

Zápis ze shromáždění Společenství vlastníků Panorama Sylván ze dne 17. 12. 2024

Místo konání: prostřední část garáží našeho objektu

Termín a čas konání: 17. prosince 2024, 18:45 hodin

Členové výboru:

Pavel Tručka – předseda výboru – přítomen

Ing. Jana Kašparová – člen výboru – přítomen

Hosté:

pozvaný zástupce Plzeňského Servisu – nepřítomen

Program shromáždění:

1. Zahájení, uvítání účastníků, potvrzení usnášeníschopnosti
2. Volba předsedy shromáždění, zapisovatele
3. Hlasování o odsouhlasení účetní uzávěrky za rok 2022
4. Hlasování o odsouhlasení účetní uzávěrky za rok 2023
5. **Ekonomická situace** (technický stav výtahů, konstrukční a stavební části výtahů, dlužníci, náklady na režie v SVJ s ohledem na inflace – správce, výbor, úklid, údržba) **s následujícím hlasování o řešení dluhu pana Pitelky, hlasování o investici do nutných výměn nosných pásů výtahů, hlasování o navýšení fondu oprav a volbě statutárního orgánu (výboru nebo profesionálního předsedy) po vypršení období 5 let funkčního období**
6. Hlasování o způsobu rozúčtování za spotřebu tepla pro rok 2025 dle nové vyhlášky
7. Diskuze na téma prevence před zápisí vad v revizních zprávách a záznamech protipožární bezpečnosti
8. Konec shromáždění

Přítomno:

Po sečtení všech podílů podepsaných účastníky shromáždění vlastníků v prezenční listině vč. těch zmocněných plnou mocí se schůze shromáždění zúčastnilo 66,46 % vlastníků se spoluvlastnickým podílem 473691 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 19:00 zahájil předseda výboru SVJ Pavel Tručka a přivítal všechny zúčastněné.

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 člena výboru společenství, paní Ing. Janu Kašparovou.

Hlasování: Volba zapisovatele shromáždění – navržena Ing. Jana Kašparová.

proti: ---

zdržel se: ---

pro: všichni ostatní – 100 %

Zapisovatelem shromáždění se stala pí Ing. Jana Kašparová.

Ad. 3) Odsouhlasení účetní uzávěrky za rok 2022

Předseda shromáždění upozornil, že výsledky účetní závěrky za rok 2022 jsou dostupné u našeho správce, Plzeňského servisu, se kterými se všichni mohli dopředu seznámit a navrhnul hlasovat o odsouhlasení účetní uzávěrky za rok 2022.

Hlasování: Odsouhlasení účetní uzávěrky za rok 2022.

proti: ---

zdržel se: ---

pro: všichni ostatní – 100 %

Shromáždění odsouhlasilo, a tím schválilo účetní uzávěrku za rok 2022.

Ad. 4) Odsouhlasení účetní uzávěrky za rok 2023

Předseda shromáždění upozornil, že výsledky účetní závěrky za rok 2023 jsou dostupné u našeho správce, Plzeňského servisu, se kterými se všichni mohli dopředu seznámit a navrhnul hlasovat o odsouhlasení účetní uzávěrky za rok 2023.

Hlasování: Odsouhlasení účetní uzávěrky za rok 2023.

proti: ---

zdržel se: ---

pro: všichni ostatní – 100 %

Shromáždění odsouhlasilo, a tím schválilo účetní uzávěrku za rok 2023.

Ad. 5) Ekonomická situace s následujícím hlasování o řešení dluhu pana Pitelky, hlasování o investici do nutných výměn nosných pásů výtahů, hlasování o navýšení fondu oprav a volbě statutárního orgánu po vypršení období 5 let funkčního období

Předseda shromáždění zrekapituloval situaci ohledně výtahů, kdy podotknul, že aktuální technologie, která je nutná pro provoz výtahů OTIS, trpí vlivem nízkých teplot, vlhkostí a slunečního záření. Nyní je pro bezpečný provoz potřeba vyměnit vodící pásy, kdy jsme nabídku od firmy OTIS, která technologii dodala a výtahy nám servisuje, obdrželi za jeden výtah v nákladech 73 888,64-- Kč vč. DPH. Celkově se tedy jedná o náklad ve výši 295 554,56-- Kč vč. DPH, tzn. převyšující limit Výboru pro realizaci bez nutnosti rozhodnout o investici nejvyšším statutárním orgánem SVJ dle platných stanov. Po zodpovězení všech dotazů dal předseda shromáždění hlasovat.

Hlasování: Investice do výměny vodících pásů výtahů v nákladech 4 x 73 888,64-- Kč.

proti: ---

zdržel se: ---

pro: všichni ostatní – 100 %

Shromáždění odsouhlasilo a tím schválilo investici 4x 73 888,64-- Kč do výměny vodících pásů všech 4 výtahů.

Předseda shromáždění dále upozornil, že šachta výtahu by měla být s případnou novou technologií zaizolovaná zateplením, s lepšími okenními výplněmi a v ideálním případě vytápěná alespoň nějakým elektrickým přímotopem, aby se provozní teplota nepropadala pod 10 °C, a to z důvodu, aby nová technologie vydržela více let bez nutných oprav. Podle dostupných informací OTIS už nevyrábí náhradní díly pro náš typ výtahů, tak je výměna výtahů vč. konstrukčních a technologických částí v budoucnu nevyhnutelná. S ohledem na případnou stavební úpravu šachet se doporučuje vyřešit i nadstavbu horní části výtahu, tzn. dozdit rampu, kde si holubi staví hnízda, zvýšit sklon plechové střechy a opravit část s SDK. V roce 2024 bychom se pohybovali podle požadavků na technologie v nákladech v rozmezí 2,2 - 2,5 mil. Kč za jeden výtah. Předseda shromáždění upozornil, že považuje za rozumné myslet na situaci s možnou výměnou výtahů vč. stavebních úprav. Dále zrekapituloval ekonomickou situaci, že máme na účtu něco přes 1,5 mio Kč, měsíčně splácíme úvěr za revitalizaci splátkou ve výši 68 959,11-- Kč, kde nám chybí splatit částku ve výši cca. 10,2 mil. Kč, a s ohledem na vysoké inflace z posledních let si již nespoříme, jako se počítalo v roce 2016 (provedení revitalizace i bez navýšení příspěvků do FO), ale v průměru měsíčně snižujeme naspořenou částku cca o 7 000 Kč. S ohledem na případné investice do provozuschopných technologií domu je pak rozumné navýšit částku pro výběr do FO, a to jak částku spořicí, což je částka za m², tak i částku režijní, což je náklad pro každý byt stejný, ať je byt o ploše 20 m² nebo 120 m², z čehož se vyplácí odměna výboru, dohody o práce (uklízeč, údržbář) a odměna našeho správce, která se každý rok

navyšuje o úředně uznanou inflaci. Pan Tručka dále upozornil, že např. odměna výboru se nezvedala od roku 2014, což je 11 vyhlášených inflačních období, po kterou se odměna výboru nezvyšovala, podobně tak i odměna za úklid a údržbu. Předseda shromáždění tak upozornil, že i úklid se za poslední 2 roky zhoršil, což bylo opakovaně řešeno s uklízečem, a ve výsledku lze potvrdit, že tuto práci dále nelze vykonávat za námi poskytovanou odměnu v požadované kvalitě. Bylo zrekapitulováno, jaké má uklízeč povinnosti, a odpovězeno na dotazy. Odměna je 9 900 Kč měsíčně hrubého, což je asi 8 200 Kč čistého. Výbor poptával alternativu a např. Plzeňský servis, který zajišťuje úklid společných prostor bytových domů, ocenil tuto službu v rozsahu, který požadujeme, na 48 000 Kč + DPH. Dále byl poptán tým lidí, který uklízí panelové domy, a který by nám úklid vykonával v požadovaném rozsahu za 24 000 Kč v celkových nákladech, kdy by podmínkou bylo, že jim zajistíme profesionální vozík vč. řádného vybavení. Možností by mohlo být pokračovat se stejným uklízečem za předpokladu navýšení odměny, kdy nynější odměnu máme nastavenou tak, abychom neodváděli ještě sociální a zdravotní daň, tzn. jen daň srážkovou. Pan Tručka doplnil, že věc komunikoval s nynějším uklízečem, který se zavázal, že po navýšení odměny a nákupu lepšího uklízacího vybavení zlepší kvalitu úklidu. Šlo by tak navýšit odměny nynějšmu uklízeči formou rozdělení smluv vždy po 2 vchodech, a to pro nynějšího uklízeče a také jeho manželku, tzn. na 2 osoby, a to na 7 500 Kč hrubého pro každého z nich. V krátké proběhnuvší debatě ještě zazněla možnost dát uklízeči šanci na 3 měsíce a když se stav úklidu nezlepší, pak by výbor zajistil úklid jinou formou, k čemuž by si Shromáždění nyní odsouhlasilo maximální náklad. Předseda shromáždění dále upozornil, že výboru skončilo funkční období. Zrekapituloval nynější náklady SVJ na výbor, tzn. aby výbor obdržel 15 000 Kč čistého měsíčně, v celkových nákladech to SVJ stojí okolo 29 000 Kč hrubého. Pokud bychom šli cestou pokračování výboru s navýšením odměn o úředně přiznané inflace od roku 2014, pak se dostaneme na částku 22 635 Kč čistého měsíčně, což podle vyjádření hlavní účetní Plzeňského servisu by byl hrubý měsíční náklad okolo 49 000 Kč. Podle pravidel povinných odvodů, které nám poskytl Plzeňský servis, a nákladů spojených s poplatky pojistného na sociální zabezpečení by mohl existovat způsob, jak nějakou část nákladů SVJ ušetřit, a to možností vyplácení odměn výboru 11 měsíců v roce v takové výši, aby nevznikl nárok na placení pojistného na sociální zabezpečení a příspěvku na státní zaměstnanost a jedenkrát v roce, například odměnu za září každého roku, vyplatit ve zbývající výši, tzn. tak, aby bylo výboru vyplaceno v celkovém propočtu 12 x 22 635 Kč čistého v součtu za roční období. To jsou samozřejmě vysoké částky. Alternativou by mohl být institut profesionálního předsedy, který výbor poptal u Plzeňského servisu, jelikož náš dům znají a vědí, do čeho by případně šli. Pan Tručka shromáždění zrekapituloval dojmy ze schůzky, kterou měl s ředitelkou Plzeňského servisu, paní Hostičkovou. Plzeňský servis by práci profesionálního předsedy prováděl po jejich, tzn. podle smlouvy, do které nechtějí vtěsnat požadavky výboru, který má s chodem našeho domu velké zkušenosti. Zřejmě by šlo řešit akutní problémy v pracovní době, ale zase dle všech zákonů, nařízení a vyhlášek, vždy oficiálně a pro případ nutných zásahů subdodavatelsky. Z pozice právnické osoby naprosto logicky, nicméně toto by mohlo prodražovat celkový provoz všem spoluvlastníkům a některé nutné rychlé opravy, jako např. garážová vrata, která při poruše nyní výbor zajistí alespoň do otevřené polohy, tam by došlo zřejmě k nějakým prodlením. Pan Tručka prohlásil: „Pokud nastává problém s vraty, a někdo mi to zavolá, zjišťuji, co s nimi je, člověka navedu co dělat, a když je potřeba vrata zajistit do otevřené polohy, aby mohli uživatelé domu odjet vozidlem, jelikož vykonávám funkci placenou z FO, jdu se při první příležitosti ušpinit od oleje a postarám se o to. Pokud bych již placenou funkci nevykonával, zcela logicky, bych se už od oleje nešpinil.“ Je otázkou, jak rychle by toto dokázal řešit jakýkoliv profesionální předseda a za jakých finančních podmínek. Nebo například výklopy oken v 6. NP pro odvod kouře z prostoru schodišť,

kteře jsou na takové speciální monočlánky, tzn. celkem 12 motorů a 4 zařízení s bateriemi. Jejich servis jednou za 7 let byl oceněn na 240 000 Kč, který počítá s výměnou baterií a motorů, tzn. i těch zdravých kusů. Výbor nabídku řešil po posledním shromáždění s panem Lohoshou, který se nabídl, že zařízení prověří. Poslal nám, jaké baterie máme koupit, že baterie vymění. Za práci nic nechtěl, nás to vyšlo na 8 000 Kč jen za baterie. Pokud bude výbor nebo údržbář pravidelně kontrolovat a sledovat funkčnost motorů, lze jejich výměnu oddalovat, a tím SVJ ušetřit nemalé náklady. Profesionální předseda by proti tomu plnil povinnosti servisních úkonů dle výrobců či tabulek a bez snahy ušetření by prováděl takto obhajitelné investice, za což bychom se na něj nezlobili, jelikož by jednal zcela transparentně. Nebo např. nová vyhláška ohledně dálkových odečtů. Od 1. 1. 2027 budeme mít povinnost dálkově odečítat, abychom nějakou formou zveřejnění zasílali uživatelům předpokládaný náklad za spotřebu energií. Správně bychom měli mít propojené stoupačky se sběrači dat, které by informace měly zasílat po internetu do nějaké centrály, která pak tyto informace zpracuje a vygeneruje požadované informace, které se nějakou formou dostanou k uživateli. Opět vysoké náklady, které bychom měli uhradit z našich prostředků. Plzeňský servis spolupracuje s Techemem. Předpokladem je, že do domů, které spravují, dávají techemácká zařízení, jelikož je znají. My máme na objektu špičkové dánské kalorimetry Kamstrup, které mají baterii na 16 let, jsou to ultrazvukové měřáky a jen čekáme, až zákonodárci aktualizují vyhlášku, že bychom jim nemuseli jednou za 4 roky dávat certifikaci, tzn. nemuseli bychom zajišťovat jejich vyjmutí ze stoupaček, certifikaci a následné vložení zpět do stoupaček. Tím nám vznikne nemalá úspora. Pro další úsporu na pořízení zařízení pro sběr dat a následné výpočty se lze obrátit např. na našeho údržbáře, pana Ing. Štěpánka, programátora, který by mohl za sousedskou cenu vytvořit jednoduchý program na zpracovávání informace a vytváření propočtů s automatickým zasíláním např. na e-maily uživatelů našeho domu. Každý měsíc by byl proveden odečet a zpracována informace. SVJ tak splní vyhlášku, a přitom ušetří nemalé prostředky. Pan Tručka pochopil paní Hostičkovou, že by Plzeňský servis postupoval dle jejich uvážení a zvyklostí. Po provedené rekapitulaci informací uveřejnil částku, za kterou je Plzeňský servis ochoten provádět našemu domu funkci profesionálního předsedy s tím, že tato částka by se navyšovala každým rokem o úředně uznanou inflaci, a to 14 904 Kč vč. DPH, a konstatoval: „Tomu výbor nemůže konkurovat“. Tato nabídka je natolik atraktivní, že výbor předpokládá, že si dnes shromáždění zvolí Plzeňský servis jako profesionálního předsedu. Navazovat na to bude prostřednictvím hlasování Per Rollam změna stanov, které Plzeňský servis využívá, tzn. neupravovaly by se ty naše nynější stanovy, ale v návrhu by byly ty stanovy, které Plzeňský servis zná. Pan Tručka nadále rekapituloval podrobnosti a navazující kroky vedoucí ke zrušení výboru a zavedení profesionálního předsedy, jako vznik komise na dobu 12 měsíců, ve které by byli oba členové nynějšího výboru, popř. další osoby. Funkce by byla placená maximální odměnou tak, aby nevznikal nárok na úhradu sociálního pojištění. Komise by měla za úkol zajistit předání domu, veškeré podklady, majetek SVJ a ostatní do rukou profesionálního předsedy.

Dotaz od p. Hadrovského (D19): „Co nám brání v tom, aby to zůstalo, jak je to doted?“

Odpověď p. Tručky: „Peníze.“

Pan Hadrovský: „Mohli bychom se vrátit na začátek, ať víme, jaký je rozdíl v těch částkách a můžeme se rozhodnout?“

Pan Tručka: „Určitě. Je několik variant. Ty, které jsem zde přednesl, jsou ty nejpravděpodobnější. Favorité. Ale k tomu je několik dalších možností. Může se někdo dobrovolně přihlásit, že to bude dělat za nynějších podmínek. Existuje dokonce pravděpodobnost, že se někdo nabídne, že to bude dělat dokonce za 1 000 Kč měsíčně nebo třeba úplně zadarmo. Je tu někdo takový?“

Nikdo se nepřihlásil.

Pan Tručka pokračoval: „Proto jsem přednesl tyto 2 varianty, tzn. buď budete chtít, aby výbor ve složení Tručka, Kašparová pokračoval a zaplatíte mnohem víc peněz, nebo to předáme Plzeňskému servisu a na odměně něco ušetříme, nicméně na provozu zřejmě něco ztratíme. Což ale i doporučuji, protože mně osobně to ekonomicky nevychází.“

Pan Hadrovský: „Pořád jsem neslyšel ten rozdíl.“

Pan Tručka: „Plzeňský servis vč. DPH a každoroční stoupání o inflaci na startu 14 904 Kč, kdežto pro výbor s navýšením o inflace za období, kdy se odměna výboru nezvedala, 22.635 Kč čistého měsíčně, což je podle účetní Plzeňského servisu okolo 49 000 Kč hrubého v nákladech pro SVJ. Rozdíl je tedy okolo 34 000 Kč měsíčně.“

Pan Čihák (C06, D13): „Ale ještě jste říkal ty investice, který do budoucna musíme provést.“

Pan Tručka: „Ano, to je ale částka pro spoření. Nyní řešíme režijní část fondu oprav, tzn. tu, ze které se hradí náklady na správce účetnictví, výbor, úklid a údržba. Tu hradíme každý byt ve stejné výši. Kdežto tu spořicí za m² budeme teprve řešit. Tu režijní částku vypočítá Plzeňský servis, správce účetnictví, na základě nákladů, které si nyní odsouhlasíme na Shromáždění. Pokud nyní stanovíme nově částky pro výběr do fondu oprav např. na dobu budoucích 5 let, tak známe částku pro správce účetnictví, která se každý rok zvedá o úředně uznanou inflaci, tu spočítáme jako průměr v 5 letech s navyšováním průměrné inflace za posledních 5 let, což je cca 7 %, dále odsouhlasíme náklady na úklid, údržbu a statutární orgán, buď výbor, nebo profesionálního předsedu. To nám dohromady dá částku režijní za každý byt. A zvlášť budeme řešit tu část fondu oprav spořicí. Pokud bychom uvažovali o výměně technologie výtahu vč. stavebních prací, za 5 let alespoň dvou výtahů, pak můžeme předpokládat investici okolo 5 mil. Kč, což výbor považuje za jasný cíl. Těch věcí na proinvestování se pak může objevit více.“

Pan JUDr. Papoutsides (B18, B19): „Já chápu, že se Vám to možná špatně říká, ale co jsem pochopil mezi řádky, na mě to působí, jako že stydlivě snažíte pochválit, že výbor ušetříte spoustu peněz, které Plzeňský servis neušetří. Já nevím, jak ostatní, ale já osobně mám ve Vás velkou důvěru a myslím si, že se tomu věnujete, obětujete svůj čas, že se to málokomu může zdát, ale zase abychom si krátkozrace neodsouhlasili to, že nebudeme platit 49 000 Kč, ale 15 000 Kč, ale bude to dělat někdo, kdo má 100 baráků, tím neříkám, že na to kašlou, ale myslím si, že z logiky věci se každý bude starat o to své lépe, než o to cizí. Tak jestli jsem správně pochopil, že jste tu naznačoval, že jste nám všem ušetřil spoustu peněz, tak otázka je, jestli se nevyplatí investice do vlastních lidí, kteří to dělají tak dlouho a tak, jak to dělají. Měl jsem jen potřebu to říci nahlas.“

Pan Tručka: „Děkuji.“

Pan Hadrovský: „Ještě jste, pane Tručko, tehdy říkal: ‚Z mého pohledu se to zdá nejvýhodnější‘, a to nebylo dořečený. Mohl byste. To byste tomu Plzeňskému servisu dělal dozor?“

Pan Tručka: „Ano, kdyby vznikla ta kontrolní komise, byl bych rád, kdybych byl do ní zvolen, protože to potřebuji předat s veškerými věcmi. Já si myslím, že se to dá, byť Paní Hostičková neuhnula ani o milimetr, na všechny moje požadavky řekla ne.“

Pan Hadrovský: „A ten rozdíl mezi tím, jak to máme nyní s výborem, a tím, o kolik to naroste za navýšení? Kolik jste to říkal?“

Pan Tručka: „Nyní okolo 29 000 Kč hrubého, nově až 49 000 Kč, ale dalo by se ušetřit na způsobu vyplácení. Nicméně rozdíl je asi 185 Kč. Je to jen o tom, co si odsouhlasíme. Já bych to viděl, že to je pro nás ekonomičtější, to odevzdat tomu Plzeňskému servisu. Ta nabídka je skvělá, čekal jsem, že nabídnou okolo 25 000 Kč.“

Pan Hadrovský: „No ale za 5 let vy třeba ušetříte víc peněz.“

Pan Tručka: „No ale to nevíme.“

Pan Hadrovský: „Oni by třeba vůbec nešetřili oproti Vám.“

Pan Tručka: „Vycházím z předpokladu, že tu bydlím, že je v mém zájmu, aby to bylo funkční. Vždy říkám, hlavně, ať se lidem dobře bydlí v bytech. To, že nám čtyřikrát do roka, hlavně v srpnu, naprší okenními sestavami na chodbách na schodiště, jsou tam kaluže vody, to nepovažuji za natolik špatné. Tu investici do výměny okenních sestav na chodbách, to se nám nevyplatí. Přitom tu louži stačí přeskočit nebo obejít nebo jít chvíli opatrněji, protože ona se vypaří. Kdysi jsme tam dávali obdélníkové kýble a chytali to do kýblů, ale lidi je kradli, i když tam byl nápis ‚nekrást‘. Neteče to do základů, nepoškozuje to zásadně tu nemovitost. Uživatel domu projde chodbou a jak vstoupí do bytu, má pohodlí. Ano, mohli bychom utratit cca. 2 mio Kč za výměnu jedné sestavy, ale přijde mi to, že ty peníze můžeme každý užít lepším způsobem. Na chodbě nesvítím, probíhám po tmě, zatím vidím dobře, šetřím všem, i když máme nasazené jen každé druhé zářivky. Nepoužívám výtah, mám to jedno patro, jen výjimečně.“

Pan Hadrovský: „Není to tak, že se jako těšíte, tak si to vezte, Plzeňský...?“

Pan Tručka: „Těším se, myslím si, že každý chápe, že když řeknu, že se těším, že to dělat nebudu, tak to chápou. Ať je to ve čtvrt na jednu v noci, předsedo, štěká pes, pojď to řešit nebo ve tři čtvrtě na jedenáct v sobotu večer ‚na chodbě lezou mravenci‘...“

Pan Hadrovský: „No pak jsou ty prachy zasloužené.“

Pan Tručka: „...nebo prostě konflikty s uklízečem, že tam jsou vysypané odpadky, že mu to dělají lidi naschvál, že se to takto nedá dělat. Prostě dá se to dělat dál, ale za jiných podmínek. Takže děkuji za ta slova, nicméně i já v sobě kalkuluji náklady pro dům 15 tisíc nebo náklady pro dům 49 tisíc. A je to přece jen hodně peněz.“

Pan Hadrovský: „Ale to může být i jinak.“

Pan Tručka: „To ano, ale. Každý z nás má kromě práva vlastníka i povinností dělat všechno správně. Mně nic nebude bránit dál tomu, abych dával profesionálnímu předsedovi podněty. To v té smlouvě mají napsané, že přijímají podněty od vlastníků, ne že mají povinnost je řešit, ale že jsou povinni je přijmout. Jaké bude řešení je druhá věc, ale informace, které mám z těch domů, kde tuto funkci vykonávají, vyloženě jsou aktivní okamžikem, kdy dostanou podněty. Sami s ničím nepřicházejí. Ale to se není čemu divit. To je logické. Budou aktivní lidi, oni se o to postarají, nejsou aktivní lidi, nestarají se tolik.“

Pan Hadrovský: „Když to vezmu z Vašeho pohledu, Vy budete spokojený, když to povede Plzeňský servis a Vy si budete rozhodovat? Abychom Vás tady nepřehlasovali a Vy jste pak říkal ‚zase to musím dělat‘.“

Pan Tručka: „Ano. Mně jde o to, aby ten barák fungoval minimálně alespoň tak, jak funguje teďka a abychom zbytečně neutráceli za něco, co nepotřebujeme.“

Pan Tručka nadále zopakoval a zrekapituloval jeho pohled, co si sám dokáže pohlídat z pozice vlastníka vůči Plzeňskému servisu, aby se domu ušetřilo. Jak funguje proces s poruchou garážových vrat, volání na linku OTIS, když je porouchaný výtah, jaké má obavy z dostupnosti zajištění dání věcí do pořádku v urgentním režimu s ohledem na otevírací dobu Plzeňského servisu.

Pan Doskočil (B34): „To nemá taková firma, co spravuje tolik nemovitostí, žádnou hotlinku? Přeci, když někdo bude uvězněn ve výtahu, tak ho tam nenechají do pondělí do rána?“

Pan Tručka: „Tam je tel. číslo a OTIS linku.“

Někdo z davu: „Ta nefunguje, já jsem tam uvízl a ta linka nefungovala.“

Pan Tručka: „Ano, to je věc Otisu, ale pak lidé volají mně a já to zařídím. Jinak to přece není problém, aby se toto napravilo. Všichni dostanete oznámením na koho se obracet v jakém případě i v jakých časech. Nicméně podle všeho za tyto peníze nebudou dostupní 24/7. Pak se může stát, že porucha vrat prostě potrvá. I já, když se něco stane, tak pana Vichnara, který nám vrata servisuje, uháním. Volám mu 3krát denně, píšu zprávy, ‚jak to vypadá?‘, snažím se jej sem dostat nejdřív, jak to jen jde už od první

chvíle. Spíš bych neočekával, že se někdo z Plzeňského servisu bude takto angažovat pozdě večer, přes noc nebo o víkendu.“

Pan Tručka dále pokračoval v pohledu výboru na finanční stránku odměn, jak se snaží k problémům přistupovat, a že okamžikem, kdy nebude v placené funkci, očekává, že mu zůstanou jen jeho starosti. Připomenul, že čas, vlastní invence a celkové náklady na konání této práce pro dům je s ohledem na cenu peněz již v této odměně neudržitelná, i s ohledem na blížící se řešení problémů jak s výtahy, tak i např. s elektrickými auty, jejich parkováním v našich společných garážích a případným dobíjením. To vše bude řešit nový výbor nebo profesionální předseda, i když např. u zásuvek na park. stáních se jednalo o provedení akce tak, že si žadatelé vše zajistí na jejich náklady, tzn. nejen instalaci, materiál, ale i případný právní rozbor užívání, tzn. s podmínkou, aby výbor nebo kdokoliv z domu neměl žádnou časovou a finanční ztrátu, nehledě pokud by se objevila nějaká podezření na nesprávnou, neodbornou či nelegální činnost. Na konci monologu dal pan Tručka prostor pro dotazy. Pan Štěpánek: (B16): „Já k tomuto nemám, ale myslím, že ta zásadní věc je ta, že ten Plzeňský servis by to jako by zaštiťoval místo Vás, tak ale stejně nerozhodne o těch zásadních věcech, o těch stejně dál budeme rozhodovat my, jako společenství vlastníků. Bude jako aktivní, ale ve věcech, které budou dávat smysl. V momentě, kdy oni nám tady budou nutit výtah za 2,5 mio Kč, tak když to nebude život ohrožující a nebude tam stopka, tak my s tím nemusíme souhlasit a budeme z vlastních zdrojů shánět atd. Přesto bych se přimlouval, abyste to dalších 5 let dělal Vy, i když to nevychází ekonomicky.“

Pan Hendrich (C21): „Já bych chtěl říct, že sice platit zhruba padesát tisíc místo patnácti, jestli tomu dobře rozumím, že je strašně svůdné, protože je to částka, kterou všichni vidí, ale tyhle věci, jako někdo vzdálený, kdo spravuje strašně věci, nevidí do toho a stejně bychom si to nakonec nějakým způsobem, ať už přes revizní komisi nebo přes něco jiného do značné míry řešili sami, to jsou ty skryté náklady, a to si myslím, že se to nakonec bohatě vyplatí. Za mě je to poměrně jednoznačný.“

Pan Tručka: „Já jsem totiž vůbec nedovedl představit, že by to jako nevadilo. Mně osobně to vadí, že to je strašný rozdíl. Kdyby to byl menší rozdíl, tak mi to tak nevadí, ale já osobně žiji s tím, že si myslím že se to v souladu se schopnými zvědavými lidmi, kteří problematice rozumí nebo budou chtít být aktivní, že se to dá pohlídat ten Plzeňský servis. Že je zbytečné, abychom to jako platili víc, byť samozřejmě pokud vy rozhodnete, že ano, chceme Tručka, Kašparová, tak já jdu do toho. Musí tam být ta podpora od vás.“

Pan Hadrovský: „A to je jak dlouhá ta doba?“

Pan Tručka: „Vždy na 5 let.“

Pan Hadrovský: „A když budeme nespokojení, ta výpověď?“

Pan Tručka: „Tam musí doběhnout to období. Jedině, pokud to oni nesloží, což mi bylo řečeno, že už i tuto funkci složili z důvodu, že to ta bývalá předsedkyně nedokázala opustit. I u sebe se bojím, že to nedokážu tak rychle opustit, což mi na schůzce paní Hostičková naznačovala.“

Pan Doskočil: „Já bych to s nimi zkusil. Vy budete mít klid. Paní Hostičkovou známe.“

Pan Papoutsides: „Já třeba když budu mluvit za sebe a celou naši rodinu, já vím, že nikdy nebudu mít ani čas ani morál. Je to špatně, ale ať se to tady ví, nikdy se tomu věnovat nebudu.“

Pan Tručka: „Zrovna Vás, takové potřebujeme. Právně vzdělaný člověk, který by přišel a řekl, já bych to udělal takhle nebo naopak tady vidím, že by to mohlo být levnější, lepší.“

Pan Papoutsides: „Já si zase rád připlatím za to, že mám jistotu a nemusím přemýšlet nad tím, že nás tady někdo očůrává, když to řeknu slušně a zároveň, že tu a tam díky Vaším aktivitám se něco i ušetří a ten rozdíl v závěru nebude tak velký.“

Pan Doskočil: „Ale zase by pan Tručka byl v té komisi, což by byl zase nějaký kontrolní orgán.“

Pan Tručka: „Ale to bychom dali třeba fakt omezeně na dobu třeba dvanácti měsíců, aby se to jako předalo řádně se vším všudy.“

Pan Hendrich: „Ale je to zase o další článek rozhodovací navíc, prostě.“

Pan Doskočil: „A ještě, pane Tručko, když chodíte orodovat k paní Hostičkové a spravují tolik nemovitostí, tak to asi dělají dobře?“

Pan Tručka: „To ano, tedy tam, kde jsem byl, jak chodím po nemovitostech, a viděl jsem, jak to dělají, tak to dělají tak, že sami nepřijdou s nějakou inovací, ale plní ty podněty od vlastníků, které mají plnit.“

Někdo z davu: „To se ale nikdo nebude tak starat, jenom v základním režimu.“

Pan Hadrovský: „Já teď trvám na tom, abyste teď jenom mně teď řekl, chcete to dělat Vy, anebo chcete, abychom to předali Plzeňskému servisu?“

Pan Papoutsides: „To je de facto ten stejný dotaz, co jsem se ptal jako u té úklidové firmy.“

Pan Hadrovský: „My odsouhlasíme, že to budete dělat dalších 5 let a Vy nás budete proklínat.“

Pan Papoutsides: „A Vy tak řeknete, že to nechcete dělat, tak to tu nemusíme řešit.“

Pan Tručka: „To se takto nedá. Ach. No, já sem s tím šel s tím, že to mám 50 na 50. Vyložene to chci nechat na vás všech. Mám tu spoustu plných mocí od lidí, kteří řekli, ty rozhodneš nejlépe, jak to jde, to je zhruba nějakých 23 % celého domu a já tu hromádku přesunu na tu stranu, podle toho, co vy, přítomní na naší schůzi, řeknete.“

Pan Vím (B32): „Ještě jsou důležité i ty stanovky Plzeňského servisu. Já jsem je na jejich stránkách neviděl. Vy jste je viděl?“

Pan Tručka: „Ano, viděl. Jsou hodně podobné těm našim, jelikož ty naše vycházejí z těch jejich a ty naše byly upraveny s ohledem na NOZ a v minulosti plánovanou revitalizaci. U nich je ta zásadní věc, že tam mají povinnost přijímat podněty, ale už ne, že jsou povinni je řešit a do jaké doby. Byť z logiky věci vyplývá, že podle zákonů, nařízení a vyhlášek a samozřejmě ve prospěch SVJ. Já bych byl rád, aby tam bylo, že mi někdo na podnět bude reagovat do 24 hodin, že jej přijali, že na to nasazují toho a toho, a že věc bude řešena tak a tak do určené doby.“

Někdo z davu: „A proč jen Plzeňský servis, proč né třeba ještě někdo jiný, je přece víc firem?“

Pan Tručka: „Ano, sledoval jsem to, jak to dělají jiní. Mám zkušenosti s LBD, Škodovákem, Plzeňskými službami, ještě mi byla sympatická paní, která opustila Plzeňský servis a je nyní na BD Plzeň-sever.“

Pan Hadrovský: „A Triumfa?“

Pan Tručka: „Triumfu jsem také potkal někde a to mi přišlo, že je podobné, jako Plzeňský servis.“

Někdo z davu: „My jsme měli Triumfu v posledním baráku a to teda ,utéct od nich‘.“

Pan Tručka: „Podle mě to není nikde dobré, ale u toho Plzeňského servisu, ta cena? Já jsem ani nepoptával nikde jinde, jelikož u dodavatelů této služby nikoho nedoporučím, a pokud někoho, tak nejvíc Plzeňský servis.“

Pan Lávička (C19): „Tam je problém ta garáž, než to tu někdo otevře. Hlasovat mezi Plzeňským servisem a Vámi je složité, když nemáme ta data, jak to bude fungovat, jaké budou stanovky, jak to bude fungovat s těmi vraty, když se rozbijí?“

Pan Hadrovský: „Pojďte hlasovat.“

Pan Tručka nadále zopakoval systém drobných darů od vlastníků, kteří se rozhodli dary poskytnout, a že např. toto konkrétně by Plzeňský servis vést v evidenci nedokázal. Dále vysvětlil problematiku se špatně provedenými svody ze střechy, kdy se již na třetím místě objektu, za dobu, co je ve výboru, svod utrhнул, jelikož není přikurtován objímkou ke stěně a dešťová voda tak protékala celou stoupačkou. Někde to je v koupelně, někde

na WC a někde je pro tento účel vybudován vyzděný komín. Naposledy byl za hrdinu pan Ing. Bambousek, který v noci přes 4,5 hodiny chytal ve stoupačce vodu do kýblů a odléval do WC, aby nevznikly větší škody jak jemu, tak i sousedům pod ním. My jsme zatím díky pytľům s pískem postavili na střeše hráz a jako SVJ již máme koupené čerpadlo, které bere vodu ze 2 mm výšky stojící vody. Bohužel toto čerpadlo dokáže k sobě nahnout i ty kamínky z asfaltových pásů, kterými je střecha pokryta a čerpadlo se tak ucpe a vypne jistič. Proto je potřeba tam buď v dešti stát a kamínky odhrnovat nebo alespoň co 20 minut běhat a kontrolovat. Výbor tak může využít darované prostředky na podobné opravy a využít vše ve prospěch fondu oprav. Plzeňský servis by i toto vždy řešil oficiálně a subdodavatelsky, jak jsem již zmínil, zcela logicky a oprávněně.“

Pan Hadrovský: „Pojďte hlasovat.“

Pan Tručka: „Je tedy ještě něco, co by chtěl někdo dodat, než začneme hlasovat? Protože to jsou zásadní věci, které nám pak určí ten celkový náklad, který si tím určíme.“ Nikdo se nepřihlásil.

Hlasování: Změna statutárního orgánu z dvoučlenného výboru na profesionálního předsedu, Plzeňský servis s.r.o., za počáteční měsíční odměnu ve výši 14 904 Kč vč. DPH.

proti: A02, A04, A05, A07, A09, A13, A17, A19, B01, B02, B03, B04, B06, B08, B09, B11, B13, B15, B16, B18, B19, B23, B24, B26, B27, B28, B29, B30, B31, B32, B33, C01, C02, C05, C06, C07, C09, C11, C12, C15, C16, C19, C20, C21, C22, C23, C24, C25, C26, C27, C28, D01, D03, D04, D05, D06, D07, D08, D09, D11, D12, D13, D17, D18, D19, D20, D23 - 98,06 %

zdržel se: ---

pro: A07, B34 - 1,94 %

Shromáždění zamítlo jako svůj statutární orgán změnu na profesionálního předsedu, konkrétně Plzeňský Servis s.r.o. s jeho nabídkou.

Hlasování: Kdo by si přál, aby za zmíněných podmínek v přepočtu 22 635 Kč čistého měsíčně pokračoval výbor SVJ na další funkční období ve složení Kašparová člen výboru a Tručka předseda výboru?

proti: A06, B34 - 1,94 %

zdržel se: ---

pro: A02, A04, A05, A07, A09, A13, A17, A19, B01, B02, B03, B04, B06, B08, B09, B11, B13, B15, B16, B18, B19, B23, B24, B26, B27, B28, B29, B30, B31, B32, B33, C01, C02, C05, C06, C07, C09, C11, C12, C15, C16, C19, C20, C21, C22, C23, C24, C25, C26, C27, C28, D01, D03, D04, D05, D06, D07, D08, D09, D11, D12, D13, D17, D18, D19, D20, D23 - 98,06 %

Shromáždění odsouhlasilo pana Pavla Tručku jako předsedu výboru SVJ a paní Ing. Janu Kašparovou jako člena výboru SVJ, tzn. do pozice výboru SVJ,

statutárního orgánu, a to za odměnu ve výši v přepočtu 22 635 Kč měsíčně čistého, tzn. za podmínek ročně vyplacených 271 620 Kč čistého výboru SVJ.

Pan Tručka pokračoval ve vedení Shromáždění a zopakoval, že si tímto odsouhlasujeme výši režijního poplatku do fondu oprav na dobu 5 let, jehož součástí je ještě odměna správce účetnictví Plzeňského servisu a náklady na odměnu pro uklízeče a údržbáře. U Plzeňského servisu je vše jasné, tam je částka dána a každý rok se zvyšuje o úředně uznanou inflaci. Ohledně uklízeče považuje pan Tručka za slušnost prvně dát hlasovat o možnosti nynějšímu uklízeči dát šanci na změnu za předjednané navýšení odměny rozdělením na dvě osoby, tzn. i na jeho manželku.

Hlasování: Kdo je pro, aby pan Kalabza pokračoval jako uklízeč i s jeho manželkou ve zkušební době 3 měsíců na základě dohod o provedení práce vč. všech práv a povinností, tzn. každý bude mít na starosti 2 vchody, a za předpokladu navýšení jejich odměn tak, že každý bude mít 7 500 Kč hrubého měsíčně a za dodržení zmíněných námi požadovaných podmínek?

proti: B02, B08, B09, B16, D05 - 7,16 %

zdržel se: C09, D03 - 3,46 %

pro: A02, A04, A05, A06, A07, A09, A13, A17, A19, B01, B03, B04, B06, B11, B13, B15, B18, B19, B23, B24, B26, B27, B28, B29, B30, B31, B32, B33, B34, C01, C02, C05, C06, C07, C11, C12, C15, C16, C19, C20, C21, C22, C23, C24, C25, C26, C27, C28, D01, D04, D06, D07, D08, D09, D11, D12, D13, D17, D18, D19, D20, D23 - 89,38 %

Shromáždění odsouhlasilo manžele Kalabzovi jako uklízeče za podmínek navýšení celkového nákladu na odměnu každému 7 500 Kč hrubého měsíčně na zkušební dobu 3 měsíců.

Pan Tručka rovnou navrhnul pro případ, kdy by se úklid manželi Kalabzovými nezlepšil, hlasovat o maximálních nákladech za jejich náhradu.

Hlasování: Pokud by výbor uznal, že se úklid nezlepšil a nebude to fungovat, kdo je pro, aby v takovém případě výbor zajistil úklid za celkový náklad pro SVJ do 25 000 Kč měsíčně?

proti: ---

zdržel se: ---

pro: všichni ostatní - 100 %

Shromáždění odsouhlasilo, že pokud výbor uzná, že se úklid ve zkušební lhůtě prvních tří měsíců v roce nezlepšil, zajistí úklid jiným způsobem v maximálních nákladech do 25 000 Kč měsíčně.

Pan Tručka pokračoval, že v rámci stanovení režijního poplatku do fondu oprav nám nyní chybí už jen odsouhlasení odměny údržbáře. Ta byla ve výši 5 300 Kč hrubého měsíčně a po navýšení o inflace bychom ji měli zvednout na 7 234 Kč hrubého měsíčně. Pan Tručka na dotaz zrekapituloval, co vše je předmětem povinností údržbáře na našem objektu, tzn. krom běžných údržbářských prací jako zámečnické práce, výměny zářivek, úklidu košů v atriu, čištění svodů na střeše, v teplých měsících sekání trávy, v zimních měsících sypaní soli a odmetání sněhu z přístupových cest, také každoměsíční provedení odečtu měřáků. Naopak výbor bere práci pana Ing. Štěpánka, programátora a projektanta turbín, jako velmi přínosnou i pro případnou práci ohledně plnění vyhlášky příkazující nám zpracovávat každý měsíc informace o spotřebách tepla v našem objektu a zasílání výsledků jednotlivým vlastníkům. Výbor s panem inženýrem projednával možnost za sousedskou cenu vytvořit program, který by dle platné legislativy vše zpracovával a pro naše potřeby generoval požadované. Na dotaz trnitých křovin u vchodu Mutěnická 8 odpověděl, že o sekání trávy se stará ÚMO1, aniž by tedy muselo, ale že tyto křoviny nelikvidují. My jsme se o to v době kovidu pokusili s údržbářem postarat, jelikož bylo podezření, že v tom křoví mají nory místní hlodavci. S ÚMO1 se domluvilo, že když ty křoviny zlikvidujeme, oni pak pošlou pracanty s plynem pro likvidaci hlodavců. Pan Tručka půjčil vozík a s panem údržbářem se trním prosekali a odvezli jej do sběrného dvora.

Hlasování: Kdo je pro navýšení odměny údržbářů na 7 234 Kč měsíčně hrubého?

proti: ---

zdržel se: ---

pro: všichni ostatní - 100 %

Shromáždění odsouhlasilo navýšení odměny údržbářů na 7 234 Kč hrubého měsíčně.

Pan Tručka poprosil shromáždění o chvíli strpení, aby spočítal předpokládanou výši režijní části fondu oprav, kterou nám oficiálně spočítá až Plzeňský servis, která s dnes odsouhlasenými náklady nakonec vychází okolo 854 Kč za každý byt. V rámci odsouhlasení se pan Tručka obrátil na pana Papoutsidese, zda-li je nutné nechat odsouhlasit konkrétní určitou částku nebo dle řečeného a odsouhlaseného je stanovení režijní výše fondu oprav takto v pořádku určeno a nenapadnutelné? Pan Slanina (D05) se zeptal, kolik byla tato výše do teď, pro porovnání navýšení? Pan Tručka odpověděl částku 524 Kč, tzn. navýšení okolo 330 Kč měsíčně každé jednotce. Pan Papoutsides se vyjádřil v duchu, že není potřeba znovu odsouhlasit již odsouhlasené, že to z toho odsouhlaseného vyplývá. Naopak by mohla vzniknout komplikace, pokud by nyní Shromáždění výši neodsouhlasilo, jak bychom nadále postupovali? Pan Tručka tímto ukončil hlasování o režijní výši fondu oprav a zahájil debatu o výši výběru spořicí částky fondu oprav, která se stanovuje za m² plochy jednotek, kdy pravil: „Pokud bychom se bavili o splnění cíle naspořit 5 mil. Kč za 5 let, znamenalo by to navýšení spořicí částky fondu oprav o 11,70 Kč za m² navýšení. Já osobně, pokud bude vše v pořádku, stále čekám na legislativní změnu ohledně solárních panelů na naši střechu, kterou bychom tím mohli ještě zkultivovat, jelikož ta nebyla předmětem revitalizace. Ty solární panely, jak jsem nastiňoval na jednom shromáždění, tak pokud legislativně nebude možnost, abychom si to vlastnili, my si to zřizovali, my se o to starali, my si to požívali, tzn. abychom to v bytech spotřebovávali, pak to asi nemá cenu pořizovat, protože vyrábět to do baterky nebo jim to posílat, aby nám to mohli oni zase prodávat, nebo tak,

že to bude provozovat někdo úplně cizí, kdo z toho bude mít ten prospěch, to nepřináší efektivní výsledek.“ Následně pan Tručka zmínil, že těch cílů s našetřenými penězi může být vícero, nejen investice do řešení problémů s výtahy. Důležité je pro výbor, aby ve fondu oprav finanční prostředky nemizely. Ohledně výtahů pak bude potřeba udělat výběrové řízení, kdy bude rozumné kalkulovat nejen s pořizovací cenou za výtah, ale také s cenou servisu a náhradních součástek. S měsíčními výdaji na opravy, pojištění, úklid garáží a revizemi se pohybujeme okolo 17 000 Kč – v pětiletém předpokladu s průměrnou inflací okolo 20 000 Kč měsíčně. Co se nemění a ještě 5 let bude stejná výše, je splátka úvěru za provedenou revitalizaci, která je ve výši 68 959 Kč měsíčně. Tam se opět po skončení fixace budeme moci rozhodnout, zda-li dluh umoříme z naspořených peněz nebo budeme akceptovat změněnou výši, co nám banka nabídne. Pan Štěpánek se zeptal: „Jestli znamená jako navýšení fondu oprav nebo ještě jestli není druhá alternativa jednorázového příspěvku do fondu a tím rychlého nahromadění potřebných prostředků na opravu?“

Pan Tručka: „Máme a účtu okolo 1,5 mil. Kč.“

Pan Štěpánek: „Inflace se týká nás všech. Nějaká byla a nějaká bude, tak jestli se odsouhlasí to tam dát jednorázově, tak ty peníze nějak užít a v momentě, kdy nastane ten stav, který to vyžaduje tu investici, tak to zaplatit jednorázově.“

Pan Tručka: „Můj názor je ten, že to teď takto stačí. Máme tam okolo 1,5 mil. Kč. To by vyloženě bylo potřeba pořídit úplně nový výtah. A pokud by přišla nutnost výměny výtahu dříve a my tam ty peníze neměli, pak ano, stejně musí být svolané shromáždění, které musí o investici hlasovat, stejně bychom čekali na realizaci a ten výtah byl po celou dobu odstaven. A v tom případě by se dalo odsouhlasit, že je potřeba vybrat do FO jednorázově konkrétní částku.“

Někdo z davu: „Ještě tam bylo něco zmíněno o nějakých dlužnících.“

Pan Tručka: „Ano, to jsou naši dlouholetí dlužníci. Byt B30 pan Bicek, tam nám insolvenční správce poslal na účet něco přes 200 Kč, tzn. ze základního evidovaného dluhu 146 000 Kč asi 200 Kč a u dluhu pana Pitelky, což je byt D03, tam je základní evidovaný dluh přes 137 000 Kč a tam máme 4 exekuční řízení, od advokátní kanceláře AK Uhlíř, která se nám o případ stará, nám nyní přišla informace, jestli chceme nebo nechceme řízení ukončit, jelikož se po dobu 10 let nic v náš prospěch nepodařilo získat a podle zákonů musíme požádat o prodloužení případu u každého řízení za 605 Kč zvlášť a to na dobu 3 let, kdy lze takto požádat o prodloužení celkově jen dvakrát, tzn. přijdeme o 2 420 Kč ještě za 3 roky a vypadá to, že vůbec nic nedostaneme. Takto jsou nastaveny zákony. Výbor se tak rozhodl nabídnout nám spoluvlastníkům, že bychom se pokusili tento dluh odprodat nějaké třetí osobě, protože tušíme, že od pana Pitelky zřejmě nic nedostaneme. Máte k tomu někdo nějakou otázku, popř. pokud by se mohl vyjádřit nějaký právně vzdělaný člověk, jaké s tím má ze své praxe zkušenosti?“

Pan Papoutsides: „Já osobně si nepamatuji, že by se někdy podařilo u takto podobných případů, jaké tu zmiňujete, něco vymoct. Já se spíš obávám, že po takové době to bude neprodejně. Co se týče podstoupení pohledávek, to není o tom, že berou vše. Musí tam vidět nějaký potenciál, že nějakou cestou, ne třeba úplně legální, se k těm penězům dostanou. Za mě, kdyby si to někdo koupit chtěl, i kdyby to bylo v jednotkách procent, tak jsem přesvědčený o tom, že z toho pro nás bude aspoň něco.“

Pan Hendrich: „Já bych také dodal zkušenost. Naše první nájemkyně se také zpožďovala s nájmem a už je to také 10 nebo 12 let, jsme v úplně stejné situaci a také jsme řešili, jestli to předat nějaké vymahačské společnosti a nakonec jsme od toho ustoupili, že jsme nechtěli být spojení právě s nějakou pololegální nebo nelegální činností.“

Pan Papoutsides: „Z našeho pohledu je to ale zcela legální. My jen prodáme pohledávku.“

Pan Tručka: „My jsme v pozici, kdy se o tom jako orgán musíme rozhodnout, protože pro nás ta budoucnost tou legální cestou nevypadá vůbec hezky. My bychom si měli odsouhlasit to, co s tím uděláme, protože už teď si můžeme odsouhlasit, jestli za 3 roky má cenu prodlužovat nebo nemá cenu prodlužovat ty spisy. Nyní bych se vrátil ke stanovení toho fondu oprav. Pokud bychom si chtěli v průběhu 5 let naspořit částku okolo 5 mil. Kč, museli bychom zvýšit spořicí část fondu oprav z 13 Kč za m² na 28 Kč za m².“

Pan Hadrovský: „Vy myslíte mít do 5 let 5 mil. Kč na účtu? Na výtahy?“

Pan Tručka: „Ano.“

Pan Hadrovský: „Vždyť nám půjčí každá banka. Bonita takovýho baráku, tu máme obrovskou. Za mě my nepotřebujeme být za 5 let na 5 milionech. Stačí nějaká část, mít akontaci a banka nám když tak půjčí.“

Pan Tručka: „Já si myslím, že ano, nicméně já uvažoval, že tu máme 4 výtahy a případně tu fotovoltaiku se střechou nebo jiné věci, které se mohou objevit.“

Pan Slanina: „A nějaká cesta mezi?“

Pan Tručka: „Od toho jsme tady, abychom o tom diskutovali a pak něco odsouhlasili.“

Hlasování: Návrh na zvýšení výběru spořicí částky fondu oprav na 20 Kč za m².

proti: ---

zdržel se: ---

pro: všichni ostatní - 100 %

Shromáždění odsouhlasilo navýšení spořicí částky do fondu oprav, a to na 20 Kč za m² podlahové plochy.

Hlasování: Souhlasíme s postoupením pohledávek dluhu pana Pítelky nějaké třetí osobě?

proti: ---

zdržel se: C21 - 1,10 %

pro: všichni ostatní - 98,90 %

Shromáždění odsouhlasilo poskytnout jednotlivé pohledávky dluhu pana Pítelky nějaké třetí osobě.

Hlasování: Souhlasíme s tím, že pokud bychom pohledávky pana Pítelky třetí osobě do konce roku 2025 nedokázali postoupit, nebudeme prodlužovat jednotlivá řízení za tři roky o další 3 roky a necháme je účetně rozpustit ve fondu oprav?

proti: ---

zdržel se: ---

pro: všichni ostatní - 100 %

Shromáždění odsouhlasilo poskytnout jednotlivé pohledávky dluhu pana Pitelky nějaké třetí osobě s tím, že pokud by se během roku 2025 nepodařilo pohledávky prodat, necháme zbývajícím dluh účetně rozpustit ve fondu oprav.

Ad. 7) Diskuze na téma prevence před zápisí vad v revizních zprávách a záznamech protipožární bezpečnosti

Pan Tručka dále pokračoval opakovaným upozorněním na porušování požární bezpečnosti ve společných prostorách našeho objektu spočívající mimo jiné v ukládání hořlavých materiálů uživateli našeho domu, především pak na parkovacích stáních, u bytů, v chodbách ke sklepům a v kolárnách. Na opakované upozornění při schůzi shromáždění nebo na upozornění zaslané e-maily podle dosažených výsledků moc uživatelů nereaguje, tzn. že buď vlastníci neplní své povinnosti spojené s vlastněním nemovitostí nebo nepředávají informace svým uživatelům. Shromáždění by si mělo odsouhlasit nějaký postup, kterým vadný stav napravíme. Pan Tručka dále připomenul, že není povinností výboru neustále a opakovaně upozorňovat na takováto porušení, jelikož povinnost udržovat společné prostory v bezpečném stavu je povinností každého vlastníka, potažmo uživatele, vyplývající mimo obecně právních předpisů také ze stanov společenství a domovního řádu. Problém je potřeba řešit a zajistit, aby užívání společných prostor bylo bezpečné. Současně ale vzniká obava, pokud by se zorganizovalo jednorázové vyklizení společných prostor na náklady SVJ s přistavením kontejneru a vyhozením věcí, které ve společných prostorách nemají co dělat, aby si lidé nezvykli, že za ně někdo tyto věci bude opakovaně uklízet. Např. zaskládaná kolárna vchodu D, kde je uloženo cca. 10 kol a ve zbytku prostoru se nachází nějaký nábytek a vybavení, které tu zřejmě před lety někdo odložil a s největší pravděpodobností zde již ani nebydlí.

Pan Tručka: „Taková akce s sebou nese jistá úskalí. Byť potřeba s tím něco udělat tu je, ale musí to dávat smysl.“

Pan Hadrovský: „Můžeme na to šáhnout?“

Pan Tručka: „No to je právě druhá věc. Jedna rovina je ta, že to je cizí majetek a druhá věc, že to je zřejmě odložený majetek ve společných prostorách. Bylo by nejlepší, pokud bychom my, jako výbor, dali výzvu, že nějaký konkrétní den dojde k vyklizení všech společných prostor od všeho, co tam nepatří, výbor na ten den zajistí kontejner a vypíše brigádu pro dobrovolníky z řad uživatelů našeho domu, kteří společné prostory pomohou uskutečnit bezpečnými. Ale jak říkám, mně osobně se to nelíbí, jelikož budou potrestáni lidé, kteří za to nemohou a ti lidé si na to takto mohou zvyknout.“

Pan Lávička: „V jiných společenstvích, když se vypsál nějaký termín a vyklidilo se, tak potom se kupodivu podařilo ty prostory vyklidit. A zkušenost je ta, že se to pak znovu nenakupilo.“

Po proběhnutí debatě s možnými řešeními se shromáždění rozhodlo hlasovat. Pan Tručka před hlasováním zopakoval ideální postup, tzn. aby si před vyhlášeným dnem provedení vyklizení společných prostor všichni odklidili všechn jejich majetek, který si přejí ponechat tak, aby zbylé věci, které tím budou považovány za zjevně opuštěné, byly bez obav přemístěny do objednaného přistaveného kontejneru.

Hlasování: Souhlasíme s tím, že výbor na jaře zorganizuje na náklady SVJ přistavení kontejneru na konkrétní den, aby tam lidé odnesli vše, co chtějí vyhodit a dále s tím, že pro tento den bude vše, co lidé nechtějí vyhodit, odneseno nebo odvezeno ze společných částí objektu, tzn. z prostoru garáží, koláren, chodeb ke sklepům a na chodbách se schodišti?

proti: ---

zdržel se: ---

pro: všichni ostatní - 100 %

Shromáždění odsouhlasilo jarní zorganizování vyklizení společných prostor od materiálů porušujících požární bezpečnost a věci zjevně opuštěné s tím, že akce bude dopředu oznámena na nástěnky a e-maily evidované výborem a vlastníci budou mít povinnost zajistit, aby byly společné prostory jako garážový prostor, kolárny, chodby u sklepů a chodby se schodišti zbaveny všech věcí, které si chtějí ponechat.

Ad. 6) Hlasování o způsobu rozúčtování za spotřebu tepla pro rok 2025 dle nové vyhlášky

Pan Tručka po upozornění od pana Slaniny zahájil rekapitulaci stavu k poslednímu bodu hlasování pod č. 6, a to odsouhlasení rozúčtování nákladů za teplo. Zopakoval, že jsme si zainvestovali naše vlastní finanční prostředky do revitalizace objektu proto, abychom si zlepšili komfort bydlení. Kdo se rozhodl šetřit a tolik netopí, by měl mít nižší náklady na teplo, jelikož nyní počítáme náklady jako 60 % toho, co se naměří na kalorimetrech a 40 % se počítá podle metrů čtverečních vztažné plochy. Nicméně zákonodárci nyní vymysleli, že pokud máte budovu dle PENB v úspornějších hodnotách, jako my v B, pak by se výpočet pro náklady měl počítat jako 40 % podle náměru na kalorimetrech a 60 % podle metrů čtverečních dle názoru výboru právě úplně naopak s ohledem na užívání bytů jednotlivými vlastníky. Plus mínus 10 % si pak můžeme odsouhlasit rozdíl mimo doporučenou hodnotu. Za rozumný a možný kompromis pak výbor považuje stanovení výpočtu nákladů vlastníkům 50 % / 50 %. Rozdíl pak můžeme odsouhlasit na další zúčtovací období dopředu. Nelze jej stanovit zpětně. Proto je nutné nyní v roce 2024 odsouhlasit rozúčtování nákladů na teplo pro rok 2025, které bude zúčtováno v roce 2026.

Hlasování: Způsob rozúčtování za spotřebu tepla za rok 2025 bude poměrem 50 % podle spotřeby naměřené kalorimetry tepla a 50 % podle metrů čtverečních vztažné plochy.

proti: ---

zdržel se: ---

pro: všichni ostatní - 100 %

Shromáždění odsouhlasilo a tím schválilo rozpočítat náklady za teplo za rok 2025 poměrem 50 % podle spotřeby naměřené kalorimetry tepla a 50 % podle metrů čtverečních vztažné plochy.

Pan Tručka dal ještě prostor pro nějaké dotazy a po zodpovězení všem poděkoval a shromáždění ve 21:45 ukončil.

Usnesení:

1. Shromáždění jednohlasně ustanovilo p. Pavla Tručku předsedou shromáždění.
2. Shromáždění jednohlasně ustanovilo pí Ing. Janu Kašparovou zapisovatelem shromáždění.
3. Shromáždění jednohlasně odsouhlasilo, a tím schválilo účetní uzávěrku za rok 2022.
4. Shromáždění jednohlasně odsouhlasilo, a tím schválilo účetní uzávěrku za rok 2023.
5. Shromáždění jednohlasně odsouhlasilo a tím schválilo investici 4 x 73 888,64-
- Kč do výměny vodících pásů všech 4 výtahů.

Shromáždění zamítlo jako svůj statutární orgán změnu na profesionálního předsedu, konkrétně Plzeňský Servis s.r.o. s jeho nabídkou.

Shromáždění odsouhlasilo do pozice předsedy výboru SVJ Pavla Tručku a Ing. Janu Kašparovou do pozice člena výboru SVJ, tzn. statutárního orgánu SVJ, a to za odměnu ve výši v přepočtu 22 635 Kč měsíčně čistého, tzn. za podmínek ročně vyplacených 271 620 Kč čistého výboru SVJ.

Shromáždění odsouhlasilo manžele Kalabzovi jako uklízeče za podmínek navýšení celkového nákladu na odměnu každému 7 500 Kč hrubého měsíčně na zkušební dobu 3 měsíců.

Shromáždění jednohlasně odsouhlasilo, že pokud výbor uzná, že se úklid ve zkušební lhůtě prvních tří měsíců v roce nezlepšil, zajistí úklid jiným způsobem v maximálních nákladech do 25 000 Kč měsíčně.

Shromáždění jednohlasně odsouhlasilo navýšení odměny údržbářů na 7 234 Kč hrubého měsíčně.

Shromáždění jednohlasně odsouhlasilo navýšení spořicí částky do fondu oprav, a to na 20 Kč za m² podlahové plochy.

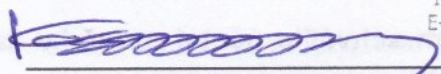
Shromáždění odsouhlasilo poskytnout jednotlivé pohledávky dluhu pana Pitelky nějaké třetí osobě s tím, že pokud by se během roku 2025 nepodařilo pohledávky prodat, necháme zbývající dluh účetně rozpustit ve fondu oprav.

6. Shromáždění odsouhlasilo a tím schválilo rozpočítat náklady za teplo za rok 2025 poměrem 50 % podle spotřeby naměřené kalorimetry tepla a 50 % podle metrů čtverečních vztažné plochy.
7. Shromáždění odsouhlasilo jarní zorganizování vyklizení společných prostor od materiálů porušujících požární bezpečnost a věci zjevně opuštěné s tím, že akce bude dopředu oznámena na nástěnky a e-maily evidované výborem a vlastníci budou mít povinnost zajistit, aby byly společné prostory jako garážový prostor, kolárny, chodby u sklepů a chodby se schodišti zbaveny všech věcí, které si chtějí ponechat.

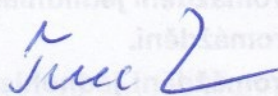
Zapsala:

Ověřil:

Společenství vlastníků Panorama Sylván
sídlo: Na Chmelnicích 69, 323 00 Plzeň
IČ: 73729281, Tel.: 777 968 697
E-mail: panoramasylvan@gmail.cz
www.panoramasylvan.cz



Ing. Jana Kašparová



Pavel Tručka

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