

# Zápis ze shromáždění vlastníků SVJ

## Třebošická 259-264 ze dne 18.12.2018

**Identifikace společenství:** Společenství vlastníků jednotek bl.D3 č.p. 259, 260, 261, 262, 263, 264, ulice Třebošická, Litvínov – Janov („SVJ“), IČ: 25480936

**Datum a místo konání shromáždění:** dne 18. 12. 2018 v 18:00 v Lihovarská 6, Praha 9, čínská restaurace

**Účast vlastníků:** Zúčastnilo se 48.315 podílů vlastníků z celkového počtu 82 935, tj. 58,26 %; tj. shromáždění je usnášeníschopné

**Účast hostů:** pozvaný pan Novák, ze společnosti Liras s.r.o. jako odstupující předseda „SVJ“ a zástupce správce domu

Program shromáždění:

### **Bod 1) zahájení shromáždění SVJ**

Pan Velebný seznámil vlastníky se stavem domu. Představil se pan Novák, předseda a správce domu, zástupce spol. Liras s.r.o. Byl představen program shromáždění v souladu se zaslánou pozvánkou.

Hlasování: 100 % pro, 0 % proti, 0% se zdrželo

Usnesení: Program shromáždění byl shromážděním schválen.

### **Bod 2) Ustanovení předsedajícího, ověřovatele a zapisovatele schůze shromáždění**

Předsedajíc pan Velebný, zapisovatel Bradičová (jednatel „nemojanov“ s.r.o.), ověřovatel Hocelík.

Hlasování: 100 % pro, 0 % proti, 0% se zdrželo

Usnesení: Ustanovení předsedajícího, ověřovatele a zapisovatele bylo shromážděním schváleno.

### **Bod 3) změny stanov SVJ**

Vlastníci byli předsedajícím seznámeni s hlavními rozdíly mezi původními a novými stanovami. Všichni přítomní vlastníci si přečetli návrh nových stanov, které byly součástí pozvánky.

Hlasování: 100 % pro, 0 % proti, 0% se zdrželo

Usnesení: Shromáždění schválilo nové stanovy SVJ, 100 % přítomných vlastníků souhlasí.

#### **Bod 4) Volba a jmenování členů výboru SVJ a kontrolní komise**

##### **Výbor SVJ**

Přílohou pozvánky na shromáždění vlastníků byl jmenný seznam navržených členů výboru, včetně návrhu funkcí:

1. Jiří Velebný, předseda výboru
2. Viktor Hocelík, místopředseda výboru
3. Jednatel společnosti „nemojanov“ s.r.o. – k 18.12.2018 Iva Bradičová, člen výboru
4. Jednatel společnosti Casa Service, s.r.o. – k 18.12.2018 Michaela Skopcová, člen výboru
5. Vojtěch Novotný, člen výboru
6. Jana Jirsová, člen výboru
7. Krejča Tomáš, člen výboru

Na shromáždění vystoupila paní Jirsová s tím, že musí ze zdravotních důvodů odstoupit. Jako náhrada za paní Jirsovou se jako členové přihlásili manželé Zázvůrkovi. Vzhledem ke schválení nových stanov, kde je výbor určen jako minimálně tříčlenný a maximálně desetičlenný, je tato změna možná. Shromáždění bylo vyzváno o hlasování o změně člena výboru.

Hlasování: 100 % pro, 0 % proti, 0% se zdrželo

Usnesení: Shromáždění schválilo odstoupení paní Jirsové ze zdravotních důvodů a jako dalšího člena výboru manžele Zázvůrkovi.

Shromáždění bylo vyzváno k hlasování o novém složení výboru SVJ.

1. Jiří Velebný, předseda výboru
2. Viktor Hocelík, místopředseda výboru
3. Jednatel společnosti „nemojanov“ s.r.o. – k 18.12.2018 Iva Bradičová, člen výboru
4. Jednatel společnosti Casa Service, s.r.o. – k 18.12.2018 Michaela Skopcová, člen výboru
5. Vojtěch Novotný, člen výboru
6. Manželé Zázvůrkovi, člen výboru
7. Krejča Tomáš, člen výboru

Hlasování: 100 % pro, 0 % proti, 0% se zdrželo

Usnesení: Shromáždění schválilo výbor SVJ ve složení výše uvedeném.

##### **Kontrolní komise**

Proběhla diskuze mezi účastníky shromáždění. Z diskuze vyplynulo, že vzhledem k počtu členů výboru není potřeba zřízovat kontrolní komisi. Předsedající dal hlasovat o tom, že kontrolní komise nebude zvolena.

Hlasování: 100 % pro, 0 % proti, 0% se zdrželo

Usnesení: Shromáždění schválilo, že nebude zřízena kontrolní komise

## **Bod 5) změna správní firmy**

Pan Novák jako zástupce společnosti Liras dnes předal výpověď z příkazní smlouvy datovanou dne 14.11.2018, s měsíční výpovědní lhůtou. Pan Novák prohlásil, že výpověď z příkazní smlouvy předal sám sobě, převzal ji datem podepsání, či-li lhůta výpovědi běží od 1.12.2018, správu bude vykonávat do 31.12.2018 v rozsahu zákona o účetnictví. Shromáždění vzalo na vědomí 100 % přítomných a souhlasí s ukončení správy.

Pan Novák informoval o účtech SVJ. SVJ má 2 účty - jeden po Krušnohoru, chodí tam platby, je tam cca 3.000,- Kč. Nový účet u Unicredit má nyní zůstatek cca 24.000,- Kč. Dále vlastníky informoval, že uklízečka, paní Zukyčová je nemocná, je v zaměstnaneckém poměru v rámci SVJ, má vystavenou neschopenku. Doklady ohledně paní Zukyčové nebyly na shromáždění předloženy (pracovní smlouva či jiná dohoda, na základě které byly úklidové práce prováděny, výpověď, neschopenka)

Přípravným výborem SVJ byla provedena poptávka po nové správní firmě již před shromáždění, vzhledem k nespokojenosti s výkony správní firmy. Byly poptány 3 firmy - paní Bouchalová (Beneficient Trust s.r.o.), pan Dušek (Komplexní služby pro bytové domy) a firma Dospra. Paní Bouchalová je menší pražská firma, ale má nejvyšší cenu, právníky si najímá externě a právníkům se platí za každý úkon, nemá vlastní účetní, opět externí firma. Firma pan Duška má sice nízkou cenu, ale za nízkou cenou stojí nízký objem služeb, je z Prahy (možná to je ten důvod, proč některé činnosti nenabízí v základní nabídce). Třetí firmou byla firma Dospra. Pan Hocelík jednal na základě nabídky předložené firmou Dospra s jejím jednatelem. Dospra si bere za jeden právní úkon spojený s vymáháním dluhu, jednorázovou platbu, poté uspokojí své pohledávky až po vymožení dlužné částky, v základní nabídce má vyúčtování služeb jedn. Vlastníkům apod.). Dospra byla požádána o nabídku pouze n vedení účetnictví SVJ, vyúčtování služeb, právní služby a sledování jednotlivých revizí zařízení a podobné další „papírové“ činnosti SVJ. Vlastníkům bude zaslána příkazní smlouva navržená společností Dospra. Sanace PO budou vykonávat technickou správu nemovitosti. Vzhledem k tomu, že Sanace PO jsou zároveň vlastníky několika bytů a chtějí koupit další byty v domě Třebošická 259-264, budou vykonávat správu za nejmenší možnou cenu a zároveň lze využívat jejich „hot line“ – non stop provozované tel. číslo, které lze použít v případě havárií. Předsedající navrhuje, aby se novou správní firmou po stránce účetní a „papírové“ stala firma Dospra, po technické stránce firma Sanace PO. Zároveň shromáždění požádal o mandát k uzavření příkazních smluv s vybranými správci.

Hlasování: 100 % pro, 0 % proti, 0% se zdrželo

Usnesení: Shromáždění souhlasí se změnou správní firmy a to tak že technickou správu bude vykonávat firma Sanace PO, ostatní „papírovou“ správu bude vykonávat firma Dospra, zároveň uděluje mandát výboru SVJ k uzavření příkazních smluv dle nově schválených stanov.

## **Bod 6) odsouhlasení domovního řádu**

Přílohou pozvánky ke shromáždění byl zároveň i nový domovní řád. Přítomní vlastníci se s ním seznámili a souhlasili s jeho zněním.

Hlasování: 100 % pro, 0 % proti, 0% se zdrželo

Usnesení: Shromáždění souhlasí se zněním domovního řádu, který byl přílohou pozvánky ke shromáždění..

## **Bod 7) GDPR**

Předsedající předal informace o povinnostech dle GDPR a vyžádal si od vlastníků souhlas se zpracováním osobních údajů vůči dodavatelům služeb a jejich případným poskytováním

Hlasování: 100 % pro, 0 % proti, 0% se zdrželo

Usnesení: Shromáždění souhlasí s poskytováním údajů o jednotlivých vlastnících jednotek dodavatelům služeb, případně i dalším pracovníkům, v nezbytně nutné míře.

## **Bod 8) změna účtu SVJ**

Předsedající oznámil shromáždění, že prověřil možnost zřízení nového účtu bez poplatků u FIO banky. Pan Hocolík Navrhl zřízení transparentního účtu. Shromáždění bylo informováno co je obsahem transparentního účtu – pohyby na účtě jsou pro všechny viditelné. Pan Hocolík se zároveň informoval u FIO banky, že založení účtu bude možné až po zápisu nového výboru SVJ do rejstříku společenství vlastníků jednotek (jeden z rejstříků, nejedná se o obchodní rejstřík)

Hlasování: 100 % pro, 0 % proti, 0% se zdrželo

Usnesení: Shromáždění souhlasí se zřízením transparentního účtu a jeho zřízením pověřuje místopředsedu SVJ, pana Hocolíka

## **9) webové stránky [www.trebusicka.cz](http://www.trebusicka.cz)**

Webové stránky již byly založeny a byla na nich zveřejněna pozvánka na shromáždění vlastníků, včetně příloh. Nyní je na stránkách zveřejněna výzva jednotlivým vlastníkům a nájemníkům s tím, že byty jsou postupně vyklíženy, obsah bytů je skladován a je nutné si případný nábytek apod. vyzvednout, pokud o něj vlastníci projeví zájem, jinak budou tyto věci považovány za odpad a zlikvidovány. Jedná se převážně o rozbitý nábytek, případně starou domácí techniku. Odpad z bytů je průběžně vyklízen vlastníky (pan Velebný) a firmou Sanace PO. Pan Velebný informoval shromáždění SVJ o jejich funkčnosti, plánu zřídit jednotlivé e-maily na vlastníky (zřízení e-mailové schránky pro každý byt), a zveřejňování informací od výboru, kontrolní komise, obecná doporučení týkající se vlastnictví či pronájmu bytové jednotky a další informace. Předsedající nechal hlasovat shromáždění o souhlasu se zřízením webových stránek, jejich administraci bude vykonávat pan Velebný

Hlasování: 100 % pro, 0 % proti, 0% se zdrželo

Usnesení: Shromáždění vlastníků souhlasí se zřízením webových stránek a průběžným zveřejňováním informací na těchto stránkách.

**10) Stanovení záloh na služby a plateb do fondu oprav (FO):**

a) dle usnesení ze shromáždění ze dne 6.9.2017 byl stanoven poplatek do fondu oprav ve výši 20,- Kč/m<sup>2</sup> podlahové plochy bytů – předsedající navrhuje zachování výše částky; příspěvku 20,- Kč/m<sup>2</sup>, sděluje přibližnou výši platby na byt 3+1 a 2+kk  
Hlasování: 100 % pro, 0 % proti, 0% se zdrželo

Usnesení: Shromáždění vlastníků souhlasí s poplatkem 20,- Kč/m<sup>2</sup> do fondu oprav

b) shromáždění bylo předsedajícím informováno o dlužné částce na zálohách na vodné a stočné – 150.000,- Kč, navrhl shromáždění mimořádnou úhradu zálohy na vodné a stočné ve výši 1.000,- Kč/bytová jednotka tak, aby bylo možné uhradit vyúčtování za vodné a stočné, které nám bude zasláno v průběhu měsíce ledna 2018; se SVČK byla zajištěna dohoda, že nebude zastavena voda pro neplacení záloh na vodné a stočné, ale musí být uhrazeno vyúčtování za rok 2018. Zároveň informoval shromáždění, že tato platba bude provedena až na nový, transparentní účet. Vlastníci o zřízení účtu budou informováni – informace bude zaslána e-mailem a zveřejněna na webových stránkách  
Hlasování: 100 % pro, 0 % proti, 0% se zdrželo

Usnesení: Shromáždění vlastníků souhlasí s mimořádnou zálohou na vodné a stočné ve výši 1.000,- Kč/bytová jednotka.

c) Předsedající shromáždění informoval, že Sanace PO, jako jeden z vlastníků, zajistili pojištění celého domu; první splátka pojištění byla provedena k jejich tíži; tato částka bude společenstvím proplacena. Předsedající navrhuje shromáždění hlasovat o proplacení již zaplacené pojistné částky plátcí a to v případě dostatečného množství prostředků na účtu SVJ vybraných na zálohách do fondu „pojištění domu“. Zároveň navrhuje shromáždění jako dostatečnou částku pro pojištění domu 45,- Kč/byt.  
Hlasování: 100 % pro, 0 % proti, 0% se zdrželo

Usnesení: Shromáždění vlastníků souhlasí s platbou ve výši 45,- Kč/bytová jednotka do fondu „pojištění domu“.

d) elektřina ve společných prostorách – Předsedající informoval jednotlivé vlastníky o tom, že vzhledem k tomu, že v domě stejně nefunguje osvětlení společných prostor ani výtahy, navrhuje snížení zálohy na elektřinu ve společných prostorách na 5,- Kč/bytová jednotka  
Hlasování: 100 % pro, 0 % proti, 0% se zdrželo

Usnesení: Shromáždění vlastníků souhlasí s platbou ve výši 5,- Kč/bytová jednotka na společnou elektřinu (výtahy, osvětlení)

e) vodoměry – Předsedající informoval, že navrhuje v rámci sjednocení vodoměrů účtovat zálohu na vodoměry s dálkovým odečtem ve výši 50,- Kč/byt  
Hlasování: 0 % pro, 100 % proti, 0% se zdrželo

Usnesení: Shromáždění vlastníků nesouhlasí s platbou ve výši 50,- Kč/bytová jednotka na výměnu vodoměrů za nové s dálkovým odečtem

Proběhla diskuze o vodoměrech a shromáždění se shodlo, že vzhledem ke stavu domu a k tomu, že velké množství bytů vůbec vodoměr nemá, budou osazovány nové vodoměry při rekonstrukcích jednotlivých bytů vlastníky a tyto vodoměry budou hrazeny všem jednotně z fondu oprav a všichni vlastníci osadí stejné vodoměry. Předsedající navrhl, aby shromáždění o této navržené variantě hlasovalo.

Hlasování: 100 % pro, 0 % proti, 0% se zdrželo

Usnesení: Shromáždění vlastníků souhlasí s výměnou vodoměrů v rámci rekonstrukcí jednotlivých bytů na jednotné vodoměry pro celý dům a jejich platbou z fondu oprav.

f) odměny pro výbor SVJ a kontrolní komisi – Předsedající informoval shromáždění, že pro rok 2019 se výbor SVJ z vlastní vůle, vzhledem k potřebnosti investic do domu, se vzdávají odměn a budou pracovat bez nároku na odměnu

Hlasování: 100 % pro, 0 % proti, 0% se zdrželo

Usnesení: Shromáždění vlastníků souhlasí, že za rok 2019 nebudou výboru SVJ vyplaceny odměny.

**11) Informace o stavu dlužníků, stavu fondu oprav, stavu účetnictví, převzetí správní a účetní agendy od firmy LISAR s.r.o. – podklady připraví společnost Liras s.r.o.**

Vzhledem k tomu, že pan Novák jako zástupce správní firmy a odstoupující předseda SVJ potřeboval odejít ze shromáždění, nebyly podklady předány. Pan Novák vlastníky na začátku shromáždění informoval, že tytz podklady přivezl. Vlastníci se v diskusi usnesli, že bude dostačující, pokud Liras připraví podklady k předání do 31.1.2019. Předsedající navrhl shromáždění hlasování o termínu předání podkladů o stavu účetnictví SVJ a dluhů vlastníků do 31.1.2019 s tím, že podklady mohou být předány zároveň nové správní firmě Dospra.

Hlasování: 100 % pro, 0 % proti, 0% se zdrželo

Usnesení: Shromáždění vlastníků souhlasí, že firma Liras do 31.1.2019 předá podklady o uzavřených smlouvách s dodavateli médií, dlužích vlastníků, provedených revizí zařízení apod. do 31.1.2019.

Předsedajíc pan Velebný

zapisovatel Bradičová (jednatel „nemojanov“ s.r.o.)



ověřovatel Hocelík