

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 3. 11. 2013

Zápis ze shromáždění Společenství vlastníků jednotek pro dům Rezidence Tulipán, Praha 9, konaného dne 26. 10. 2012 v Hotelu ESPRIT, restaurant Berenika

Přítomní (osobně či v zastoupení na základě plné moci): Apfelthaler Ivo, Borek František a Borková Milada (SJM), Bouchalová Monika, Boušková Jana, Csiszár Tomáš, Červinka Tomáš, FERRAM, a.s., Hernych Jan, INSTALA PRAHA spol.s r.o., JiViŠ, s.r.o., Jones Libuše, Karo Barbora JUDr., Košovan Peter Mgr., Košovan Štefan Ing., PhD., Košťák Vladimír, Kourek Milan a Kourková Jana (SJM), Lovětínská Eva Ing., Mafka Martin a Mafková Dana (SJM), Malá Daniela Ing., Moravcová Karolína, Nedbal Jaroslav a Nedbalová Jitka (SJM), Oppenheimerová Margita, Pikhart Radek, Přichystalová Marie, Rieger Zdeněk, Riley Benjamin Kevin a Riley Jaroslava (SJM), Rosůlková Michaela, Soukupová Bronislava, Techlová Zdeňka, Ugav s.r.o., Vančurová Marcela, Vrabec Lukáš Ing., Weiss Ľubomír, Žalda Vladimír Ing.

- 1) 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 51,64%, tudíž shromáždění vlastníků je usnášeníschopné.
- 2) Poté byl navržen pan Martin Mafka jako předsedající, pan Jan Šíma jako zapisovatel a paní Marcela Vančurová jako skrutátor a ověřovatel zápisu.

Výsledek hlasování:

Spoluvlastnický podíl přítomných vlastníků: 51.64%

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

Návrh byl jednohlasně přijat

- 3) Seznámení s hospodařením Společenství vlastníků za rok 2012

Stav finančních prostředků k 31. 12. 2012

Pokladna	62,00 Kč
Bankovní účet	360 116,28 Kč
Celkem finanční prostředky k 31.12.2012	360 178,28 Kč

Zůstatek pokladny 62Kč je ještě z dob předešlé správní firmy Zuckerstein. Pokladnu však SVJ nikdy nevedlo a daný zůstatek mu ani nikdy předešlým správcem nebyl předán, proto bude o tuto částku (62Kč) ponížěn fond oprav a pokladna.

Stav dlouhodobé zálohy na opravy k 31.12.2012

Dlouhodobé zálohy - konečný stav k 31.12.2012	86 230,44 Kč
Dlouhodobé zálohy garáže - konečný stav k 31.12.2012	58 728,20 Kč
Dlouhodobé zálohy celkem - konečný stav k 31.12.2012	144 958,64 Kč

Stav dlouhodobé zálohy na opravy k 30.09.2013

Dlouhodobé zálohy - konečný stav k 30.09.2013	752 172,44 Kč
Dlouhodobé zálohy garáže - konečný stav k 30.09.2013	155 902,20 Kč
Dlouhodobé zálohy celkem - konečný stav k 30.09.2013	908 074,64 Kč

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

Důvod zvýšení zůstatku fondu oprav v letošním roce z částky 144tis. na částku 908tis. je ten, že do fondu oprav byla převedena úhrada Tri Investments (kterou nám developer kompenzoval nevyřešené reklamované závady), dále došlo od 1.1.2013 k navýšení příspěvku do FO a též se výboru SVJ podařilo uzavřít dohodu s novým vlastníkem vydraženého bytu o částečném přistoupení k dluhu společnosti Tursungaisha. Vlastník, spol. AAA Realitní fond, koupil v dražbě byt po společnosti Tursungaisha za účelem dalšího prodeje. Vzhledem však k tomu, že výbor podal odvolání proti rozhodnutí o rozdělení výtěžku z dražby (který celý připadl hypoteční bance), tak na katastru nemovitostí zůstala plomba exekutora, která bránila vítězovi dražby bytu, společnosti AAA Realitní fond, v jeho dalším prodeji. Společnost AAA Realitní fond nakonec přistoupila na návrh výboru SVJ ohledně částečného přistoupení k dluhu a uhradila SVJ 50tis., které byly zaúčtovány do fondu oprav (do kterého se dle rozhodnutí shromáždění odepisoval dluh společnosti Tursungaisha). Výbor SVJ pak stáhl odvolání proti výtěžku z dražby. Tímto výbor SVJ splnil rozhodnutí z předešlé schůze vlastníků, kde se rozhodlo, že nebudou již činěny další právní kroky a dluh se odepíše k tíži FO a současně se mu přesto podařilo část peněz pro SVJ získat.

Přehled čerpání krátkodobých záloh na služby spojené s užíváním bytu za rok 2012

Náklady za rok 2012	2 159 393,28 Kč
Předepsané zálohy za rok 2012	2 406 529,00 Kč
Přeplatek záloh za rok 2012	247 135,72 Kč

Zálohy za rok 2012 byly dostatečné - v součtu byly o 247tis. vyšší než předepsané zálohy. Bylo konstatováno, že všichni vlastníci již obdrželi vyúčtování za rok 2012, kde mají podrobný přehled jednotlivých nákladů za rok 2012.

Vlastníci byli informováni, že SVJ vznikl za rok 2011 zisk ve výši 1.140,- z úroků z prodlení účtovaných dlužníkům a bylo navrženo jej převést do fondu oprav.

Shromáždění vzalo na vědomí zprávu o hospodaření za rok 2012

Hlasování: Schválení účetní zprávy za rok 2012

Spoluvlastnický podíl přítomných vlastníků: 51.64%

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

Návrh byl jednohlasně přijat

Hlasování: Schválení převedení hospodářského výsledku SVJ do Fondu oprav

Spoluvlastnický podíl přítomných vlastníků: 51.64%

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

Návrh byl jednohlasně přijat

4) Schválení změny stanov – zplnomocňování na shromáždění vlastníků

Vlastníci byli seznámeni s rozhodnutím Nejvyššího soudu, ze kterého vyplývá, že pokud SVJ nemá ve stanovách výslovně uvedenou možnost jednotlivých vlastníků jednotek nechat se zastoupit na shromáždění SVJ, zastoupení na základě plné moci možné není.

Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky sp.zn. 29 Cdo 3399/2010, ze dne 23.5.2012:

„Právo účastnit se shromáždění (jako jeho člen) a podílet se na rozhodování shromáždění vlastníků jednotek o záležitostech souvisejících se správou domu je osobním právem vlastníka jednotky. Jakkoliv lze hlasování na shromáždění považovat za právní úkon vlastníka jednotky, účast na shromáždění jako taková právním úkonem není. Člen shromáždění, který se účastní shromáždění, sice může právě proto, že se shromáždění účastní, vykonávat hlasovací právo (popř. i další práva, jako např. právo podávat návrhy, nahlížet do podkladů pro jednání apod.), nicméně účast na shromáždění je nutno od samotného hlasování (či výkonu dalších práv) odlišit. I tehdy, nebude-li se na shromáždění hlasovat, právo účastnit se svědčí pouze členu shromáždění (vlastníku jednotky). Současně platí, že člen shromáždění nemůže vykonávat hlasovací právo, neúčastní-li se shromáždění.“

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

Nejvyšší soud vyšel v rozsudku 29 Cdo 3399/2010 z toho, že Občanský zákoník neupravuje zastoupení při veškerých úkonech, nýbrž pouze při PRÁVNÍCH úkonech. ObčZ tedy neukládá všeobecnou povinnost strpět zastupování jinou osobou (zmocněncem), jestliže nejde o právní úkon. Zda bude umožněno zmocněnci jednat za zmocnitele v takových případech závisí tedy pouze na úvaze osoby, které je příslušný úkon určen. Vůle SVJ – právnické osoby se vyjádří ve stanovách, což Nejvyšší soud konstatoval.

Toto omezení se týká výhradně fyzických osob – nepodnikatelů. Podnikajícím fyzickým osobám ani právnickým osobám takový problém nevzniká. U nich je oprávnění nechat se zastoupit (bez jakéhokoliv omezení) zakotveno v § 13 Obchodního zákoníku:

„Je-li podnikatelem fyzická osoba, jedná osobně nebo za ni jedná zástupce. Právnická osoba jedná statutárním orgánem nebo za ni jedná zástupce.“

Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 23.5.2012 pod spisovou značkou 29 Cdo 3399/2010 tedy nepřipouští zastoupení vlastníka jinou osobou na shromáždění vlastníků jednotek na základě plné moci, pokud toto není upraveno ve stanovách.

Pozn.: není třeba se bát neplatnosti předešlých schůzí, kde se běžně plné moci k zastupování udělovaly, neboť usnesení se považuje za platné, není-li včas (ve lhůtě 6 měsíců od dne přijetí usnesení) soudně napadeno postupem podle § 11 odst. 3 ZoVB.

Z výše uvedeného důvodu bylo navrženo upravit v tomto duchu stanovy, které se doplní o následující ustanovení: „Člen společenství vlastníků jednotek se zúčastňuje shromáždění osobně nebo v zastoupení na základě plné moci. Plná moc pro zastupování na shromáždění musí být písemná a je přílohou prezenční listiny ze shromáždění.“

Výsledek hlasování:

Spoluvlastnický podíl přítomných vlastníků: 53.07%

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

Návrh byl jednohlasně přijat

5) Informace o proběhlých haváriích

V uplynulém období nebyly žádné vážnější havárie na objektu Rezidence Tulipán, byly prováděny běžné práce údržby, vyjma dvou drobných havárií spojených s vytopením garáží. Garáže byly dvakrát zaplaveny přes ležatý rozvod kanalizace, přičemž voda do garáží zatekla přes sběrný žlab pod vjezdovou rampou do 1.PP. Voda zateklá do garáží byla vždy následně odčerpána, garáže vysušeny a náklady s tím spojené byly uplatňovány na pojišťovně. Aktuálně se hledá varianta, jak podobným situacím zamezit (např. instalace doplňkové zpětné klapky, atp.).

6) Informace o pojistných plněních a změna pojistitele

S účinností od 29.9.2013 jsme nově pojištěni u ČSOB Pojišťovny s ročním pojistným ve výši 37 394 Kč. Podařilo se nám domluvit větší rozsah pojistné ochrany (rozšíření o elektro pojištění) a nižší pojistné (roční úspora 8 643 Kč) oproti původnímu pojistiteli. V předchozích pěti letech jsme byli pojištěni u pojišťovny Generali, která nám za dobu pojištění vyplatila po odečtení spoluúčasti za 8 pojistných událostí celkem 137 512 Kč. Devátá škodní událost nebyla s ohledem na spoluúčast vyplacena.

7) Informace o termínu nátěru zábradlí a nutnosti vyklizení předmětů/květináčů u/na zábradlí

Vlastníci byli informováni, že vzhledem k tomu, že se letos již nestačí provést nátěr zábradlí a oprava fasády, odsunou se tyto práce na jaro 2014. Smlouva o dílo bude podepsána výborem SVJ ještě do konce roku 2013, aby byly zachovány ceny za práce a materiál z aktuální nabídky.

Aktuální nabídka je v této výši:

Cena za nátěry všech zábradlí domu (1240 m2).....192.200,- Kč

Cena za opravu prasklin na fasádě.....16.500,- Kč

8) Informace o investicích a opravách

Správce v průběhu roku prováděl drobnou údržbu (kontrola a seřizování samozavíračů dveří, drobné zámečnické opravy, výměna světelných zdrojů, kontrola technologických zařízení včetně garážových vrat, drobné zednické práce, výměna nefunkčních pohybových čidel, opravy vložek

Společenství vlastníků jednotek pro dům Rezidence Tulipán, Praha 9

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

zámků, zhotovení klíčů k vchodovým dveřím, sklepním kójím dle požadavku bydlících, nákup a naprogramování dálkových ovladačů ke garážovým vratům)

Dále byly řešeny havarijní zásahy: odčerpávání vody po přivalovém dešti

Revize provedené v hodnoceném období: Je veden a realizován plán revizí a kontrol. Podle tohoto plánu jsou správcem zajišťovány potřebné prohlídky, kontroly a revize na společných částech domu včetně společných technologických zařízení a vybavení v řádných termínech dle norem.

Ve zprávách z revizí bylo konstatováno, že revidovaná zařízení jsou schopna bezpečného provozu a nebyly shledány žádné závady bránící bezpečnému provozu či ohrožení obyvatelů.

V měsíci říjnu byla provedena výměna hlavního vodoměru pracovníky PVK, který je umístěn v místnosti výměňkové stanice (v rámci procházejícího cejchu – uhradilo na své náklady PVK).

Od 15.08.2013 letošního roku je odpovědným pracovníkem /facility managerem/ za správu domu SVJ Rezidence Tulipán pan David Kácl, který převzal agendu po panu Jaromíru Valešovi. Kontakty jsou uvedeny na vývěsce v přízemí domu.

Očekávané opravy a investice:

- nátěr zábradlí (odsunuto na jaro 2014)
- oprava fasády (odsunuto na jaro 2014)
- oprava pískovcového obkladu (do konce roku)
- odstranění grafity a provedení nátěru antigrafitu (dohodnuto, že další cenovou nabídku zprostředkuje pan Moravec, poté se provede výběr firmy).

- 9) Schválení povinnosti umožnit výboru prohlídku realizace při rekonstrukcích v bytech
Bylo navrženo, aby výbor byl kompetentní učinit prohlídku bytových jednotek při rekonstrukcích a vlastníci měli za povinnost před započatím stavebních prací ve své jednotce informovat o záměru ostatní bydlící vývěskou na nástěnce v domě (rozsah a termín prací). Uvedené bude zapracováno do stanov SVJ.

Výsledek hlasování:

Spoluvlastnický podíl přítomných vlastníků: 54.75%

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

Návrh byl jednohlasně přijat

- 10) Z podnětu vlastníků bylo řešeno neoprávněné parkování v podzemních garážích – resp. možnosti zabránění neoprávněnému parkování na cizích stáních. Bylo sděleno, že je možno řešit instalací závor či sklopných sloupků.
Byl vznesen dotaz, kdo by měl o takové řešení zájem. Nikdo z přítomných se nepřihlásil a výbor se tedy tímto nebude dále zabývat.
- 11) Vlastníci byli informováni, že u některých vlastníků dojde k seřízení oken – pokud by měl někdo též zájem o seřízení oken, je třeba, aby se ozval správci domu, aby se práce mohly vyřešit hromadně. Seřízení oken bude prováděno na náklady vlastníků bytů.
- 12) Vlastníci byli informováni, že u jednoho bytu bylo zjištěno prohození vodoměrů studené a teplé vody. Výbor žádá vlastníky, aby si zkontrolovali, zda též nemají prohozené vodoměry (při puštění studené vody by se měl točit modrý vodoměr). Vzhledem k tomu, že odečty měřičů probíhají dálkově, tak na to správce nemůže přijít a dotyčný vlastník, u kterého by byly prohozené vodoměry, by zbytečně platil větší náklady (neboť běžně je větší spotřeba studené vody, která je výrazně levnější než teplá. V případě prohození vodoměrů se tak platí větší spotřeba studené vody za dražší cenu teplé vody)
- 13) Vlastníci byli informováni, že v odpadové místnosti se opět objevily předměty, které do odpadové místnosti nepatří, nýbrž patří na sběrný dvůr. Výbor požádal vlastníky, kteří do odpadové místnosti tyto předměty uložili, aby je zlikvidovali. Pokud k likvidaci předmětů dotyčnými vlastníky nedojde, výbor je zlikviduje na náklady SVJ a přeúčtuje je vlastníkům, kteří je tam uložili (pokouší se je

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

dohledat dle kamerového systému). Pokud se nepodaří identifikovat tyto vlastníky, bude vyklizeno na náklady SVJ.

Bylo znovu konstatováno, že do popelnic patří jen běžný směsný odpad. Papíry, sklo a plasty patří do tříděného odpadu – před domem, naproti garážovým vratům. Předměty, které se nevejdou do popelnic, patří na sběrný dvůr.

14) Bylo informováno, že dne 24. 10. 2013 proběhne strojové mytí garáží. Dále bylo domluveno, že se umístí do garáží vývěska na hlídání zavírání garážových vrat, a to nejen v ČJ, ale i v AJ.

15) Shromáždění pověřilo správce, aby prověřil rozvody STA a zesilovače.

16) Dále bylo dohodnuto, že se objedná desinsekce (ryběnky, moli), která se doposud neučinila.

Ve 21,00 hod. bylo shromáždění ukončeno.

Zápis zapsal Jan Šíma

Zápis ověřila Marcela Vančurová

.....

.....