

Zápis č. 7 ze schůze výboru SVJ ze dne 5.2.2007

Přítomni: p.Machníková, Boušová, Anýž, Vondráčková, Korejsová
za kontrolní komisi – p. Uglaj
(viz presenční listina v příloze zápisu)

Schůzi výboru zahájila paní Alena Machníková a konstatovala usnášeníschopnost výboru. Jako zapisovatele navrhla paní Světluší Korejsovou a vyzvala přítomné k hlasování.

Hlasování:

Pro návrh se vyslovili čtyři členové výboru. Paní S. Korejsová se zdržela hlasování.

Paní Světlušě Korejsová byla schválena jako zapisovatel zápisu č. 7.

Předsedkyně výboru seznámila přítomné s programem schůze:

- 1) Informace o průběhu prací – výměna oken
- 2) Informace o registraci SVJ k daňové povinnosti
- 3) Informace ve věci odečtu TUV+SV+tepla
- 4) Projednání smlouvy o správě objektu
- 5) Projednání „Názoru“ p. Hubáčka
- 6) Různé

AD 1) K výměně oken podala informaci p. Machníková a sdělila, že proběhl kontrolní den za účasti zástupců SVJ (p.Kroutil, p.Machníková) a stavebního dozoru - p. Duspěvy. Současně přítomné seznámila s tím, že p. Duspěva pro SVJ pracuje jako stavební dozor na základě plné moci udělené SBD Pokrok a zástupců firmy Sulko. Paní Korejsová a Vondráčková se nad touto informací podivily, neboť nebyly informovány o skutečnosti, že takováto smlouva se zaměstnancem SBD Pokrok o výkonu stavebního dozoru byla uzavřena (navíc úplatně) a požádaly o vysvětlení. Paní Korejsová uvedla, že obdržela zběžnou informaci od p. Kroutila, že bylo s p. Duspěvou jednáno o spolupráci, ale nevěděla, za jakých podmínek a že došlo k uzavření písemné smlouvy. **Při odsouhlasení výběrového řízení – vybrána fy SULKO , byl zároveň odsouhlasen stavební dozor, Zároveň bylo řečeno, že stavební dozor se**

vešobecně platí 1,2% z objemu zakázky. Při zpracování smlouvy o dílo je ve smlouvě uveden i stavební dozor – jako odborník p. Duspěva. Za SBD Pokrok je jmenována pí Petáková. Otázka, zda se jedná o úplatný stavební dozor, během zpracování smlouvy nebyla vznesena. Z tohoto důvodu p. Vondráčková požádala, aby jí byla smlouva předána a aby jí výbor uložil právní zhodnocení jejího obsahu. Na to p. Machníková předala p. Vondráčkové originál smlouvy o provádění technického dozoru č. 481/351/07 ze dne 22.1.2007 a originál smlouvy o dílo č. 481/3313/032/2006 /641048 L) ze dne 12.1.2007. Po nahlédnutí do smlouvy o dílo p. Vondráčková přítomné upozornila, že text smlouvy neodpovídá textu, který byl výborem v roce 2006 odsouhlasen a k jehož podpisu bylo SBD Pokrok

zmocněno. [Pí Vondráčková výboru nesdělila, čím se smlouva liší.](#)

Dále p. Machníková přítomné informovala, že při kontrolních dnech byly kontrolovány postupy, kvalita provedené práce a byla zjišťována různá technická data, která vyplynula již z provedených prací. Výsledek tohoto kontrolního dne je zapsán ve Stavebním deníku (k nahlédnutí pro každého vlastníka jednotky. Paní Machníková dále uvedla, že pokud by měl někdo z vlastníků dotaz na to, co ohlídat při montáži v bytě, je možné se jí (tel.: 739 501 199) nebo p. Kroutila (tel.:602 212 524) kdykoli zeptat a kromě toho do termínu zahájení první výměny oken v bytech každý obdrží písemně stručně popsanou problematiku výměny okna včetně doporučení ,na co si dát pozor.

Usnesení:

Na základě předání Smlouvy o dílo ze dne 12.1.2007 a Smlouvy o provádění technickém dozoru s p. Ing. Janem Duspěvou, výbor ukládá p. Vondráčkové, aby oba dokumenty prohlédla a smlouvu s Ing. Duspěvou prověřila zejména z hlediska platnosti. P Anýž,pí Boušová a Machníková s tímto nesouhlasily, vzhledem k tomu, že stavební dozor se uzavírá mimo zúčastněné smluvní strany a proto je za honorář.

Hlasování:NEHLASOVALO SE

Pro návrh usnesení se vyslovilo všech pět členů výboru SVJ. Usnesení bylo jednomyslně schváleno.

P. Machníková dále přítomné informovala ohledně harmonogramu prací. Dle smlouvy o dílo měl být harmonogram vypracován do 31.1.2007. Vzhledem k tomu, že při prezentacích vyvstaly problémy hlavně kolem parapetů, bylo nutné toto řešit – viz zápis ze schůze výboru z 29.1.2007. Z těchto důvodů nebyly včas ze strany SVJ zhotoviteli díla předloženy podklady pro vyhotovení harmonogramu. Termín odevzdání závazných objednávek na parapety a jiných nadstandardů byl posunut do 2.2.2007, a tím došlo i k posunu vypracování harmonogramu na výměnu oken. Pokud někteří vlastníci doposud neodevzdali doplňující objednávky, bude u nich výměna uskutečněna v základním provedení.

1.část harmonogramu má být vyhotovena do 6.2.2007 (dvougaronky)

2. část harmonogramu má být vyhotovena do 9.2.2007

Tyto harmonogramy budou zveřejněny.

Harmonogramy budou po vyhotovení zveřejněny.

AD 2)Informace o registraci SVJ

Dne 1.8.2006 vzniklo společenství vlastníků a podle zákona o vlastnictví bytů je SVJ povinno předložit místě příslušnému správci daně do 30 dnů ode dne, kdy začalo pobírat příjmy podrobené dani nebo mu vznikla povinnost srážet daň nebo zálohy na ni.

Paní Machníková uvedla, že registrace mohla být uskutečněna až po dodání výpisu z obchodního rejstříku a přidělení IČ , [neboť k návrhu na registraci se musí přiložit výpis z obchodního rejstříku a stanovy.](#) . S tím p. Vondráčková vyjádřila nesouhlas. Dále bylo konstatováno, že se dne16.10.2007 konala ustavující schůze shromáždění SVJ, o jejímž průběhu byl sepsán notářský zápis, jež musel být doložen k zápisu do obchodního rejstříku. Současně byla učiněna [řada administrativně právních kroků v rozmezí od 17.10 do 8.12., kdy jsme podepisovaly 1. zápis z výborové schůze, kde byl ustaven výbor \(19. 10.\) aniž bychom ho četli a byl nutný jako příloha k dokumentaci na zápis do obchodního rejstříku](#) , aby bylo možno podat k Městskému soudu v Praze návrh na zápis SVJ do obchodního rejstříku. Po cca měsíci byl zápis proveden ke dni 9.1.2007.

Výbor vzal na vědomí skutečnost, že zápis do obchodního rejstříku byl proveden dne 9.1.2007 a SVJ bylo zaregistrováno k daňové povinnosti dne 22.1.2007.

Z hlediska daňové povinnosti za rok 2006:

Dle informace p. Machníkové daňovou povinnost za rok 2006 provede na SVJ ještě SBD – p. Malíková. Po zkontrolování a schválení rozvahy a výsledovky členskou schůzí, daňové přiznání podepíše předseda spolu s místopředsedou SVJ. Doklady z r. 2006 se shromažďují do konce února 2007.

JUDr. Vondráčkové upozornila, že má od SBD jiné informace, a to přímo od p. Malíkové, která ji ubezpečila, že SBD vypracuje pro SVJ rozvahu, výsledovku a přílohu a tyto dokumenty předá do 15.03.2007. SBD však nebude vyhotovovat daňové přiznání, pouze SVJ může doporučit daňového poradce. K tomu p. Vondráčková poznamenala, že vyplnit daňové přiznání si umí SVJ samo.

Členové výboru se shodli na tom, že před zpracováním daňového přiznání je nutno seznámit shromáždění SVJ s výsledky hospodaření a nechat je odsouhlasit. Výbor vyjádřil názor, že by měl z hlediska schvalování výsledků hospodaření a povinnosti podat daňové přiznání do 31.03.2007 obdržet od SBD podklady dříve než k 15.03.07.

Usnesení:

Výbor ukládá paní Machníkové, aby znovu prověřila u SBD, zda-li vyhotoví za SVJ daňové přiznání a za jakých finančních podmínek a zda-li by nebylo možné, aby výsledky hospodaření byly SVJ předloženy dříve než 15.03.2007.

Hlasování: NEHLASOVALO SE

Pro návrh usnesení se vyslovilo všech pět členů výboru SVJ. Usnesení bylo jednomyslně schváleno.

AD 3) Odečet tepla

Paní Machníková podala informaci o školení na téma „Rozúčtování topných nákladů“, kterého se dne 14.12.2006 zúčastnila. Na školení byla podána informace o právní úpravě, která se týká rozúčtování nákladů na jednotlivé jednotky. Z této právní úpravy vyplývá, že se doporučuje každou místnost vytápět tj. vykázat spotřebu. Za nulovou spotřebu jsou účtovány záporné (sankční) díly, tj. i při netopení se účtuje zjištěná průměrná spotřeba připadající na konkrétní místnost.

Usnesení:

Výbor rozhodl umístit podklady získané ze školení ve věci rozúčtování tepla na nástěnkách v každém domě. Tyto dokumenty si může každý zapůjčit, prostudovat a vrátit, aby mohly sloužit i ostatním vlastníkům.

Hlasování: NEHLASOVALO SE. Tato dobrá poznámka byla vznesena po termínu – neoponovali jsme

Pro návrh usnesení se vyslovilo všech pět členů výboru SVJ. Usnesení bylo jednomyslně schváleno.

Dále p. Machníková podala informaci, že teplota v obytných místnostech je reklamovatelná, pokud dosahuje

méně než 21° C a sdělila, že v brzké době bude třeba provést výměnu měřidel na TV+SV, neboť jsou již dlouhou dobu po době životnosti. Jedná se o nákladnou záležitost. Nutné výběrové řízení. Výbor SVJ uvítá od všech vlastníků náměty, které firmy oslovit v rámci výběrového řízení, aby tuto službu zajistily.

AD 4) Projednání smlouvy o správě objektu

Tento bod byl přesunut na jednání příští schůze výboru, kterou svolá předsedkyně výboru. Termín bude určen až po dohodě s dalším konzultantem, který by nám mohl přinést potřebné rady, aby tento úkol byl splněn ke spokojenosti všech.

Zatím je správa ze strany SBD vykonávána na základě Smlouvy o správě společných částí domu, kterou uzavřel každý VJ při převodu bytu do vlastnictví. Jde o zastupování zvláště každého vlastníka a nikoli SVJ.

AD 5) Názor p. Hubáčka z 26.1.2007 – projednání

Paní Machníková informovala, že obdržela od p. Kroutila dopis pana Hubáčka, nazvaný „Názor“ ze dne 26.1.2006, který byl zveřejněn na webových stránkách SVJ a s jeho textem seznámila ostatní členy výboru.

Současně upozornila, že i kontrolní komise již p. Hubáčkovi odpovídala na požadované otázky. Odpověď byla na web.stránkách i na nástěnce.

1. Přesto, že jsme od 16.10.2007 právnickou osobou pod názvem Společenství vlastníků Hráskeho 1908/1910, vystupujeme stále jako by většinovým vlastníkem bylo SBD Pokrok, zatímco naše společenství je zákazníkem SBD POKROK (zatím bezesmluvním). Není mi známo, že by nějaká smlouva o správě našeho objektu byla s SBD po vzniku Společenství projednávána a schvalována.

2. Po vzniku společenství měla být uzavřena smlouva o obstarání správy nemovitosti a výkonu dalších práv a povinností – s SBD Pokrok, příp. jiným subjektem – na základě výběrového řízení a schválení vlastníky. Smlouvu by měl obdržet každý vlastník a podepsat ji.“

Odpověď:

Smlouva pro správu objektu zatím nebyla uzavřena, jak je uvedeno výše v zápise a probíhá sumarizace podkladů, které by umožnily uspořádat výběrové řízení. Za tím účelem výbor uvítá návrhy od vlastníků na výběr firem, jež by mohly být zařazeny do výběrového řízení. Jakmile bude mít výbor SVJ dostatek materiálu (potřebné podklady) pro výběrové řízení, bude svoláno SVJ, aby rozhodlo, s kým a za jakých podmínek, bude smlouva o správě domu uzavřena.

3. Společenství by mělo mít vlastní účet a finance uloženy na termínovém vkladu – zejména když na účtu je relativně vysoká částka. Vlastníci by také měli být informováni jak jsou finance úročeny.“

Odpověď:

Samostatný účet SVJ Hraského 1908-1910 bude otevřen v co nejkratší době na základě jednání se zástupci SBD s cílem zajištění nejefektivnějšího peněžního styku (poplatky za vedení účtu, převody, platby, úrokové sazby na termínovaných účtech apod. Připravují se podklady. Paní Machníková uvedla názor, že za tím účelem je vhodné uzavřít mandátní smlouvu se SBD a dohodnout se na tom, kolik peněžních prostředků nám SBD uvolní na náš účet a kolik si ponechá z důvodu splátek dle smlouvy o dílo. P. Vondráčková oponovala, že otevření účtu pro potřeby SVJ není podmíněno uzavřením mandátní smlouvy a dle informace p. Březiny to lze zrealizovat okamžitě.

4. Provéřit, zda ještě neodvádíme SBD POKROK poplatek z pronájmu nebytových prostor.“

Odpověď:

Členové výboru neporozuměli otázce pana Hubáčka. Paní Machníková vysvětlila, (nesouhlas: že se nejedná o odvod, SBD si z poplatku za pronájem nebytových prostor ponechává příslušnou část procentuálně odpovídající počtu členů družstva, které ještě zastupuje. Zbývající) částka je v předepsaném poměru rozdělena po skončení účetního období všem vlastníkům bytových jednotek, o čemž každý vlastník dostává písemné potvrzení pro daňové účely. Peníze se vykazují do krátkodobých záloh a následně rozpouští podle podílů na bytě vlastníkům i nájemcům. Rozdíl spočívá v tom, že vlastník si sám podá daňové přiznání. Týká se to podnikatelů. Ti vlastníci, u kterých nepřekročí částka 6000,- Kč nemají povinnost zdaňovat. Za členy SBD daň podává družstvo, čili částku dostávají jako čistý příjem, na rozdíl od vlastníků, kde se jedná prakticky o hrubou mzdu. (neplatné: Pouze u členů SBD zůstává částka na účtu nájemců.) Již za působení p. Hubáčka ve výboru se takto zdanění provádělo. Rozpouštění je stanoveno zákonem cca s platností 4 let. Do té doby byla možnost převést výnosy z nebytových prostor z krátkodobých do dlouhodobých záloh.

5. Určitě by bylo vhodné podrobně vyhodnotit výhodnost placeného paušálu Pohotovostní službě SBD a zvážit nutnost platit výtahovou službu SBD, která supluje činnosti zahrnuté ve smlouvě s firmou Tramontáž, a zda vůbec něco pro nás dělá. S rozsahem těchto placených služeb by měl být každý vlastník seznámen.“

Odpověď:

Výbor prověří výtahovou službu – její rozsah a výši poplatku.

Co se týká pohotovostní služby SBD, jde podle informace paní Machníkové a některých členů výboru SVJ s ohledem na výši poplatku o službu potřebnou. Již několikrát se osvědčila při různých nenadálých případech (prasklá voda, ucpaný odpad, průnik kanalizace do přízemních bytů apod.) V takových případech je hrazen pouze materiál, nikoli práce a doprava. Smlouva se uzavírala za působení p. Luhana . Diskuse o ní probíhala ještě za působení p. Hubáčka. Dům stárne. Budou se vyskytovat havárie v bytech i ve společných prostorách. Pokud se nebude platit paušál za celý dům (každý nájemník platí měsíčně 19,- Kč – za rok 228,- Kč), potom bohužel se smlouva nebude vztahovat na společné prostory. Jména nebyla uváděna, protože byl osloven postiženým bydlícím buď p. Anýž nebo p. Machníková . Za společné prostory nebyla vynaložena žádná finanční částka. Byly provedeny 3 zásahy pročištění potrubí kanalizace tlakovou vodou, když se výkaly vylévaly do WC p. Novotného – elektro a p. Kroutila do bytu. (pro dodatečnou informaci: Dne 20.2. cca v 21.15 hod. neznámý pachatel vykopl skleněné vchodové dveře v č.1910. V domě jsou uloženy okna. P. Uglaj ofotografoval rozbité dveře a zavolał havarijní službu., p. Machníková došla na policii. Pánové Anýž,

Bouše, Dolejš, Krof a p. Boušová sklidili sklo. V 00.15 hod. byly dveře zaskleny. V současné době

zajišťují platbu přes pojišťovnu.)

6. Na základě proběhlé prezentace výměny oken a montáže žaluzií, během které se vyskytly nejasnosti a také jsme byli upozorněni, že problémy budou vznikat, Odporučuji zpracovat „Průvodce výměny oken“, ve kterém by byl uveden postup, upozornění na co je třeba zvláště dbát při dohledu na výměnu oken, zkušenosti z montáže „Vzorových oken“ atd. “.

Odpověď:

Do termínu zahájení první výměny oken v bytech každý obdrží písemnou stručnou informaci týkající se výměny oken včetně doporučení, na co si dát pozor. Dále je možné oslovit

p. Machníkovou –	tel. 739 501 199- za SVJ
p. Kroutila	tel. 602 212 524 – za SVJ
p. Klementa	tel. 724 849 915 – za firmu SULKO

7. Stanovit hodiny od – do, ve kterých bude výměna probíhat. “.

Odpověď:

Pracovní doba není stanovena, neboť to neobsahuje smlouva. Bude se pracovat v souladu s domovním řádem a s ohledem na technologii montáže.

8. Měla by být uvedena „pracovní doba“ a spojení na pracovníka stavebního dozoru a kolik platíme za tento dozor. “.

Odpověď:

Stavební dozor pracuje na základě smlouvy z 22.1.2007. P. Duspěva se dostavuje na stanoviště minimálně 3x týdně nebo dle potřeby a dle postupu prací. Svoji činnost zaznamenává do Stavebního deníku. Deník i smlouva jsou k nahlédnutí v kanceláři.

Spojení na stavební dozor: p. Duspěva, Klírova 1920, tel. 606 633 919

9. Spojení na člena výboru společenství, na kterého se bude možné obrátit při vzniklých problémech spojených s výměnou oken, které nebude možné řešit se zástupcem firmy. “.

Odpověď:

viz odpověď v bodě 6

10. Zpřístupnit kompletní podepsanou smlouvu s podrobnou cenovou kalkulací, slevami, platebními podmínkami, sankcemi atd. min. na internetu. “.

Odpověď:

Smlouva o dílo na výměnu oken i Smlouva o provedení stavebního dozoru jsou v současnosti

k nahlédnutí v kanceláři (návštěvu nutno předem dohodnout).

Na internetu nelze smlouvu o dílo zpřístupnit s ohledem na její čl. 12.5, který považuje veškeré informace uvedené ve smlouvě a jednání vyplývající z činnosti smluvních stran za důvěrné. To však neznamená, že nemá být každému vlastníku přístupná.

AD 5a) Dotaz p. Musila –

Stačí postavit lešení, zámky jsem vystříkal WD 40 a fungují. Chybí tech. znalosti.

Odpověď: Ve výboru je technik, pan Anýž. Okna se musí zabudovat zevnitř.

Lešení by i při eventuelní možnosti stálo statisíce Kč. WD 40 se používá na vyčištění, uvolňování spojů atp.. Mazání zámků se provádí grafitem.

AD 6) Různé

Výbor se dohodl, že pokud některý z jeho členů bude mít k čemukoli osobní připomínky, vyvěsí je na pravé straně nástěnky nebo na webových stránkách SVJ s poznámkou, že jde o jeho osobní názor a nikoli o názor výboru.

Zápisy výboru budou zapisovatelem zápisu rozesílány e-mail. poštou k odsouhlasení, event. k připomínkách ostatním členům výboru. Zápis bude zveřejněn na nástěnkách a na www stránkách až po odsouhlasení všemi členy výboru.

Program příští schůze:

- 1) Informace o průběhu výměny oken
- 2) Informace o úkolech jak vyplývají z usnesení v zápise
- 3) Příprava na převedení Správy domu – podklady pro shromáždění VJ

Termín další schůze nebyl stanoven. Schůzi svolá předseda výboru SVJ p. Machníková

Zapsala: Korejšová

V Praze dne 5.2.2007