

**Zápis ze shromáždění Společenství vlastníků jednotek pro dům Nový Bohdalec
č.p. 1484, Praha 10 konaného dne 17.5.2012**

Místo konání: garáže bytového domu č.p. 1484
Zahájení schůze: 19:00 hod.

Shromáždění se zúčastnilo:

Z celkového počtu hlasů: 1.431.181 – 100 %
přítomných: 743.588 – 51,96 %
Shromáždění bylo usnášení schopné.

Projednané body z programu shromáždění:

1.) Zahájení shromáždění SVJ, informace o činnosti Výboru SVJ

Zahájení shromáždění se ujal předseda SVJ Jiří Koubek, který přivítal přítomné členy SVJ, poděkoval jim za jejich účast a oznámil, že shromáždění je usnášení schopné. Dále informoval o činnosti výboru SVJ v uplynulém období, průběžně řešených tématech a událostech v domě.

2.) Informace o činnosti správce objektu – Zuckerstein s.r.o.

Zástupce firmy Zuckerstein s.r.o. Vladimír Prek informoval přítomné o činnosti správce objektu v uplynulém období a o provozně-technickém stavu objektu.

3.) Projednání výsledků hospodaření za roky 2010 a 2011

Předseda SVJ Jiří Koubek prezentoval přítomným výsledky hospodaření SVJ za roky 2010 a 2011 a informoval o zisku ve výši 1467,82 Kč za rok 2011 z úroků na bankovním účtu. Navrhl odsouhlasit prezentované výsledky a převod zisku do fondu oprav.

Proběhlo 1. hlasování o schválení výsledků hospodaření za roky 2010 a 2011, způsobu rozúčtování a převedení zisku 1467,82 Kč do fondu oprav.

Pro návrh: 743588 hlasů, což se pro dané hlasování rovná 100 %

Proti návrhu: 0 hlasů, což se pro dané hlasování rovná 0 %

Zdržel se : 0 hlasů, což se pro dané hlasování rovná 0 %

Shromáždění výsledky hospodaření za roky 2010 a 2011, způsob rozúčtování a převod zisku za rok 2011 do fondu oprav *schválilo*.

4.) Projednání dodatku ke smlouvě s firmou Zuckerstein s.r.o.

Předseda SVJ informoval přítomné o uzavřeném dodatku ke smlouvě o správě domu s firmou Zuckerstein s.r.o. s platností od 1.2.2012, který podléhá schválení shromážděním. V dodatku byla poskytnuta sleva z původních cen a to ve výši 50,- Kč bez DPH měsíčně za bytovou jednotku a 15,- Kč bez DPH měsíčně za garážové stání z položky „Odměna správce“, dále bylo dohodnuto omezení doby přítomnosti domovníka na 6 hodin denně při slevě 4350,- Kč měsíčně a dále byly ve smlouvě spojeny položky „Účetnictví“ a „Administrativní technická správa domu“ do jedné, při nezměněné ceně. Dále budou

prováděné revize v domě fakturovány dle jednotlivých položek (dosud platba paušální částky ročně). Celkově se jedná o snížení ceny o 21 024,- Kč včetně DPH měsíčně.

Proběhlo 2. hlasování o schválení dodatku ke smlouvě s firmou Zuckerstein s.r.o.

Pro návrh: 743588 hlasů, což se pro dané hlasování rovná 100 %
Proti návrhu: 0 hlasů, což se pro dané hlasování rovná 0 %
Zdržel se : 0 hlasů, což se pro dané hlasování rovná 0 %
Shromáždění tento dodatek **schválilo**.

5.) Projednání návrhu na změnu správní firmy

Výbor SVJ předložil nabídku firmy AVEMA Praha s.r.o. na správu domu, která vzešla z výběrového řízení uskutečněného výborem v březnu 2011. Nabízená cena byla 155,- Kč bez DPH za bytovou jednotku měsíčně, 40 Kč bez DPH za garážové stání měsíčně a 14.800,- Kč bez DPH měsíčně za práci domovníka v rozsahu 4 hodiny denně.

Proběhlo 3. hlasování o změně správní firmy na firmu AVEMA Praha s.r.o.

Pro návrh: 163589 hlasů, což se pro dané hlasování rovná 22 %
Proti návrhu: 452680 hlasů, což se pro dané hlasování rovná 61 %
Zdržel se : 127319 hlasů, což se pro dané hlasování rovná 17 %
Shromáždění změnu správní firmy **neschválilo**.

6.) Projednání nového návrhu předpisu záloh pro bytové jednotky a garážová stání

Jiří Koubek předložil návrh úpravy předpisu záloh za užívání bytu, zohledňující nedoplatky a přeplatky v jednotlivých bodech předpisu v minulých letech, dále poskytnutou slevu správní firmou a navyšuje příspěvek na fond oprav. Toto navýšení příspěvku navrhoval předseda SVJ o 1 Kč za m² plochy bytu, nicméně přítomní vyzvali k navýšení návrhu příspěvku do fondu oprav o 2 Kč za m² plochy bytu. Návrh k hlasování byl následující:

Položka	Stará sazba	Nová sazba	Poznámka
El. energie spol. prostory	3,50 Kč/m ²	1,50 Kč/m ²	Úprava dle přeplatek
Pojištění	2,25 Kč/m ²	1,- Kč/m ²	Úprava dle reálných nákladů
Úklid domu	2,- Kč/m ²	2,25 Kč/m ²	Úprava dle reálných nákladů
Odměna správce	102,- Kč/byt	43,- Kč/byt	Úprava dle změny smlouvy
Administrativa+účetnictví		180,- Kč/byt	Sloučení položek bez změny ceny
Fond oprav	5,- Kč/m ²	7,- Kč/m ²	Navýšení příspěvků do fondu
Činnost SVJ, provozní náklady		140,- Kč/byt	Nová položka – provozní náklady (poštovné, kopírování, telefony ve výtazích, rozúčtování tepla/vody, mzdy Výboru)

Proběhlo 4. hlasování o novém návrhu předpisu záloh pro bytové jednotky a způsobu rozúčtování od 1.7.2012.

Pro návrh: 743588 hlasů, což se pro dané hlasování rovná 100 %
Proti návrhu: 0 hlasů, což se pro dané hlasování rovná 0 %
Zdržel se : 0 hlasů, což se pro dané hlasování rovná 0 %
Shromáždění nový předpis záloh pro bytové jednotky **schválilo**.

Jiří Koubek předložil návrh úpravy předpisu záloh za užívání garážového stání, který zohledňuje nedoplatky a přeplatky v jednotlivých bodech předpisu z minulých let, dále zohledňuje poskytnutou slevu správní firmou a navyšuje příspěvek na fond oprav.

Návrh k hlasování byl tedy následující:

Položka	Stará sazba	Nová sazba	Poznámka
Daň z nemovitosti	22,- Kč	30,- Kč	Úprava dle reálných nákladů
Elektrická energie - garáže	66,- Kč	135,- Kč	Úprava dle reálných nákladů
Pojištění garáže	50,- Kč	20,- Kč	Úprava dle reálných nákladů
Úklid garáže	45,- Kč	40,- Kč	Úprava dle reálných nákladů
Odměna správce	24,- Kč	7,- Kč	Úprava dle změny smlouvy
Administrativa+účetnictví	24,- Kč	18,- Kč	Sloučení položek, snížení ceny
Fond oprav	50,- Kč	60,- Kč	Navýšení příspěvků do fondu

Proběhlo 5. hlasování o novém návrhu předpisu záloh pro garážová stání a způsobu rozúčtování od 1.7.2012.

Pro návrh: 743588 hlasů, což se pro dané hlasování rovná 100 %

Proti návrhu: 0 hlasů, což se pro dané hlasování rovná 0 %

Zdržel se : 0 hlasů, což se pro dané hlasování rovná 0 %

Shromáždění nový předpis záloh pro garážová stání **schválilo**.

7.) Plán údržby objektu v období 2012/2013

Předseda SVJ Jiří Koubek předložil plán údržby, oprav a revizí na objektu pro následující období, kde mezi hlavní položky patří opravy balkonů (zatékání do fasády a bytů), malování společných prostor v 1.NP a 1.PP, deratizace prostoru garáží, drobné opravy dlažby a fasády, úprava krycích stříšek nad vchody a úprava vjezdu do garáží pro lepší ochranu fasády.

Proběhlo 6. hlasování o předloženém plánu údržby a oprav na období 2012/2013.

Pro návrh: 731402 hlasů, což se pro dané hlasování rovná 98,4 %

Proti návrhu: 12186 hlasů, což se pro dané hlasování rovná 1,6 %

Zdržel se : 0 hlasů, což se pro dané hlasování rovná 0 %

Shromáždění plán údržby **schválilo**.

Výbor informoval přítomné o průběhu reklamačních oprav, především oprav izolací balkonů a teras a řešení zatékání do garáží ve vchodě C. Dále informoval o změně reklamačního technika ve firmě Mota-Engil CE. Novým technikem, který má na starosti dořešení již hlášených reklamací je p. Langr, tel. 735 537 092, email ladislav.langr@mota-engil-ce.eu. Pokud máte nedořešené reklamace, můžete se obracet na tuto kontaktní osobu.

8.) Služby úklidové firmy / změna firmy

Výbor SVJ informoval o jednání s firmou Ostraha majetku s.r.o., která dle uzavřené smlouvy provádí úklid v našem domě. Vzhledem k nespokojenosti s kvalitou úklidu (špatnou kvalitu zaznamenal jak výbor, tak i někteří vlastníci bytů) proběhly 2 schůzky s majiteli firmy přímo v našem domě, kdy byli tyto osoby upozorňovány na konkrétní nedostatky úklidu. Byla přislíbena náprava a zvýšení kvality, bohužel k výraznému zlepšení

nedošlo.

Výbor SVJ tedy přikročil k jednání s jinými zájemci o úklidu v domě, ze kterého vzešla jako nejzajímavější nabídka firmy Zelení žabáci a.s. Tato firma provedla ukázkový úklid ve vchodě A2 a podala cenovou nabídku, která při navýšení měsíční ceny o cca 5% poskytuje větší rozsah služeb a příslib vyšší kvality úklidu. Výbor SVJ tedy navrhuje od 1.7.2012 provést změnu úklidové firmy.

Proběhlo 7. hlasování o změně úklidové firmy od 1.7.2012 na firmu Zelení žabáci a.s.

Pro návrh: 743588 hlasů, což se pro dané hlasování rovná 100 %

Proti návrhu: 0 hlasů, což se pro dané hlasování rovná 0 %

Zdržel se : 0 hlasů, což se pro dané hlasování rovná 0 %

Shromáždění změnu úklidové firmy **schválilo**.

9.) Předložení cenových kalkulací zabezpečení objektu

Výbor SVJ předložil kalkulace na možné zabezpečení objektu (vyžádáno Shromážděním ze dne 12.10.2010)

- Elektromechanické zámky pro dveře do garáží + nové protipožární dveře (230.000,- Kč)
- Motorické zámky pro hlavní vchod. dveře, ovládané domovním telefonem (130.000,- Kč)
- Kamerový systém pro garáže a vchodové dveře (300.000,- Kč)
- Systém elektronického vstupu do objektu - čipový vstup (395.000,- Kč)

Shromáždění návrhy **odmítlo** aklamací.

10.) Různé, diskuse

Diskutováno o problémech v domě, především parkování mimo parkovací místa, neoprávněné skladování/ukládání předmětů na chodbách a kočárkárnách a hluk z areálu společnosti Mota-Engil CE.

Výbor SVJ zajistí vyvěšení informací o zákazu parkování mimo parkovací stání a výzvu k odstranění skladovaných předmětů. Dále Výbor SVJ vyzve firmu Mota-Engil CE k omezení hluku v jejich areálu, především pak v brzkých ranních hodinách a o víkendech.

11.) Závěr

Všechny body, které byly na shromáždění konaném dne 17.5.2012 předneseny, byly projednány a proběhlo platné hlasování.

V Praze, 17.5.2012

.....
Jiří Koubek, předseda SVJ

.....
Lucie Silovská, místopředsedkyně SVJ