

Zápis ze shromáždění vlastníků Společenství vlastníků 1106 Villa Bianca, Praha 6

Shromáždění vlastníků se konalo ve čtvrtek dne 21. 5. 2015 hod. v salonku Art hotelu Praha, Nad Královskou oborou 53, 170 00 Praha 7

pozn.: v textu je použito zkratk: SSVJ = shromáždění společenství vlastníků jednotek
VSVJ = výbor společenství vlastníků

Prezence oprávněných účastníků a předání hlasovacích lístků začalo 15 minut před zahájením schůze shromáždění. Došlo k ověření totožnosti vlastníků, či jejich zástupců dle průkazů totožnosti, i dle Výpisu z obchodního rejstříku (viz prezenční listina). Všichni účastníci obdrželi před zahájením Pozvánku s programem shromáždění v listinné podobě, dále pak byla e-mailem distribuována všem vlastníkům Zpráva o činnosti správce vč. Zprávy o hospodaření, stejně tak každý vlastník obdržel v předstihu společně se svým privátním vyúčtováním i dokument „Vyúčtování celkově“ za celé SVJ Villa Bianca 1106. Na schůzi shromáždění byla přizvána notářka JUDr. Dana Skružná k ověření platnosti hlasování o bodu č. 9) Programu – Nové Stanovy (Stanovy dle NOZ)

Projednané body schůze:

1) Zahájení, zpráva o prezenci, zpráva o usnášení schopnosti shromáždění a schválení Programu

Na základě přítomnosti nadpoloviční většiny vlastnických podílů bytových jednotek a nebytové jednotky „garáž“ bylo shromáždění shledáno usnášení schopným - k jednání se dostavili vlastníci disponující z celkového počtu:

23.449 podílů za bytovou část 14.238.....tj. 60,72 %

6.551 podílů za garážová stání 3.990.....tj. 60,90 %

(pozn.: vzhledem k tomu, že podíly za garážová stání dosáhly nadpoloviční většiny, byla zvolena zástupcem hlasujícím za garážová stání společnost Soperton, s. r. o. zastoupená p. Ing. Jiřím Maštálkou, která bude následně zastupovat a hlasovat za celý nebytový prostor „garáž“ v síle všech hlasů připadajících na nebytový prostor „garáž.“ Co se týče programu shromáždění, ten byl uveden v Pozvánce, proto byli přítomní vyzváni, aby se k navrženému programu vyjádřili. Vzhledem k tomu, že nikdo z přítomných nevznesl žádný návrh, bylo přistoupeno k hlasování ve znění: „Shromáždění navrhuje a volí za zástupce vlastníků nebytového prostoru „garáž“ společnost Soperton, s. r. o. zastoupenou p. Ing. Jiřím Maštálkou a schvaluje program shromáždění, který byl uveden v Pozvánce:

PRO (byty).....14.238.....100 %

PRO (nebyt. Prost. Garáž).....6.551.....100 %

PROTI (byty).....0.....0 %

PROTI (nebyt. Prost. Garáž).....0.....0 %

ZDRŽELO SE (byty).....0.....0 %

ZDRŽELO SE (nebyt. Prot. Garáž).....0.....0 %

Usnesení: „Shromáždění schvaluje program uvedený v Pozvánce. Za zástupce vlastníků nebytového prostoru „garáž“ volí společnost Soperton, s. r. o. zastoupenou p. Ing. Jiřím Maštálkou. Celková síla hlasů pro další jednání činí 20.789 hlasů.

2) Volba předsedajícího shromáždění zapisovatele a ověřovatele Zápisu:

Do orgánů schůze shromáždění do jednotlivých funkcí se navrhuje:

Předsedající: Soperton s. r. o., zastoupená p. Ing. Jiřím Maštálkou

Zapisovatel: p. Jiří Carmine – zástupce správcovské spol. Zuckerstein, spol. s r. o.

Ověřovatel: p. Antonín Drbohlav – vlastník jednotky „D4“

PRO20.789.....100 %

PROTI0.....0 %

ZDRŽELO SE0.....0 %

USNESENÍ: Shromáždění zvolilo orgány shromáždění ve složení:
předsedající: Soperton, s. r. o. zastoupená p. Ing. Jiřím Maštálkou,
zapisovatel: p. Jiří Carmine,
ověřovatel: p. Antonín Drbohlav,

3) Zpráva o činnosti Výboru

Zprávu o činnosti VSVJ přednesl p. Ing. Jiří Maštálka, zástupce společnosti Soperton, s. r. o. Ve své zprávě stručně zmínil především časovou náročnost a zodpovědnost související s výkonem této funkce, a to za stavu, kdy výbor nebyl v kompletním složení. Zmínil též účast na řadě schůzek, kdy z titulu předsedy Výboru SVJ musel reagovat a řešit jak podněty ze strany vlastníků, tak i přenášet řadu požadavků směrem ke správci. Po přednesení Zprávy o činnosti Výboru SVJ požádal přítomné o případné dotazy – vzhledem k tomu, že nikdo přednesenou Zprávu o činnosti výboru nepřipomínkoval, bylo o přednesené Zprávě o činnosti Výboru SVJ hlasováno ve znění: „Shromáždění bere na vědomí Zprávu o činnosti Výboru SVJ přednesenou p. Ing. Jiřím Maštálkou – předsedou Výboru SVJ, resp. zástupcem společnosti Soperton, s. r. o.:

PRO.....	19.587.....	94,2 %
PROTI.....	0.....	0 %
ZDRŽELO SE.....	1.206.....	5,8 %

USNESENÍ: Shromáždění bere na vědomí Zprávu o činnosti Výboru SVJ přednesenou p. Ing. Jiřím Maštálkou, předsedou Výboru SVJ / zástupcem společnosti Soperton, s. r. o.

4) Zpráva o činnosti správce za rok 2014

Zprávu o činnosti správce obdrželi vlastníci v listinné podobě ještě před zahájením Shromáždění (viz příloha Zápisu) a tudíž měli možnost se s ní seznámit. Na dotaz směrem k plénu, zda účastníci požadují, aby byl tento dokument čten (přednesen) zde na tomto shromáždění, přítomní tento návrh odmítli s tím, že se se Zprávou již seznámili. Na základě uvedeného bylo navrženo hlasování o Zprávě o činnosti správce v předložené podobě – hlasování ve znění:

„Shromáždění bere na vědomí Zprávu o činnosti správce, zpracovanou správcovskou společností Zuckerstein, spol. s r. o., která byla vlastníkům předložena v písemné podobě:

PRO.....	19.587.....	94,2 %
PROTI.....	0.....	0 %
ZDRŽELO SE.....	1.206.....	5,8 %

USNESENÍ: Shromáždění bere na vědomí Zprávu o činnosti správce, zpracovanou správcovskou společností Zuckerstein, spol. s r. o. předloženou shromáždění v písemné podobě.

5) Zpráva o hospodaření a vymáhání pohledávek

Ke zprávě o hospodaření konstatoval správce, že vlastníci obdrželi společně s rozesílaným vyúčtováním i celkové výsledky hospodaření SVJ za rok 2014. Z tohoto dokumentu vychází i Zpráva o hospodaření, která tvoří součást Zprávy o činnosti správce – k dané Zprávě o hospodaření bylo konstатовáno, že SVJ hospodařilo v r. 2014 s poměrně výrazným přebytkem. Co se týče vymáhání pohledávek, správce konstatoval, že v této otázce je postupováno na základě přijatých usnesení a že Výboru SVJ je každý měsíc zasíláno saldo dlužníků, stejně tak, že je již rutinně a automaticky postupováno při zasílání upomínek, uplatňování sankcí až po předávání dlužníků a jejich dluhů advokátní kanceláři k vymáhání právní cestou. Při této příležitosti správce okomentoval současnou praxi, nicméně v souvislosti s přijetím Zákonu 67 / 2013 Sb., který nabyl účinnosti k 1. 1. 2014 upozornil na změnu, kterou tento Zákon přináší, a to skutečnost, že tento nově přijatý Zákon nezná pojem „úrok z prodlení“, ale pouze pojem „poplatek z prodlení“, dále přítomným ozřejmil jeho reálný dopad na dlužníky v podobě zpřesnění výpočtu a daleko citelnějšího postihu především co se týče výše částky. K přednesenému bodu proběhlo hlasování ve znění:

Shromáždění schvaluje přednesenou Zprávu o hospodaření a vymáhání pohledávek a bere na vědomí změny v souvislosti s nabytím účinnosti Zákonu č. 67 / 2013 Sb.:

PRO.....	19.587.....	94,2 %
PROTI.....	0.....	0 %
ZDRŽELO SE.....	1.206.....	5,8 %

USNESENÍ: Shromáždění schválilo Zprávu o hospodaření, shromáždění vzalo na vědomí změny související se zákonem č. 67 / 2013 Sb., především co se týče sankcí vůči dlužníkům.

Vzhledem k průběhu jednání a následujícím dvěma bodům Programu navrhl předsedající, aby body č. 6) a č. 7), které spolu úzce souvisejí byly projednány společně.

6)Odsouhlasení vyúčtování+7)Odsouhlasení účetní závěrky,převod zisku do FO

V daných bodech č. 6) a 7) bylo navázáno na již přednesenou Zprávu o hospodaření, resp. Výsledky hospodaření a bylo navrženo, aby vzhledem k dosaženým výsledkům zůstaly zálohy na další období ve stejné výši, jako v současnosti, resp. ve výši roku 2014 a též ve stejné struktuře, tzn. zachování stávajícího způsobu jejich rozúčtování. Co se týče účetní závěrky, správce informoval přítomné, že tento dokument byl vložen do sbírky listin rejstříku společnosti u MS Praha 2. K daným bodům proběhlo hlasování ve znění: Shromáždění schvaluje účetní závěrku a převod zisku do FO a dále navrhuje ponechat výši záloh i způsob jejich rozúčtování pro další období beze změny, tzn. v úrovni roku 2014, zároveň bere na vědomí sdělení správce o vložení dokumentu „účetní závěrka“ do sbírky listin u MS Praha 2:

PRO.....	19.587.....	94,2 %
PROTI.....	0.....	0 %
ZDRŽELO SE.....	1.206.....	5,8 %

USNESENÍ: Shromáždění schvaluje účetní závěrku a převod zisku do FO, dále pak ponechání záloh a způsob jejich rozúčtování pro následující období beze změny, tzn. jako v r. 2014. Shromáždění bere na vědomí vložení účetní závěrky do rejstříku společnosti u MS Praha 2.

8) Volba nových členů výboru

Předsedající informoval přítomné, jak se v posledním období vyvíjela situace ve Výboru SVJ s tím, že bude potřebné zvolit do Výboru SVJ nové členy, a to vzhledem k tomu, že člen výboru SVJ společnost Nerin Investments s. r. o. (IČ 271 94 795) zastoupená paní Ing. Romanou Ždimerovou podala rezignaci, stejně tak podal rezignaci i člen výboru SVJ paní Mgr. Gabriela Hallett. Vzhledem k tomu, že SVJ odmítlo variantu placeného předsedy v podobě jedné osoby a rozhodlo se zachovat stávající variantu v čele s výborem SVJ, byli vyzváni členové SVJ ke kandidatuře do výboru SVJ. Předsedající ing. Maštálka při této příležitosti informoval přítomné, že v tom případě je zde i možnost složení výboru SVJ z placeného předsedy (jako externí funkce) a dalších kandidátů z řad členů SVJ. O funkci placeného předsedy projevila zájem společnost CENTRA PRO společenství vlastníků, s. r. o. (IČ 024 90 838) zastoupená p. Miroslavem Soudným, z řad samotných vlastníků projevili zájem o kandidaturu od VSVJ p. Ing. Jiří Maštálka, a p. Antonín Drbohlav. K předložené kandidatuře proběhlo (o každém kandidátovi samostatně) hlasování ve znění:

- a) Shromáždění volí do funkce placeného člena Výboru SVJ společnost CENTRA PRO společenství vlastníků, s. r. o. (IČ 024 90 838), kterou zastupuje p. Miroslav Soudný:

PRO.....	20.793.....	100 %
PROTI.....	0.....	0 %
ZDRŽELO SE.....	0.....	0%

USNESENÍ: Společnost CENTRA PRO společenství vlastníků, s. r. o. (IČ 024 90 838) zastoupená p. Miroslavem Soudným byla zvolena do funkce placeného předsedy (odměna 5.400,- Kč / měs.)

- b) Shromáždění volí do funkce člena Výboru SVJ společnost Soperton, s. r. o. (IČ 273 90 845), kterou zastupuje p. Jiří Maštálka:

PRO.....	20.793.....	100 %
PROTI.....	0.....	0 %
ZDRŽELO SE.....	0.....	0%

USNESENÍ: společnost Soperton, s. r. o. (IČ 273 90 845) zastoupená panem Jiřím Maštálkou byla zvolena do Výboru SVJ.

c) Shromáždění volí do funkce člena Výboru SVJ p. Antonína Drbohlava, vlastníka jednotky č. „D4“:

PRO.....	20.793.....	100 %
PROTI.....	0.....	0 %
ZDRŽELO SE.....	0.....	0%

USNESENÍ: p. Antonín Drbohlav byl zvolen do Výboru SVJ

Pozn.: O rozdělení funkcí ve Výboru SVJ bude následně vypracován samostatný dokument „Rozdělení funkcí ve Výboru SVJ“

USNESENÍ: SVJ zvolilo Výbor SVJ ve složení:

- Společnost CENTRA PRO s. r. o (IČ 024 90 838), kterou zastupuje p. Miroslav Soudný
- Společnost Soperton, s. r. o. (IČ 273 90 845), kterou zastupuje p. Jiří Maštálka
- p. Antonín Drbohlav, vlastník jednotky „D4“

O rozdělení funkcí ve Výboru SVJ bude nově zvolenými členy výboru SVJ následně vypracován samostatný dokument.

9) Odsouhlasení nových stanov

SVJ mělo k dispozici Stanovy ve dvou verzích, a to:

- ad 1) verzi „SVJ v čele s Výborem SVJ“
- ad 2) verzi „SVJ v čele s předsedou“

Jak již bylo uvedeno, SVJ se rozhodlo pro zachování verze Stanov v čele SVJ s Výborem SVJ. Přítomní obdrželi Stanovy v předstihu k podání případných úprav, či připomínek. Vzhledem k tomu, že předložené Stanovy nikdo do konání shromáždění nepřipomínkoval, byla dána členům SVJ možnost předložit připomínky k předloženým Stanovám i na samotném shromáždění. Připomínku ke znění stanov vyslovila paní Ing. Anna Wurzelová, a to v souvislosti s doplněním, resp. uvedením předložených Stanov do souladu se zněním Zákona č. 67 / 2013 Sb., spočívající konkrétně v úpravě článku č. 13, bodu č. 1, kde ve znění Stanov bude nahrazen výraz „úrok z prodlení“ výrazem „poplatek z prodlení“. Vzhledem k tomu, že žádné další návrhy k předloženým Stanovám nebyly z pléna vzneseny, bylo přistoupeno (za účasti notáře) ke hlasování ve znění: Shromáždění schvaluje Stanovy (verzi v čele s Výborem SVJ) včetně úpravy článku č. 13, bod č. 1 (nahrazení výrazu „úrok z prodlení“ výrazem „poplatek z prodlení“, a to v souladu se Zákonem č. 67 / 2013 Sb.)

PRO.....	20.793.....	100 %
PROTI.....	0.....	0 %
ZDRŽELO SE.....	0.....	0%

USNESENÍ: Shromáždění Společenství vlastníků 1106 Villa Bianca, Praha 6 přijalo předložené Stanovy včetně úpravy článku č. 13, bod 1, tzn. včetně nahrazení výrazu „úrok z prodlení“, výrazem „poplatek z prodlení“ dle Zákona č. 67 / 2013 Sb.)

10) Odsouhlasení investic a změn (heslovitě)

- svod – oprava domu C – shromáždění souhlasí – po objevení závady bude řešit VSVJ
- modernizace TV rozvodů – Optosat – firma Vyskočil – je v řešení ze strany VSVJ
- výměna napájecích zdrojů UPS – havárie – bylo vyřešeno operativně, jako havárie
- větrání sklepů – přídatný motor – bude řešeno ze strany VSVJ
- řešení zatékání na fasády a okna (okapničky + přetěsnění kamenů) budou sledovány především okapy – následné řešení v kompetenci VSVJ
- pojištění objektu Generalli / Uniqa – VSVJ obdržel k rozhodnutí nabídku
- výměna měřidel – dle nejvýhodnější nabídky od Techem i vzhledem k tomu, že tato společnost pečuje o celý systém měření – odsouhlaseno – bude provedeno
- úprava tlaku vody – vysvětlen problém instalovaného (...a poněkud nesmyslného) systému – bude řešit VSVJ v součinnosti s VSVJ 1107
- ostraha – změna počtu osob – je v řešení VSVJ

11) Nová doména www.villabianca.cz bude provozována v ČJ – podmínky přístupu budou řešeny dle podmínek definovaných VSVJ

12) Diskuse, závěr

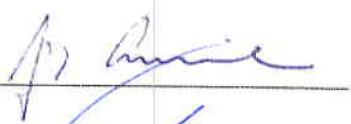
Vzhledem k tomu, že Program shromáždění byl vyčerpán a nikdo z přítomných nevnesl úžádny další příspěvek, poděkoval předsedající přítomným za účast a schůzi shromáždění ve 21, 20 hod. ukončil.

V Praze dne 21. 5. 2015

předsedající Soperton s. r. o.
(zastoupená p. Jiřím Maštálkou):



zapsal: Jiří Carmine:



ověřil: Antonín Drbohlav:

