

ZÁPIS Z JEDNÁNÍ SHROMÁŽDĚNÍ SPOLEČENSTVÍ VLASTNÍKŮ JEDNOTEK

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

Datum konání: 5.10.2014
Hodina: 17:30 h
Místo konání: prostory garáží domu Na Chmelnicích 69 a 71,
Mutěnická 6 a 8, Plzeň

Členové výboru:

Pavel Tručka, dipl. um. – předseda výboru
Mgr. Petr Mráz
RNDr. Taťána Drechslerová

Hosté:

pí. B. Hostičková - za správce (Plzeňský servis s.r.o.)
JUDr. Stránský – notář

Jednání schůze shromáždění vlastníků jednotek zahájil předseda výboru Společenství Panorama Sylván Pavel Tručka, dipl.um. Přivítal všechny zúčastněné a představil jednotlivé členy výboru a hosty. Následně požádal o zvolení předsedy a zapisovatele shromáždění. Předsedou shromáždění se stal volbou 100 % hlasů Pavel Tručka, dipl.um. a zapisovatelem shromáždění volbou 100 % hlasů RNDr. Taťána Drechslerová.

Schůze shromáždění se zúčastnilo 73 vlastníků jednotek se spoluvlastnickým podílem 483374 z celkového 712731, tj. 67,82 %, což znamená, že schůze byla usnášeníschopná. Prezenční listina včetně plných mocí tvoří přílohu tohoto zápisu.

Program shromáždění:

1. Projekt řešící tepelné mosty, plísně a zatékání
2. Odsouhlasení Stanov SVJ podle NOZ
3. Odsouhlasení Domovního řádu podle NOZ
4. Volba nového člena výboru SVJ
5. Odsouhlasení účetní uzávěrky za rok 2013
6. Ekonomická stránka SVJ (stav FO, dlužníci)
7. Odsouhlasení způsobu rozúčtování služeb pro rok 2014
8. Odsouhlasení přizpůsobení účtování fondu oprav novému OZ
9. Kamerový systém s fotopastmi
10. Různé informace – oprava garáží po požáru; výměna měřáků 2015 a další
11. Diskuze a připomínky

Ad. 1) Projekt řešící tepelné mosty, plísně a zatékání

Předseda výboru připomněl, že se na minulém shromáždění odsouhlasilo vytvoření projektu panem Ing. Soběslavským, který by měl jak komplexně, tak jednotlivě, řešit tepelné mosty, plísně a zatékání. Všichni vlastníci měli možnost se seznámit s koncepcemi řešení projektu. Ing. Soběslavský vysvětlil termíny

tepelných mostů, způsob jejich zjišťování a vysoce pravděpodobnou možnost využití dotací v rámci dotačního projektu připravovaného ministerstvem pro místní rozvoj pro rok 2015, na jehož základě by bylo možné čerpat státní dotace. Vysvětlil možný rozsah prací, které by po odsouhlasení byly provedeny v bytech. Předseda výboru navrhnul, aby si SVJ na úplné řešení problému s ohledem na nízké úrokové sazby vzalo úvěr do 10 mil. Kč., které použije na úplnou revitalizaci domu podle vypracovaného projektu.

Právoplatné hlasování nemohlo být provedeno vzhledem k tomu, že o stavebních úpravách lze rozhodovat podle stávajících stanov (platných až do odhlasování stanov nových) pouze za podmínky souhlasu se stavebními úpravami minimálně 75 % podílů vlastníků, což v dané chvíli nebylo splněno (přítomno 67,82 %).

Ad. 2) Odsouhlasení Stanov SVJ podle NOZ

P. Tručka upozornil, že všichni dostali nové stanovy k dispozici, seznámil přítomné s podstatnými změnami v nových stanovách společenství, a to že na rozhodování o stavebních úpravách není potřeba podle nových stanov souhlasu 75 % všech vlastníků, ale stačí souhlas 50 % všech vlastníků a dále možnosti vlastníků hlasovat mimo shromáždění na základě důkladně připravených dokumentů (tzv. per rollam).

P. Tručka navrhnul, aby se navrhovaná částka, se kterou může Výbor Společenství Panorama Sylván disponovat v nákladech na investice, režie a opravy, snížila ze 700.000,- Kč na kalendářní rok na 250.000,- Kč na kalendářní rok.

P. Tručka vyzval k hlasování o odsouhlasení nových stanov s výše uvedenou úpravou.

Hlasování viz. notářský zápis

Návrh byl přijat.

Ad. 3) Odsouhlasení Domovního řádu podle NOZ

Všichni vlastníci jednotek měli možnost se předem seznámit s návrhem domovního řádu. P. Tručka proto nechal hlasovat o návrhu Domovního řádu podle NOZ.

Pro znění nového domovního řádu hlasovalo 100 % přítomných.

Proti návrhu 0 přítomných.

Nikdo se nezdržel hlasování.

Návrh byl přijat.

Ad. 4) Volba nového člena výboru SVJ

RNDr. Drechslerová oznámila, že prodala svoji nemovitost a nebude nadále členem výboru. Předseda na základě 1. shromáždění SVJ z roku 2007 připomněl

dohodu, že členem výboru by měl být i zástupce „nebytovek“ a navrhnul do výboru CD Sanitar s.r.o.

Pro tento návrh hlasovalo 100 % přítomných.

Proti návrhu 0 přítomných.

Nikdo se nezdržel hlasování.

Návrh byl přijat.

Ad. 5) Odsouhlasení účetní závěrky za rok 2013

P. Tručka seznámil přítomné s účetní závěrkou a výroční zprávou za rok 2013 a požádal o její schválení.

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

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

Ad 6) Ekonomická stránka SVJ (stav FO, dlužníci)

V současné době je na účtu FO: 2.800.000,- Kč

Dlužná částka všech dlužníků činí cca 380.000,- Kč. Hlavním dlužníkem je p. Pitelka (cca 120 000 Kč), který v exekuci prodal nemovitost a ačkoliv je v exekuci nadále, jeho dluh bude pravděpodobně nevymahatelný vzhledem k počtu věřitelů, kterým dluží a jejichž pohledávka bude uspokojena před SVJ.

Dalším dlužníkem je p. Bicek, na kterého byl vydán exekuční příkaz, ale snaží se o insolvenční řízení a jeho dlužná částka (116.000,- Kč) bude asi nedobytná.

Ostatní dlužné částky v celkové výši cca 140.000,- Kč jsou menší (u jednotlivců po 2.000,- až 5.000,- Kč) a předpokládá se, že budou uhrazeny.

Předseda SVJ upozornil, že bude zřejmě potřeba šetřit peníze na FO na provedení oprav výtahů, kdy se předpokládá částka 700.000,- až 800.000,- Kč na 1 výtah. Proto nenavrhuje snížení zálohových plateb do FO.

Ad. 7) Odsouhlasení způsobu rozúčtování služeb pro rok 2014

Paní Hostičková (Plzeňský servis) informovala, že vešel v platnost nový Zákon o službách (67/2013Sb.). Podle tohoto zákona musí společenství odsouhlasit způsob rozúčtování služeb. Vyzvala předsedu, aby nechal hlasovat, zda společenství souhlasí, aby zůstal způsob rozúčtování služeb v takové formě, jako byl doposud, tj. otop, TUV podle zákona 372/2001 Sb. – poměrově, studená voda poměrově, elektřina společných prostor, výtahy, odpady podle počtu osob, elektřina garáží – na byt, resp. na garážové stání. Předseda nechal hlasovat o tomto návrhu.

Pro tento návrh hlasovalo 100 % přítomných.

Proti návrhu 0 přítomných.

Nikdo se nezdržel hlasování.

Návrh byl přijat.

Ad. 8) Odsouhlasení přizpůsobení účtování fondu oprav novému OZ

Paní Hostičková informovala, že v novém Občanském zákoníku je dle §1180 povinnost přispívat na správu domu a pozemku podle spoluvlastnického podílu a současně na činnosti související se správními činnostmi (např. odměny výboru, bankovní poplatky, správa) paušálně na jednotku. Navrhla, aby předseda vyvolal hlasování, aby částka na m² byla snížena na 13 Kč/m² spoluhl. podílu a současně přibyla částka „na režii“ ve výši 524 Kč pro každou jednotku. V celkovém součtu tak zůstane zálohová částka 20 Kč/m², jak bylo doposud. Předseda nechal hlasovat.

Pro tento návrh hlasovalo 100 % přítomných.

Proti návrhu 0 přítomných.

Nikdo se nezdržel hlasování.

Návrh byl přijat.

Ad. 9) Kamerový systém s fotopastmi

P. Tručka navrhl zřízení kamerového systému v celkové pořizovací hodnotě cca. 150 000 Kč. V tomto režimu by sledovány byly pouze společné prostory, nikoliv vchody do jednotlivých bytů. Záznam by byl vyhledán pouze při ohlášení trestné činnosti spáchané ve společných prostorách, popř. na žádost Policie ČR.

Pro návrh hlasovalo 93,20% přítomných vlastníků.

Návrh byl přijat.

Ad. 10) Různé informace – oprava garáží po požáru; výměna měřáků 2015 a další

- Předseda SVJ informoval, že byly odstraněny následky požáru a opravy nadále probíhají. Prostřední část garáží je stále staveništěm a uživatelé domu zde musejí dbát zvýšené opatrnosti. Oprava stála zatím cca. 820.000,- Kč. Z pojišťovny bylo uhrazeno 823.500,- Kč. Vzhledem k opravám sklepů, které zlepšilo jejich odvětrání, se výbor chystá k podobnému systému úprav v dalších sklepech, postižených špatným odvětráním.
- V roce 2015 se připravuje výměna měřidel spotřebované tepelné energie, a to rámci FO. Měřidla na SUV a TUV se musí vyměňovat každých 5 let, na teplo pak každé 4 roky. Výbor nechá udělat kalkulaci, kolik by stálo, kdyby SVJ měnilo veškerá měřidla každé 4 roky, aby vlastníci nebyli příliš často obtěžováni jejich výměnou. Současně také informoval, že ačkoliv výbor předpokládal, že repasování starých měřidel, které pro tyto účely schraňovali, bude levnější, není tomu tak a jejich další skladování by bylo tudíž zbytečné.
- Někteří vlastníci si stěžují na nadměrný hluk z atria, který způsobují hrající si děti s míčem (kopání míčem o fasádu). Shromáždění žádá rodiče, aby sjednali nápravu a prováděli kontrolu, jak si jejich děti hrají.

- Opět SVJ nabádá všechny vlastníky, aby zamykali vchody z domu do atria, aby neblokovali zavření dveří „háčkem“ a nenapomáhali tak páchání trestné činnosti (krádeže v domě).
- V kolárně domu se nacházejí zárubně dveří neznámého vlastníka. Stejně tak na chodbách se nacházejí skříně, které tam z hlediska protipožární bezpečnosti nepatří. SVJ vyzývá majitele těchto movitých věcí, aby je v co nejbližší době odstranili.

Usnesení:

1. **Rozhodnutí o celkové revitalizaci domu je zatím pozastaveno až do dalšího hlasování**
2. **Byly odsouhlaseny Stanovy SVJ podle nového Občanského zákoníku (NOZ)**
3. **Byl odsouhlasen návrh na snížení dispoziční částky pro výbor na 250 000 Kč.**
4. **Byl odsouhlasen Domovní řád podle NOZ**
5. **Novým členem výboru SVJ je firma CD Sanitar s.r.o. (p. Drechsler)**
6. **Byla odsouhlasena účetní závěrka za rok 2013**
7. **Byl odsouhlasen způsob rozúčtování služeb pro rok 2014 podle stejného vzoru jako doposud**
8. **Bylo odsouhlaseno účtování fondu oprav podle NOZ s tím, že částka na m² byla snížena na 13,- Kč, ale k zálohové platbě přibude položka „na režii“ ve výši 524,- Kč**
9. **Bude zřízen kamerový systém s fotopastmi**
10. **V roce 2015 bude provedena výměna měřidel spotřebované tepelné energie**
11. **Shromáždění SVJ žádá rodiče, aby prováděli kontrolu svých dětí v atriu domu a usměrňovali je v případě nepřiměřeného hlučného chování**
12. **SVJ nabádá všechny vlastníky jednotek, aby zamykali vchody z domu do atria a nenechávali volný přístup do vnitřních prostor domu**
13. **SVJ vyzývá majitele movitých věcí uložených ve společných prostorách domu, aby je v co nejbližší době odstranili**

Na závěr p. P. Tručka, dipl.um. poděkoval vlastníkům za účast a shromáždění bylo ukončeno.

Zapsala:



RNDr. Tatjana Drechslerová

Ověřil: