

**Zápis ze Shromáždění vlastníků Společenství pro dům čp. 450,
ul. Místecká 450, Praha 18 – Letňany ze dne 16. února 2010, konaného od 19:00 hodin,
v suterénu domu čp. 450 (sušárna)**

Program:

1. prezenze a zahájení
 2. schvalování účetní závěrky za r. 2008
 3. návrh na změnu způsobu výpočtu záloh a vyúčtování za správu domu a služeb souvisejících s bydlením, nově podle velikosti spoluvlastnického podílu na společných částech domu
 4. návrh na zvýšení příspěvku do tzv. fondu oprav na 11 Kč/m²
 5. návrh na zřízení bezplatně vedeného běžného a spořicího bankovního účtu SVJ
 6. návrh na zavedení úročení pohledávek z opožděných plateb záloh na správu domu a služeb souvisejících s bydlením
 7. různé
-

1. Prezenze a zahájení

Shromáždění svoláno z podnětu výboru Společenství postupem podle § 11 zák. č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů, v platném znění, dále jen „ZoVB“.

Shromáždění zahájeno 16.2.2010 v 19.05 hod. Na základě prezenční listiny konstatováno, že přítomno je 15 vlastníků s celkovým spoluvlastnickým podílem na společných částech domu rovnajícím se poměru 139895/199180, tj. 70,236 %.

Shromáždění je usnášeníschopné.

Hlasováno o programu Shromáždění ve znění uvedeném na pozvánce:

Hlasování číslo 1:

pro návrh: 100 % přítomných hlasů / proti návrhu: 0 % / zdržel se: 0 %

Návrh byl přijat.

Program Shromáždění byl jednomyslně schválen.

2. Schvalování účetní závěrky za r. 2008

Výbor Společenství předkládá ke schválení účetní závěrku za r. 2008, v členění: Rozvaha (bilance) k 31.12.2008, Výkaz zisku a ztráty k 31.12.2008 a Příloha k účetní závěrce za r. 2008 – vše signováno dne 31.3.2009 tehdejším pověřeným vlastníkem JUDr. Leonou Jacháčkovou. Ze šanonu účetnictví převzatého od SBD Praha se podává, že účetnictví je podle zběžné kontroly formálně vedeno způsobem odpovídajícím platným předpisům. Obsahuje však zaúčtované odsouhlasené doklady, které vyvolávají přinejmenším pochybnost o obsahové správnosti, resp. o ceně obvyklé za fakturované výkony. Vzhledem k tomu, že tyto doklady jsou většinou už více než rok proplacené, není reálná možnost, jak výhrady k výši cen zhojit a peníze získat zpět.

Z rozvahy se dále podává, že v r. 2008 SVJ vykázalo ztrátu z hlavní činnosti ve výši 756,26 Kč. Tato bude vypořádána proti účtu „Neuhrazený zisk/ztráta minulých let“. Účet ztrát po tomto vypořádání vykazuje ke dni 31.12.2008 záporný zůstatek 7.547,02 Kč.

Hlasováno o schválení účetní závěrky za r. 2008

Hlasování číslo 2:

pro návrh: 100 % přítomných hlasů / proti návrhu: 0 % / zdržel se: 0 %

Návrh byl přijat.

Usnesení: Účetní závěrka za r. 2008 byla jednomyslně schválena.

3. Návrh na změnu způsobu výpočtu záloh a vyúčtování za správu domu a pozemku a služeb souvisejících s bydlením, nově podle spoluvlastnického podílu na společných částech domu

Výbor Společenství navrhuje plénu hlasování o tom, zda odvozovat výpočet záloh a vyúčtování za správu domu a služeb souvisejících s bydlením nově nikoliv podle počtu hlášených obyvatel bytů, ale podle velikosti spoluvlastnického podílu jednotlivých vlastníků na společných částech domu (de facto podle podlahové výměry bytu). Návrh se opírá o přesvědčení, že nahlášený počet uživatelů bytů v řadě případů neodpovídá skutečnému stavu. Jelikož SVJ nemá zákonné možnosti, jak důsledně kontrolovat soulad mezi nahlášeným a skutečným počtem obyvatel jednotlivých bytů, je odvozování plateb výhradně podle výše spoluvlastnického podílu (resp. podle skutečné spotřeby v případě vodného, stočného) spravedlivou variantou.

V následné debatě vznesena námitka pí Herzogové, že na změnu doplatí vlastníci/nájemníci bydlící ve větších bytech evidenčně i ve skutečnosti osamoceně. Na dotaz z pléna upřesněno, že navrhovaná změna by se týkala výpočtu poplatků za: odvoz odpadu, úklid domu, používání výtahu, příspěvku na provoz (dříve správního poplatku) a elektřinu spol. prostor. Již nyní je od podlahové výměry odvozován příspěvek do fondu oprav, teplo a pojištění domu.

Přítomným byla předložena přibližná kalkulace zachycující výši měsíčních plateb před změnou a po změně. Z výpočtu vyplývá, že v případě zachování fondu oprav na současné úrovni 9 Kč/m², by se v průměru výše záloh po změně výpočtu snížila o 0,06 %, v případě navrhovaného navýšení na 11 Kč/m² by se v průměru zvýšila o 4,80 %. U domácností, kde je v současné době hlášeno více osob (3 nebo 4) by se měsíční platby zvýšily jen minimálně, nebo by dokonce mírně klesly. U bytů nad 69 m², kde je evidována toliko jediná osoba, by došlo ke zvýšení měsíčních záloh max. o 11,14 % (v absolutních číslech o 389 Kč).

Hlasováno o návrhu na změnu způsobu výpočtu záloh a vyúčtování podle podílu na společných částech domu.

Hlasování číslo 3:

pro návrh: 45,45 % přítomných hlasů / proti návrhu: 54,55 % / zdržel se: 0 %

Návrh nebyl přijat.

Usnesení: Shromáždění neodsouhlasilo změnu způsobu výpočtu záloh a vyúčtování za správu domu a pozemku a služeb spojených s bydlením.

4. Návrh na zvýšení příspěvku do tzv. fondu oprav na 11 Kč/m²

Z důvodů předpokládaných investičních výdajů na rekonstrukci výtahu a zateplení domu navrhuje výbor SVJ zvýšit měsíční příspěvek do tzv. fondu oprav ze současných 9,- Kč/m² na 11,- Kč/m². Dle

účetního stavu ke dni 31.12.2009 je na tzv. fondu oprav celkem 480.194,10 Kč. Navrhované zvýšení příspěvku by znamenalo příjem tohoto účtu za 12 měsíců o 262.917,60 Kč.

Hlasováno o návrhu na zvýšení příspěvku do tzv. fondu oprav na 11 Kč/m².

Hlasování číslo 4:

pro návrh: 57,62 % přítomných hlasů / proti návrhu: 0 % / zdržel se: 42,38 %

Návrh byl přijat.

Usnesení: Dlouhodobá záloha na opravu a údržbu domu (tzv. fond oprav) se příštím předpisem záloh zvýšuje na 11 Kč/m².

5. Návrh na zřízení bezplatně vedeného běžného a spořicího bankovního účtu SVJ

Výbor SVJ navrhuje hlasovat o zřízení bezplatně vedeného bankovního účtu s nulovými nebo jen minimálními provozními náklady a s možností využívat spořicí účet s výhodnějším úročením uložených prostředků. V současné době SVJ využívá služeb Komerční banky, u které se roční náklady na provoz účtu pohybují kolem úrovně 3.000,- Kč. Uložené prostředky jsou přitom úročeny pouze 0,46 %. Výbor SVJ po provedeném průzkumu trhu vyhodnotil jako nejvýhodnější nabídku družstevní záložny Fio, přičemž předesílá, že pro finanční činnost založen nyní platí stejná pravidla jako pro banky. Všechny vklady jsou stejně jako u bank pojištěny do výše ekvivalentu 50.000 EUR bez jakékoliv spoluúčasti majitele účtu. Družstevní záložna Fio navíc zažádala u České národní banky o změnu licence na banku. Z hlediska informační povinnosti platí pro družstevní záložny dokonce přísnější podmínky než pro banky, proto obavy ze ztráty v důsledku krachu či vytunelování kampaňek jako v minulosti již nejsou na místě.

Předseda výboru SVJ M. Drtina k tomu dodává, že jiný peněžní ústav podobný účet zcela bez poplatku nenabízí. Účet u Fio splňuje parametry *podnikatelského běžného účtu*, vyžadovaný zákonem pro účetnictví SVJ, umožňuje import dat v ABO formátu pro účetní software, a nabízí i úročení uložených prostředků na zdarma vedeném spořicímu účtu aktuálně ve výši 1,60 %.

Hlasováno o návrhu zřídit bezplatně vedený běžný a spořicí účet SVJ u družstevní záložny Fio.

Hlasování číslo 5:

pro návrh: 57,62 % přítomných hlasů / proti návrhu: 42,38 % / zdržel se: 0 %

Návrh byl přijat.

Usnesení: Shromáždění souhlasí se zřízením bezplatně vedeného běžného a spořicího účtu u družstevní záložny Fio. Současný účet u Komerční banky bude po přechodnou dobu zachován, a to až do doby, než o jeho zrušení rozhodne Shromáždění.

Doplňuje se, že Komerční banka reagovala na avizovaný úmysl změnit peněžní ústav SVJ nabídkou produktového balíčku Efekt poskytnutým na 3 měsíce bezplatně (poté za 240 Kč/měs.). Vklady na účtu v tomto režimu však nejsou nijak úročeny, přesto celkový provoz takového účtu vychází levněji než náklady dle současného režimu po odečtení úroků.

6. Návrh na zavedení úročení pohledávek z opožděných plateb záloh na správu domu a služeb souvisejících s bydlením

S cílem kontrolovat platební morálku vlastníků předseda výboru SVJ navrhuje přijmout usnesení, kterým se zavede úročení pohledávek vzniklých po nabytí účinnosti tohoto usnesení, a to denním úrokem z prodlení ve výši 0,40 % z dlužné částky za každý započatý den od 11. dne následujícího po dni splatnosti pohledávky. Zálohy jsou přitom splatné k 25. dni každého měsíce a na této splatnosti se nic nemění.

V praxi by tak byly úročeny neuhrazené pohledávky od 4. až 5. dne dalšího měsíce (dle délky měsíce, v němž je záloha splatná). Navrhovaná výše úroku z prodlení je podle ustálené judikatury Nejvyššího soudu považována za přípustnou, neboť není v rozporu s dobrými mravy a plní nejen sankční, ale i zajišťovací a uhrazovací funkci. Úrok z prodlení by v případě schválení usnesení byl následně vyměřen a vypořádan v rámci ročního vyúčtování a byl by příjmem vstupujícím do výsledku hospodaření SVJ.

Na dotaz zástupkyně CPI Byty, a.s., se upřesňuje, že úročení by podléhaly pouze pohledávky v budoucnu vzniklé (nikoliv minulé), přičemž o riziku plynoucím z pozdního zaplacení budou všichni vlastníci písemně upozorněni v nových předpisech záloh. Současně s tím budou dlužníci vyrozuměni o výkazu nedoplatků; jakákoliv příchozí platba (nebo její část) totiž pokrývá vždy nejstarší z pohledávek (nebo její část), pokud není ošetřena dohodou o odkladu platby či o splátkovém kalendáři (v tom případě je evidována odděleně). Písemným upozorněním chce SVJ předejít situaci, kdy se do úročeného prodlení vlastníci dostanou nedopatřením (nevědomostí).

Na dotaz pí Somorové, jak bude SVJ postupovat v případech, kdy se plátce dostane např. vinou ztráty zaměstnání do dočasné platební neschopnosti, M. Drtina odpovídá, že SVJ tento sankční prostředek zásadně neuplatní u pohledávek, u kterých byla uzavřena dohoda o odkladu platby či o splátkovém kalendáři. Je ale vždy na dlužníkovi, aby tuto nepříznivou situaci vždy zavčas iniciativně s SVJ řešil.

V případě řádně uplatněné reklamace vyúčtování se doba splatnosti pohledávky řídí ustanovením ZoVB a tato doba pochopitelně není nikterak penalizována.

Hlasováno o návrhu na úročení pohledávek SVJ za vlastníky, vzniklých po nabytí účinnosti usnesení, úrokem ve výši 0,40 % z dlužné částky denně.

Hlasování číslo 6:

pro návrh: 57,62 % přítomných hlasů / proti návrhu: 42,38 % / zdržel se: 0 %

Návrh byl přijat.

Usnesení: Shromáždění s o u h l a s í se zavedením úročení nově vzniklých pohledávek SVJ za vlastníky, a to úrokem na denní bázi ve výši 0,40 % z dlužné částky.

7. Různé

M. Drtina přítomné informoval, že nové předpisy záloh dle změn přijatých dnešním Shromážděním se zohledněním očekávaných nákladů v r. 2010 budou distribuovány vlastníkům do konce února nebo v prvním březnovém týdnu se splatností prvně k 25.3.2010. Vyúčtování služeb za r. 2009 provede výbor SVJ poté, co SBD Praha uzavře účetní knihy a předá podklady k vyúčtování (odhadovaný termín: duben).

Na dotaz p. Andziola, kdy je plánována rekonstrukce vstupního portálu a poštovních schránek v přízemí domu, odpovězeno, že investičními prioritami je nyní rekonstrukce výtahu a zateplení domu. Vstupní portál je až následný v pořadí.

Shromáždění skončeno ve 20:05 hod.

Praha, 17. února 2010

Zapsal: M. Drtina

Ověřila: Z. Walterová