

Zápis ze shromáždění Společenství vlastníků Panorama Sylván ze dne 8.10.2018

Místo konání: Jídelna 7. ZŠ, Vinice
Termín a čas konání: 8. října 2018, 20 hodin

Členové výboru:

Pavel Tručka – předseda výboru - přítomen
Mgr. Petr Mráz – místopředseda výboru - přítomen
Radim Drechsler (CD Sanitar, s.r.o.) - člen výboru – zastoupen na základě plné moci p. Pavlem Tručkou

Hosté:

pí Hostičková - za správce (Plzeňský servis s.r.o.)

Program shromáždění:

1. Zahájení, uvítání účastníků
2. Volba předsedy shromáždění, zapisovatele
3. Hlasování o odvolání členů výboru
4. Hlasování o nových stanovách SVJ
5. Volba nových členů výboru
6. Odsouhlasení účetní uzávěrky za rok 2017
7. Ekonomická stránka SVJ ★ (stav FO ★, dlužníci)
8. Shrnutí průběhu posledních 12 měsíců (investice, postup revitalizace, prostor pro kontrolní komisi)
9. Hlasování o výši a podmínkách úvěru plánované Revitalizace v souladu s NOZ
10. Hlasování o schválení dodavatele revitalizace
11. Volná diskuze a připomínky
12. Hlasování o navržených investicích na kalendářní rok 2019 (pro případ, kdy nedojde k odsouhlasení úvěru dle NOZ)
13. Případné hlasování

Přítomno:

Schůze shromáždění se zúčastnilo 68,72 % vlastníků se spoluvlastnickým podílem 489810 z celkového 712737, což znamená, že schůze byla usnášeníschopná. Prezenční listina včetně plných mocí tvoří přílohu tohoto zápisu.

Ad. 1) Zahájení, uvítání účastníků

Jednání schůze shromáždění vlastníků jednotek ve 20:02 zahájil předseda výboru SVJ Pavel Tručka a přivítal všechny zúčastněné, vč. hostů. Omluvil pana

JUDR. Stránského, notáře, který podle platných stanov nemusel být přítomen, aby posvětil změnu a schválení stanov nových.

Ad. 2) Volba předsedy a zapisovatele shromáždění

Pan Pavel Tručka navrhnul hlasovat o zvolení předsedy shromáždění, na jehož místo navrhnul z pozice předsedy výboru společenství (svolavatele shromáždění) sám sebe.

Hlasování: Volba předsedy shromáždění – navržen Pavel Tručka.

proti: ---

zdržel se: ---

pro: všichni ostatní – 100 %

Předsedou shromáždění se stal p. Pavel Tručka.

Pan Pavel Tručka posléze navrhnul hlasovat o zvolení zapisovatele shromáždění na jehož místo navrhnul místopředsedu výboru společenství, pana Mgr. Petra Mráz.

Hlasování: Volba zapisovatele shromáždění – navržen Mgr. Petr Mráz

proti: ---

zdržel se: ---

pro: všichni ostatní - 100 %

Zapisovatelem shromáždění se stal p. Mgr. Petr Mráz.

Ad. 3) Hlasování o odvolání členů výboru

Předseda shromáždění navrhnul hlasovat o odvolání všech členů výboru.

Hlasování: Odvolání členů výboru.

proti: ---

zdržel se: ---

pro: všichni ostatní - 100 %

Shromáždění odvolalo všechny členy výboru.

Předseda shromáždění se dotázal účastníků shromáždění, jestli se na shromáždění nachází někdo, komu by nepřišly podklady k shromáždění odesílané do schránek na adresu uvedenou ve veřejném seznamu nebo na e-mail registrovaný u Společenství vlastníků Panorama Sylván, popř. neměl možnost se s veškerými podklady seznámit

např. i pomocí uveřejněných podkladů na webových stránkách společenství. Nikdo se nepřihlásil.

Ad. 4) Hlasování o nových stanovách SVJ

Předseda shromáždění požádal shromáždění, jestli nemá někdo dotaz k navrženým změnám ve stanovách společenství vlastníků Panorama Sylván. Panu Kodlovi (D11) se nezdál formát limitu disponovaných prostředků pro předsedu výboru společenství, který může dle návrhu disponovat na celý kalendářní rok limitem finančních prostředků bez projednání výboru či shromáždění až do výše 200 000 Kč a vyjádřil obavu, že pokud pan Pavel Tručka z jakýchkoliv důvodů opustí pozici předsedy výboru, bude tento formát pro společenství nebezpečný a těžko měnitelný pro jeho nástupce, kterému vlastníci nemusí tolik důvěřovat. Pan Tručka vysvětlil shromáždění, že změna stanov může být při jeho ukončení funkce ve výboru společenství nastavena jinak, ale že to je věc budoucích shromáždění. Předseda shromáždění pak před samotným hlasováním seznámil shromáždění o navržených změnách oproti uveřejněnému návrhu, a to:

1) nahradit v Čl. 13. Složení výboru bod 1. textem: „Výbor má dva (2) členy.“

P. Pavel Tručka vysvětlil z jakého důvodu navrhuje tyto změny, zejména z důvodu možného napadení jakéhokoliv právního jednání Společenství vlastníků Panorama Sylván pro „neurčitost“, pokud nebude stanoven konkrétní počet členů výboru společenství.

2) smazat bod 7 v Čl. 13. Složení Výboru.

Předseda shromáždění navrhnul hlasovat o nových stanovách SVJ.

Hlasování: Schválení znění nových stanov SVJ s navrženými úpravami.

proti: p. Kodl (D11) - 1,15 %

zdržel se: ---

pro: všichni ostatní - 98,85 %

Shromáždění odsouhlasilo znění nových stanov SVJ s navrženými úpravami.

Ad. 5) Volba nových členů výboru

Předseda shromáždění požádal účastníky shromáždění, jestli se mezi nimi nenajde někdo, kdo by se do výboru kromě avizované paní Ing. Jany Kašparové, chtěl dobrovolně přihlásit. Nikdo se nepřihlásil.

Předseda shromáždění navrhnul hlasovat o zvolení pí Ing. Jany Kašparové na místo člena výboru SVJ.

Hlasování: Volba paní Ing. Jany Kašparové jako člena výboru SVJ.

proti: ---

zdržel se: ---

pro: všichni ostatní - 100 %

Shromáždění zvolilo do funkce člena výboru SVJ paní Ing. Janu Kašparovou.

Předseda shromáždění navrhnul hlasovat o zvolení p. Pavla Tručky na místo předsedy výboru SVJ.

Hlasování: Volba pana Pavla Tručky jako předsedy výboru SVJ.

proti: ---

zdržel se: ---

pro: všichni ostatní - 100 %

Shromáždění zvolilo do funkce předsedy výboru SVJ pana Pavla Tručku.

Ad. 6) Odsouhlasení účetní uzávěrky za rok 2017

Předseda shromáždění zrekapituloval základní účetní výsledky roku 2017 a navrhnul hlasovat o odsouhlasení účetní uzávěrky za rok 2017.

Hlasování: Odsouhlasení účetní uzávěrky za rok 2017.

proti: ---

zdržel se: ---

pro: všichni ostatní - 100 %

Shromáždění odsouhlasilo a tím schválilo účetní uzávěrku za rok 2017.

Ad. 7) Ekonomická stránka SVJ (stav FO, dlužníci)

Předseda shromáždění uvedl, že společenství má k 31. 8. 2018 na účtu k dispozici 4 529 882, 26 Kč, dlužníci dluží celkem 262 000 Kč a z toho cca. 250 000 Kč je dluh p. Bicka a p. Pitelky, dvou dlužníků, se kterými má společenství vyhrané soudní spory, ale vzhledem k výši dluhů a systému zřejmě nikdy nic společenství nedostane.

Ad. 8) Shrnutí průběhu posledních 12 měsíců (investice, postup revitalizace, prostor pro kontrolní komisi)

Předseda shromáždění oznámil, že vše podstatné již bylo uvedeno v podkladech k tomuto shromáždění, shrnul postup výboru ve věci dotace z programu IROP, složitost a proces výběrového řízení na dodavatele stavby, vznik komise pro rozbalování obálek a následné jednání s přihlášenými spočívající v úpravě nabídkové ceny za realizaci při dodržení kvality materiálů (minerální vata a několikakomorová okna s izolačními trojskly v parametrech dle zadávací projektové dokumentace od p. Ing. Baxy) a technologických postupů (výměna oken z vnější strany obálky budovy

bez upevnění rámu oken do zdi provrtáním napevno, ale s použitím správných kotvicích prvků a izolačních prostředků). Pochválil spolupráci s kontrolní komisí, konkrétně s p. Ing. Slaninou a p. Ing. Kašparovou a poprosil pana Ing. Slaninu o komentář k nabídkám úvěrů od různých subjektů dle příloh k pozvánce na shromáždění. Pan Ing. Slanina zrekapituloval tři favorizované nabídky doporučené kontrolní komisí. Ujistil shromáždění, že u každé z těchto tří nabídek by mělo docházet i k malému spoření částek do FO, které by mělo svou výši převyšovat průměrné celoroční provozní náklady společenství. Pan Ing. Slanina pak vyzval shromáždění, jestli nemá někdo konkrétní dotaz vůči kontrolní komisi. Bez dotazů.

Předseda shromáždění panu Ing. Slaninovi poděkoval a dal prostor dotazům.

Otázky a odpovědi:

pí Leffová (B06): „Nebylo by lepší rovnou o něco navýšit příspěvek do FO?“

p. Tručka: „Ne, v roce 2015 společenství řádně odsouhlasilo v hlasování per rollam revitalizaci obálky budovy s podmínkou, že nedojde k navýšení FO a zajištěním zástavami jednotlivých jednotek vůči bance poskytující úvěr. S těmito podmínkami dál výbor pracoval.“

Kocurovi (B20): „Musíme nebo nemusíme měnit okna?“

p. Tručka: „Každý vlastník jednotky má kromě svých práv spojených s vlastnictvím jednotky v bytovém domě i své povinnosti. Rozhodnutí nejvyššího statutárního orgánu, tzn. shromáždění, musí každý akceptovat, a to i když s rozhodnutím nesouhlasí. Vše vychází ze zákonů a ty jsme povinni všichni respektovat a držet se jich. Ohledně neprovedení výměny oken musí výbor zajistit, aby počet neměněných oken a s tím spojený výpočet celkového výkonu zateplení při revitalizaci (koeficient prostupu tepla a úspory energie zajišťující společenství dotaci ve výši 30 %) nenarušil výši samotné dotace, kterou společenství může čerpat z programu IROP, a to po přepočítání celkového výkonu zateplení (nesmíme spadnout do 20 %, jelikož by tím společenství přišlo o cca. 2,1 mil. Kč). Každá žádost jednotlivce o neprovedení revitalizace části obálky domu (v našem případě výměny okna) z výše zmíněného důvodu musí být konzultována s výborem a kontrolní komisí, následně přepočítána p. Ing. Baxou (který si přepočet nechá zaplatit) a v případě špatných čísel jí nemusí být vyhověno. Společenství by při riziku nižší výše dotace muselo jít cestou soudního sporu a po vlastníkově, který výměnu okna neumožnil, popř. blokoval, vysoudit vzniklou škodu.“

Hendrichovi (C21): „Neriskovalo by společenství při nerealizování výměny některých oken, že o dotaci přijdeme?“

p. Tručka: „Podle dostupných informací, pokud vše řádně přepočítáme, podložíme, transparentně uveřejníme, na IROP zaktualizujeme a vejdemo se do požadovaných čísel, tak nám nic nehrozí.“

p. Doskočil (B34): „Mohou se přihlásit ti, kteří mají v bytě problémy s okny? Rád bych je viděl.“

p. Tručka: „Ne.“

Švecovi (B29), p. Doskočil (D34), Dobrých (D07): „Nemělo by se hlasovat, jestli tu revitalizaci vůbec chceme?“

p. Tručka: „Nemělo. Řádné hlasování už proběhlo v roce 2015 způsobem per rollam, který naše platné stanovy umožňovaly. Jen tímto způsobem se k otázce revitalizace mohli vyjádřit všichni vlastníci, tzn. i ti, kteří se shromáždění vlastníků nezúčastňují. K vyvolání takového hlasování lze podle NOZ přistoupit za předpokladu, že prokazatelně existuje 25 % vlastníků, počítáno na vlastnické podíly, kteří takové hlasování požadují. Pak jej já, jakožto předseda shromáždění, mohu legálně zahrnout na program shromáždění. Navíc, situace je taková, že

pokud dnes shromáždění neodsouhlasí výši a podmínky úvěru dle NOZ, pak nebude mít společenství prostředky na revitalizaci a žádná revitalizace logicky neproběhne.“

p. Doskočil (B34): „Od hlasování uběhlo několik let, jsou tu noví vlastníci, kteří se k tomu třeba také chtějí vyjádřit.“

p. Tručka: „Každý nový vlastník nabyt vlastnická práva ke své nemovitosti vč. všech práv a povinností, a to i vůči společenství. Z jiného pohledu, každý prodávající prodával svou nemovitost kupujícímu vč. všech práv a povinností, tzn. nejen stav fyzický, ale i právní. Toto není předmětem jednání zde na shromáždění.“

Švecovi (B29): „Počítá se s nějakými vícepracemi?“

p. Tručka: „Snažili jsme se myslet na vše tak, aby v zadávací dokumentaci nechybělo nic z toho, co se musí vyřešit. Pokud během revitalizace vzniknou problémy, které půjde řešit vícepracemi, vše bude konzultováno na ose výbor x kontrolní komise x projektant x dodavatel stavby a řešením pak bude to nejlepší, co půjde udělat, i za cenu víceprací, tzn. vícenákladů.“

Švecovi (B29): „Jaké jsou poskytnuté záruky?“

p. Tručka: „V rámci zadávací dokumentace na dodavatele stavby jsme určili, že minimální dobu záruky akceptujeme 72 měsíců. Na 12 měsíců od předání hotového díla pak budeme moci zadržet 2 % celkových nákladů dodavateli stavby, abychom měli i finanční jistotu a docílili toho, že bude případné problémy řešit rychle a efektivně.“

Dobřích (D07): „Ta firma, která to má realizovat, zvládne to vůbec?“

p. Tručka: „Ve výběrovém řízení splnila společnost KH STAZAP kvalifikační předpoklady, které jsme nastavovali na prokázání min. 3 zakázek obdobného charakteru v min. výši poloviny předpokládaných nákladů, povinného pojištění na výši 20 mil. Kč, atd.“

Dobřích (D07): „Takže se jedná o společnost KH STAZAP?“

p. Tručka: „Ano, je to plzeňská společnost, kde jsou jednatele p. Jiří Kitzberger a p. Jan Havel.“

Z další debaty nevznikl žádný konkrétní dotaz, na který by už nebylo dříve odpovězeno.

Ad. 9) Hlasování o výši a podmínkách úvěru plánované Revitalizace v souladu s NOZ

Předseda shromáždění navrhnul hlasovat o výši a podmínkách úvěru od UniCredit Bank za podmínek uvedených v podkladech (nabídka č. 7 z přehledu kontrolní komise a dle podkladové dokumentace odeslané do schránek na adresu uvedenou ve veřejném seznamu nebo na e-mail registrovaný u Společenství vlastníků Panorama Sylván, popř. uveřejněnou na webových stránkách společenství), tzn. především aby si k financování schválené revitalizace Společenství vlastníků Panorama Sylván vzalo dva úvěry. Jeden ve výši 11 886 000 Kč s fixací 10 let a druhý ve výši 6 341 000 Kč s fixací 3 roky. Ten druhý společenství uhradí při výročí fixace z poskytnuté dotace.

Hlasování: Odsouhlasení výše a podmínek úvěrů od UniCredit Bank.

proti: p. Frank (A04), pí Franková (A04), Kudrnáčovi (A20), p. Klasna (B08), Kocurovi (B20), p. Doskočil (B34), pí Šperlová (C14), pí Hanusová (C17), Dobřích (D07) - 10,24 %

zdržel se: p. Mráz (D12) - 1,52 %

pro: všichni ostatní - 88, 24 % (v přepočtu 60,64 % všech vlastníků)

Shromáždění odsouhlasilo výši a podmínky úvěrů od UniCredit Bank.

Předseda shromáždění uvedl, že hlasování o nabídkách dalších bank je pro výsledek prvního hlasování zbytečné. Nikdo nebyl proti.

Ad. 10) Hlasování o schválení dodavatele revitalizace

Předseda shromáždění navrhnul shromáždění zahájit hlasování o schválení dodavatele revitalizace vzešlého z výběrového řízení, tzn. aby shromáždění potvrdilo povinnost výboru uzavřít s firmou KH STAZAP s.r.o. smlouvu o dílo dle nastavených kritérií.

Hlasování: Odsouhlasení dodavatele díla.

proti: p. Frank (A04), pí Franková (A04), Kudrnáčovi (A20), p. Klasna (B08), Kocurovi (B20), p. Doskočil (B34), pí Šperlová (C14), pí Hanusová (C17), Dobrých (D07) - 10,24 %

zdržel se: p. Mráz (D12) - 1,52 %

pro: všichni ostatní - 88, 24 % (v přepočtu 60,64 % všech vlastníků)

Shromáždění odsouhlasilo a tím schválilo firmu KH STAZAP s.r.o. jako dodavatele díla.

Ad. 11) Volná diskuze a připomínky

Předseda shromáždění dal nyní prostor účastníkům shromáždění, aby vyřkli své nápady, připomínky, popř. jiné dotazy. Nikdo se o slovo nepřihlásil.

Předseda shromáždění oznámil, že do příštího shromáždění Výbor společenství připraví možnosti, jak by společenství mohlo ekonomicky přilepšit své situaci, především pak např. umístěním reklamy (mesh plachty) na fasádu severní části budovy s ohledem na plánovanou dopravní spojnici s obchvatem Plzně a také možnostmi realizace nabíjecích stanic na nabíjení elektromobilů.

Předseda shromáždění potvrdil, že bod č. 12 programu shromáždění „Hlasování o navržených investicích na kalendářní rok 2019 (pro případ, kdy nedojde k odsouhlasení úvěru dle NOZ)“ není potřeba vzhledem k odsouhlasení výše a podmínek úvěru a schválení dodavatele díla podle proběhnutého výběrového řízení. Nikdo nebyl proti.

Ad. 13) Případné hlasování

Předseda shromáždění navrhnul shromáždění zahájit hlasování o poskytnutí jednorázové odměny z FO předsedovi kontrolní komise, p. Ing. Slaninovi, ve výši 15 000 Kč čistého a místopředsedovi kontrolní komise, pí Ing. Kašparové, ve výši

10 000 Kč čistého, jako symbolickou odměnu, za jejich přínos společenství, obětavost a čas.

Hlasování: Poskytnutí jednorázové odměny ve výši 15 000 Kč čistého p. Ing. Slaninovi.

proti: ---

zdržel se: p. Slanina (D05) - 1,05 %

pro: všichni ostatní - 98,95 %

Shromáždění odsouhlasilo odměnit p. Ing. Slaninu jednorázovou odměnou ve výši 15 000 Kč čistého.

Hlasování: Poskytnutí jednorázové odměny ve výši 10 000 Kč čistého pí Ing. Kašparové.

proti: ---

zdržel se: ---

pro: všichni ostatní - 100 %

Shromáždění odsouhlasilo odměnit pí Ing. Kašparovou jednorázovou odměnou ve výši 10 000 Kč čistého.

Předseda shromáždění upozornil, že vstupem pí Ing. Kašparové do výboru společenství by mohlo její setrvání v kontrolní komisi být považováno za střet zájmů a s ohledem na neprojevenou potřebnou aktivitu od dalších členů kontrolní komise navrhnul ji složit nově. P. Tručka se dotázal ostatních členů kontrolní komise, jak se tváří na své působení v kontrolní komisi. Dále se shromáždění zeptal, jestli se zde nachází někdo, kdo by se do kontrolní komise dobrovolně přihlásil a byl platný. Po chvíli debaty předseda shromáždění navrhnul hlasovat o novém složení a počtu osob kontrolní komise, a to na pozici předsedy kontrolní komise p. Ing. Slaninu a na místo dvou členů opět pana Ing. Fialu a nově paní Ing. Trojanovou.

Hlasování: Odsouhlasení změny v kontrolní komisi, nově jako tříčlenné, ve složení p. Slanina, p. Fiala a pí Trojanová.

proti: ---

zdržel se: ---

pro: všichni ostatní - 100 %

Shromáždění odsouhlasilo nové obsazení kontrolní komise ve složení p. Slanina, p. Fiala a pí Trojanová.

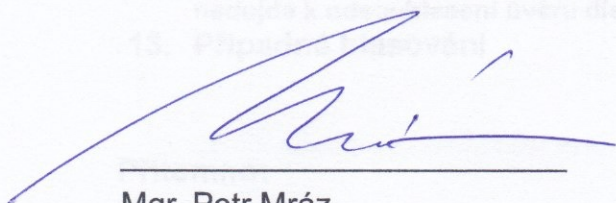
Předseda shromáždění všem poděkoval a shromáždění ve 21:48 ukončil.

Usnesení:

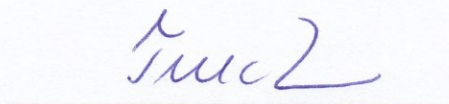
1. Shromáždění jednohlasně ustanovilo p. Pavla Tručku předsedou shromáždění.
2. Shromáždění jednohlasně ustanovilo p. Mgr. Petra Mráze zapisovatelem shromáždění.
3. Shromáždění jednohlasně odvolalo všechny členy výboru.
4. Shromáždění odsouhlasilo poměrem 98,85 % souhlasných hlasů znění nových stanov SVJ s navrženými úpravami.
5. Shromáždění zvolilo jednohlasně do funkce člena výboru SVJ paní Ing. Janu Kašparovou.
6. Shromáždění zvolilo jednohlasně do funkce předsedy výboru SVJ pana Pavla Tručku.
7. Shromáždění jednohlasně odsouhlasilo a tím schválilo účetní uzávěrku za rok 2017.
8. Shromáždění odsouhlasilo poměrem 88,24 % souhlasných hlasů výši a podmínky úvěrů od UniCredit Bank.
9. Shromáždění odsouhlasilo poměrem 88,24 % souhlasných hlasů firmu KH STAZAP s.r.o. jako dodavatele díla.
10. Shromáždění odsouhlasilo poměrem 98,95 % souhlasných hlasů odměnit p. Ing. Slaninu jednorázovou odměnou ve výši 15 000 Kč čistého.
11. Shromáždění jednohlasně odsouhlasilo odměnit pí Ing. Kašparovou jednorázovou odměnou ve výši 10 000 Kč čistého.
12. Shromáždění jednohlasně odsouhlasilo nové obsazení kontrolní komise ve složení p. Slanina, p. Fiala a pí Trojanová.

Zapsal:

Ověřil:



Mgr. Petr Mráz



Pavel Tručka

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