

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 **14. 11. 2023 od 17:00 hodin v salónku restaurace Panorama v Ostravě - Porubě**

Program jednání:

1. Zahájení, prezence
2. Schválení účetní uzávěrky za rok 2022
3. Informace o provedených revizích a opravách v době od minulého Shromáždění vlastníků dne 24. 5. 2022
4. Návrh na doplnění výboru místo pana Rágulíka (mandát končí 27. 11. 2023)
5. Seznámení shromáždění o technickém stavu střechy domu a nutnosti zahájení jednání ve věci její výměny v průběhu 2–3 let
6. Ostatní
 - návrh na provedení změny Stanov společenství ve věci čerpání financí výborem ve prospěch oprav z dosavadních 100.000 Kč bez DPH na 200.000 Kč bez DPH
 - návrh člena SV p. Macury na zavedení webového portálu pro řízení a sledování chodu společenství externí firmou
 - informace o výměně vodoměrů v bytových jednotkách a společných prostorách
 - vybudování zábran proti agresivním jevům holubů na fasády domu – schválení realizace 2. etapy
7. Diskuse, závěr

PRŮBĚH JEDNÁNÍ A PŘIJATÁ USNESENÍ

1. ZAHÁJENÍ

Ing. František Hanačík, předseda 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.

Počet hlasů v okamžiku zahájení shromáždění:

Počet hlasů všech vlastníků: 51 255

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

Počet přítomných hlasů: 26 273

Nadpoloviční většina hlasů přítomných vlastníků: 13 612

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, Danka Galová, Petra Smrčková, Oldřich Vašíček, Eva Juchelková, Dominika Štěrbová, Richard Knappek, Jiří Syrek st., Dagmar Tvarožková, Pavla Hrdličková, Jana Kordeková, Evžen Mayer

2. SCHVÁLENÍ ÚČETNÍ UZÁVĚRKY ZA ROK 2022

K tomuto bodu programu Mgr. Jana Kanichová přítomné informovala:

a) o stavu finančních prostředků na účtech společenství ke dni 31. 10. 2023

- běžný účet – 1.712.041,87,- Kč
- spořicí účet – 613.492,80,- Kč

b) nákladech společenství – celkem 858.696,41,- Kč

správa domu (AULIT)
pojištění domu
poplatky SIPO
bankovní poplatky
mzdové náklady (DPP, odměny členů volených orgánů)
Vodař
OTIS
energie (innogy, Veolia)
ProDomy (odečty)
deratizace
revize
webové stránky
rejstříky SVJ
Vodafone
opravy a údržba domu

c) výnosech společenství - celkem 1.022.550,70,- Kč

Hospodářský výsledek: 163.854,29 Kč

Návrh usnesení

Shromáždění schvaluje účetní závěrku Společenství vlastníků Panorama 782, 783, 785 za rok **2022** a schvaluje, aby **kladný hospodářský výsledek ve výši 163.854,29 Kč** byl použit na ztrátu minulých let.

Hlasování č. 1

(Celkem hlasů: 26 273 z toho pro: 26 273 proti: 0 zdržel se: 0)

Usnesení bylo přijato.

Přítomni byli rovněž informováni, že v letošním roce byl doplacen úvěr, který byl uzavřen na opravy domu v roce 2007, měsíční splátky úvěru činily 82.500,- Kč.

3. INFORMACE O PROVEDENÝCH REVIZÍCH A OPRAVÁCH V DOBĚ OD MINULÉHO SHROMÁŽDĚNÍ VLASTNÍKŮ DNE 24. 5. 2022

Ing. František Hanačík informoval přítomné o opravě balkónů, která byla provedena v období od minulého shromáždění vlastníků a revizi dle plánu revizí předloženého správcem domu. Byla provedena revize plynových zařízení, kdy byly revizním technikem zjištěny nedostatky. Plynové hadice v bytových jednotkách jsou nevyhovující a musí být provedena jejich výměna. Podrobnější informace byly podány Ing. Petrem Emrichem v rámci bodu 6. Ostatní.

4. NÁVRH NA DOPLNĚNÍ VÝBORU MÍSTO PANA RÁGULÍKA (MANDÁT KONČÍ 27. 11. 2023)

Ing. František Hanačík informoval přítomné, že panu Štefanu Rágulíkovi dne 27. 11. 2023 končí funkční období člena výboru. Po vzájemné domluvě s ostatními členy výboru pan Štefan Rágulík již

nebude kandidovat do volených orgánů společenství vlastníků. Jako nový člen výboru byla navržena a shromáždění představena Ing. Dominika Štěrbová, Ph.D., která je spoluvlastníkem bytové jednotky v domě č. 783/8 na Havlíčkově náměstí. Paní Štěrbová byla výborem navržena s ohledem na její profesní zaměření, což bude jistě pro společenství v dalším období přínosem. Nikdo z vlastníků nenavrhol dalšího kandidáta ke zvolení do výboru společenství vlastníků. Ing. Dominika Štěrbová, Ph.D. s návrhem na zvolení členem výboru souhlasila a bylo přistoupeno k hlasování.

Hlasování č. 2

(Celkem hlasů: 26 273 z toho pro: 25 525 proti: 0 zdržel se: 748)

Dle počtu hlasů byla Ing. Dominika Štěrbová, Ph.D. zvolena členem výboru.

5. SEZNÁMENÍ SHROMÁŽDĚNÍ O TECHNICKÉM STAVU STŘECHY DOMU A NUTNOSTI ZAHÁJENÍ JEDNÁNÍ VE VĚCI JEJÍ VÝMĚNY V PRŮBĚHU 2–3 LET

Shromáždění bylo informováno, že z důvodu technického stavu bude v průběhu dalších několika let nutná výměna střechy. Do současné doby byly v případě nutnosti prováděny opravy poškozených částí, avšak s ohledem na nákladnost oprav a stáří domu bude výměna střechy nutná. Za účelem výměny střechy výbor zvažoval čerpání státních dotací pro bytové domy a možnost využití solárních panelů. V této věci proběhlo úvodní jednání se zástupcem společnosti, která se čerpáním dotací zabývá. V rámci dalších jednání by byly navrženy dostupné možnosti, což by bylo následně předloženo shromáždění k případnému schválení.

Návrh usnesení

Shromáždění pověřuje výbor k dalšímu jednání a získání potřebných informací ve věci výměny střechy v průběhu následujících let.

Hlasování č. 3

(Celkem hlasů: 26 273 z toho pro: 26 273 proti: 0 zdržel se: 0)

Usnesení bylo přijato.

6. OSTATNÍ

- Změna stanov nebyla projednávána.
- Předseda výboru shromáždění informoval, že dne 27. 11. 2023 končí také funkční období členům kontrolní komise, proto byla její volba zařazena na program jednání v bodu 6. Ostatní. V současné době kontrolní komise pracuje ve složení paní Dagmar Tvarožková, Ing. Evžen Mayer, Mgr. Jana Kanichová. Ing. Evžen Mayer z důvodu pracovního vytížení již nemůže vykonávat funkci člena kontrolní komise, proto byla místo něj navržena paní Denisa Zelenková, která s členstvím v kontrolní komisi souhlasila.

Dalším hlasováním byla provedena volba kontrolní komise ve složení paní Dagmar Tvarožková, Mgr. Jana Kanichová, paní Denisa Zelenková.

Hlasování č. 4

(Celkem hlasů: 26 273 z toho pro: 26 273 proti: 0 zdržel se: 0)

Dle počtu hlasů byla zvolena kontrolní komise v navrženém složení.

- Paní Petra Smrčková přítomné informovala, že v na podzim tohoto roku byla v souladu s platnými právními předpisy po 5 letech provedena výměna vodoměrů v bytových jednotkách a společných částech domu.
- Výbor společenství plánuje dobudování zábran proti agresivním jevům holubů na fasády domu. Budou opětovně osloveny firmy, která se touto činností zabývají k dodání cenových nabídek.
- Ing. František Hanačík poděkoval panu Štefanu Rágulíkovi za jeho dlouholetou práci ve výboru společenství vlastníků. Vzhledem k jeho bohatým zkušenostem a znalosti místních poměrů navrhl předseda výboru shromáždění zavedení placené funkce správce budov/domovník, kterou by vykonával pan Štefan Rágulík. Práce domovníka by spočívala v provádění drobných

oprav dle aktuální potřeby vlastníků. Výborem za tuto činnost byla navržena odměna ve výši 2.000,- Kč/měsíc.

Návrh usnesení

Shromáždění souhlasí se zavedením placené funkce domovníka, kterou bude vykonávat pan Štefan Rágulík za měsíční odměnu ve výši 2.000,- Kč.

Hlasování č. 5

(Celkem hlasů: 26 273 z toho pro: 25 620 proti: 0 zdržel se: 653)

Usnesení bylo přijato.

- Ing. Petr Emrich informoval přítomné o provedené revizi plynových zařízení. Revizním technikem bylo zjištěno, že v některých bytových jednotkách jsou plynové hadice v havarijním stavu a je nutná jejich výměna. Výměnu plynových hadic je možné realizovat z vlastní iniciativy s tím, že výboru je nutné doložit revizní zprávu nebo prostřednictvím technika, který revizi prováděl. Termíny pro výměnu plynových hadic byly vyvěšeny ve všech vchodech.
- S informacemi k portálu sousedé.cz na shromáždění seznámil pan Macura. Nebylo přijato žádné usnesení, a to z důvodu nejasností výhod a nevýhod tohoto opatření. Pan Macura byl pověřen shromážděním k zajištění podrobnějších informací a jejich přednesení na příštím zasedání shromáždění. K jednání v této věci byl za výbor SV pověřen místopředseda výboru Ing. Petr Emrich.

7. DISKUSE, ZÁVĚR

V rámci diskuse byla vznesena připomínka k nedostatečně prováděnému úklidu v domě č. 783/5 na ulici Havanské. Problém bude vyřešen změnou osoby, která úklid provádí.

Další připomínka se týkala kuřáků v oknech a na balkonech, kdy se cigaretový kouř dostává do bytů ostatních vlastníků. V případě, že tuto situaci nelze vyřešit domluvou, jediné možným a také krajním řešením je podání žaloby.

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. 12. 2023

Předsedající jednání shromáždění:

Ing. František Hanačík, předseda výboru

Zapisovatel jednání shromáždění:

Mgr. Jana Kanichová, člen kontrolní komise