%

Z přítomných: PRO 100%, PROTI 0%, Zdrželo se 0%

Návrh byl jednohlasně přijat

5. Schválení odměn výboru SVJ

Předsedající přítomné seznámil s činností výboru. Informoval o skutečnosti, že již domu skončily veškeré záruky/reklamace a výbor tak má výrazně méně práce. Z uvedeného důvodu navrhl, aby byly odměny výboru vráceny na původní výši před jejich zvýšením, tedy na částku 2.500 Kč na měsíc na člena výboru čistého. Tzn. odpovídající částka na výbor měsíčně je 7.500,- Kč čistého.

O výše uvedeném se nechalo hlasovat

Spoluvlastnický podíl přítomných: 55.492%

Z přítomných: PRO 96.902%, PROTI 0%, Zdrželo se 3.098%

Návrh byl přijat

6. Projednání/schválení rozšíření kamerového systému

Návrh: rozšíření kamerového systému - do prostoru před úklidovou místností se nainstaluje nová kamera

Spoluvlastnický podíl přítomných: 55.492%

Z přítomných: PRO 100%, PROTI 0%, Zdrželo se 0%

Návrh byl jednohlasně přijat

7. Projednání/schválení nátěru podlah garáží

Předsedající přítomné seznámil se stavem nátěru garáží a bylo diskutováno, zda učinit komplexní opravu nátěru či jen lokální opravy nátěru.

Návrh: Oprava nátěru podlah garáží bude provedena pouze lokálně dle potřeby

Spoluvlastnický podíl přítomných: 55.492%

Z přítomných: PRO 83.231%, PROTI 0%, Zdrželo se 16.769%

Návrh byl přijat

8. Projednání/schválení změny osvětlení v garážích

Bylo dohodnuto, že se zatím o daném bodu nebude hlasovat a udělají se zatím jen dva zkušební vzorky osvětlení - jeden s trubicí, druhý s led páskou. Dle výsledku se pak případně schválí na dalším shromáždění.

9. Informace o závadách domě

Předsedající přítomné seznámil se změnou technika - dočasně je jím pan Mitáš (tel. 602 173 003, vmitas@mivapraha-fm.cz).

Dále předsedající seznámil přítomné s probíhajícími i již uskutečněnými opravami v domě: nové čerpadlo, nátěr podlahy výměníku, oprava fasády, nátěr zábradlí.

Společenství vlastníků jednotek pro dům Rezidence Tulipán, Praha 9

se sídlem Drahobejlova 2391/13, 190 00 Praha 9 – Libeň
zápis v RSVJ u MS v Praze, oddíl S, vložka 9119, IČ 284 19 057

Změna spoluvlastnického podílu přítomných vlastníků: přítomno 57.041%

10. Diskuze

Dále již probíhala diskuze.

Vlastníci byli informováni, že s novým pojistitelem domu ČSOB pojišťovnou se aktuálně řeší 2 škodní události (vloupání do sklepů v přízemí, naproti úklidové místnosti a zatečení do prodejny SONY).

Probíhala diskuse nad sklopnými zábranami v garážích – vlastníci si mohou umístit na stání mobilní sklopné zábrany.

Byla podána informace o rekonstrukci sousední budovy - skončí v březnu 2015.

Ve 20,40 hod. bylo shromáždění ukončeno.

Zápis zapsal Jan Šíma

Zápis ověřil Peter Košovan

.....

.....