

SPOLEČENSTVÍ VLASTNÍKŮ PANORAMA

782, 783, 785

Havlíčkovo nám. 783/8, 708 00 Ostrava – Poruba

IC: 26783258

ZÁPIS ZE SHROMÁŽDĚNÍ Společenství vlastníků PANORAMA 782, 783, 785 (dále také jen „společenství“)

**konaného dne 27. 11. 2018 od 17:00 hodin v prostorách Restaurace
Panorama v Ostravě – Porubě**

Program jednání:

1. Zahájení
2. Informace o průběhu schválených oprav
3. Zpráva o hospodaření vč. schválení účetní závěrky za rok 2017
4. Vyúčtování krátkodobých příspěvků za rok 2017 a návrh možnosti změn těchto příspěvků
5. Volba členů volených orgánů (výbor, kontrolní komise)
6. Schválení odměn volených orgánů pro rok 2019
7. Diskuse, závěr

PRŮBĚH JEDNÁNÍ A PŘIJATÁ USNESENÍ

1. ZAHÁJENÍ

Ing. František Hanačík, místopředseda výboru zahájil jednání shromáždění v 17:00 hodin a přivítal přítomné. Přítomné informoval, že dle prezenční listiny a plných mocí, které tvoří přílohu č. 1 tohoto zápisu, jsou přítomni vlastníci jednotek, kteří mají nadpoloviční většinu hlasů a shromáždění je tedy usnášeníschopné.

Místopředseda výboru informoval přítomné, že shromáždění, které bylo svoláno na den 19. 6. 2018 nebylo usnášeníschopné.

Počet hlasů v okamžiku zahájení shromáždění:

Počet hlasů všech vlastníků: 51 255

Počet přítomných vlastníků bytových jednotek (vč. plných mocí): 52

Počet přítomných hlasů: 32 014

Nadpoloviční většina hlasů přítomných vlastníků: 16 008

Místopředseda výboru dále uvedl, že o svolání shromáždění byli vlastníci jednotek písemně vyzváni pozvánkou ze dne 26. 10. 2018 (příloha č. 2 tohoto zápisu), která byla vyvěšena v jednotlivých vchodech, vlastníkům jednotek vložena do poštovních schránek a těm vlastníkům jednotek, kteří v domě nebydlí, zaslána na jimi uvedené e-mailové adresy nebo adresy pobytu uvedené v katastru nemovitostí. Pozvánka byla rovněž zveřejněna na webových stránkách společenství www.svpanorama.cz.

Předsedající jednání shromáždění: Mgr. Jana Kanichová, člen výboru (pověřena výborem)

Zapisovatel jednání shromáždění: Monika Hrubá, člen výboru

Spoluvlastníci jednotky hlasující za společného člena: Štefan Rágulík, Jiří Muryc, Lukáš Ženatý, Miroslav Galo, Petra Smrčková, Eva Vašíčková, Jaroslav Maňka, Miroslav Tomeček, Eva Juchelková, Marta Bezručová, Jiří Syrek, Stanislav Adámek, Dagmar Tvarožková, Radek Zamazal, Eva Krygelová, Eva Lokajová, Jana Kordeková, Evžen Mayer, Oldřich Tomis

2. INFORMACE O PRŮBĚHU SCHVÁLENÝCH OPRAV

Ing. František Hanačík, místopředseda výboru přítomné informoval:

a) o provedených revizích v roce 2017 – leden 2017 - hasicí přístroje, květen 2017 – elektrorevize, elektrická zařízení (mimo byty)

b) o provedených opravách dle schváleného plánu oprav na rok 2017

- Oprava padajícího zdiva balkónů – červen 2017 (12 balkónů na Havlíčkově náměstí a 1 balkón na ulici Havanské).
- Výměna poškozených dveří ve společných prostorách v domě 785/3 (bývalá sušárna) – červenec 2017.
- vyklizení společných prostor: září 2017 - objednány 2 kontejnery (7 m³), které byly maximálně naplněny. K úplnému vyklizení společných prostor bylo nutné objednat ještě 1 kontejner, což bylo realizováno v říjnu 2018.
- Na opravu komínů byla s vítěznou firmou uzavřena smlouva o dílo. Celková cena za opravu komínů byla 410.775,- Kč. Práce byly rozděleny do dvou etap, první etapa byla realizována v říjnu 2017, druhá etapa byla realizována v období duben až květen 2018. K opravě komínových těles bylo Útvarem hlavního architekta Magistrátu města Ostravy vydáno závazné stanovisko a byly schváleny zednické a natěračské práce spočívající v očištění povrchu stávajících komínů, vysekání a očištění zvětralého zdiva, výměně poškozeného zdiva, sanaci, vyspárování, hydrofobním bezbarvém nátěru. Horní části komínů byly opatřeny kovovou mřížkou (tahokovem) proti pádu ptáků (ochrana položené půdní izolace).
- Dle plánu oprav na rok 2017, který byl doplněn a schválen shromážděním konaným dne 7. 11. 2017, byly ve všech čtyřech vchodech vyměněny hlavní vchodové dveře v dřevěném profilu dle závazného stanoviska Úvaru hlavního architekta Magistrátu města Ostravy. Na základě požadavku shromáždění ze dne 7. 11. 2017 byly poptány další firmy a výměna vchodových dveří v období leden až únor 2018 realizována společností Okna ROBENEK, s.r.o. V současné době jsou vchodové dveře funkční, zároveň v zimním období dostatečně zabraňují vstupu studeného vzduchu do chodeb a tím podstatně omezily nižší teploty a průvan ve vyšších patrech. Výbor proto zatím neshledává důvod budovat další – středové, dvoukřídle lítací dveře ve vchodech.

c) o provedených opravách dle schváleného plánu oprav na rok 2018

Na minulých shromážděních byli vlastníci bytových jednotek informováni, že podle platných právních předpisů má společenství povinnost každých 5 let provést výměnu vodoměrů. Poslední výměna vodoměrů byla provedena v prosinci 2013. Vlastníci byli seznámeni s nabídkou vodoměrů na dálkový odečet, neboť u standardních vodoměrů je nutný vizuální odečet v bytě, vodoměry jsou obtížně přístupné a vznikají tak chyby. Pro porovnání cen jednotlivých typů vodoměrů oslovil výbor několik firem, které vodoměry do bytových domů dodávají. Pro realizaci výměny vodoměrů na dálkový odečet byla vybrána společnost ProDomy.cz s.r.o., která sídlí na adrese Francouzská 6021/55, Ostrava – Poruba, zajišťuje výměnu vodoměrů a jejich odečty pro značný počet společenství vlastníků jednotek a bytových družstev v Ostravě – Porubě a rovněž spolupracuje s naší správcovskou společností Owlet s.r.o.

Při odečtech měřičů tepla v lednu 2018 (za rok 2017) byl zjištěn jejich havarijní stav, proto byla výměna vodoměrů a měřičů tepla realizována současně v červnu 2018. Při odečtech vody a tepla za rok 2018 již nebude nutné vstupovat do bytových jednotek, odečty budou provedeny dálkově společností ProDomy.cz s.r.o. a předány k dalšímu zpracování správci.

3. ZPRÁVA O HOSPODAŘENÍ VČ. SCHVÁLENÍ ÚČETNÍ ZÁVĚRKY ZA ROK 2017

Mgr. Jana Kanichová přítomné informovala:

a) o nákladech společenství v roce 2017

správa domu	111.888,- Kč
poplatky SIPO	4.886,- Kč
bankovní poplatky	4.485,- Kč
pojištění domu	39.625,- Kč
mzdové náklady (DPP)	80.400,- Kč
mzdové náklady (výbor)	109.576,- Kč
zákonné pojištění	9.864,- Kč
daň z nemovitostí	1.106,- Kč
úroky z úvěru	189.142,- Kč
daň z příjmu	1.330,- Kč
havarijní služba	6.790,- Kč
služba Katastr SVJ	10.878,- Kč
deratizace	4.680,- Kč
odvoz odpadu	11.635,- Kč
revize výtahů	27.936,- Kč
revize el. zařízení	21.162,- Kč
revize požárního vodovodu	1.186,- Kč
oprava komínů I. etapa	207.445,- Kč
oprava balkónů	33.965,- Kč
odměna notáře	5.445,- Kč
právní služby	12.890,- Kč

b) o výnosech společenství v roce 2017

příspěvek správní poplatek	109.224,- Kč
příspěvek odměna	263.712,- Kč
příspěvek režie	240.096,- Kč
tržby z nájmu (Veolia)	22.271,- Kč
dotace	120.890,- Kč
bankovní úroky	574,- Kč

c) o stavu finančních prostředků na účtech společenství ke dni 25. 11. 2018

běžný účet	1.651.933,- Kč
spořicí účet	612.989,- Kč

Návrh usnesení

Shromáždění schvaluje účetní závěrku Společenství vlastníků PANORAMA 782, 783, 785 za rok 2017 a schvaluje, aby zisk ve výši 2.351,53,- Kč byl použit k částečné úhradě ztráty minulých let.

Hlasování č. 1

(Celkem hlasů: 32 014 z toho pro: 31 334 proti: 680 zdržel se: 0)

Usnesení bylo přijato.

4. VYÚČTOVÁNÍ KRÁTKODOBÝCH PŘÍSPĚVKŮ ZA ROK 2017 A NÁVRH MOŽNOSTI ZMĚN TĚCHTO PŘÍSPĚVKŮ

Podle § 1180 odst. 2 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, který je účinný od 1. 1. 2014, se příspěvky na odměňování osoby, která dům spravuje, nebo členů jejich orgánů, na vedení účetnictví a na podobné náklady vlastní správní činnosti se rozvrhnou na každou jednotku stejně.

Dále je tato oblast upravena v § 12 a § 17 nařízení vlády č. 366/2013 Sb., o úpravě některých záležitostí souvisejících s bytovým spoluvlastnictvím.

Před účinností nového občanského zákoníku byl v účetnictví evidován pouze jeden druh zálohy, tvořené ze spoluvlastnických podílů – fond oprav. V případě stávajícího rozúčtování by bylo postupováno v rozporu s novým občanským zákoníkem.

O této problematice byli vlastníci informováni na shromáždění konaném dne 26. 5. 2015. Na odměny, správu domu, náklady vlastní správní činnosti nebyly ještě v roce 2014 vybírány zálohy, čímž vznikl dluh. Aby vzniklý dluh nenarůstal, došlo od 1. 4. 2015 ke změně úhrad a vzniklý dluh byl hrazen ze záloh dalších let. V opačném případě by vlastníci museli za každou bytovou jednotku doplatit jednorázově cca 2.000,- Kč.

Owlet s.r.o. každoročně zpracovává vyúčtování příspěvků na správu a údržbu společných prostor. V případě příspěvku na opravy a údržbu (tzv. fond oprav) se jedná o dlouhodobou zálohu, nevyrovnává se a zůstatek příspěvku se převádí do dalšího roku. V případě správního poplatku (odměny pro Owlet s.r.o.), příspěvku na odměny (odměny statutárního orgánu) a příspěvku na režie se jedná o krátkodobé zálohy.

Z důvodu vysokých nedoplatek byly nastaveny vyšší zálohy, aby nedoplatky byly vyrovnány. Za roky 2015 – 2017 však již vznikl přeplatek na krátkodobých zálohách (příspěvek na odměny, příspěvek na režie), neboť tyto nejsou čerpány v plné výši. V této souvislosti jsou možné dva způsoby řešení:

- I. Přeplatky na krátkodobých zálohách budou vlastníkům vyplaceny. Z účtu společenství by tak bylo vyplaceno přibližně 621.000,- Kč a v případě havarijních stavů by na účtu společenství nemusel být dostatek finančních prostředků, což by muselo být vlastníky doplaceno.
- II. Rozdíl z vyúčtování krátkodobých příspěvků nebude vyplácen, bude zúčtován s fondem oprav a zálohy na krátkodobé příspěvky budou upraveny s ohledem na čerpání příspěvků v minulých letech.

K tomuto bodu programu proto výbor navrhuje tato usnesení:

Návrh usnesení

Shromáždění schvaluje, aby rozdíly z vyúčtování krátkodobých příspěvků nebyly vyplaceny a byly zúčtovány s fondem oprav.

Hlasování č. 2

(Celkem hlasů: 32 014 z toho pro: 31 615 proti: 399 zdržel se: 0)

Usnesení bylo přijato.

S ohledem na výše uvedené, kdy příspěvky na odměny a příspěvky na režie nejsou čerpány v plné výši, výbor navrhuje snížení těchto krátkodobých záloh celkem o 300,- Kč/měsíc. Někteří z vlastníků navrhovali snížení těchto příspěvků o 200,- Kč/měsíc. Po krátké diskusi bylo hlasováno o **návruhu usnesení** v tomto znění:

Shromáždění schvaluje snížení příspěvků na krátkodobé zálohy o 200,- Kč měsíčně.

Hlasování č. 3

(Celkem hlasů: 32 611 z toho pro: 32 611 proti: 0 zdržel se: 0)

Usnesení bylo přijato.

Informace o schváleném usnesení bude po vyhotovení zápisu ze shromáždění předána společnosti Owlet s.r.o. a nové rozpisy úhrad budou vlastníků předány po jejich zpracování dle časových možností správcovské firmy.

5. VOLBA ČLENŮ VOLENÝCH ORGÁNŮ (VÝBOR, KONTROLNÍ KOMISE)

Shromáždění bylo informováno, že dne 19. 6. 2018 uplynulo funkční období předsedkyni výboru a jednomu z členů výboru – p. Štefanu Rágulíkovi. Ostatní členové výboru byli doplněni postupně a jejich funkční období (5 let) dosud neuplynulo. Monice Hrubé vzniklo členství ve výboru dne 19. 8. 2014, Ing. Františku Hanačíkovi vzniklo členství ve výboru dne 16. 12. 2014 a Petra Smrčková byla zvolena členem výboru dne 26. 5. 2015. Rovněž dne 19. 6. 2018 uplynulo funkční období členům kontrolní komise.

S ohledem na skutečnost, že dne 19. 6. 2018 nebylo usnášení schopné shromáždění, na jehož programu byla volba členů volených orgánů, byli v souladu s novým občanským zákoníkem a přijatými stanovami kooptováni do nejbližšího zasedání shromáždění náhradní členové výboru, a to opět Mgr. Jana Kanichová a Štefan Rágulík. V době po konání shromáždění žádný z vlastníků neprojevil zájem o náhradní členství ve výboru.

Během tohoto bodu jednání byli postupně osloveni téměř všichni přítomní. Z navržených kandidátů s členstvím ve výboru souhlasili pouze p. Štefan Rágulík, p. Anna Serafinová a Ing. Petr Emrich jako náhradník.

Pro případ nezvolení 2 členů výboru, o které je nutné výbor doplnit, bylo shromáždění rovněž informováno o možnosti zvolení externího předsedy výboru. Tuto službu zajišťuje např. Stavební bytové družstvo Poruba, se kterým bylo o této možnosti jednáno. Služba předsedy výboru je však podmíněna změnou správce. Účetnictví by tedy již nebylo zajišťováno společností Owlet s.r.o., ale Stavebním bytovým družstvem Poruba. Cena za vedení účetnictví je zhruba stejná jako u současného správce, za výkon předsedy výboru by si Stavební bytové družstvo Poruba účtovalo částku 200,- Kč/měsíc/1 byt, celkem tedy 16.400,- Kč/měsíc.

Následně bylo přistoupeno k hlasování o jednotlivých kandidátech:

Hlasování č. 4 – p. Štefan Rágulík

(Celkem hlasů: 32 611 z toho pro: 30 619 proti: 0 zdržel se: 1992)

Byl zvolen členem výboru.

Hlasování č. 5 – p. Anna Serafinová

(Celkem hlasů: 32 611 z toho pro: 32 611 proti: 0 zdržel se: 0)

Byla zvolena členem výboru.

Hlasování č. 6 – Ing. Petr Emrich

(Celkem hlasů: 32 611 z toho pro: 32 611 proti: 0 zdržel se: 0)

Byl zvolen jako náhradní člen výboru.

Poté byli navrženi kandidáti do kontrolní komise: p. Dagmar Tvarožková, Mgr. Jana Kanichová a Ing. Evžen Mayer. Všichni navržení kandidáti s kandidaturou souhlasili, nikdo z přítomných neprojevil zájem být zvolen do kontrolní komise. Bylo dohodnuto, že kontrolní komise bude volena najednou a následně přistoupeno k hlasování.

Hlasování č. 7 – kontrolní komise v navrženém složení

(Celkem hlasů: 32 661 z toho pro: 30 551 proti: 0 zdržel se: 2 060)

6. SCHVÁLENÍ ODMĚN VOLENÝCH ORGÁNŮ PRO ROK 2019

Za účelem průběžného čerpání odměn od počátku kalendářního roku navrhuje výbor shromáždění schválení odměn volených orgánů na rok 2019. Z výše uvedených důvodů, kdy vlastníci nemají zájem tyto zodpovědné a časově náročné funkce vykonávat, výbor navrhuje navýšení odměn na částku 170.000,- Kč/rok.

Návrh usnesení

Shromáždění schvaluje, aby v roce 2019 byly členům volených orgánů (výbor, kontrolní komise) vyplaceny odměny ve výši celkem 170.000,- Kč.

Hlasování č. 3

(Celkem hlasů: 32 611 z toho pro: 32 611 proti: 0 zdržel se: 0)

Usnesení bylo přijato.

7. DISKUSE, ZÁVĚR

Vzhledem k tomu, že program jednání byl vyčerpán a nikdo z přítomných neměl další dotazy, Mgr. Jana Kanichová poděkovala přítomným za účast a ukončila jednání.

Přílohy:

1. Prezenční listiny + plné moci
2. Pozvánka na zasedání shromáždění vlastníků jednotek
3. Hlasovací listina

V Ostravě dne 17. 12. 2018

Předsedající jednání shromáždění:



.....
Mgr. Jana Kanichová, člen výboru

Zapisovatel jednání shromáždění:



.....
Monika Hrubá, člen výboru