

**Program schůze shromáždění
Společenství vlastníků domů č. 775 a 776 – ul. Rodinná 5 a 7 v Plzni,
Divadlo Alfa, 12.4.2007, 18:30 hod**

Program schůze shromáždění:

- 1) Prezence vlastníků
- 2) Seznámení s výsledky hospodaření za rok 2006 a přijetí usnesení o převodu hospodářského výsledku do FO.
 - V příloze 1 je přiložena účetní závěrka hospodaření společenství zpracovaná správcem IKON s.r.o. a přehled příjmů a výdajů za rok 2006 zpracovaný panem Kovářem podle fyzicky uskutečněných plateb v roce 2006. (V tomto případě jde o přehled příjmů a výdajů na našich bankovních účtech v roce 2006 bez ohledu na jejich časové zaúčtování v účetnictví vedeném správcem! Není proto možné srovnávat jednotlivé platby, např. za opravy atd., s účetními výsledky, kde je vždy počítáno se zálohami a fakturami z předchozích nebo následujících účetních období. Samozřejmostí je ale shoda ve výši finančních prostředků na našich bankovních účtech s účetnictvím IKONu.)
- 3) Návrh změny stanov, hlasování:

Vzhledem k tomu, že si někteří vlastníci stěžovali na způsob hlasování písemnou formou, tj. formou hlasovacích lístků, navrhuje tento písemný způsob hlasování jednoznačně zakotvit do našich stanov. Protože některá rozhodnutí definovaná zákonem (a shodně i našimi stanovami) vyžadují vyjádření **VŠECH** vlastníků, **tedy nejen vlastníků přítomných na schůzi shromáždění**, je hlasování formou hlasovacích lístků dle našeho názoru **vhodnou a zcela transparentní variantou vyjádření vůle vlastníků!** Zároveň toto písemné hlasování slouží i jako event. doklad potřebného počtu hlasů při následném jednání s úřady, které např. pro povolení stavební úpravy v domě požadují písemný souhlas patřičného počtu vlastníků. Rovněž není reálné svolávat několikrát v roce kvůli jakémukoliv návrhu výboru nebo i jednotlivých vlastníků schůzi shromáždění (kde se pak nakonec stejně nesejde nutná většina), z tohoto důvodu je hlasování formou hlasovacího lístku opět výhodné. Ke schválení takového návrhu by pak měla být zapotřebí **tříčtvrtinová většina hlasů VŠECH vlastníků**. Jako příklad může sloužit např. žádost některých vlastníků proplatit z fondu oprav náklady spojené s výměnou bytových rozvodů odpadů (viz bod 5) programu schůze shromáždění).

Zde je návrh změny textu bodu 3 Čl. II, který by zakotvil do stanov **obecný princip hlasování formou hlasovacího lístku** - změna oproti současnému textu stanov je doplněna **tučnou kurzívou**:

3. Orgány Společenství hlasují veřejně. Shromáždění může rozhodnout, že bude provedeno tajné hlasování, a to zejména pokud jde o volbu členů výboru nebo pověřeného vlastníka. Tajnou volbu může navrhnout výbor nebo pověřený vlastník, pokud nejde o jejich první volbu. *Hlasování může být provedeno i mimo schůzi shromáždění, a to písemnou formou prostřednictvím hlasovacích lístků, které jsou předány všem vlastníkům. Hlasování formou hlasovacího lístku může být iniciováno jak výborem, tak i jednotlivými vlastníky. Hlasovací lístek musí obsahovat jednoznačně definovaný předmět, o kterém se hlasuje, jednoznačný způsob odpovědi a podpis vlastníka.*

Pokud přijmeme tento obecný princip písemné formy **hlasování mimo schůzi shromáždění vlastníků**, navrhujeme provést změny i další části stávajících stanov.

Narozdíl od současného znění stanov, kdy **při rozhodování o věcech dle bodu 9 Čl. III** stanov **postačuje v případě hlasování na schůzi shromáždění pouze tříčtvrtinová většina PŘÍTOMNÝCH vlastníků**, navrhujeme v případě hlasování formou hlasovacích lístků mimo schůzi shromáždění vztahovat souhlas na **VŠECHNY vlastníky**, což je ustanovení ještě přísnější, než předepisují zákon a současné stanovy, tudíž vyhovující.

Zde je návrh změny textu bodu 9 Čl. III - změna je doplněna *tučnou kurzívou*:

9. K přijetí usnesení shromáždění o věcech, které jsou obsahem prohlášení vlastníka budovy podle bodu 2 písm. a), o schválení nebo o změně stanov podle bodu 2 písm. b) a o tom, zda budou uzavřeny smlouvy o zástavním právu k jednotkám se souhlasem vlastníků příslušných jednotek podle bodu 2 písm. c) je zapotřebí tříčtvrtinové většiny hlasů PŘÍTOMNÝCH vlastníků. ***V případě, že se o těchto věcech hlasuje mimo schůzi shromáždění formou hlasovacích lístků, je zapotřebí tříčtvrtinové většiny hlasů VŠECH vlastníků.***
- 4) Krátké shrnutí činností probíhajících během roku 2006 pro zajištění realizace rekonstrukce domu:
- vyřízení finančního úvěru u České spořitelny
 - zajištění nezbytných podkladů nezbytných pro podání žádosti o státní finanční podporu z programu PANEL.
 - výběr firmy na rekonstrukci rozvodů vody a plynu.
 - výběr firmy na sanaci a zateplení pláště domu.
- 5) Proplacení nákladů na výměnu rozvodů odpadů v bytech z FO; hlasování - nutné vyjádření všech vlastníků:
- Na základě vyjádření části vlastníků byly v průběhu rekonstrukce rozvodů vody vyměněny většině vlastníků i rozvody bytových odpadů, **i když toto nebylo původně naplánováno a vlastníky schváleno.**
- Jak bylo vlastníkům sděleno, pokud dojde na schůzi shromáždění k odhlasování určité částky za výměnu těchto odpadů z fondu oprav, bude tato částka následně všem vlastníkům vyplacena. S ohledem na výši nákladů vztažených na výměnu rozvodů odpadů jednoho bytu navrhujeme **předběžně částku 1.100,- Kč.**
- 6) Barevné řešení fasády domu; hlasování - nutné vyjádření všech vlastníků:
- Aby se všichni vlastníci mohli vyjádřit k výsledné barvě fasády domu, bude o výsledném barevném provedení domu rozhodnuto rovněž formou hlasování.
- Před schůzí shromáždění bylo v domě vyvěšeno několik návrhů, které byly zpracovány v rámci projektu zateplení domu. Pokud by někdo z vlastníků vytvořil vlastní návrh, bude tento zařazen do výběru spolu s těmito návrhy.
- Další podrobnosti ohledně volby barevného řešení domu dohodneme na schůzi shromáždění.
- 7) Návrh dalších úprav v domě; hlasování - nutné vyjádření všech vlastníků

V příloze 2 je uveden rozsah dalších prací (resp. úprav domu), které byly výborem vypsifikovány a oceněny. Odsouhlasené úpravy budou realizovány dle finančních možností v průběhu roku 2007 a 2008.

8) Další aktuální informace týkající se správy domu

9) Náměty, připomínky, diskuse

Žádám všechny vlastníky, aby mne v případě jakýchkoliv nejasností (např. ohledně navrhované změny stanov) kontaktovali. Pokud by někdo potřeboval, je možné si u mne platné znění stanov vyzvednout.

Protože současné přípravy rekonstrukce a dalších úprav domu vyžadují skutečně „spoluúčast“ NÁS VŠECH, žádám Vás, abyste „obětovali“ alespoň jedenkrát do roka 2 hodiny svého volného času (což je mimochodem méně, než mi trvalo sepsání tohoto programu...) a schůze shromáždění se zúčastnili, abychom byli schopni přijmout příslušná stanoviska.



za výbor Společenství
Miloš FENCL
předseda výboru

Přílohy: 1) Výsledky hospodaření za rok 2006 + přehled o platbách společenství za rok 2006
2) Navrhovaný rozsah rekonstrukce a oprav domu pro rok 2007/2008