

Správní bytové družstvo

Nový domov

Maroldova 1449/8

140 00 Praha 4

P O Z V Á N K A

**na ustavující schůzi společenství vlastníků jednotek
(týkající se vzniku právnické osoby)
domu v ul. Markušova, č.p. 1630 a 1631, Praha 4.**

SBD Nový domov jako původní vlastník a spoluvlastník domu, na základě zákona č. 72/1994 Sb. (kterým se upravují některé spoluvlastnické vztahy k budovám a některé vlastnické vztahy k bytům a nebytovým prostorům), ve znění pozdějších předpisů zejména zákona č. 65/2002 Sb., Vás tímto zve na **1. ustavující schůzi společenství vlastníků jednotek domu, ul. Markušova, č.p. 1630 a 1631, Praha 4.** Tato ustavující schůze společenství vlastníků jednotek se koná **dne 16. února 2009, od 18.³⁰ hod.** (presence od **18.⁰⁰ hod !**), v Základní škole Květnového vítězství 1554, Praha 4 (v jídelně, pavilon D, 1. patro).

Program:

- 1) Zahájení schůze společenství vlastníků jednotek zástupcem SBD Nový domov, volba řídícího schůze.
- 2) Projednání a schválení stanov společenství vlastníků jednotek.
- 3) Volba statutárního orgánu společenství.
- 4) Závěr.

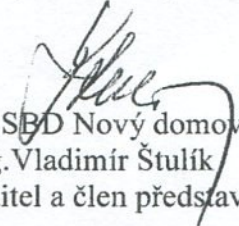
Ustavující schůze se zúčastní notář p. JUDr. Petr Bílek, který v souladu s výše uvedeným zákonem ověří průběh schůze a dokumenty schválené touto schůzí.

Vzhledem k závažnosti ustavující schůze je Vaše účast nahraditelná pouze zmocněncem, který před schůzí předloží plnou moc.

Této ustavující schůze se mohou zúčastnit i členové družstva, nájemci bytů, ale pouze jako přihlížející. Z důvodu organizačního zajištění schůze a v neposlední řadě i pro kvalifikované zajištění práv nájemců družstevních bytů a družstva bude družstvo jako vlastníka dosud nepřevedených bytů, na základě rozhodnutí představenstva družstva, zastupovat při hlasování zplnomocněný zástupce družstva.

Na ustavující schůzi se bude hlasovat mandáty, které odpovídají spoluvlastnickým podílům na společných částech domu.

S pozdravem


Za SBD Nový domov
Ing. Vladimír Štulík
ředitel a člen představenstva družstva

Praha 26.1. 2009

POZVÁNKA

na řádné shromáždění společenství vlastníků jednotek

Markušova 1630 a 1631

Shromáždění naváže na ustavující schůzi SVJ jako právnické osoby **16.2.2009 v jídelně Základní školy Květnového vítězství 1554* (viz dole)**. Podle průběhu ustavující schůze se předpokládá zahájení mezi 19.00 a 19.30.

Cílem je přijmout usnesení pro plynulý přechod SVJ na právnickou osobu a její další fungování nezbytná (body 2, 3, 4 programu) nebo vyplývající z podzimního shromáždění (bod 5).

Jednání se bude řídit schválenými stanovami a povede je nově zvolený výbor.

Nájemci se jednání, hlasování a volby neúčastní a mohou být přítomni jen jako pozorovatelé.

Program

1. Zahájení, schválení programu spojené s kontrolou schopnosti usnášení.
2. Schválení úhrad a záloh 2009 v dosavadní výši.
3. Převzetí směrnic SBD ND, např. Domovního řádu, Pravidel výběrového řízení a pod.
4. Určení odměny statutárnímu orgánu – výboru.
5. Kontrolní komise.
6. Závěr.

Prosíme o co nejvyšší účast – přímo nebo alespoň prostřednictvím zmocněnce (plná moc nemusí být ověřena).

Za výbor SVJ ing. Karel Bičovský



Praha, 26.1.2009

Informace k programu.

2. Podle stanov musí pravidelné platby schválit shromáždění a není důvod měnit jejich výši, nastavenou pro rok 2009 účtárnou SBD ND. Počítejme s mírným zvýšením správního poplatku v řádu desetikorun, vyplývající ze změny našeho právního vztahu (DPH a j.)
3. Bez pracovních směrnic nemůžeme fungovat a vytvářet si vlastní je zbytečné. Převzetí osvědčených směrnic družstva je optimální a zajistí i potřebnou kontinuitu.
4. Zatímco dosud určovaly výši odměn tabulky družstva, u SVJ – právnické osoby o nich rozhoduje shromáždění. Od SBD ND očekáváme informaci o průměrné výši odměn v porovnatelných SVJ – právnických osobách v jejich správě jako východisku jednání.
5. Podle stanov musí shromáždění nejprve rozhodnout, zda kontrolní komisi zřídí. V kladném případě pak musí zvolit všechny tři její členy. Z diskuse na posledním shromáždění vyplynul požadavek zveřejnit kandidáty v předstihu tak, aby vlastníci mohli svou volbu zodpovědně rozvážit. Do uzávěrky pozvánky byli zaregistrováni: pp. Vladimír Kotrba, Svatopluk Kubant, Michal Pick, Marie Šafránková.

Pozn.: pro přijetí všech usnesení programu je podle stanov třeba nadpoloviční většina z přítomné nadpoloviční většiny všech, s výjimkou volby členů kontrolní komise. Tam je pro zvolení třeba nadpoloviční většina všech.

* tam chodíme volit; z Markušovy ulice doprava dolů po hlavní, kolem stanice autobusu směr Háje, potom doprava a hlavním vchodem školy, kolem šaten a doprava po schodech (budou tam šipky)

**Zápis shromáždění
společenství vlastníků jednotek Markušova 1630 – 1631, Praha 4
dne 16.2.2009**

Jednání navázalo na ustavující schůzi společenství jako právnické osoby. V 19.10 ho zahájil předseda výboru a poděkoval členům za důvěru a podporu, kterou na ustavující schůzi vyjádřili schválením návrhu stanov a zvolením výboru. Zopakoval **návrh programu** z pozvánky s tím, že projednání a schválení prvních tří bodů je nezbytné pro další fungování společenství v nové právní situaci, čtvrtý bod potom vychází z návrhu na předchozím shromáždění 24.11.2008. K návrhu programu nebyly připomínky a byl **schválen 100% hlasů z přítomných 70,6%**. Tato kontrola schopnosti usnášení se opakovala při každém dalším hlasování a **účast 70,6% zůstala až do konce**.

První bod programu vycházel z požadavku stanov, aby **výši úhrad a záloh** za užívání bytu schválilo shromáždění. Návrh byl zachovat původní výši tak, jak je pro leden 2009 nastavila účtárna družstva – v případě ZOBF podle usnesení shromáždění 2008. Zvýšení správního poplatku ze současných 75,- Kč na 108,- Kč zdůvodnil p. Ing. Štulík, ředitel SBD Nový domov jako smluvního správce SVJ tím, že převedením našich financí na vlastní konto již jejich úroky nebudou využívány na částečné krytí správních nákladů, a povinností SBD nám jako samostatnému právnímu subjektu účtovat DPH. Nevyloučil mírné zvýšení správního poplatku podle nákladů v průběhu roku. Členský příspěvek členů družstva zůstává 30,- Kč, správní poplatek nečlenů 218,- Kč. K návrhu nebyly připomínky; dotaz na možnost individuálního nastavení záloh na topení byl zodpovězen kladně s tím, že se k otázce vrátíme podrobněji v závěru. **Návrh schválilo 99,2% z přítomných hlasů, 0,8% se zdrželo.**

Bod **převzetí směrnic** vycházel z toho, že ustavením právnické osoby pro nás zanikla platnost dosud používaných směrnic družstva. Rozumným a rychlým řešením je jejich formální převzetí, které zajistí kontinuitu rozhodování a konzistenci pravidel s naším smluvním správcem. Proti návrhu usnesení: „převzít směrnice SBD Nový domov, zejména Domovní řád (s aktualizací pojmů) a EN 1/01, EN 2/02, EN 1/99 (účetnictví), Sm 2/98 (výběrová řízení), Sm 1/02 (odečty bytových měřičů) a ŘD 3/01 (požární ochrana)“ nebyly námitky a byl **100% hlasů schválen**. Tím není dotčena naše možnost tyto a další směrnice na příštích shromážděních upravit, doplnit nebo nahradit. Domovní řád bude vyvěšen, ostatní směrnice budou k dispozici na našich stránkách www.markusova.cz.

Třetím bodem jednání bylo **určení odměn výboru**. P. Ing. Štulík byl požádán, aby sdělil rozpětí, v jakém se odměny ve srovnatelných SVJ v jejich správě pohybují, a zároveň aby jako zástupce největšího vlastníka (21,4%) výši odměny navrhl. V odpovědi vysvětlil, že výše odměn vyjadřuje nejen nárůst práce jako důsledek nové právní situace, ale i převzetí plné právní a hmotné zodpovědnosti za činnost společenství. Uvedl, že odměny v jimi spravovaných SVJ – právnických osobách se obvykle pohybují mezi 90,- a 100,- Kč na byt a měsíc. Navrhl odměnu na dolní hranici uvedeného rozmezí, tedy 90,- Kč na byt a měsíc. Připomínky ani protinávrhy nebyly a v hlasování se **pro návrh vyslovilo 95,9% hlasů, 1,6% bylo proti a 2,5% se zdrželo**.

Poslední bod se týkal návrhu **zřízení kontrolní komise** podle článku X. stanov. Předseda výboru upozornil, že stanovy zřízení KK neukládají a proto se před případnou volbou členů musí napřed rozhodnout o jejím zřízení. Zopakoval dále stručně její úkoly a pravomoci podle stanov a její funkci jako určitého prostředníka mezi členy a výborem. Požádal p. Ing. Štulíka

o názor a zkušenosti ostatních SVJ v jejich správě. Ředitel SBD Nový domov vysvětlil, že KK se zřizuje zejména tam, kde výbor řídí společenství sám, bez smluvního správce. Tam, kde smluvní správce existuje, fungují vzájemné kontrolní mechanismy, které činnost KK do jisté míry nahrazují. Na dotaz uvedl, že ze 150 SVJ – právnických osob jich KK zřídilo 10. V následném hlasování se **pro zřízení KK vyslovilo 24,6%, proti bylo 30,0% a 45,4% se zdrželo hlasování**. Potřebné nadpoloviční většiny se nedosáhlo a **návrh na zřízení KK přijat nebyl**.

V závěru jsme se vrátili **k vyúčtování topení**. Předseda informoval, že odečty za loňský zkušební rok byly vyhodnoceny a simulované vyúčtování (to skutečné bude ještě provedeno postaru) bude zveřejněno ve stručné verzi (seznam bytů se spotřebou pod minimem a nad maximem) ve skříňkách, úplné tabulky pak na webových stránkách a k nahlédnutí v příštích dvou (23.2. a 2.3.) pondělních úředních hodinách. Na dotaz potvrdil p. Ing. Štulík, že účtárna družstva ve zdůvodněných případech zálohu upraví.

Na závěr shromáždění rozhodlo většinou, že **další shromáždění budou opět ve školní jídelně** (s nájemným 300,- Kč/hod.).

Shromáždění bylo ukončeno ve 20.00.

Zapsal M. Šinský

Za správnost Ing. K. Bičovský

Pozn.: prezenční listina je společná s ustavující schůzí