

S 11601

**Společenství vlastníků Kodaňská 61/43 a 61/45, Praha 10**  
**Sídlo: Kodaňská 61/45, 101 00 Praha 10**  
**IČ: 031 30 819**

Lp7

### **Zápis**

**z jednání shromáždění Společenství vlastníků Kodaňská 61/43 a 61/45, Praha 10 (dále jen „SSV“), svolaného výborem SV písemnou pozvánkou, konaného dne 26.11.2014 v 18:00 hodin, v restauraci Sawadi, Kodaňská 31, Praha 10.**

Program jednání:

1. Zahájení, schválení programu jednání
2. Volba zapisovatele
3. Volba ověřovatele zápisu
4. Zpráva o činnosti výboru
5. Odkoupení prostor od Prahy 10 pro vybudování výtahu ve vchodu 45 z důvodu budoucího využití půdních prostor
6. Rozhodnutí o změně kritérií způsobu rozúčtování cen služeb na jednotky
7. Rozhodnutí o změně osoby správce nebo jeho změně či změně a rozsahu obsahu smlouvy se správcem
8. Změna výše odměny členů výboru
9. Změna výše administrativního fondu
10. Změna složení statutárního orgánu - výboru
11. Závěr

**Na SSV bylo při zahájení přítomno dle prezenční listiny 9 vlastníků jednotek v domě (u SJM jedna osoba), se spoluvlastnickým podílem (dále jen SP) 90,427% (SP přítomných/SP všech). SSV je usnášeníschopné.**

### **Průběh jednání a přijatá usnesení:**

#### **1. Zahájení, schválení programu jednání**

Jednání zahájil předseda výboru SV pan Tomáš Zůza (dále je PV). Přivítal přítomné vlastníky, zdůvodnil svolání SSV, přednesl program a prohlásil shromáždění za usnášeníschopné.

PV uvedl, že vzhledem k tomu, že není přítomno 100% vlastníků, není možno měnit program, doplnit o další body programu. Navrhl, aby byl program schválen tak, jak byl uveden na pozvánce a nechal hlasovat:

Přítomno dle SP: 90,427 % (SP přítomných/SP všech)

Hlasování:

Pro dle SP: 100 % (SP pro/SP přítomných)

Proti dle SP: 0 %

Zdrželo dle SP: 0 %

**Bylo přijato toto usnesení:**

**SSV schvaluje program jednání, tak jak byl uveden v pozvánce.**

## 2. Volba zapisovatele

PV navrhl jako zapisovatele p. [REDACTED] a nechal hlasovat s tímto výsledkem:

Přítomno dle SP: 90,427 % (SP přítomných/SP všech)

Hlasování:

Pro dle SP: 100 % (SP pro/SP přítomných)

Proti dle SP: 0 %

Zdrželo dle SP: 0 %

**Bylo přijato toto usnesení:**

**SSV schvaluje zapisovatelem** [REDACTED]

## 3. Volba ověřovatele zápisu

PV navrhl jako ověřovatele zápisu [REDACTED] a nechal hlasovat s tímto výsledkem:

Přítomno dle SP: 90,427 % (SP přítomných/SP všech)

Hlasování:

Pro dle SP: 100 % (SP pro/SP přítomných)

Proti dle SP: 0 %

Zdrželo dle SP: 0 %

**Bylo přijato toto usnesení:**

**SSV schvaluje ověřovatelem zápisu p.** [REDACTED]

## 4. Zpráva o činnosti výboru

### a) Předání domu

PV opakovaně jednal se správcovskou společností PMC Facility za účelem předání domu. Následně byl sepsán předávací protokol, který obsahuje pouze předání dokladů o revizních zprávách apod. Ke skutečnému fyzickému předání domu nedošlo. Nebyly totiž předány klíče od všech prostor (např. od sklepních kójí), ani jakákoli dokumentace k domu. PV měl přístup do archivu, kde zkopíroval některé doklady. Relevantní doklady jsou v archivu zhruba do roku 1940, ostatní jsou nepoužitelné. Chybí dokumentace k rozvodům elektřiny, vody, stoupačkám atd. Dokonce neexistuje dokumentace k řešení nosných zdí v nebytových prostorech ani ke světlíkům. V budoucnu bude nutno nechat zpracovat zaměření skutečného stavu domu včetně všech rozvodů.

Z předaných dokumentů vyplývá, že všechny revize jsou platné. O jejich kvalitě lze pochybovat.

### b/Nové smlouvy, revize

Byla uzavřena smlouva o pravidelné každoroční kontrole komínů s firmou Hlavín. Z dokumentace z kontrol v minulosti vyplývá, že prakticky všechny komíny mají dlouhodobě

závažné závady. Zprávy ke komínům vchodu 43 zprávy nebyly přes opakované urgencye předány. Havarijní opravy komínů, které měly být odstraněny, budou provedeny PMC, v současné době o tom PV s nimi jedná. Při kontrole komínů budou označeny závady, které bude možno odstranit ze světlíků. Oprava světlíků bude provedena následně. Nyní PV vyhodnotil jako racionální pouze oklepání opadající omítky a vyčištění dna světlíků, včetně odpadů a odvozu nefunkčních azbestových komínů apod. Cena bude cca 42.000,- + DPH. Opravu by provedla firma LQ střechy. Výběr firem na ostatní revize se bude řešit aktuálně.

#### **c/Úklid**

Úklid byl zajištěn v obou vchodech. Ve vchodě 43 ho provádí externí společnost, rozpis a kontakt na odpovědnou osobu bude vyvěšen na nástěnce. Na základě vznešeného požadavku zajistilo PMC úklid dvora, respektive pozemku, patřícího obci. Obec zároveň sdělila, že je připravena nám prodat tento pozemek za 7.000,- Kč/m<sup>2</sup> (153m<sup>2</sup>). Tuto nabídku považuje PV za irelevantní a bude o prodeji dále jednat.

#### **d/Vyúčtování**

PMC předložilo závěrečné vyúčtování, které PV rozporoval. Po reklamaci bylo z vyúčtování vyjmuto několik položek v rozsahu cca 20.000,- Kč. Tím se zvýšila částka, která se bude vracet jednotlivým vlastníkům. PMC vyplatí jednotlivým vlastníkům částky na základě sdělení č.ú.

Vyúčtování vyšlo tak, že po vrácení mimořádné zálohy 98.000,- obec SV nic nevyplatí. Záloha byla vrácena, SV si teď žije za své. Tím se má předání domu za uzavřené. Neukončené je pouze vyúčtování služeb za celý rok 2014, které zasahuje jako období před vznikem SV, tak i po něm.

#### **e/Opravy**

Opraveny byly vchodové dveře 45 včetně výměny zámků. Světlíky jsou připravené, výměna schránek ve 45 je domluvená. Z dalších rychlých oprav je předjednáno zastřešení otvorů do sklepa ze dvora, kudy do sklepa hodně zatéká. Masivní zatékání bylo také zjištěno z nebytových prostor, kde nejsou hydroizolovány sprchy - podlahy. Byla objednána oprava u obce na jejich náklady. Věc je v řešení. Ostatní opravy jsou zatím pouze ve stádiu úvah.

#### **f/Privatizace**

byť od obce koupili a ihned prodali. Vše je ve stádiu zápisu v KN. Tři volné byty ve vchodu 43 byly vydraženy v elektronické aukci, bohužel obec dosud s vítězi neuzavřela kupní smlouvy. Ve vchodu 45 volné byty a nebytové prostory dosud nebyly zahrnuty do prodeje. Pan [redacted] rodal byt, ale doposud nikdo nepředložil doklad o tom, k jakému dni KN vlastnické právo převedl, tuto informaci nikdo nedoložil ani nesdělil správcovské firmě.

**SSV bere tuto zprávu na vědomí bez výhrad.**

### **5. Odkoupení prostor od Prahy 10 pro vybudování výtahu ve vchodu 45 z důvodu budoucího využití půdních prostor**

PV informoval SV o tom, že předběžně zjišťoval možnosti využití půdy. Do budoucna by bylo vhodné půdu ekonomicky využít. Ze získaných financí by bylo možno provádět opravy a modernizovat dům. V této souvislosti by se musely ve vchodu 43 vyměnit stoupačky na odpad.

PV zjistil, že pro veškeré uvažování o využití půdy, ať již prodej, pronájem, výstavba apod., je nezbytně nutné vybudovat dva výtahy. U vchodu 43 není technický problém, lze jej vybudovat u schodiště ze dvora. Bohužel u vchodu 45 je pouze jedna varianta, kam je možno výtah umístit. Nachází se v prostorách komor a WC na společných chodbách a v nebytových prostorách. Na každém patře se jedná o plochu cca 1,2 x 1,7 metru, tedy cca 2 m<sup>2</sup>. Jedná se o 5 nadzemních podlaží, ve kterých je potřeba tento prostor řešit. Celkem se jedná o cca 10 m<sup>2</sup>. Ve čtyřech nadzemních podlažích jde o prostory, které jsou ve vlastnictví obce. Po mnoha jednáních se jako nejschůdnější varianta jeví odkoupení těchto prostor společenstvím vlastníků od obce. PV požádal SV, aby jej zmocnilo k jednáním o odkoupení těchto prostor jako rezervu pro výstavbu výtahu a to jak od obce, tak i od jiných vlastníků. Za účelem přesné specifikace prostor je potřeba jejich zaměření a vyznačení. Věc je potřeba zkusit zajistit co nejrychleji, vzhledem k přípravě prodeje volných bytů a nebytových prostor, jejichž součástí předmětné prostory jsou. Pro odkoupení je potřeba změnit prohlášení vlastníka, neboť dojde ke změně ploch.

V tomto okamžiku se dostavil [REDAKCE] čímž se změnil počet přítomných vlastníků na 10 se spoluvlastnickým podílem 92,986%.

PV nechal hlasovat o přijetí tohoto návrhu:

**Společenství vlastníků má zájem na ekonomickém zhodnocení půdy, kdy z výtěžku z půdy bude přednostně provedena modernizace a rekonstrukce domu, která bude zahrnovat zejména vybudování dvou výtahů, opravu a případně výměnu stoupaček. Dále výměnu všech oken a dveří, opravu fasády včetně balkónů, vstupů do domu včetně chodeb, oprava zvonků, dokončení opravy světlíků včetně jejich zastřešení, zkulturnění dvora atd.**

**Shromáždění tímto uděluje předběžný souhlas dle písm. g) § 1208 obč. z. a pověřuje PV ke všem jednáním za účelem odkoupení prostor, nezbytných pro případné vybudování výtahu ve vchodu Kodaňská 45, v rozsahu cca 2 m<sup>2</sup> na každém nadzemním podlaží, vyjma půdy a zároveň jej pověřuje k zajištění přesné specifikace těchto prostor a přípravu změny prohlášení o rozdělení práva k domu a pozemku na vlastnické právo k jednotkám.**

**Shromáždění vlastníků souhlasí s uzavřením smlouvy o výstavbě.**

O tomto návrhu nechal PV hlasovat s tímto výsledkem:

Přítomno dle SP: 92,986% (SP přítomných/SP všech)

**Zástupce PRAHA 10 – Majetková, a.s., pověřené výkonem práv za Městskou část Praha 10 odkládá hlasování o tomto bodu a své stanovisko dodá po projednání věci s vlastníkem Městskou částí Praha 10. Na toho vlastníka připadá spoluvlastnický podíl 63,508 %**

Na zbývající přítomné a hlasující vlastníky připadá spoluvlastnický podíl 29,478% jejichž hlasování dopadlo takto:

Pro dle podílu 29,478% :	100 %
Proti:	0 %
Zdrželo se:	0 %

#### **6. Rozhodnutí o změně kritérií způsobu rozúčtování cen služeb na jednotky a nastavení výše záloh**

PV předložil tento návrh:

1. Rozúčtování služeb se bude provádět zásadně podle počtu osob. Pokud je v bytové jednotce hlášeno více osob než se jich v ní skutečně zdržuje, má vlastník bytové jednotky možnost požádat o snížení počtu osob pro vyúčtování služeb. Musí doložit místopřísežné prohlášení o tom, kolik osob se v bytové jednotce skutečně zdržuje. Pokud některý z jiných vlastníků BJ toto prohlášení nezpochybní, bude se mít za to, že prohlášení odpovídá skutečnosti a rozúčtování služeb a případný výpočet záloh na služby se bude provádět podle počtu osob z místopřísežného prohlášení vlastníka BJ. Vždy je u každé jednotky, bez ohledu na to, zda se v ní někdo zdržuje či nikoliv, počítána pro výpočet minimálně 1 osoba.
2. U bytových jednotek, u kterých nebyla výše záloh schválena na SSV dne 3.7.2014, případně pokud došlo ke změně vlastníka BJ, se určuje výše zálohy podle počtu osob a to takto:  
 Vodné stočné 280,- Kč měsíčně za osobu  
 Úklid 100,- Kč měsíčně za osobu  
 Domovní odpad 80,- Kč měsíčně za osobu  
 Společná elektřina 30,- Kč měsíčně za osobu  
 Komíny 10,- Kč měsíčně

#### **PV dal hlasovat o uvedených návrzích s tímto výsledkem:**

Přítomno dle SP: 92,986% (SP přítomných/SP všech)

Hlasování:

Pro dle SP: 100 % (SP pro/SP přítomných)

Proti dle SP: 0 %

Zdrželo dle SP: 0 %

**Usnesení bylo přijato (k přijetí je třeba nadpoloviční většina hlasů všech vlastníků).**

#### **7. Rozhodnutí o změně osoby správce nebo změně a rozsahu obsahu smlouvy**

Proběhla jednání se stávající správcovskou firmou PMC Facility, včetně jednání s jejich ředitelem. Mají zájem na spravování našeho domu. PV je informoval, že náš požadavek je externě si zajistit pouze vedení účetnictví a veškeré administrativy, tedy vedení evidenčních listů, vyúčtování služeb apod. Na tento požadavek byla předložena nabídka, která uvádí, že tuto činnost bude PMC vykonávat za částku 119,- Kč měsíc/jednotku + DPH. To dělá ročně 41.469,- Kč včetně DPH. V této ceně není vedení mezd za statutární

orgány. V současné době si PMC Facility na základě zděděné smlouvy účtuje měsíčně 4.291,- Kč, což zahrnuje i technickou správu, kterou fakticky nevykonávají.

Na základě pověření PV zaslal poptávku několika desítkám společností, které obdobnou činnost nabízejí. Nabídku zaslalo 15 společností, včetně PMC. Nejzajímavější nabídka je od společnosti MSH servis s.r.o. a to ze dvou základních důvodů. Prvním je, že sídlo kanceláře je na adrese Ruská 6, druhým je cena a rozsah služeb. Nabízená cena za administrativu je 80,- Kč + DPH. K této ceně je nutno přičíst částku za roční vyúčtování služeb, vyčíslenou podle rozsahu - zabraného času, maximálně však ve výši 3.000,- Kč ročně + DPH. Celkem je tak nabízená služba maximálně ve výši 31.506,- Kč. PV s touto firmou PV osobně jednal a zapůsobila na něho pozitivně.

SSV tedy musí rozhodnout, zda pokračovat ve smlouvě s PMC v plném rozsahu nebo ve zúženém rozsahu nebo zda se smlouva vypoví a uzavře se nová s MSH servis s.r.o. Pro úplnost PV uvádí, že má příslib od vedoucího provozovny PMC, že jsou ochotni smlouvu, v případě našeho požadavku ukončit k 31.12.2014. Pokud by došlo k ukončení k tomuto datu, bude PV požadovat od PMC, aby provedlo vyúčtování služeb za celý rok 2014. S tím ale souvisí to, že to PMC velmi pravděpodobně bude účtovat poplatek.

Na základě proběhlé diskuse PV navrhl, aby SSV přijala toto usnesení:

**Shromáždění rozhodlo o ukončení smlouvy o správě s PMC Facility a.s., pokud možno k 31.12.2014 a pověřuje PV, aby dojednal ukončení smlouvy dohodou k 31.12.2014 se zajištěním vyúčtování služeb za rok 2014 stávající správcem.**

**Shromáždění dále rozhodlo o uzavření nové smlouvy o správě se společností MSH servis s.r.o. s tím, že rozsah správy bude zahrnovat pouze veškeré administrativní úkony, jako například vedení evidenčních listů, vyúčtování služeb apod. a kompletní vedení účetnictví, včetně vedení mezd. SSV pověřuje PV, aby takto koncipovanou smlouvu uzavřel a učinil příslušné úkony k bezproblémovému přechodu povinností mezi PMC Facility a.s. a MSH servis s.r.o.**

O tomto návrhu nechal PV hlasovat s tímto výsledkem:

Přítomno dle SP: 92,986% (SP přítomných/SP všech)

**Zástupce PRAHA 10 – Majetková, a.s., pověřené výkonem práv za Městskou část Praha 10 odkládá hlasování o tomto bodu a své stanovisko dodá po projednání věci s vlastníkem Městskou částí Praha 10. Na toho vlastníka připadá spoluvlastnický podíl 63,508 %**

Na zbývající přítomné a hlasující vlastníky připadá spoluvlastnický podíl 29,478% jejichž hlasování dopadlo takto:

Pro dle podílu 29,478% :	100 %
Proti:	0 %
Zdrželo se:	0 %

## 8. Změna výše odměny členů výboru

PV navrhl SV změnit se zpětnou účinností výši odměny předsedy a členů výboru. Navrhuje revokovat usnesení SSV ze 3.7.2014, kterým se rozhodlo o odměně PV 3 000,- Kč měsíčně a členů výboru ve výši 1 500,- Kč měsíčně, které bylo přijato bez znalosti souvislostí. Po zjištění všech souvislostí **PV navrhuje, aby s platností od 1.7.2014 byla určena odměna PV ve výši 2.499,- Kč hrubého měsíčně a členů výboru 1.250,- Kč hrubého měsíčně.**  
O tomto návrhu nechal hlasovat s tímto výsledkem.

Přítomno dle SP: 92,986% (SP přítomných/SP všech)

Hlasování:

Pro dle SP: 100 % (SP pro/SP přítomných)

Proti dle SP: 0 %

Zdrželo dle SP: 0 %

**Usnesení bylo přijato ve znění návrhu.**

## 9. Změna výše administrativního fondu

Výše administrativního fondu byla určena ve výši 450,- Kč za jednotku měsíčně. To činí 129.600,- Kč.

Vzhledem k nerozhodnutí o změně správce, nebyl tento bod dále projednán. Pokud by byla přijata změna správce, byla by výše administrativního fondu dostačující a nebylo by potřeba měnit jeho výši neboť by dostačovala na úhradu všech výdajů.

## 10. Změna složení statutárního orgánu – výboru společenství

PV navrhuje odvolat z výboru pana Petra Janáka.

V důsledku další diskuse byl navržen odvolání Barbory Peroutkové z výboru.

Na nové členy výboru byli navrženi p. Marie Vočadlová a p. Aleš Maršík

PV proto nechal hlasovat o tomto návrhu:

**Shromáždění odvolává z funkce člena výboru p. Petra Janáka a sl. Barboru Peroutkovou. Shromáždění volí za nového člena výboru p. Marii Vočadlovou, r.č. 586015/1132, bytem Kodaňská 43/61, 101 00, Praha 10 a Aleše Maršíka, r.č. 690703/0306, bytem U první baterie 1701/59, Břevnov, 16200 Praha 6.**

Přítomno dle SP: 92,986% (SP přítomných/SP všech)

Hlasování:

Pro dle SP: 100 % (SP pro/SP přítomných)

Proti dle SP: 0 %


Zdrželo dle SP: 0 %

**Usnesení bylo přijato ve znění návrhu a byli zvoleni noví členové výboru.**

**13. Závěr**

**Závěrem PV poděkoval přítomným a ukončil shromáždění.**

V Praze dne 26.11.2014



podpis předsedy SVJ

Nedílné přílohy: prezenční listina vlastníků jednotek včetně plných mocí  
svolání shromáždění

Zapsala



Ověřil:

