

Zápis

z první schůze Shromáždění vlastníků jednotek:

Společenství vlastníků jednotek Horní lán č.p. 1327, Olomouc
(dále též SVJ)

konané dne 25.9.2012 v 17:00 hodin
v sídle společnosti EUROGEMA CZ, a.s. v Olomouci, Blanická 19

Schůze shromáždění vlastníků bylo svoláno s tímto pořadem jednání :

1. Schválení stanov společenství
2. Volba statutárního orgánu - výbor/pověřený vlastník
3. Schválení správce nemovitosti
4. Organizační záležitosti spojené se správou domu - fond oprav, výše záloh, způsob rozúčtování nákladů, režim užívání vnitrobloku

Přítomní:

Viz prezenční listina obsažená v příloze č.1 tohoto zápisu

Údaje o schůzi

Svolavatel schůze: společnost EUROGEMA CZ, a.s. (původní vlastník)

Předsedající schůze: Daniel Píša (zplnomocněný zástupce společnosti EUROGEMA CZ, a.s.)

Zapisovatel: Ing. Michal Richtr

Kontrola schopnosti usnášení

Hlasy celkem: 113 640

Hlasy přítomných vlastníků: 88 839

Třeba přítomných: 50%

Podmínka stanovena v: Stanovy, čl.VII, bod 10

Schůze shromáždění vlastníků jednotek je schopna usnášení.

K bodu 1 (Schválení stanov společenství)

Informace před hlasováním:

Návrh Stanov společenství předložil svolavatel a vychází ze vzorových stanov společenství vlastníků jednotek upravených či doplněných podle potřeb společenství.

Přítomní členové neměli k předloženému návrhu připomínky a pozměňovací návrhy.

Veškeré změny oproti vzorovým stanovám jsou v návrhu znění vyznačeny (viz příloha). Pokud by shromáždění vlastníků návrh neschválilo, platí bez dalšího vzorové stanovy bez úprav tak, jak jsou zveřejněny nařízením vlády č. 371/2004 Sb. v platném znění.

Související přílohy:

- Příloha č. 2: Návrh Stanov Společenství vlastníků jednotek Horní lán č.p. 1327, Olomouc

Návrh usnesení:

Shromáždění vlastníků jednotek souhlasí s předloženým návrhem upraveného znění vzorových stanov tak, jak byl nahlas přečten navrhovatelem - společností EUROGEMA CZ, a.s.

Hlasování:

Většina nutná ke schválení:	Třeba hlasů:	Hlasy Pro:	Hlasy proti:	Zdrželi se:	Výsledek
Tříčtvrtinová z přítomných	61 361	81 813	0	0	přijato

Odsouhlasený text tvoří přílohu č. 2 tohoto zápisu.

K bodu 2 (Volba statutárního orgánu - výbor/pověřený vlastník)

Informace před hlasováním:

Statutárním orgánem společenství má být dle přijmutých stanov tříčlenný výbor. Právo být volen do statutárního orgánu společenství má každý člen společenství. Členové statutárního orgánu odpovídají za případné škody, které společenství způsobí, a to v plné výši (s výjimkou případů, kdy škodu prokazatelně nezavinili). Členové statutárního orgánu si nemohou za výkon funkce sami nárokovat odměnu. Případné přiznání odměny a její výši může odhlasovat jen shromáždění. Nepodaří-li se zvolit výbor nebo není-li dostatek kandidátů na členství, volí se pověřený vlastník, který následně plní funkci výboru. Svolavatel schůze zároveň upozorňuje na skutečnost, že v době konání schůze ještě nejsou převedeny všechny jednotky v budově na nové vlastníky a dá se předpokládat, že nejpozději v lednu 2013 proběhne další schůze společenství vlastníků jednotek, kde bude možné provést novou volbu.

Vzhledem ke skutečnosti, že ke dni konání společenstvíse ani po opakovaných výzvách členům SVJ nenašel dostatek kandidátů na členy výboru a není možné provést volbu členů výboru, navrhuje svolavatel schůze hlasovat o jeho ustanovení do funkce pověřeného vlastníka.

Související přílohy:

- bez příloh

Návrh usnesení:

Shromáždění vlastníků jednotek volí pověřeným vlastníkem společnost EUROGEMA CZ, a.s. IČ: 26801001 se sídlem Blanická 917/19, 779 00 Olomouc.

Hlasování:

Většina nutná ke schválení:	Třeba hlasů:	Hlasy Pro:	Hlasy proti:	Zdrželi se:	Výsledek
Prostá ze všech	56 821	88 839	0	0	přijato

K bodu 3 (Schválení správce nemovit)

Informace před hlasováním:

Shromáždění vlastníků jednotek je oprávněno rozhodovat o tom, s kým bude uzavřena smlouva o provozní, technické, správní a obdobné činnosti spojené se správou domu a pozemku. Pokud by shromáždění vlastníků novou osobu správce neschválilo, zůstává správcem osoba určená v prohlášení vlastníka budovy, kterým byly vymezeny jednotlivé jednotky. Statutární orgán společenství vlastníků jednotek není oprávněn měnit osobu správce nebo obsah smlouvy se správcem bez schválení shromáždění vlastníků jednotek. Svolavatel schůze v součinnosti s pověřeným vlastníkem navrhl za správce společnost Rezidenční správa, s.r.o., IČ 286 17 746, se sídlem Blanická 917/19, Olomouc, PSČ 772 00 a předložil členům SVJ k posouzení text smlouvy o výkonu správy s platností na dobu neurčitou s jednoměsíční výpovědní lhůtou. K tomuto návrhu ani textu smlouvy nikdo z členů neměl námitky či připomínky a tak proběhlo hlasování.

Návrh usnesení:

Shromáždění vlastníků jednotek ustanovuje správcem společnost Rezidenční správa, s.r.o., IČ 286 17 746, se sídlem Blanická 917/19, Olomouc, PSČ 772 00 a pověřuje statutární orgán společenství, aby se správcem uzavřel smlouvu o výkonu správy v předloženém znění (tvoří přílohu č.3 tohoto zápisu ze schůze shromáždění vlastníků jednotek).

Hlasování:

Většina nutná ke schválení:	Třeba hlasů:	Hlasy Pro:	Hlasy proti:	Zdrželi se:	Výsledek
Prostá z přítomných	44 421	88 839	0	0	přijato

- Příloha č. 3: Odsouhlasený Návrh smlouvy o výkonu správy nemovitosti

K bodu 4 Organizační záležitosti spojené se správou domu - fond oprav, výše záloh, způsob rozúčtování nákladů, režim užívání vnitrobloku)

Informace před hlasováním:

Rozhodnutí o výši fondu oprav, zálohách a způsobu rozúčtování nákladů je z hlediska zajištění provozu domu velmi důležité. Navržené stanovy obsahují i základní pravidla umožňující rozúčtování nákladů bez dalšího. Případné změny ve způsobu rozúčtování nákladů musí být přijaty ¾ většinou přítomných členů. Výše záloh je navržena tak, aby pokryla očekávané náklady spojené s provozem domu (správa+spotřebované teplo a voda) dle rekapitulace provedené v příložených rozpočtech nákladů jednotlivých bloků. Pokud by shromáždění výši záloh neschválilo, rozhodne o ní podle navržených stanov statutární orgán, a to z toho důvodu, že hrazení záloh v jednoznačně určené výši je nezbytné proto, aby společenství mělo z čeho hradit pravidelné platby za teplo, vodu a další služby a nedošlo k přerušení poskytování těchto služeb. Příspěvky do fondu oprav byly navrženy ve výši obvyklé pro novostavby. Rozhodování o použití prostředků z fondu oprav podléhá schválení shromážděním vlastníků jednotek.

Související přílohy:

- Příloha č. 4: předpokládané náklady – roční rozpočet

Návrh usnesení:

Shromáždění vlastníků jednotek stanovuje členům společenství hradit příspěvky do fondu oprav ve výši 3,- Kč/m² měsíčně.

Hlasování:

Většina nutná ke schválení:	Třeba hlasů:	Hlasy Pro:	Hlasy proti:	Zdrželi se:	Výsledek
Prostá z přítomných	44 421	88 839	0	0	přijato

Návrh usnesení:

Shromáždění vlastníků jednotek stanovuje, že rozúčtování nákladů na správu domu a rozúčtování cen služeb na jednotlivé členy společenství bude prováděno podle obecně závazných předpisů a stanov společenství.

Hlasování:

Většina nutná ke schválení:	Třeba hlasů:	Hlasy Pro:	Hlasy proti:	Zdrželi se:	Výsledek
Třičtvrtinová z přítomných	66 630	88 839	0	0	přijato

Návrh usnesení:

Shromáždění vlastníků jednotek stanovuje členům společenství povinnost hradit pravidelné měsíční zálohy na správu, dodávky energií a služby poskytované společenstvím ve výši 21,- Kč/m² měsíčně.

Hlasování:

Většina nutná ke schválení:	Třeba hlasů:	Hlasy Pro:	Hlasy proti:	Zdrželi se:	Výsledek
Prostá z přítomných	44 421	88 839	0	0	přijato

Závěr

Na závěr schůze shromáždění vlastníků jednotek předsedající poděkoval přítomným za účast a schůzi oficiálně ukončil. Zápis ze schůze shromáždění vlastníků bude vyvěšen na vývěsce společenství.

V Olomouci dne 25.9.2012

.....
Daniel Piša (zplnomocněný zástupce společnosti EUROGEMA CZ, a.s.)
předsedající schůze

.....
Ing. Michal Richtr
zapisovatel