

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 11. 6. 2019 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 2018
3. Informace o opravách za rok 2018 a návrh oprav a staveb v roce 2019 - 2020
4. Ostatní:
 - evidence osob – nájemníků v bytech společenství
 - informace o odečtech a vyúčtování energií za rok 2018
 - stav využití společných nebytových prostor včetně nových návrhů
5. Diskuse, závěr

PRŮBĚH JEDNÁNÍ A PŘIJATÁ USNESENÍ

1. ZAHÁJENÍ

Ing. František Hanačík, předseda výboru, zahájil jednání shromáždění v 17:15 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.

Počet hlasů v okamžiku zahájení shromáždění:

Počet hlasů všech vlastníků: 51 255

Počet přítomných vlastníků bytových jednotek (vč. plných mocí): 41

Počet přítomných hlasů: 26 059

Nadpoloviční většina hlasů přítomných vlastníků: 13 031

Předsedající jednání shromáždění: Ing. František Hanačík, předseda výboru

Zapisovatel jednání shromáždění: Mgr. Jana Kanichová, člen kontrolní komise

Spoluvlastníci jednotky hlasující za společného člena: Štefan Rágulík, Jiří Muryc, Boris Milev, Lukáš Ženatý, Miroslav Galo, Petra Smrčková, Jaroslav Maňka, Miroslav Tomeček, Eva Juchelková, Lumír Bezruč, Stanislav Adámek, Dagmar Tvarožková, Pavla Hrdličková, Evžen Mayer

2. ZPRÁVA O HOSPODAŘENÍ VČ. SCHVÁLENÍ ÚČETNÍ ZÁVĚRKY ZA ROK 2018

Předseda výboru informoval přítomné:

a) o nákladech společenství za rok 2018

spotřeba materiálů	4 457,00 Kč
režie - telefon, poštovné atd.	23 124,13 Kč
správa domu	120 960,00 Kč
poplatky SIPO	4 715,70 Kč
bankovní poplatky	4 838,00 Kč
pojištění domu	39 625,00 Kč
mzdové náklady - DPP	86 100,00 Kč
mzdové náklady - odměny	111 576,00 Kč
zákonné soc. pojištění	10 044,00 Kč
daň z nemovitosti	1 106,00 Kč
úroky z úvěru	158 980,06 Kč
daň z příjmů	380,00 Kč
havarijní služba	6 790,00 Kč
služba katastr SVJ	10 878,00 Kč
deratizace	9 360,00 Kč
odvoz odpadu	5 641,00 Kč
servis výtahu	29 896,80 Kč
revize pož. vodovodu	2 284,00 Kč
revize plyn. zařízení	18 355,00 Kč
dodávka a montáž dveří	231 226,00 Kč
montáž ITN a výměna vodoměrů	410 042,00 Kč
oprava střešní vpusti	4 000,00 Kč
oprava výtahu	53 381,90 Kč
oprava el. zařízení	2 904,00 Kč
webové stránky	990,00 Kč
drobné opravy	7 527,00 Kč
zed. a natěračské práce střešních komínů	2030,00 Kč

b) o výnosech společenství za rok 2018

příspěvek správní poplatků	109 224,00 Kč
příspěvek odměna	263 712,00 Kč
příspěvek režie	240 096,00 Kč
tržby z nájmu Veolia	22 271,00 Kč
dotace	120 890,00 Kč
bankovní úroky	469,00 Kč

c) stavu finančních prostředků na účtech společenství ke dni 31. 12. 2018

běžný účet	1 694 757,02 Kč
spořicí účet	613 005,83 Kč

Dále předseda výboru seznámil přítomné s účetní závěrkou a hospodářským výsledkem (ztráta ve výši – 2.008 Kč).

Návrh usnesení

Shromáždění schvaluje účetní závěrku Společenství vlastníků Panorama 782, 783, 785 za rok 2018 a schvaluje, aby ztráta ve výši - 2.008 Kč byla převedena na účet neuhrazené ztráty minulých let.

Hlasování č. 1

(Celkem hlasů: 26 059 z toho pro: 26 059 proti: 0 zdržel se: 0)

Usnesení bylo přijato.

3. INFORMACE O OPRAVÁCH ZA ROK 2018 A NÁVRH OPRAV A STAVEB V ROCE 2019 - 2020

Ing. František Hanačík, předseda výboru, přítomné informoval o provedených revizích v roce 2018 a provedených opravách dle schváleného plánu oprav na rok 2018 (opravy komínů, výměna hlavních vchodových dveří ve všech domech, výměna vodoměrů a měřičů tepla, vyklizení společných prostor).

V rámci oprav a stavebních úprav plánovaných na rok 2019 až 2020 bylo výborem navrženo:

- výměna dřevěných vchodových dveří v domech – strana ze dvora
- výměna dveří u půdy ve všech vchodech (8 ks) z důvodu jejich opotřebení a zabránění prostupování chladu do chodeb ve vyšších patrech
- vybudování sklepních kójí ve vchodě 783/8 na Havlíčkově náměstí
- zavedení kamerového systému ve všech vchodech (z důvodu přehledu o pohybu cizích osob v domech a ochrany majetku společenství, příp. soukromých věcí vlastníků) – umístění kamer u vstupu do domů, příp. do sklepních prostor

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

Shromáždění schvaluje plán oprav na roky 2019 až 2020 dle předneseného návrhu.

Hlasování č. 2

(Celkem hlasů: 26 059 z toho pro: 26 059 proti: 0 zdržel se: 0)

Usnesení bylo přijato.

4. OSTATNÍ

- **evidence osob – nájemníků v bytech společenství**
- **informace o odečtech a vyúčtování energií za rok 2018**
- **stav využití společných nebytových prostor včetně nových návrhů**

Paní Anna Serafinová, místopředsedkyně výboru, přítomné upozornila na povinnost oznamovat změny v počtech osob v bytech. Tato povinnost vyplývá z § 1177 odst. 2 občanského zákoníku, kdy vlastník jednotky je povinen oznámit bez zbytečného odkladu osobě odpovědné za správu domu změny v počtu osob, které mají v bytě domácnost a bydlí v něm po dobu, která činí v souhrnu nejméně tři měsíce v jednom kalendářním roce. To platí i tehdy, přenechal-li vlastník jednotky byt k užívání jiné osobě; v takovém případě oznámí i jméno a adresu této osoby. Počty osob ovlivňují výši záloh a výši příspěvků uvedených v rozpisu úhrad k jednotlivým bytům (společná elektřina, úklid, výtah). Změny v počtech osob je nutné nahlásit správcovské firmě Owlet s.r.o., která provede úpravy ve výši záloh.

Paní Petra Smrčková, člen výboru, přítomné informovala, že v loňském roce byla provedena výměna vodoměrů a měřičů tepla za nové. Odečty za rok 2018 již byly firmou ProDomy.cz s.r.o. provedeny dálkově a nebylo nutné vstupovat do bytů. Pouze v případě zjištěných chyb byla provedena kontrola v bytech a nefunkční měřiče vyměněny za nové.

Ing. František Hanačík přítomné informoval o možnosti využití společných prostor, kdy by v každém domě mohla být vybudována kolárna nebo kočárkárna, která by sloužila vlastníkům bytů (vždy v konkrétním domě). Rovněž informoval o možnosti využití technických místností v domech 783/5 a 785/3 na ulici Havanské pro potřeby vlastníků bytů. Provoz technické místnosti v domě č. 783/5 v dřívější době zabezpečoval Ing. Stanislav Adámek, který má o spravování této místnosti nadále zájem. Z důvodu vzniklých konfliktů ohledně využívání této místnosti a hrazení energií je nutné upravit další provoz této místnosti. Klíče od technických místností jsou k dispozici v kanceláři výboru. Klíč od technické místnosti ve vchodě č. 783/5 má u sebe také Ing. Stanislav Adámek, který ke dni 31. 5. 2019 uzavřel stavy spotřebované vody a elektrické energie a ke dni 31. 10. 2019 bude vyhodnoceno fungování zkušebního provozu, s tím že tato místnost bude k dispozici vlastníkům, kteří mají o využití místnosti zájem a její provoz si každý sám uhradí. Klíč od technické místnosti v domě č. 785/3 má k dispozici pan Oldřich Tomis, který technickou místnost v dřívější době využíval a také pan Petr Klajban, který provádí úklid společných prostor v tomto domě.

5. DISKUSE, ZÁVĚR

V rámci tohoto bodu programu někteří z vlastníků navrhovali vybudování zábradlí před vchody, u kterých je strmější chodník (783/5 a 785/3) z důvodu zajištění bezpečnosti osob zejména v zimních měsících (riziko pádů).

Dále vlastníci v rámci diskuse upozornili na potřebu dořešení záležitostí týkajících se kamerového systému (určení osob s právem nahlížet do záznamů).


Vzhledem k tomu, že program jednání byl vyčerpán, předseda výboru poděkoval přítomným za účast a ukončil jednání.

Přílohy:


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

V Ostravě dne 8. 7. 2019

Předsedající jednání shromáždění:


.....
Ing. František Hanačík, předseda výboru

Zapisovatel jednání shromáždění:


.....
Mgr. Jana Kanichová, člen kontrolní komise