

ZÁPIS Z JEDNÁNÍ SHROMÁŽDĚNÍ SPOLEČENSTVÍ VLASTNÍKŮ JEDNOTEK

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

Datum konání: 9. 11. 2015
Hodina: 20:00 h
Místo konání: ND

Členové výboru:

Pavel Tručka, dipl. um. – předseda výboru
Mgr. Petr Mráz – místopředseda výboru
Radim Drechsler (CD Sanitar, s.r.o.) - člen výboru

Hosté:

pí. Hofmanová a p. Minařík - za správce (Plzeňský servis s.r.o.)
RNDr. Drechslerová
Igor Kovačič - údržbář

Program shromáždění:

1. Zahájení, uvítání účastníků
2. Volba předsedy Shromáždění
3. Odsouhlasení účetní uzávěrky za rok 2014 (uveřejněná na domy-online.cz)
4. Kamerový systém – obecné informace, hlasování o zkompletování kamerového systému
5. Oprava sklepů a garážového prostoru v B - hlasování o provedení oprav
6. Změna pojištění domu – informace obecného charakteru
7. Odečítače měřitelných médií – výměny v budoucnu (možné hlasování)
8. Ekonomická stránka SVJ (stav FO, dlužníci)
9. Revitalizace – obecné informace, diskuze, hlasování o vzniku kontrolní komise
10. Informace o chodu domu
11. Diskuze a připomínky

Ad. 1) Zahájení, uvítání účastníků

Jednání schůze shromáždění vlastníků jednotek zahájil předseda výboru SVJ Pavel Tručka. Přivítal všechny zúčastněné a představil jednotlivé členy výboru a hosty.

Ad. 2) Volba předsedy Shromáždění

Následně požádal o zvolení předsedy a zapisovatele shromáždění. Předsedou shromáždění se stal volbou 100 % hlasů Mgr. Petr Mráz a zapisovatelem shromáždění volbou 100 % hlasů RNDr. Taťána Drechslerová.

Schůze shromáždění se zúčastnilo 72 jednotek se spoluvlastnickým podílem 455077 z celkového 712731, tj. 63,84 %, což znamená, že schůze byla usnášeníschopná. Prezenční listina včetně plných mocí tvoří přílohu tohoto zápisu.

Ad. 3) Odsouhlasení účetní uzávěrky za rok 2014 (uveřejněná na domy-online.cz)

P. Tručka připomenul přítomným, že s účetní závěrkou a výroční zprávou za rok 2014 se všichni mohli seznámit na webových stránkách správce a požádal o její schválení.

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

Ad 4) Kamerový systém – obecné informace, hlasování o zkompletování kamerového systému

P. Tručka informoval o úporném průběhu jednání s příslušnými orgány ohledně umožnění spuštění kamerového systému v domě. V současné době probíhá zkušební provoz. Účelem umístění kamerového systému je ochrana zdraví a majetku. Kamerový systém domu bude zahrnovat 24 kamer. Cena za zbývajících 14 kamer s infrapřisvitem, jejich kryty, školení, práce technika, atd. činí cca. 104.000 Kč + DPH. Prostory před domem a vstup do atria budou sledovány přehledovými kamerami, kdy všichni vlastníci budou mít možnost přes internet sledovat, kdo jim zvoní na zvonek a má záměr dostat se do domu. Kamery v domě budou záznamové. Záznam bude uchováván pouze za posledních 7 dní, následně se smaže.

P. Tručka navrhl zkompletování celého kamerového systému a jeho spuštění do provozu.

Proti tomuto návrhu: 0 přítomných

Hlasování se zdržel: P. Poucha C3, p. Fiala D03 s podílem 10972, tj. 2,41 %

Pro tento návrh hlasovali všichni ostatní přítomní.

Návrh byl přijat.

Ad. 5) Oprava sklepů a garážového prostoru v B - hlasování o provedení oprav

Vzhledem k tomu, že se osvědčila oprava suterénu v části A domu - provzdušnění, odstranění zápachu a plísní, byly osazeny bezpečnostní klapky (jejich revize se provádí 1 x za půl roku), je vhodné provést podobné opravy i v části B domu (odstranit vlhkost, oškrábat, natáhnout perlinku, vymalovat, označit parkovací stání). K tomu je nutné umožnit vstup do jednotlivých sklepů. Cenová kalkulace na tyto opravy činí cca 116.600,- Kč včetně DPH. P. Tručka navrhl, aby se udělaly podobné opravy i v části domu B.

Proti návrhu: p. Slanina D5, p. Doskočil B34 s celkovým podílem 11012, tj. 2,42 %.

Hlasování se zdržel: p. Novák D 23 s celkovým podílem 7857, tj. 1,73 %.

Pro tento návrh hlasovali ostatní přítomní.

Návrh byl přijat.

Ad. 6) Změna pojištění domu – informace obecného charakteru

P. Tručka seznámil přítomné s názorem výboru, že ačkoliv pojišťovna Kooperativa vyplatila 1.500.000 Kč v hotovosti a 600.000 Kč za sanaci garáží, výše pojistného se zdála výboru příliš vysoká (63.000 Kč/rok). Proto výbor

oslovil pojišťovnu Allianz a Kooperativa, aby navrhly jiné roční pojistné a novou smlouvu. Vzhledem k tomu, že pojišťovna Kooperativa nabídla výhodnější částku pojistného než pojišťovna Allianz, a to 40.800 Kč/rok, byla zrušena pojistná smlouva a uzavřena nová smlouva s pojišťovnou Kooperativa, a to na dobu 3 let. Toto snížení bylo možné zejména díky zabezpečení nemovitosti kamerovým systémem. V den konání shromáždění byla provedena kontrola ze strany Kooperativy.

Významným problémem v domě zůstávají výtahy, které nesmí sloužit k evakuaci v případě požáru, protože v případě vypnutí hasiči (black out) výtahy nesjedou automaticky do patra, ve kterých se nachází únikový (bezbariérový) východ. Investice na úpravu rozvaděče pro zajištění výše uvedeného by činila 100 000 až 150 000 Kč/1 výtah.

Ad 7) Odečítače měřitelných médií – výměny v budoucnu (možné hlasování)

V roce 2015 byla provedena výměna měřidel tepla a TUV, kterou je nutno provádět dle platné legislativy každé 4 roky, respektive 5 let.

V roce 2013 byly provedeny výměny měřidel SUV, jejichž výměna se dle tehdejší platné legislativy měla provádět každých 6 let (nyní 5 let).

Plán budoucích výměn:

2018 - výměna měřidel SUV

2019 - výměna měřidel tepla

2020 - výměna měřidel TUV.

P. Tručka upozornil na povinnost umožnit výměnu měřidel ze strany vlastníků jednotek a na možnost, že od roku 2018 budou možná pouze měřidla s dálkovým odečtem. Na shromáždění v roce 2017 se vlastníci dohodnou na scénáři výměny jednotlivých druhů měřidel.

Na jaře 2016 proběhne oprava poškozených ventilů, stoupaček apod.

Ad. 8) Ekonomická stránka SVJ (stav FO, dlužníci)

V současné době je na účtu FO cca 3.104.000,- Kč.

Výbor upozorňuje, že je nutno zachovat rezervu např. pro opravu výtahů (izolace proti teplotním výkyvům, odstranění poruch apod.)

Měsíčně společenství spoří cca 90.000 Kč, při vyšších výdajích pak cca 68.000 Kč. P. Tručka okomentoval, že tyto částky jsou dostačující pro případné krytí úvěru na revitalizaci domu.

Dlužná částka všech dlužníků činí cca 360.000,- Kč. Hlavním dlužníkem je p. Bicek, na kterého byl vydán exekuční příkaz. P. Bicek se snaží o insolvenční řízení a jeho dlužná částka (146.000,- Kč) bude asi z větší části nedobytná, v nejlepším případě by se mohlo SVJ vrátit cca. 30.000,- Kč. Na katastru právě probíhá převod vlastnických práv na nového vlastníka.

Dalším 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.

Pí Kotlářová prodala byt před 2 roky, podepsala „uznání dluhu“ a splácí dluh v nynější výši cca 27.500,- Kč po malých částkách.

P. Hadrovský podepsal také uznání dluhu. Splácí v minimálních částkách (cca 10.000,- Kč/rok).

Ostatní dlužné částky jsou menší (u jednotlivců do 10.000,- Kč) a předpokládá se, že budou uhrazeny.

Ad. 9) Revitalizace – obecné informace, diskuze, hlasování o vzniku kontrolní komise

P. Tručka informoval o průběhu hlasování „per rollam“, které bylo odesláno 1. 9. 2015, doporučený dopis vyzvedli 26. 9. 2015 poslední vlastníci, 12. 10. 2015 bylo ukončeno hlasování. Celé hlasování bylo provedeno za vedení a konzultace s právníkem. Náklad tohoto hlasování byl cca. 11 tisíc Kč (obálky, poštovné apod.)

Předběžný termín provedení revitalizace je jaro 2017.

Revitalizace by měla být zadána na základě několikakolového výběrového řízení, kdy na každou jednotlivou práci by byla vybrána jedna firma (nikoliv jediná firma se zajištěním jednotlivých prací subdodavateli), ale v rámci postavení lešení jen 1x (zateplení a fasáda). Předpokládá se průběh ve 3 fázích:

1. Okna - základní předpoklad bude kvalita (hliníková okna s udávanou životností 50 let, hliníkový rám s plastovým komorovým systémem, plastová osmikomorová okna s trojskly)
2. Zateplení
3. Střecha – stávající komíny jsou v havarijním stavu, předpokládaná úspora na termoizolaci je jen 3 %, záruka min. na 10 let.

Diskuze:

Dotaz p. Švec: „Kolik % vlastníků musí být k odsouhlasení revitalizace a proč se nevyužije projekt „Zelená úsporám“?“

Odpověď P. Tručka: „K odsouhlasení stačí 50 % všech podílů vlastníků SVJ dle platných Stanov Společenství. Projekt Zelená úsporám je vypsán jen pro hlavní město Prahu“.

Pan Ing. Soběslavský doplnil informacemi o dotacích EU na revitalizaci problémových sídlišť, na bytové domy apod. Žádná z těchto dotací pro náš dům není, v dohledné době žádné dotace nebudou a v současnosti nejsou.

Dotaz p. Švec: „Kolik bude dluh na 1 byt?“

Odpověď P. Tručka: „V případě úvěru ve výši 10 milionů Kč bude i s úrokem činit dluh na 1 byt cca 110.000,- Kč a bude se umořovat z FO. Výše dluhu ale takto rozpočítávat nelze, jelikož by se měl rozpočítávat podle spoluvlastnických podílů dané bytové jednotky.“ V případě úvěru 10 milionů na 10 let by úrok vycházel na cca 720.000,- Kč.“

P. Doskočil zpochybnil hlasování per rollam s tím, že lze provádět i elektronickou formou a způsob provedení hlasování si prověří.

P. Tručka vysvětlil, že způsob provedení hlasování ověřil notář zápisem, elektronický způsob provedení lze považovat za zpochybnitelný, vzhledem k tomu, že je velmi jednoduché si vytvořit falešnou e-mailovou adresu.

P. Tručka informoval, že s revitalizací souhlasilo při hlasování per rollam 58,15 % podílů jednotek.

P. Tručka navrhl zřídit kontrolní komisi za tím účelem, aby nedošlo k podezření výboru z nedůvěryhodného chování. Tato komise bude zřízena pouze pro revitalizaci domu a bude pracovat jen po dobu jejího trvání, a proto není

nutná úprava stanov SVJ. Kontrolní komise zaniká po ukončení revitalizace. Kontrolní komise bude nejen kontrolním orgánem, ale i poradním. Komise je odvolatelná shromážděním SVJ. Komise by měla být minimálně 3-členná, bez nároku na odměnu. Kontrolní komise nesmí blokovat rozhodnutí shromáždění SVJ. Výbor bude předkládat kontrolní komisi výběr firem pro provádění jednotlivých fází revitalizace, včetně nabídek a komentářů. Kontrolní komise by měla stejné právo svolat mimořádné shromáždění SVJ, jaké má každý vlastník při souhlasu alespoň 25 % vlastníků jednotek na podíly (bez tohoto souhlasu 25 % vlastníků na podíly) a toto svolané shromáždění by mělo právo odvolat výbor. Komise po předložení návrhu výborem maximálně do 21 kalendářních dnů vydá rozhodnutí. Na opožděné vyjádření výbor nebude brát zřetel. Pro případ, kdy výbor nebude akceptovat rozhodnutí komise, je výbor povinen ve smlouvách stanovit podmínku možnosti odstoupení od smlouvy do 90 dnů od jejího podpisu, aby komise mohla v případě zjištění skutečností, vedoucích k poškození Společenství, svolat shromáždění, a to i bez podmínky souhlasu minimálně 25 % vlastníků podílů SVJ.

Do kontrolní komise se přihlásili:

P. Ing. Slanina, Ph.D.,

P. Fiala

Pí Mgr. & Mgr. Jandíková

Pí Ing. Kašparová

P. Ing. Hendrich

Pro zřízení kontrolní komise v tomto pětičlenném složení hlasovalo 100 % přítomných.

Proti návrhu 0 přítomných.

Nikdo se nezdržel hlasování.

Zřízení a složení kontrolní komise bylo schváleno.

Ad. 10) Informace o chodu domu

Předseda Shromáždění SVJ informoval

- o provedení povinných revizí (hasiči, hydranty – tlakové zkoušky),
- o osazení informačními značkami (zamykání, kamerový systém),
- 23. 11. 2015 bude proveden úklid garáží smluvní firmou – upozornil, že na některých stáních jsou olejové skvrny, jejichž likvidace bude naceněna smluvní firmou navíc oproti sjednané ceně, na nebezpečnost těchto skvrn a odpovědnost majitele v případě úrazu.

Předseda Shromáždění vyzval

- k odstranění hořlavých předmětů v kolárnách, na garážových stáních č. 70, 45 a 39 (pneumatiky, akumulátor atd.) a upozornil, že v případě pojistné události by plnění bylo na těchto vlastnicích,
- rodiče, aby bránili dětem v hraní si v garážích a aby děti pobývaly v garážích pouze za přítomnosti a dozoru rodičů,
- k zamykání domu po 22. hodině,
- udržování pořádku (v případě způsobení znečištění původce po sobě uklidí),

- dodržování Domovního řádu (zákaz hlučného chování v určené době, zejména po 22. hodině, v neděli a o svátcích – tlučení, vrtání, praní prádla apod.),
- k nepoužívání garážových vrat k pěšímu vstupu do domu,
- upravit rychlost v garážích (často velmi nebezpečné!).

Ad. 11) Diskuze a připomínky

Na dotaz ohledně zasklívání lodžii bylo odpovězeno, že zasklívání bude prováděno na základě individuálního požadavku, a to na základě vyplnění rozeslaného formuláře výborem.

Usnesení:

1. SVJ schválilo Výroční zprávu o hospodaření a účetní závěrku.
2. SVJ schválilo zkompletování kamerového systému a jeho spuštění do provozu.
3. SVJ schválilo opravu sklepů a garážového prostoru vchodu B.
4. Na shromáždění v roce 2017 se vlastníci dohodnou na scénáři výměny jednotlivých druhů měřidel.
5. S revitalizací souhlasilo při hlasování per rollam 58,15 % podílů jednotek.
6. Byla zřízena kontrolní komise s funkčním obdobím po dobu trvání revitalizace domu. Kontrolní komise zaniká po ukončení revitalizace.
7. Shromáždění SVJ žádá rodiče, aby děti pobývaly v garážích pouze za přítomnosti a přímého dozoru rodičů.
8. SVJ nabádá všechny vlastníky jednotek, aby zamykali vchody z domu do atria a nenechávali volný přístup do vnitřních prostor domu.
9. SVJ vyzývá majitele movitých věcí uložených ve společných prostorách domu, aby je v co nejbližší době odstranili).

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

Zapsala:

RNDr. Tat'ána Drechslerová

Ověřil:

Ověřil:

Mgr. Petr Mráz

Pavel Tručka dipl. um.

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