

**Zápis z 9. schůze shromáždění
Společenství pro dům Habartická 496-503, Praha 9,
konané dne 3. 11. 2015 od 18:00
v jídelně Gymnázia Litoměřická 726, Praha 9**

Program :

1. Zahájení, účast notáře, zpráva o účasti na Shromáždění,
2. Volby zapisovatele schůze, ověřovatelů zápisu, sčítatelů hlasů
3. Schválení programu Shromáždění
4. Schvalování Stanov Společenství dle nového občanského zákoníku
5. Zpráva Výboru o činnosti a hospodaření v roce 2014
6. Zpráva Kontrolní komise
7. Schválení účetní závěrky SPD Habartická za rok 2014
8. Plán investic, schvalování Pravidel pro zadávání oprav, rekonstrukcí, stavebních úprav
9. Diskuze
10. Usnesení Shromáždění
11. Závěr

1. Zahájení a zpráva o účasti

Schůzi zahájila předsedající schůze, předsedkyně výboru Ing. Michaela Holá. Na úvod přivítala notáře Dr. Ertelta a všechny přítomné. Na dnešní schůzi budou schvalovány nové stanovy za účasti notáře. Další změny stanov v budoucnu jsou možné již bez notáře.

V průběhu schůze předsedající schůze oznámila, že z prezenční listiny (příloha zápisu č. 6) vyplývá, že je přítomno 50,65 % ze všech vlastníků a Shromáždění tedy **je usnášeníschopné**. Notářem je po kontrole plných mocí k zastupování ověřena a potvrzena v notářském zápisu účast 50,3%.

Hlasování bude veřejné, předsedající požádala přítomné o kontrolu svých hlasovacích lístků.

Sčítatelé oznámí po každém hlasování počty hlasovacích lístků. Výsledek hlasování bude hned oznámen.

2. Volba zapisovatele, ověřovatelů zápisu, skrutátorů (sčítatelů hlasů)

Všemi přítomnými hlasy byli zvoleni:

Jako zapisovatel: Ing. Stanislav Mikeš,

Jako ověřovatelka zápisu: Ing. Michaela Holá, Jiří Kříž

Jako skrutátoři: Věra Erbertová, Jana Černíková, Libuše Seidlová

3. Schválení programu schůze

Předsedající se dotázala, zda přítomní souhlasí s programem schůze. Nikdo nebyl proti. Pozvánka na Shromáždění je přílohou č.1.

4. Schvalování Stanov Společenství dle nového občanského zákoníku

Předsedající schůze sdělila, že budou schvalovány Stanovy, které byly předány k připomínkám vlastníkům již před loňským Shromážděním. Připomínky od dvou vlastníků, které výbor obdržel, byly předány všem vlastníkům s vyjádřením k těmto připomínkám od paní JUDr. Faltýnkové. Stanovy v loňském roce ve vypsáních termínech přišel projednat jeden vlastník, v letošním roce také jeden vlastník.

V podkladech na Shromáždění byl návrh předsedkyně Ing. Holé Stanovy doplnit o bod q) odst.2) čl.14, kdy má vlastník nahlásit výboru (správci domu) kontakt pro havárie a důležité informace. Stanovy jsou ke schválení předkládány členům s tímto doplněným bodem, který předsedající všem ocitovala.

Dále předsedající sdělila, že v průvodním dopise k předanému návrhu Stanov bylo upozornění, že není zamítnuta možnost volit do orgánu Společenství i nečlena. Požadavek na možnost volit pouze člena zaslal ing. Mikeš. Předsedkyně dále sdělila, že jeden odborník nečlen může výboru pomoci, např. názor právničky i pana notáře je možnost volbu nečlena nezamítat. Ale záleží na vyjádření vlastníků. Ing. Mikeš přednesl požadavek volit pouze člena. Předsedající vyzvala přítomné k hlasování. Většina přítomných byla pro možnost volit do orgánu Společenství pouze člena Společenství.

Vlastník p. Dvořáková navrhla, že je pro pětičlenný výbor z důvodu hlasování. Také Ing. Mikeš přednesl, že kontrolní komise je pro pětičlenný výbor. Předsedající sdělila, že výbor funguje čtyřčlenný a šetří tím Společenství náklady. Zeptala se přítomných, kdo je pro zachování čtyřčlenného výboru. Většina 57% z přítomných byla pro čtyřčlenný výbor. V návrhu Stanov pro schválení s notářským ověřením bude ponecháno, že výbor je čtyřčlenný a je zamítnuta možnost volit nečlena. Ing. Mikeš dále požaduje, aby byla schválena jeho připomínka týkající se vymáhání dluhu při prodeji bytu. Předsedkyně sdělila, že Stanovy obsahují část V. čl.13 odst. 3), kde je dle zákona toto uvedeno a ocitovala. Ing. Mikeš požaduje změnit slovo „doloží“ v tomto odstavci za „je povinen doložit“. Předsedající poznamenala, že je ve Stanovách uvedeno dobře dle zákona. Návrhu Ing. Mikeše bylo vyhověno a předloženo v návrhu Stanov při schvalování Stanov.

V sále se přihlásil jeden vlastník s tím, že navrhuje již Stanovy schválit, Stanovy jsou zpracovány dobře. Předsedající již také navrhuje hlasovat o schválení Stanov. Ing. Mikeš vystoupil, aby do Stanov bylo uvedeno, co je společné a co osobní vlastnictví. Návrhu o hlasování o této připomínce ing. Mikeše předsedající nevyhověla, odpověděla, že dělení na společné a osobní vlastnictví v domě je dáno dokumentem „Prohlášení vlastníka budovy“. Kopie tohoto dokladu bude přiložena u Stanov. Uvedla, že některé body dokumentu „Prohlášení vlastníka budovy“ budou ještě ověřovány.

Předsedající vyzvala přítomné k hlasování o schválení Stanov. Zeptala se, kdo je proti schválení předložených Stanov , které obsahují ocitovaný doplněný bod q) čl. 14 odst 2., možnost volit do orgánu Společenství pouze člena a doplnění čl.13 odst. 3 dle výše uvedeného (viz Příloha č. 3). Proti návrhu bylo 1,9% přítomných

hlasů (proti byl jeden modrý a jeden šedý hlasovací lístek). Notář upozornil, že je třeba ještě hlasovat, kdo se zdržel hlasování. Hlasování se zdrželo 6,18% přítomných hlasů.

Předsedající oznámila, že **Stanovy byly schváleny většinou 91,92% přítomných hlasů**. Ke schválení Stanov je třeba min 75% přítomných hlasů.

5. Zpráva Výboru o činnosti a hospodaření v roce 2014

Zprávu o činnosti výboru a hospodaření v roce 2014 přednesla v úvodu Shromáždění Ing. Holá - viz příloha č. 4 zápisu. Předsedající pozvala a požádala v rámci své zprávy o vystoupení Ing. T. Žížku, požárního specialistu. V roce 2014 proběhla povinná požární kontrola v domě, byly zjištěny závady, které byly uvedeny do protokolu z kontroly s požadavkem odstranění (závady nábytek, květiny na společných chodbách, na hydrantech). Ing. Žížka vysvětlil, že požární prevence podléhá zákonu o požární ochraně č. 133/1985 Sb. a Vyhlášce č. 246/2001 Sb. o stanovení podmínek požární bezpečnosti a výkonu státního požárního dozoru (vyhláška o požární prevenci). Únikové cesty musí být trvale volné. Minimálně 1x za rok musí být provedena požární kontrola. Sankce pro Společenství za nedodržení předpisů může být až 5 mil.Kč. Vyzval přítomné k dotazům. Jeden vlastník se zeptal na květiny na hydrantu. Požární specialista odpověděl, že na hydrantu nesmí být nic umísťováno, ani 1,5 m kolem hydrantu. Předsedající sdělila, že vlastníci 80 bytů měli umístěny věci na spol. chodbě před byty a po výzvě k odstranění tyto věci odstranili. Poděkovala všem a uvedla, že problém je s jedním vlastníkem, který nechtěl odstranit nábytek s květinami, opět umístil do společné chodby, a bylo nutné výborem znovu odstranit.

6. Zpráva Kontrolní komise k hospodaření a činnosti Výboru v roce 2014

Zprávu Kontrolní komise k hospodaření a činnosti Výboru v roce 2014 přednesl Ing. Mikeš- viz příloha č. 5 zápisu.

Předsedkyně reagovala na kritickou připomínku ohledně toho, že Stanovy vypracovávala sama a vzala si advokáta. Uvedla, že výborem byla pověřena k vypracování návrhu Stanov. Členové výboru nejsou právníci, výbor nemůže sám zpracovávat úpravu Stanov, výbor požádal o spolupráci a kontrolu Stanov právníka.

Na návrh kontrolní komise, která by zařídila veškerou administrativu, aby Společenství přešlo v dodávce el. energie od PRE k Fosfě s tím, že ušetří 16 tis. Kč ročně, Ing. Holá reagovala, že PRE přislíbilo individuální cenovou nabídku. Paní Černíková doplnila, že návrhy se pak porovnají. Ing. Mikeš sdělil, že limitem je datum 30.11.2015, po kterém se automaticky prodlouží stávající smlouvy s PRE.

7. Schválení roční účetní závěrky za rok 2014

Na návrh výboru i KK byla schválena roční účetní závěrka za rok 2014 jednomyslně.

Zisk za rok 2014 ve výši 11.206,68 Kč byl rozdělen mezi vlastníky, stejně tak byl mezi vlastníky rozdělen výnos z pronájmu nebytových prostor (celkem 464.457 Kč).

8. Plán investic, schvalování Pravidel pro zadávání oprav, rekonstrukcí, stavebních úprav

Ing. Holá přednesla plán investic pro následující období - plán je přílohou č. 6 zápisu.

Následnou již schválenou investicí bude rekonstrukce střechy domu včetně dokončení rekonstrukce zakončení vzduchotechnického potrubí. Výbor objednal posudek střechy u Ing. J. Roda, který je odborníkem v oboru a soudním znalcem. Ing. Rod provedl sondy do střechy s vyhodnocením před loňským Shromážděním. Střešní krytina a část tepelné izolace není vyhovující, je třeba rekonstruovat do 5 ti let. Ing. J. Rod dokončí posudek s návrhem rekonstrukce střechy. Bude vypracován projekt, zaměření a provedeno výběrové řízení na dodavatele.

Shromáždění neschválilo výměnu hydrantových skříní (pro bylo jen 25,7% z přítomných), ale nátěr hydrantových skříní.

Jeden z vlastníků, který bydlí v přízemí domu, se přihlásil s námětem zateplit stěny do schodiště.

Dále začala probíhat diskuse, zda zamykat všechny kontejnery na odpad před domem.

Členky výboru u prezence upozornily, že někteří odešli ze sálu a že Shromáždění není usnášeníschopné. Předsedající oznámila, že Shromáždění není již usnášeníschopné. Následně se vlastníci začali chystat k odchodu. Předsedající poděkovala za pozornost a Shromáždění ukončila.

Nebylo schváleno:

- a) Plán investic na rok 2016
- b) Pravidla pro zadávání oprav, rekonstrukcí, stavebních úprav

Zapisovatel: Ing. Stanislav Mikeš

Ověřovatelé: Ing. Michaela Holá, Jiří Kříž

- Přílohy:
- 1) Pozvánka na Shromáždění 2015
 - 2) Stanovy předané vlastníkům s průvodním dopisem
 - 3) Stanovy předložené ke schválení vč. uvedení změn
 - 4) Zprávu výboru o činnosti a hospodaření v roce 2014
 - 5) Zpráva kontrolní komise za rok 2014
 - 6) Plán investic pro rok 2016 , pravidla pro zadávání investic
 - 7) Prezenční listiny- uloženy v archivu výboru

V Praze dne 7. 11. 2015