

ZÁPIS Z JEDNÁNÍ SHROMÁŽDĚNÍ SPOLEČENSTVÍ VLASTNÍKŮ JEDNOTEK

Společenství Panorama Sylván se sídlem Na Chmelnicích 69, 323 00 Plzeň

Datum konání:	2.10.2012
Hodina:	19:00
Místo konání:	7. ZŠ, Brněnská 36, Plzeň

Členové výboru: Mgr. R. Pešír, P. Tručka dipl. um. a RNDr. T. Drechslerová
Hosté: pí. B. Hostičková, p. M. Minařík - za správce Plzeňský servis s.r.o.
p. Bešta - BS Signál Plzeň, s.r.o.

Schůze shromáždění se zúčastnilo 58 vlastníků jednotek se spoluvlastnickým podílem 369844 z celkového 712737, tj. 51,89 %, což znamená, že schůze byla usnášeníschopná. Prezenční listina včetně plných mocí tvoří přílohu tohoto zápisu.

Program shromáždění:

1. Úvodní slovo, představení hostů a jednotlivých bodů programu
2. Zpráva o hospodaření domu – schválení účetní závěrky za rok 2011
3. Volba člena výboru – uplynutí 5letého funkčního období u RNDr. Drechslerové
4. Seznámení se stavem fondu oprav – příjmy a výdaje, průběh žalob na dlužníky, počty a celková výše dluhu
5. Investice v domě
 - a. přehled investic od minulého shromáždění SVJ
 - b. budoucí možné investice
 - výměna oken
 - změna osvětlení
 - možnost zajištění lepší bezpečnosti v domě (FAB, kódy ve vchodu A a B, přehledový kamerový systém)
 - možnost zahradní úpravy vnitrobloku (stromy, zemina, přivedení vody na závlahu, branka, posezení, krb apod.)
6. Projednání změny stanov shromáždění za účelem definování pojmů
 - a. investiční výdaje
 - b. výdaje na opravy
 - c. provozní náklady
7. Návrh na snížení příspěvku do Fondu oprav (výbor bude navrhopvat snížení příspěvku maximálně o 2,- Kč, tedy na 18,- Kč s ohledem na nutné investice)
8. Prezentace firem (kamerový systém)
9. Různé (bezpečnost v domě informace o nutnosti výměny měřidel SUV v létě 2013, informace o možnostech a podmínkách poskytnutí úvěru společenství)
10. Diskuze a připomínky

Ad. 1) Úvodní slovo, představení hostů a jednotlivých bodů programu

Jednání schůze shromáždění vlastníků jednotek zahájil předseda SVJ Mgr. Roman Pešír, představil jednotlivé členy výboru, hosty a požádal shromáždění o souhlas se změnou programu, a to začlenit do programu shromáždění mezi 2. a 3. bod programu bod „Seznámení se splněnými úkoly od minulého shromáždění“.

Se změnou programu souhlasilo 100 % účastníků.

Upravený program shromáždění:

1. Úvodní slovo, představení hostů a jednotlivých bodů programu
2. Zpráva o hospodaření domu – schválení účetní závěrky za rok 2011
3. Seznámení se splněnými úkoly od minulého shromáždění
4. Volba člena výboru – uplynutí 5letého funkčního období u RNDr. Drechslerové
5. Seznámení se stavem fondu oprav – příjmy a výdaje, průběh žalob na dlužníky, počty a celková výše dluhu
6. Investice v domě
 - a. přehled investic od minulého shromáždění SVJ
 - b. budoucí možné investice
 - výměna oken
 - změna osvětlení
 - možnost zajištění lepší bezpečnosti v domě (FAB, kódy ve vchodu A a B, přehledový kamerový systém)
 - možnost zahradní úpravy vnitrobloku (stromy, zemina, přivedení vody na závlahu, branka, posezení, krb apod.)
7. Projednání změny stanov shromáždění za účelem definování pojmů
 - c. investiční výdaje
 - d. výdaje na opravy
 - e. provozní náklady
8. Návrh na snížení příspěvku do Fondu oprav (výbor bude navrhopvat snížení příspěvku maximálně o 2,- Kč, tedy na 18,- Kč s ohledem na nutné investice)
9. Prezentace firem (kamerový systém)
10. Různé (bezpečnost v domě informace o nutnosti výměny měřidel SUV v létě 2013, informace o možnostech a podmínkách poskytnutí úvěru společenství)
11. Diskuze a připomínky

Ad. 2) Zpráva o hospodaření domu – schválení účetní závěrky za rok 2011

1. P. Pešir seznámil přítomné s účetní uzávěrkou a výroční zprávou za rok 2011 a požádal o její schválení.

Výroční zprávu o hospodaření a účetní uzávěrku schválilo 100 % účastníků.

(Účetní uzávěrka bude zaregistrovaným vlastníkům jednotek k dispozici na webových stránkách společenství).

Ad. 3) Seznámení se splněnými úkoly od minulého shromáždění

P. Tručka informoval, o plnění úkolů výboru od minulého shromáždění:

1. Internet od občanského sdružení Pils Free zaveden všem vlastníkům, kteří projeví zájem o tuto službu.
2. Rozúčtování spotřeby tepla se děje podle metodického pokynu k vyhlášce 372/2001 Sb., tj. podle platné legislativy.
3. Byly provedeny následující opravy a investice:

- oprava prostoru střechy – komíny, zatékání odstraněno na cca. 160 místech, byla položena kvalitnější fólie a vyčištěny obložky (kačírek), jejichž funkcí je filtrace vody do kanalizačního odvodu, dodány navíc 2 žebříky
 - oprava havarijního zatékání v 1 bytě v 5. patře na severní straně jižního křídla (oprava provedena na zkoušku, ukazuje se, že podobná oprava bude zapotřebí ve všech 5. patrech severní strany celého domu), provedení opravy přineslo žádoucí efekt.
 - hydroizolace v atriu z důvodu kondenzace vody – zasílikonování přineslo částečné zlepšení, bude zapotřebí 1 x za rok vymalovat. Jediná možnost definitivní opravy je předělání přístřešků ve vchodech Mutěnická 6 a 8
 - vymalování vchodu u garáží a chodeb u výtahů (barevné odlišení v jednotlivých vchodech)
 - vybudována místnost pro archiv, údržbu a skladování měřičů SUV, TUV a tepla
 - odstranění havárie na společné části potrubí TUV, procházející kavárnou
 - z důvodu ničení omítky byly provedeny úpravy vývodek vody na balkonech a lodžích – předpokládá se, že minimálně 10 let bude tato oprava dostatečná
4. Zaregistrována změna názvu společenství u Krajského soudu v Obchodním rejstříku.
 5. Výbor se zabýval návrhem z minulého shromáždění SVJ, aby z důvodu zpřehlednění byly ze zálohových plateb do fondu oprav vyjmuty platby za služby (úklid, sekání trávy, apod.), které by byly zálohovou platbou za služby a o tuto částku ponížena zálohová platba do FO. Tento návrh po konzultaci s odborníky výbor zavrhnul se zdůvodněním, že každý vlastník má ze zákona povinnost platit zálohy poplatky do Fondu oprav a vyčleněné platby jsou v případě neplacení soudně nevymahatelné.
 6. Výbor dokončil jednání s firmou O-Apartments Sylván a.s., a na účet společenství bylo převedeno 500 000 Kč.
 7. Webové stránky jsou již plně funkční ([www. panoramasyvan.cz](http://www.panoramasyvan.cz)), ke stažení jsou zde důležité dokumenty (zápisy, smlouvy atd.). Z důvodu zabezpečení obsahu webových stránek se však každý vlastník před prvním vstupem musí zaregistrovat.
 8. Výbor se zabýval možnostmi změny osvětlení.
 9. Výbor provedl výběrové řízení (přihlásili se 3 firmy) na odstranění zatékání fasádou na západní straně domu.
V diskusi p. Ing. Soběslavským (jeden z vlastníků jednotek) navrhnul pomoc výboru ve výběru a provedení práce, vzhledem k tomu, že je odborníkem v této oblasti. Výbor jeho nabídku přivítal.
 10. Výbor řešil stížnosti vlastníků na zápach v bytech z umyvadel a WC – od jara 2012 jednal s Vodárnami, se kterými se dohodl, že bude prováděn monitoring

zápachu. Monitoring neodhalil žádné závady na odpadním potrubí pod domem.

Ad. 4) Volba člena výboru – uplynutí 5letého funkčního období u RNDr. Drechslerové

Předseda výboru SVJ vyzval přítomné, zda je mezi nimi protikandidát RNDr. Drechslerové, která znovu hodlá kandidovat na člena výboru SVJ. Nikdo z přítomných se nepřihlásil. Bylo provedeno hlasování, aby i další funkční období byla členkou výboru SVJ RNDr. Drechslerová.

Pro tento návrh hlasovalo 100 % účastníků.

Ad. 5) Seznámení se stavem fondu oprav – příjmy a výdaje, průběh žalob na dlužníky, počty a celková výše dluhu

a. K 31.8.2012 na Fondu oprav je částka 1 876 664 Kč (součet částek na obou účtech společenství).

b. Dlužná částka všech dlužníků činí 265 684 Kč.

- V současné době probíhá soudní spor s 1 dlužníkem, SVJ zastupuje advokátní kancelář Uhlíř. Výbor hodlá změnit advokátní kancelář, a to AK Franc a Strejček.

- Průběh vymáhání dlužných částek v minulém období:

1 dlužník dobrovolně dlužnou částku uhradil, 1 dlužnice dluh zaplatila (bez exekuce), ale opět dluží. 3. dlužník doplatil dlužnou částku po exekuci.

Další dlužník podepsal dohodu o uznání dluhu a splácí 1000 Kč měsíčně, částka je však nedostačující. V současné době je výše jeho dluhu 52 000 Kč a bude podepsána nová dohoda o uznání aktuálního dluhu.

Největším problémem je dluh p. Pitelky, jehož celková dlužná částka je cca. 106 000 Kč. Jsou na něj vedené již 3 soudní spisy, u 1 spisu již soud pravomocně rozhodl ve prospěch SVJ. Vymáhání je však problematické, protože na bytu p. Pitelky vážně zástavní právo smluvní a před námi v exekuci je ještě 5 pohledávek, které budou uspokojeny před námi. Výbor se obrátil na shromáždění s dotazem, zda se obrátit na firmu specializující se na vymáhání pohledávek a podstoupit část dluhu odprodejem pohledávky.

Průběh hlasování:

Pro: 52 vlastníků se spoluvlastnickým podílem 332901, tj. 90%

Proti: 4 vlastníci se spoluvlastnickým podílem 26721, tj. 7,22% (Anděl, Štěpánek – Mutěnická, Kadlecová, Svoboda

Zdržel(a) se: 2 vlastníci se spoluvlastnickým podílem 10222, tj. 2,76% (Pešír, Světlíková)

Návrh byl přijat.

Předseda připomněl všem vlastníkům jednotek, že vyrovnání dluhů z vyúčtování za rok 2011 mělo splatnost do 31.7.2012. Současně vyzval všechny vlastníky jednotek, kteří nedoplatili dluh z vyúčtování za rok 2011, aby tak neprodleně učinili, protože po

uplynutí 3 měsíců od termínu splatnosti (tj. v listopadu 2012) bude dlužná částka vymáhána prostřednictvím advokátní kanceláře.

Předseda také připomněl, že na minulém shromáždění bylo jako bod č. 6 usnesení Shromáždění SVJ nařízeno (dle platných stanov společenství), aby všichni vlastníci platili zálohové platby dle předpisu zasláného Plzeňským servisem.

Ad. 6) Investice v domě

- a. přehled investic od minulého shromáždění SVJ
- b. budoucí možné investice

- **výměna oken**

Z důvodu zatékání okenními sestavami na chodbách dochází k rezivění nosníků. Výměna skel do okenních sestav by stála cca 100 000 Kč za jednu okenní sestavu. Celkem jsou v domě 4 okenní sestavy. Výměna celých sestav je daleko nákladnější. Výbor navrhuje našetřit do FO finanční prostředky a všechny okenní sestavy, až budou úplně zamortizované (cca za 10 – 15 let), vyměnit.

V diskusi vystoupil p. Ing. Soběslavský s informací, že od r. 2018 každá budova musí být nové legislativy energeticky pasivní a musí být po provedení energetického posudku opatřena „energetickým štítkem“. Výbor bude s p. Ing. Soběslavským jednat a na některém příštím shromáždění navrhne řešení.

- **změna osvětlení** – p. Tručka seznámil s výsledky a podrobnostmi jednání s firmou Osvětlení spol. s r.o. a jejich stanoviskem, týkajícím se možnosti změn osvětlení (LED zářivky). Výsledkem je zjištění, že návratnost by byla vzhledem k vysokým cenám komponentů příliš dlouhá (déle než 15 let). Výbor navrhuje až do odvolání či výrazného snížení cen LED zářivek se změnou osvětlení nezabývat.

Pro tento návrh hlasovalo 100 % přítomných.

- **možnost zajištění lepší bezpečnosti v domě**

V uplynulém období došlo k vloupání do částí domu Na Chmelnicích 69 a Mutěnická 8. Výbor upozornil, že k vniknutí dochází pravděpodobně garážovými vraty, která zůstávají po otevření jistou dobu otevřená.

Předseda výboru apeloval na vlastníky, aby před odjetím od garážových vrat vyčkali, než se vrata zavřou. Současně upozornil na zneužívání garážových vrat ke vstupu do domu, zejména vlastníky bytů ve vchodu Mutěnická 6. Jejich častým používáním se jednak zvyšují náklady na elektrickou energii, jednak se ničí pružiny, ale jsou i zdrojem zbytečného hluku, který může ostatní vlastníky obtěžovat.

- Mgr. Pešíř informoval, že motor podle firmy, která provádí údržbu, by mohl při šetrném zacházení zatím vydržet. V opačném případě by však výměna stála 30 000 až 40 000 Kč.
- Mgr. Pešíř informoval o možnostech zlepšení zabezpečení domu a navrhl provedení opatření.

Pro zavedení dalších opatření na zlepšení zabezpečení domu hlasovalo 100 % přítomných. Návrh byl přijat.

- nové zámky do vchodových dveří, atrie, garáže a koláren (nákladovost cca 25 000 Kč + 70 Kč/1 klíč)

Pro výměnu zámků za nové hlasovalo 100 % přítomných. Návrh byl přijat.

- vybudování branky do atrie vysoké cca 2 m + Brano + kování klika/koule (nákladovost cca 25 000 Kč)

Pro vybudování nové branky hlasovalo: 57 vlastníků se spol.podílem 361905, tj. 97,85%

Proti hlasovalo: 0 %

Hlasování se zdržela: Hájek Jíchová Ludmila (Optika) spol.podíl 7939, tj. 2,15%

Návrh byl přijat.

- vchody Mutěnická 6 a 8 nejsou zabezpečeny klikou ve formě koule.

Možnost zlepšení bezpečnosti ve vchodech Mutěnická 6 a 8:

a) koule

b) výtah

– klíče k ovládání výtahu

(nákladovost cca 3 500 Kč + 286 Kč/1 klíč)

pro tuto možnost 0% účastníků

– číselný kód – v suterénu (nákladovost cca 3 000 Kč)

pro tuto možnost hlasovalo 5 účastníků

– čipová karta (nákladovost cca 7 000 Kč + 250 za 1 čipový štítek)

– **pro tuto možnost hlasovalo 15 účastníků**

Přijat byl návrh zabezpečit výtahy ve vchodech Mutěnická 6 a Mutěnická 8 čipovou kartou a zabezpečit vchody Mutěnická 6 a 8 koulí

- kamerový systém

Pro záznamový systém je potřeba souhlas všech vlastníků jednotek. Přehledový systém tento souhlas nepotřebuje.

Účastníci shromáždění upozorňovali, že bez řádného zavírání vchodových dveří jsou veškerá bezpečnostní opatření zbytečná.

Částí vlastníků bytů (17 zúčastněných vlastníků) bylo navrženo odpojení dálkového ovládání otevírání vchodových dveří („bzučáků“). Tento krok bude konzultován s právníkem a v případě možnosti odpojení výbor obejde všechny vlastníky a bude žádat podepsaný souhlas.

- možnost zahradní úpravy vnitrobloku (stromy, zemina, přivedení vody na závlahu, branka, posezení, krb apod.) – bude projednáno na dalším shromáždění

Ad. 7) Projednání změny stanov shromáždění za účelem definování pojmů

- a. investiční výdaje
- b. výdaje na opravy
- c. provozní náklady

Pro zprůhlednění důvodů čerpání finančních prostředků z FO výbor navrhl přidat další položku, a to „provozní náklady“.

Pro tento návrh hlasovalo 100 % přítomných. Návrh byl přijat.

Výbor navrhl čerpání finančních prostředků na jednotlivé položky za 1 kalendářní rok v těchto maximálních částkách:

- a. investiční výdaje – 500 000 Kč
- b. výdaje na opravy – 100 000 Kč
- c. provozní náklady – 100 000 Kč

Pro tento návrh hlasovalo 100 % přítomných. Návrh byl přijat.

Stanovy budou v tomto bodě změněny.

Ad. 8) Návrh na snížení příspěvku do fondu oprav

Výbor navrhl snížení příspěvku do FO o 2,- Kč, tedy na 18,- Kč/m² s ohledem na nutné investice, ale dostatečného obnosu na účtech. Jako protinávrh bylo navrženo nechat příspěvek do FO na stejné výši, tj. 20 Kč/m².

Proti návrhu nechat příspěvek do FO na 20 Kč/m² hlasovali:

Drechslerová

Vopalecký

Vlach

Doskočil

Hadrovský

Krampule

Poucha

Světlíková

Štěpánek (Na Chmelnicích 71)

Kalistová

Tručka

Drbušková

- spoluvlastnický podíl 61674, tj. 16,68%

Zdrželi se:

Svoboda

Králová

Hájek Jíchová Ludmila (Optika)

- spoluvlastnický podíl 19816, tj. 5,36%

Pro: ostatní vlastníci se spoluvlastnickým podílem 288354, tj. 77,97%

Návrh byl přijat. Výše příspěvku do fondu oprav (DZS) zůstává ve výši 20Kč/m² dle spoluvl. podílu.

Na příštím shromáždění bude výše příspěvku do FO znovu projednána.

Ad. 9) Prezentace firem (kamerový systém)

P. Bešta seznámil s podrobnostmi a finanční náročností dvou variant provedení.

Zda bude vybudován kamerový systém, bude projednáno na dalším shromáždění.

Ad. 10) Různé

- vlastníci byli informováni o nutnosti výměny měřidel SUV v roce 2013
 - Mgr. Pešír navrhnul, aby část peněz fondu oprav (600 000 Kč) byla dána buď na dluhopisy (ev. německé), deponovaný účet nebo spořicí účet
- Všichni přítomní odhlasovali uložení výše uvedených finančních prostředků na spořicí účet.**

Ad 11) Diskuze a připomínky

Vlastníci byli vyzváni k diskusi, vyslovení dotazů či požadavků.

1. Výbor byl požádán zjistit do dalšího shromáždění možnosti a efektivnost investice do tepelného čerpadla.
2. Ke stížnosti na hluk v domě po 22. h Mgr. Pešír poradil vždy volat Policii ČR a žádat zaprotokolování.
3. Výbor byl požádán o připravení návrhu na zavedení společné antény (klasická, satelitní) do dalšího shromáždění.

Usnesení:

1. Byla schválena účetní závěrka a výroční zpráva o hospodaření.
2. Členkou výboru SVJ se opět stala RNDr. Drechslerová.
3. Společenství VJ odprodá část dluhu p. Pitelky specializované firmě.
4. Společenství nebude zatím investovat finanční prostředky do změny osvětlení ani do výměn oken v okenních sestavách ani výměny okenních sestav.
5. Pro zlepšení zabezpečení domu budou vchodové dveře, dveře do atria, garáže a koláren osazeny novými zámky, bude vybudována branka do atria s kováním klika/koule, vchody Mutěnická 6 a 8 zabezpečeny koulí, v těchto vchodech budou výtahy zabezpečeny čipovou kartou.
6. Do stanov společenství byla u maximální roční výše čerpání nákladů z FO doplněna položka „provozní náklady“.
7. Za 1 kalendářní rok výbor může čerpat z fondu oprav v těchto maximálních částkách na:
 - a. investiční výdaje do 500 000 Kč
 - b. výdaje na opravy do 100 000 Kč
 - c. provozní náklady do 100 000 Kč.
8. Příspěvek do fondu oprav bude ve výši 20,- Kč/m².
9. Výbor uloží částku 600 000 Kč na spořicí účet.

Na závěr p. Mgr. Pešír poděkoval vlastníkům za účast a shromáždění bylo ukončeno.

Pešír