

## ZÁPIS Z JEDNÁNÍ SHROMÁŽDĚNÍ SPOLEČENSTVÍ VLASTNÍKŮ JEDNOTEK

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

Datum konání:	23.4.2013
Hodina:	18:00
Místo konání:	7. ZŠ, Brněnská 36, Plzeň

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

**Schůze shromáždění se zúčastnilo 69 ze 108 vlastníků jednotek se spoluvlastnickým podílem 454245 z celkového 712737, tj. 63,73 %, 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 2012
3. Fond oprav
  - příjmy a výdaje,
  - průběh žalob na dlužníky, počty a celková výše dluhu
4. Schválení výše příspěvků do FO
5. Energetický průkaz domu, úspory energie – Ing. Soběslavský
6. Investice – kamerový systém, EPS, atrium, zateplení pláště
7. Změny stanov shromáždění
  - zastupitelnost členů
  - změna systému hlasování
8. Různé (bezpečnost v domě, informace o nutnosti výměny měřidel SUV v létě 2013, společná TV anténa, úvěr aj.)
9. 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.

### **Ad. 2) Zpráva o hospodaření domu – schválení účetní závěrky za rok 2012**

P. Pešír seznámil přítomné s účetní uzávěrkou a výroční zprávou za rok 2012 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) Fond oprav**

- příjmy a výdaje,
- průběh žalob na dlužníky, počty a celková výše dluhu

- a. K 31.12.2012 na Fondu oprav je částka 2 115 579 Kč (součet částek na obou účtech společenství).
- b. Dlužná částka všech dl užníků činí 221 000 Kč.

P. Pitelkovi byla prodána nemovitost v exekuci k 31.1.2013. Vzhledem k faktu, že je naše SVJ až 5. v pořadí a plně nebyl uspokojen ani věřitel, který je 1. v pořadí, se dá očekávat, že dlužná částka 135 00 Kč nebude v dohledné době vrácena. Výbor ustoupil od agresivnější formy vymáhání dlužné částky.

Další dlužníci (pí Kotlárová + p. Hurt) prodali byt a dluh bude částečně umořen jednorázovou úhradou, zbytek budou splácet na základě dohody o uznání dluhu.

U dalšího většího dlužníka byl dluh nakonec po mnoha urgencích podstoupen advokátní kanceláři.

#### **Ad. 4) Schválení výše příspěvků do FO**

Pan Hadrovský navrhl shromáždění nechat hlasovat o návrhu na snížení příspěvku do FO až do dalšího shromáždění SVJ o 5 Kč/ m<sup>2</sup>, tj. na 15 Kč/m<sup>2</sup>.

Pro návrh **snížit příspěvek do FO na 15 Kč/m<sup>2</sup>** hlasovali:

Švecovi A16, p. Doskočil B34, pí Dobrá D07, p. Vávra C31, p. Hadrovský D19, pí Fronková D20, pí Říhánková B12, p. Grabmüller C25, Drechslerová D23, CD Sanitar D21.

Nikdo se nezdržel hlasování, ostatní byli proti tomuto návrhu.

**Návrh nebyl přijat.**

**Dále proběhlo hlasování o návrhu nechat příspěvek na stejné výši, tj. na 20 Kč/m<sup>2</sup>.**

Proti návrhu nechat příspěvek do FO na 20 Kč/m<sup>2</sup> hlasovali: p. Hadrovský D19, p. Doskočil B34,

Hlasování se zdržela pí Dobrá D07. Ostatní přítomní vlastníci SVJ hlasovali pro tento návrh.

**Návrh byl přijat.**

**Příspěvek do fondu oprav až do dalšího shromáždění SVJ bude ve výši 20,- Kč/m<sup>2</sup>.**

#### **Ad. 5) Energetický průkaz domu, úspory energie – Ing. Soběslavský**

P. Ing. Soběslavský vysvětlil, co je energetický průkaz a jeho nezbytnost (ze zákona) při eventuálním prodeji bytu od 1.1.2013. Seznámil vlastníky jednotek s výsledkem měření termokamerou, na jehož základě byly zjištěny „tepelné mosty“, odpovědné za zvýšenou spotřebu tepelné energie a výskyt plísní. Při stavbě budovy nebyly porušeny normy platné v té době, ale v současnosti platné normy jsou tvrdší a budova tyto normy nesplňuje. Současně vypracoval návrh řešení jak zbytečného plýtvání teplem, ale zejména řešení problému s plísněmi v některých bytových jednotkách.

Návrh: zateplení objektu polystyrenem a úplné zasklení lodžii. Náklady na tuto rekonstrukci by se pohybovaly 400 000 až 1 300 000 Kč na každou stranu domu. Pokud by SVJ souhlasilo, navrhl, aby se udělal celý dům najednou, aby nestálo kolem domu lešení 10 let v případě postupného zateplování. Z provedené analýzy vyplývá, že by tento způsob řešení problému jednak ušetřil minimálně 33 % nákladů za topení, ale především odstranil i výskyt plísní. Dále

uvedl, že by se případně mohlo čerpat část nákladů ze státních dotací „Zelená úsporám“, kterou budou moci čerpat v příštím roce bytové domy. Už letos by se ale mohlo začít s projekčními pracemi.

Předběžné náklady (cca 12 milionu Kč) za kompletní revitalizaci bez výměny oken v bytech a na chodbách by si vyžádaly, aby si SVJ vzalo úvěr, nicméně bez povinnosti zvedat stávající příspěvek do FO. Návrh této investice vychází s přihlédnutím k předpokládaným úsporám za teplo, nízkým úrokovým sazbám případného úvěru, čerpáním dotací ze „Zelené úsporám“ a rostoucím cenám za vodu a teplo v budoucích letech na cca. 16 let. Vzhledem k tomu, že shromáždění se nezúčastnilo více než 75 % vlastníků jednotek, nelze hlasovat o možnosti vzít si úvěr.

Doporučeno proto bylo momentálně připravit kompletní projekt na zateplení domu, který by byl v budoucnu použit v rámci výběrového řízení stavebních firem.

Bylo provedeno hlasování na otázku:

**„Má smysl nechat vypracovat projekt řešící zateplení domu?“**

**Pro: 49 %**

p. Tručka D06 a všechny zplnomocnění (pí Drbušková D06, pí Helmerová (Nempe) C04, p. Pavlovský C01, p. Schejbal C20, pí Korandová D13, p. Bambousek C23, pí Franková A04) p. Pešír C15 (bez zplnomocnění), p. Anděl B09 a všechny zplnomocnění (p. Svoboda A08), p. Vrbík B23, p. Vopalecký a všechny zplnomocnění (pí Kalistová) B31, Švecovi A16, pí Fronková D20, Štěpánková C09, pí Králová B03, p. Navrátil C27, p. Matějka D04, p. Jedlík B21, pí Neumanová C16, p. Fuks B27, p. Palásek A07, Papoutsides B18 a B19, pí Jandíková A13, p. Szendi C26, pí Emmons D18, p. Šnajdr B06, Trojanová D16, p. Jarošík B28, p. Zeman C28, Hamplová A12

**Zdrželi se hlasování: 20 %**

pí Duchková C22, pí Valentová A11, pí Hladíková B05, FS Reality B13, C10, C11, C24, pí Kalová D01, p. Víták B15, pí Tobiášová A17, p. Vimr B32, p. Uhlík A15, všechny zplnomocnění p. Pešíra (p. Žák B24, Pouchová C03, Koudela B17, Kostovi A05)

**Proti: 31 % - ostatní**

**Projekt se vypracovávat nebude**, k jeho prosazení je potřeba souhlasu více než 50 % přítomných vlastníků.

#### **Ad. 6) Investice – kamerový systém, EPS, atrium, zateplení pláště**

Předseda výboru podal informace o požáru, jeho příčině, zásahu hasičů a policie, o krocích výboru během likvidace požáru a na odstraňování následků (zajištění statika a jeho posouzení stavby, jednání s pojišťovnou atd.). Dále p. Pešír seznámil přítomné se způsobem a postupem oprav:

- do 1 měsíce oprava betonové konstrukce,
- oprava osvětlení středové části novým způsobem (LED s čidly),
- oprava garážových vrat s novým systémem pohonu motoru.

Doporučil také využívat vchod do garáží vedle schodiště do atria, zejména pro vchod A, kterému chybí bezbariérový vstup do domu.

Současně upozornil na to, že někteří vlastníci velmi často nezavrou vrata do garáží po vjezdu (či vstupu!!!) a v současné době jsou vrata velmi často otevřená. Tím je ohrožena bezpečnost v domě.

V souvislosti s požárem bude v nejbližší době zadán projekt na bezpečnost objektu, zejména při požáru. Ukázalo se, že některé systémy zabezpečení nejsou funkční. Nainstalované koule v suterénu domu zcela nesplňují požadavky na požární bezpečnost v objektu.

Bylo opět navrženo **zřízení kamerového systému.**

**Pro návrh hlasovalo: 49 %**

p. Tručka D06 a všechny zplnomocnění (pí Drbušková D06, pí Helmerová (Nempe) C04, p. Pavlovský C01, p. Schejbal C20, pí Korandová D13, pí Franková A04), p. Pešíř C15 a všechny zplnomocnění (p. Žák B24, Pouchová C03, Koudela B17, Kostovi A05), Švecovi A16, FS Reality B13, C10, C11, C24, Štěpánková C09, p. Vrbík B23, p. Navrátil C27, p. Fiedler A10, pí Neumanová C16, p. Vopalecký a všechny zplnomocnění (pí Kalistová) B31, pí Dobrá D07, pí Říhánková B12, pí Zoubková B11, pí Králová B03, pí Duchková C22, p. Szendi a pí Fremuthová C26, p. Zeman C28, pí Tobiášová A17, p. Kocur B20, pí Hamplová A12, pí Valentová A11, p. Jedlík B21

**Zdrželo se hlasování: 14 %**

pí Kalová D01, pí Jandíková A13, p. Palásek A07, p. Fuks B27, p. Uhlík A15, p. Viták B15, p. Jarošík B28, p. Vávra C31, p. Bambousek C23

**Proti: 37 % (ostatní přítomní).**

**Návrh nebyl přijat potřebnou nadpoloviční většinou hlasů.**

Na dotaz u právníka stran odpojení „zvonkové tabule“ bylo výboru sděleno, že věc není v pravomocech výboru SVJ.

P. Pešíř informoval o plánu budoucích investic na zvelebení atria, v rámci betonárních prací dojde k přesunutí a opravě pískoviště pro děti, laviček apod.

Na otázku „Mají se vynaložit investice na nastíněný způsob zvelebení atria?“

**Pro tento návrh hlasovalo 100 % přítomných.**

#### **Ad 7) Změny stanov shromáždění**

- **zastupitelnost členů**
- **změna systému hlasování**

Předseda výboru SVJ navrhl z důvodu zastupitelnosti vlastníků na shromážděních SVJ přesně dle litery zákona doplnění Stanov SVJ o větu: „Člen společenství se zúčastňuje jednání osobně anebo v zastoupení zmocněncem na základě písemné plné moci.“

**Pro tento návrh hlasovalo 100 % přítomných.**

Změna systému hlasování nebyla projednávána, jelikož dle vyjádření právníka ze zákona není možná.

#### **Ad 8) Různé (bezpečnost v domě, informace o nutnosti výměny měřidel SUV v létě 2013, společná TV anténa, úvěr aj.)**

1. Zápach v bytech z umyvadel a WC po pročištění kanalizačního potrubí Kanalizacemi města Plzně se zatím neobjevuje.

2. Na minulém shromáždění byl výbor požádán, aby do dalšího shromáždění:

- zjistil možnosti a efektivnost investice do tepelného čerpadla. Aby věc měla smysl, investice tepelných čerpadel by musela být obrovská. Shromáždění souhlasí, aby se **tepelnými čerpadly výbor dále nezabýval.**

- zjistil finanční náklady na zavedení společné antény (klasická, satelitní) Náklady na rozvod STA s pozemním signálem cca 300 000 Kč, na pozemní + 3 SAT cca 495 000 Kč. Návrh na zavedení společné antény byl jednomyslně zamítnut 100 % hlasů. **Společná anténa se zavádět nebude.**

3. Pan Štěpánek navrhnul, aby do Domovního řádu byl zaveden **zákaz volného pobíhání psů v domě**. Pro tento návrh hlasovalo 100 % přítomných.

4. Výbor nechá seřadit vstupní dveře do domu, které se nedovírají.

5. Vlastníci bytů C21 a B29 oznámili, že jim stále zatéká do bytů ze střechy, a to i po dílčích opravách provedených v lednu tohoto roku. Výbor bude věc urgentně řešit.

#### **Usnesení:**

1. **Byla schválena účetní závěrka a výroční zpráva o hospodaření. Příspěvek do fondu oprav až do dalšího shromáždění SVJ bude ve výši 20,- Kč/m<sup>2</sup>.**
2. **Projekt na zateplení domu se vypracovávat nebude.**
3. **Zřízení kamerového systému se provádět nebude.**
4. **Začne se pracovat na zvelebení atria.**
5. **Stanovy SVJ budou doplněny o větu: „Člen společenství se zúčastňuje jednání osobně anebo v zastoupení zmocněncem na základě písemné plné moci.“**
6. **Tepelnými čerpadly se výbor dále nebude zabývat.**
7. **Společná anténa se zavádět nebude.**
8. **Domovní řád bude doplněn o zákaz volného pobíhání psů v domě.**
9. **Výbor nechá seřadit vstupní dveře do domu.**
10. **Opraví se střecha na poškozených místech.**

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

---

*Pešír*