

Zápis z ustavující schůze
shromáždění společenství vlastníků jednotek
domu 884 - 887v ulici Golfová v Praze 10,
konané dne 19.3.2007 v jídelně SOŠ – SOU, ulice Weilova 4, Praha 10

Na ustavující schůzi byli dále přítomni :

Zástupci Bytového družstva Pragostav :

Ing. Jiří Měšťan – ředitel družstva

Ing. Zelerová Věra – vedoucí technického odboru

Jednání se zúčastnila JUDr.Eva Nohejlová, notářka, Na Zámecké 11, Praha 4

Program schůze :

- 1) Prezence
- 2) Zahájení ustavující schůze společenství vlastníků
- 3) Volba předsedajícího a zapisovatele shromáždění
- 4) Přijetí názvu společenství
- 5) Projednání a schválení stanov společenství
- 6) Volba pověřeného vlastníka
- 7) Volba kontrolní komise
- 8) Stanovení rozsahu pravomoci pověřeného vlastníka
- 9) Výše odměny pověřeného vlastníka a členů kontrolní komise
- 10) Volba správce
- 11) Projednání a schválení jednacího řádu schůze shromáždění vlastníků
- 12) Ostatní a závěr

Ustavující schůzi zahájil Ing. Jiří Měšťan, ředitel bytového družstva Pragostav.

ad 1) Byla provedena kontrola prezence (viz 4 listy přítomných)

Bylo konstatováno :

Na shromáždění je přítomno	46	vlastníků
V zastoupení je přítomen	0	vlastníků
Celkem	61	vlastníků, tj. 75,41 %
Přítomní mají	35643	podílů, tj. 83,57 %

Konstatuje se, že shromáždění je schopné přijímat usnesení ke všem bodů programu.

ad 2) Byl vysvětlen význam a účel této ustavující schůze.

ad 3a) Návrh, aby předsedajícím shromáždění byl zvolen pan ing. Jiří Měšťan, byl přijat.

Hlasování :	pro	vlastníků	46 = 35643	podílů	100 %	z přítomných
	proti	vlastníků	0 =	0 podílů	0 %	z přítomných
	zdržel se hlasování	vlastníků	0 =	0 podílů	0 %	z přítomných

ad 3b) Návrh, aby zapisovatelem byla zvolena ing. Věra Zelerová, byl přijat.

Hlasování :	pro	vlastníků	46 = 35643	podílů	100 %	z přítomných
	proti	vlastníků	0 =	0 podílů	0 %	z přítomných
	zdržel se hlasování	vlastníků	0 =	0 podílů	0 %	z přítomných

ad 4) Návrh, aby společenství přijalo název Společenství Golfová 884 – 887 se sídlem Golfová 884/1, Praha 10 - Hostivař, PSČ102 00, byl přijat.

Hlasování :	pro	vlastníků	46 = 35643	podílů	100 %	z přítomných
	proti	vlastníků	0 =	0 podílů	0 %	z přítomných
	zdržel se hlasování	vlastníků	0 =	0 podílů	0 %	z přítomných

ad 5) Návrh stanov společenství ze dne 19.3.2007 byl po diskusi schválen v plném rozsahu s úpravou odstavce (1) v základním ustanovení byl přijat.

Po úpravě odst.(1) zní :

Společenství vlastníků jednotek (dále jen "společenství") je právnickou osobou, která vznikla na základě zákona č. 72/1994 Sb. , kterým se upravují některé spoluvlastnické vztahy k budovám a některé vlastnické vztahy k bytům a nebytovým prostorům a doplňují některé zákony (zákon o vlastnictví bytů) v platném znění.

Hlasování :	pro	vlastníků	46 = 35643	podílů	100 %	z přítomných
	proti	vlastníků	0 =	0	podílů	0 % z přítomných
	zdržel se hlasování	vlastníků	0 =	0	podílů	0 % z přítomných

V průběhu hlasování se dostavili další vlastníci. 49 přítomných vlastníků získalo 36628 podílů, tj. 85,88%.

ad 6) Předsedající vysvětlil důvod návrhu, aby Bytové družstvo Pragostav vykonávalo funkci statutárního orgánu – pověřeného vlastníka. Současně shromáždění sdělil odměnu za výkon této funkce, která činí včetně DPH 5.200,- Kč/měsíc za celé společenství. Návrh, aby pověřeným vlastníkem společenství bylo zvoleno Bytové družstvo Pragostav, byl schválen.

Hlasování :	pro	vlastníků	49 = 36628	podílů	100 %	ze všech
	proti	vlastníků	0 =	0	podílů	0 % ze všech
	zdržel se hlasování	vlastníků	0 =	0	podílů	0 % ze všech

ad 7) Návrh, aby členy kontrolní komise byli zvoleni :

- Schmiedová Jana Ing., [redacted]
- Jodas Jaroslav, [redacted]
- Kratochvilová Jiřina, [redacted]
- Tuček Roman, [redacted]
- Jirsová Alena, [redacted]

byl schválen v plném rozsahu. Hlasováno bylo na návrh přítomných o všech kandidátech najednou.

Hlasování :	pro	vlastníků	49 = 36628	podílů	100 %	ze všech
	proti	vlastníků	0 =	0	podílů	0 % ze všech
	zdržel se hlasování	vlastníků	0 =	0	podílů	0 % ze všech

Po volbě kontrolní komise, narhla předsedající odsouhlasit výši odměny pro členy kontrolní komise. V souladu s návrhem projednaným na přípravné schůzi, byla navržena odměna ve výši 13.000,- Kč/rok pro komisi jako celek. Po krátké diskusi byl vznesen protinávrh na odměnu ve výši 20.000,- Kč/rok/komise. Předsedající dal o protinávru hlasovat. Protinávrh, tj. odměna ve výši 20.000,- Kč/rok/komise byl přijat.

Hlasování :	pro	vlastníků	29 = 24779	podílů	67,65 %	z přítomných
	proti	vlastníků	1 = 693	podílů	1,89 %	z přítomných
	zdržel se hlasování	vlastníků	19 = 11156	podílů	30,46 %	z přítomných

ad 8) Pravidla pro zabezpečení modernizace, rekonstrukce, stavební úpravy a opravy společných částí domu, která byla vlastníkům předána spolu s pozvánkou ze dne 14.2.2007, byla po krátké diskusi přijata.

Hlasování :	pro	vlastníků	49 = 36628	podílů	100 %	z přítomných
	proti	vlastníků	0 =	0	podílů	0 % z přítomných
	zdržel se hlasování	vlastníků	0 =	0	podílů	0 % z přítomných

Následně předsedající vysvětlil nutnost zřízení kontaktní osoby a rozsah její činnosti. Jako kontaktní osoba byl navržen pan Pavlička Štěpán, kterému byla navržena odměna 2.500,-Kč/měsíc. Návrh na osobu správce a její odměnu byl přijat.

Hlasování :	pro	vlastníků	49 = 36628	podílů	100 %	z přítomných
	proti	vlastníků	0 =	0	podílů	0 % z přítomných
	zdržel se hlasování	vlastníků	0 =	0	podílů	0 % z přítomných

ad 9) Vzhledem k tomu, že odměny orgánů byly odsouhlaseny při jejich volbě, bod byl vypuštěn.

ad 10) Návrh, aby funkci správce vykonávalo Bytové družstvo Pragostav za cenu 169,- Kč/měs/byt bez DPH, tj. 201,- Kč/měs/byt včetně DPH, byl přijat.

Hlasování :	pro	vlastníků	49 = 36628 podílů	100 % z přítomných
	proti	vlastníků	0 =	0 podílů 0 % z přítomných
	zdržel se hlasování	vlastníků	0 =	0 podílů 0 % z přítomných

ad 11) Předsedající vysvětlil důvod předložení jednacího řádu schůze shromáždění vlastníků ke schválení. Jednací řád byl, který byl vlastníkům předán spolu s pozvánkou ze dne 14.2.2007, přijat.

Hlasování :	pro	vlastníků	49 = 36628 podílů	100 % z přítomných
	proti	vlastníků	0 =	0 podílů 0 % z přítomných
	zdržel se hlasování	vlastníků	0 =	0 podílů 0 % z přítomných

Po tomto hlasování se ujal slova pan Tuček, který podal informaci o výběrovém řízení na opravu střechy. Ze sedmi vyzvaných firem se na prohlídku střechy dostavily pouze dvě, která také předložily nabídku. Ani tyto dvě firmy nesplnily podmínky zadání. Z tohoto důvodu chce iniciovat nové výběrové řízení.

Dále informoval o plánu oprav. Do plánu oprav je zařazena oprava střechy, rozvodů ZTI a výtahů. Do plánu oprav jsou zařazeny všechny čtyři výtahy. Oprava střecha se předpokládá ještě v roce 2007. Ostatní opravy dle budou prováděny dle finančních možností.

Vlastnice z domu 887 upozornila na zatékání lodžii. Problematika bude řešena individuálně.

Po delší diskusi bylo hlasováno o přijetí navrženého plánu oprav. Plán oprav byl přijat.

Hlasování :	pro	vlastníků	49 = 36628 podílů	100 % z přítomných
	proti	vlastníků	0 =	0 podílů 0 % z přítomných
	zdržel se hlasování	vlastníků	0 =	0 podílů 0 % z přítomných

Na výzvu aby se přihlásili zájemci do výběrových komisí na opravy, byli najmenováni : Vaněček Jaroslav, Jehlička Vladimír Ing. CSc., Bacík František Ing. Arch., Babčický Vladimír a Heřmanský.

Závěrem ředitel družstva podal následující informace :

- po zápisu do rejstříku společenství otevře pověřený vlastník účet společenství u ČSOB, a.s. – pobočka Švehlova, u které má otevřený účet družstvo a ostatní společenství, která vznikla z hospodářských středisek družstva a uzavře s bankou dohodu o elektronické výměně dat. Vzhledem k dlouhodobé spolupráci a objemu finančních prostředků poskytuje banka společenstvím výrazně vyšší úrokové sazby podle principu pásmového úročení v rámci cash pooling fiktivní;
- po zřízení účtu společenství budou vlastníci posílat pravidelné měsíční platby na účet společenství. O změně účtu obdrží každý vlastník písemnou informaci s údaji, od kdy a kam bude pravidelné měsíční platby platit. Každý obdrží 6 složenek na překlenovací období, než si event. zařídí ve své bance změnu platebních příkazů. Ing. Jezdinská – vedoucí odboru služeb vyhodnotí dosavadní způsob plateb od vlastníků a ekonomicky vyhodnotí, jaký způsob úhrad pravidelných měsíčních plateb bude společenství příp. jednotlivé vlastníky bytů výhodný;
- o výhodách uzavřené pojistné smlouvy, nových pojistných produktech a dalších výhodách pro členy Bytového družstva Pragostav; upozornil na skutečnost, že informace o pojištění u pojišťovny Kooperativa, pojišťovna a.s. byla zaslána všem členům družstva na jaře loňského roku.
- dále byla podána informace o rozhodnutí představenstva družstva, podpořit iniciativu při vyhledávání nových subjektů na provádění správy družstvem. S tím, kdo družstvu zajistí nového klienta, bude uzavřena smlouva o spolupráci a bude mu poskytnuta odměna. Při uzavření smlouvy o správě se bude tato odměna rovnat dvojnásobku měsíčního poplatku za správu(tj. např. u budovy o stu bytech cca 32tis Kč bez DPH). Pokud bude družstvo provádět správu další roky, bude po roce vyplacena konečná odměna rovnající se měsíčnímu poplatku za správu(tj. např. u budovy o stu bytech cca 16tis Kč bez DPH).
- o novém způsobu vymáhání pohledávek :
dosud Bytové družstvo Pragostav zastupuje u soudu společenství vlastníků na základě uzavřené „Smlouvy o správě“. Právník družstva zpracuje žalobu a jako obecný zmocněnec u soudu zastupuje společenství. Za tuto činnost družstvo účtuje společenství,

podle platného ceníku družstva náklady na zpracování žaloby, účast u soudu, případně dopravu (když je jednání mimo Prahu). Důvodem je, že současná právní úprava neumožňuje Bytové družstvo Pragostav uplatňovat tyto náklady jako soudní náklady, k jejichž úhradě bývá převážně odsouzen ten, kdo soudní při prohraje. V nejvyšší míře se jedná o oblast vymáhání dluhů od jednotlivých vlastníků jednotek, kteří dluží společenství na úhradách za svoji jednotku. Společenství může přenést uvedené náklady na dlužníka v rámci ročního vyúčtování pravidelných měsíčních plateb, ale takový postup je v případě možného právního sporu dlužníka z právního hlediska neobhájitelný.

Nyní bude společenství vlastníků při vymáhání pohledávek zastupováno advokátem, se kterým bude uzavřena „Smlouva o poskytování právní pomoci“. K tomuto kroku vedla správce ta skutečnost, že advokát má možnost, v rámci soudního jednání, uplatnit veškeré finanční nároky, které mu při daném soudní řízení vznikly a ty mu budou rozhodnutím soudu přiznány.

V poslední upomínce před podáním žaloby bude dlužník správcem upozorněn, že pokud do daného termínu neodstraní důvod, pro který je upomínka nebo upozornění zasláno (doporučeně), že bude záležitost předána advokátní kanceláři. Ta si bude uplatňovat náklady na zastupování společenství vlastníků v souladu s vyhláškou 484/2000 Sb., kde jsou stanoveny sazby odměn v občansko soudním řízení. V případě, že dlužník dlužnou částku v termínu neuhradí, správce vypracuje a předá podklady advokátovi pro vypracování žaloby a další vedení sporu.

Advokátovi na základě uzavřené „Smlouvy o poskytování právní pomoci“ přináleží odměna, která bude za každý případ zúčtována. Když bude případ úspěšně dokončen, nebudou náklady společenství vlastníků žádné. V případě neúspěchu při vedení sporu budou náklady společenství vlastníků rovny Kč 5.000,-, tato částka bude odměnou advokáta včetně nákladů na vedení sporu.

Zapsala : ing. Věra Zelerová
V Praze dne 19.3.2007.