

SPOLEČENSTVÍ VLASTNÍKŮ PANORAMA

782, 783, 785

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

IČ: 26783258

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

konaného dne 30. 5. 2017 od 17:00 hodin v prostorách salónku Restaurace Panorama v Ostravě – Porubě

Program jednání:

1. Zahájení
2. Zpráva o hospodaření vč. schválení účetní závěrky za rok 2016
3. Schválení domovního řádu
4. Informace o průběhu schválených oprav
5. Projednání a schválení doplnění plánu oprav na rok 2017
6. Schválení změny smlouvy se správcem
7. Schválení odměn výboru na rok 2018
8. Prezentace společnosti Maddeo CZ s.r.o.
9. Projednání možnosti refinancování úvěru
10. Diskuse, závěr

PRŮBĚH JEDNÁNÍ A PŘIJATÁ USNESENÍ

1. ZAHÁJENÍ

Předsedkyně výboru zahájila jednání shromáždění v 17:00 hodin a přivítala přítomné. Přítomné informovala, 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.

Počet hlasů v okamžiku zahájení shromáždění:

Počet hlasů všech vlastníků: 51 255

Počet přítomných vlastníků bytových jednotek (vč. plných mocí): 53

Počet přítomných hlasů: 33 771

Nadpoloviční většina hlasů přítomných vlastníků: 16 887

Předsedkyně výboru dále uvedla, že o svolání shromáždění byli vlastníci jednotek písemně vyrozuměni pozvánkou ze dne 28. 4. 2017 (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, předsedkyně výboru

Zapisovatel jednání shromáždění: Petra Smrčková, člen výboru

Spoluvlastníci jednotky hlasující za společného člena: Lenka Čábalová, Štefan Rágulík, Jiří Muryc, Miroslav Galo, Petra Smrčková, Eva Vašíčková, Jaroslav Maňka, Miroslav Tomeček, Eva Juchelková, Stanislav Adámek, Dagmar Tvarožková, Eva Lokajová, Pavla Hrdličková, Jana Kordeková, Katarína Mayerová

2. ZPRÁVA O HOSPODAŘENÍ VČ. SCHVÁLENÍ ÚČETNÍ ZÁVĚRKY ZA ROK 2016

Předsedkyně výboru informovala přítomné:

a) o příjmech společenství v roce 2016

fond oprav	1.396.272,-
nájem Veolia	22.271,-
úroky z vkladů na účtech	24.071,-
prodej čipů	840,-
náhrada od pojišťovny	15.640,-

b) o výdajích společenství za rok 2016

správa domu	111.888,-
poplatky SIPO	4.948,-
bankovní poplatky	4.484,-
pojištění domu	39.625,-
mzdové náklady (DPP)	80.400,-
mzdové náklady (výbor)	102.555,-
zákonné pojištění	9.230,-
daň z nemovitosti	1.106,-
úroky z úvěru	402.476,-
daň z příjmu	2.280,-
havarijní služba	6.790,-
služba katastr SVJ	9.900,-
servis výtahů	27.472,-
deratizace	10.850,-
nátěry dveří	65.013,-
výměna sklepních oken	177.606,-
oprava střešního pláště, oplechování komínu	11.622,-
zednické a malířské práce (sokl, schodiště)	16.772,-
oprava kanalizační stoupačky	4.704,-
revize elektrického zařízení, hromosvodu	2.300,-
rekonstrukce HUP a přípojek plynoměrů	47.337,-
oprava STA	1.679,-
oprava okapu, čištění žlabů	5.500,-
kontrola plynových zařízení	5.905,-

c) stavu finančních prostředků na účtech společenství ke dni 28. 5. 2017

běžný účet	1.554.191,-
spořicí účet	612.837,-

Dále předsedkyně výboru seznámila přítomné s účetní závěrkou a hospodářským výsledkem.

Návrh usnesení

Shromáždění schvaluje účetní závěrku Společenství vlastníků Panorama 782, 783, 785 za rok 2016 a schvaluje, aby zisk ve výši 25.961,93 Kč byl použit k částečné úhradě ztráty minulých let.

Hlasování č. 1

(Celkem hlasů: 33 771 z toho pro: 33 771 proti: 0 zdržel se: 0)

Usnesení bylo přijato.

3. SCHVÁLENÍ DOMOVNÍHO ŘÁDU

K tomuto bodu programu předsedkyně výboru uvedla, že shromážděním konaným dne 15. 11. 2016 byla v souladu s platnou legislativou schválena změna stanov společenství. Domovní řád, který z těchto stanov vychází, však schvalován nebyl z důvodu, že tento bod programu nebyl výslovně uveden v pozvánce na shromáždění (viz zápis ze shromáždění konaného dne 15. 11. 2016). S obsahem domovního řádu měli vlastníci možnost se v dostatečném časovém předstihu seznámit. Předložené znění domovního řádu tvoří přílohu č. 3 tohoto zápisu.

Návrh usnesení

Shromáždění schvaluje domovní řád Společenství vlastníků Panorama 782, 783, 785 v předloženém znění, se kterým byli vlastníci jednotek seznámeni.

Hlasování č. 2

(Celkem hlasů: 33 771 z toho pro: 33 771 proti: 0 zdržel se: 0)

Usnesení bylo přijato.

4. INFORMACE O PRŮBĚHU SCHVÁLENÝCH OPRAV

Ing. František Hanačík, místopředseda výboru přítomné informoval o provedených revizích v roce 2016 (domovní plynovody, hasicí přístroje, hromosvody) a provedených opravách dle schváleného plánu oprav na rok 2016 (opravy a nátěry dveří ve společných prostorách, výměna sklepních oken vč. zabezpečení drátěným sklem).

Shromážděním konaným dne 7. 6. 2016 byl schválen plán oprav pro rok 2017, a to oprava komínů a oprava padajícího zdiva balkónů s tím, že práce budou dokončeny v roce 2018.

Oprava padajícího zdiva balkónů je plánována na červen 2017. O termínu realizace budou vlastníci informováni prostřednictvím letáku ve vchodech 782/7 a 783/8 na Havlíčkově náměstí.

Ve věci opravy komínů byly v roce 2016 společenství zaslány cenové nabídky 4 firem, ceny se pohybovaly v rozmezí od 303.000,- Kč do 1,6 mil. Kč. Na firmy s nejlevnějšími cenovými nabídkami získal výbor společenství negativní reference, proto byly osloveny další subjekty. Do současné doby bylo osloveno celkem 10 firem a rovněž byla zadána poptávka na veřejný portál poptavej.cz. Zástupci nově oslovených firem největší problémem spatřují v samotné práci na střeše, manipulaci s materiálem na střeše a zajištění bezpečnosti pracovníků. Opravu komínů lze řešit pronájmem plošiny, ale její cena se pohybuje v rozmezí 100.000 – 150.000,- Kč. Výbor proto poptává další firmy a v současné době jedná s firmou RED Střechy s.r.o., která v rámci opravy komínů doporučuje provést také výměnu střechy. Oprava komínů bude zřejmě realizována až v roce 2018.

Návrh usnesení

Shromáždění bere na vědomí informaci o průběhu schválených oprav.

Hlasování č. 3

(Celkem hlasů: 33 771 z toho pro: 33 771 proti: 0 zdržel se: 0)

Usnesení bylo přijato.

5. PROJEDNÁNÍ A SCHVÁLENÍ DOPLNĚNÍ PLÁNU OPRAV NA ROK 2017

Podle článku VII bod 15 písm. k) stanov společenství výbor sjednává dohody o provedení prací a o dodávce služeb do celkové výše plnění 100.000,- Kč bez DPH za kalendářní rok; u objemu finančního plnění nad tento limit sjednává příslušné dohody po schválení shromáždění v souladu s přijatým usnesením. Vzhledem k tomu, že na základě dohod o provedení práce pro zajištění úklidu je každoročně vyplaceno 80.400,- Kč, musí další opravy projednat a schválit shromáždění.

Předsedkyně výboru proto přítomným přednesla návrh na doplnění plánu oprav na rok 2017.

Někteří vlastníci bytových jednotek ve vchodech 783/5 a 783/8 oslovili výbor s požadavkem na zajištění nových dvoukřídlových lítacích dveří v přízemí domu (prostor před výtahem). Původní dveře byly po letech užívání poškozeny a v době provádění nátěrů dveří ve společných prostorách byly odstraněny. Dle názoru těchto vlastníků je v důsledku odstranění lítacích dveří v bytech chladno.

Jeden ze společných prostor v domě 785/3 (bývalá sušárna) slouží vlastníkům jednotek k ukládání jízdních kol. S ohledem na poškození dveří a padající zdivo kolem zárubní dveří, navrhl výbor v rámci zabezpečení těchto prostor a majetku vlastníků výměnu dveří a zárubní.

Při projednávání návrhu na doplnění plánu oprav pro rok 2017 někteří vlastníci navrhovali výměnu vchodových dveří, čímž by se zajištění nových lítacích dveří stalo nadbytečné. Bylo dohodnuto, že výbor k tomuto návrhu zajistí odborné stanovisko.

Dále byl vznesen požadavek na vyklizení společných prostor, ve kterých jsou uloženy nepoužívané předměty (např. mandl aj.). Tyto prostory mohou být využity vlastníky jednotek v jednotlivých domech.

Po projednání tohoto bodu programu bylo přistoupeno k **návrhu usnesení**.

Shromáždění schvaluje doplnění plánu oprav na rok 2017 o navržené opravy: výměna 1 ks dveří vč. zárubní ve společných prostorách v domě 785/3 a vyklizení společných prostor externí firmou na náklady společenství.

Hlasování č. 4

(Celkem hlasů: 33 771 z toho pro: 33 771 proti: 0 zdržel se: 0)

Usnesení bylo přijato.

6. SCHVÁLENÍ ZMĚNY SMLOUVY SE SPRÁVCEM

Podle článku V bod 2 písm. e) stanov společenství do působnosti shromáždění patří určení osoby, která má zajišťovat činnosti správy domu, rozhodnutí o její změně, schválení smlouvy s touto osobou a schválení smlouvy v ujednání o ceně nebo o rozsahu činnosti.

Dne 1. 10. 2002 uzavřelo společenství mandátní smlouvu se správcem – Owlet s. r. o. Rozsah činností uvedený v této smlouvě však správce z velké části ve skutečnosti nezajišťuje a společenství si tyto činnosti zajišťuje samo. S ohledem na tuto skutečnost a také s ohledem na novou právní úpravu předkládá výbor shromáždění ke schválení příkazní smlouvu (příloha č. 4 tohoto zápisu), která bude se správcem uzavřena po jejím schválení shromážděním.

Návrh usnesení

Shromáždění schvaluje smlouvu se správcem (Owlet s. r. o.) v předloženém znění.

Hlasování č. 5

(Celkem hlasů: 33 771 z toho pro: 33 771 proti: 0 zdržel se: 0)

Usnesení bylo přijato.

7. SCHVÁLENÍ ODMĚN VÝBORU NA ROK 2018

Za účelem průběžného čerpání odměn od počátku kalendářního roku, navrhuje výbor shromáždění schválení odměn výboru na rok 2018, a to ve stejné výši jako v roce 2016 a 2017, tj. celkem 120.000,- Kč/rok.

Návrh usnesení

Shromáždění schvaluje, aby v roce 2018 byly členům výboru vyplaceny odměny ve výši celkem 120.000 Kč.

Hlasování č. 6

(Celkem hlasů: 33 771 z toho pro: 33 771 proti: 0 zdržel se: 0)

Usnesení bylo přijato.

8. PREZENTACE SPOLEČNOSTI Maddeo CZ s.r.o.

Podle platných právních předpisů má společenství povinnost každých 5 let provést výměnu vodoměrů. Poslední výměna vodoměrů byla provedena v prosinci 2013. U měřičů tepla tato povinnost stanovena není, baterie v měřících však vydrží asi 10 let. V případě zjištění nefunkčního měřiče tepla je tento vyměněn za nový.

Zástupci společnosti Maddeo CZ s.r.o. představili přítomným svou nabídku na měření spotřeby vody s cílem dosáhnout spravedlivého vyúčtování a také nabídku na měření tepla pomocí poměrových indikátorů. Cenové nabídky společnosti Maddeo CZ s.r.o. tvoří přílohu č. 5 tohoto zápisu a budou zveřejněny také na webových stránkách společenství www.svpanorama.cz.

Bylo dohodnuto, že během následujícího období se vlastníci seznámí s předloženou nabídkou vodoměrů a na dalším jednání shromáždění, které se uskuteční na podzim 2017, bude projednán a schválen výběr typu vodoměrů.

9. PROJEDNÁNÍ MOŽNOSTI REFINANCOVÁNÍ ÚVĚRU

V rámci tohoto bodu programu předsedkyně výboru přítomné informovala o nabídkách finančních poradců na refinancování úvěru.

Pro období splácení překlenovacího úvěru byla stanovena pevná roční úroková sazba 5,4 %, splátka úroku 45.000,- Kč a částka povinného spoření 37.500,- Kč.

V srpnu 2016 byla přidělena cílová částka a společenství již splácí řádný úvěr s pevnou roční úrokovou sazbou 3,7 %. Minimální měsíční splátka po přidělení cílové částky musí být 77.600,- Kč. Byl však ponechán trvalý příkaz s původní výší měsíční splátky 82.500,- Kč. Termín splatnosti úvěru je 1. 10. 2023 (dle smlouvy o překlenovacím úvěru a úvěru ze stavebního spoření).

Dle nabídek finančních poradců jsou dnešní úrokové sazby nižší, čímž lze získat finanční úsporu (cca 200.000 – 300.000,- Kč podle bankovního ústavu a rychlosti jednání). Rovněž dotace na úhradu úroků z úvěru lze při refinancování převést, aniž by byly kráceny. S ohledem na skutečnost, že žádný z členů výborů se touto problematikou při své pracovní činnosti nezabývá, bylo by nutné nabídky prověřit u jednotlivých bank. Proto výbor o této možnosti informuje shromáždění a předkládá následující **návrh usnesení**.

Shromáždění pověřuje výbor k dalšímu jednání ve věci refinancování úvěru a předložení vybraných nabídek refinancování ke schválení na dalším jednání shromáždění.

Hlasování č. 7

(Celkem hlasů: 33 216 z toho pro: 0 proti: 32 619 zdržel se: 597)

Usnesení nebylo přijato.

10. DISKUSE, ZÁVĚR

Závěrem bylo dohodnuto, že na podzim 2017 bude svoláno další shromáždění, na kterém budou dořešeny záležitosti týkající se bodu 5 (zakoupení nových dvoukřídlových lítacích dveří X výměna vchodových dveří) a bodu 8 (projednání a schválení výběr typu vodoměrů) tohoto programu jednání.

Vzhledem k tomu, že program jednání byl vyčerpán, předsedkyně výboru poděkovala přítomným za účast a ukončila jednání.

Přílohy:

1. Prezenční listiny + plné moci
2. Pozvánka na zasedání shromáždění vlastníků jednotek
3. Domovní řád společenství vlastníků jednotek
4. Příkazní smlouva
5. Cenové nabídky společnosti Maddeo CZ s.r.o.
6. Hlasovací listina

V Ostravě dne 16. 6. 2017

Předsedající jednání shromáždění:



.....
Mgr. Jana Kanichová, předsedkyně výboru

Zapisovatel jednání shromáždění:



.....
Petra Smrčková, člen výboru