

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

**konaného dne 18. 6. 2024 od 17:00 hodin v salónku restaurace Panorama  
v Ostravě - Porubě**

**Program jednání:**

1. Zahájení, prezenze
2. Schválení účetní uzávěrky za rok 2023
3. Informace o provedených revizích a opravách v době od minulého Shromáždění vlastníků dne 14.11. 2023 dosud a návrh oprav do konce roku 2024
4. Projednání návrhu výboru na úpravu výše odměn volených orgánů Společenství pro roky 2024 a rok 2025
5. Návrh změny stanov:  
Čl. 5 odst.2 písm. i (limit na opravy a stavební úpravy za kalendářní rok)  
Čl. 7 odst.15 písm.k,l ( zrušení pojmu DPP a limity na DPČ a dodávky služeb )
5. Informace výboru ke stavu jednání ve věci rekonstrukce střechy domu
6. Ostatní  
- výsledek průzkumu oprávněnosti a vhodnosti zavedení webového portálu pro řízení a sledování chodu společenství dle webových portálů (sousedce.cz, apod.)
7. Diskuze a 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: 26 117**

**Nadpoloviční většina hlasů přítomných vlastníků: 13 612**

Předsedající jednání shromáždění: Ing. František Hanačík, předseda výboru

Zapisovatel jednání shromáždění: Mgr. Denisa Zelenková, předsedkyně kontrolní komise

Spoluvlastníci jednotky hlasující za společného člena: Lokajová Eva, Hrdličková Pavla, Kundrát Josef, Kvarda Tomáš, Knapek Richard, Tvarožková Dagmara, Smrčková Petra, Maňková Emílie, Ptáček Filip, Juchelková Eva, Štěrbová Dominika, Ragulík Štefan, Muryc Jiří, Ženatý Lukáš

## 2. 2023

## SCHVÁLENÍ ÚČETNÍ UZÁVĚRKY ZA ROK

K tomuto bodu programu Mgr. Jana Kanichová přítomné informovala:

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

- běžný účet – 1.709 623,45 Kč
- spořicí účet – 613 509,64 Kč

### b) nákladech společenství – celkem 979 841,63,- Kč

správa domu (AULIT)
pojištění domu, daň
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 - 980 910,12- Kč

**Hospodářský výsledek: 1 068,49 Kč**

#### **Návrh usnesení**

Shromáždění schvaluje účetní závěrku Společenství vlastníků Panorama 782, 783, 785 za rok **2023** a schvaluje, aby **kladný hospodářský výsledek ve výši 1 068,49 Kč** byl použit na ztrátu minulých let.

#### ***Hlasování č. 1***

**(Celkem hlasů: 26 117 z toho pro: 26 117 proti: 0 zdržel se: 0)**

**Usnesení bylo přijato.**

## 3. INFORMACE O PROVEDENÝCH REVIZÍCH A OPRAVÁCH V DOBĚ OD MINULÉHO SHROMÁŽDĚNÍ VLASTNÍKŮ DNE 14.11. 2023

Ing. František Hanačík informoval přítomné o revizi dle plánu revizí předloženého správcem domu. Byly odstraněny závady v plynových zařízeních, byly vyměněny závadné plynové hadice. Dále byly instalovány hroty – zábrany proti holubům, aby nevznikaly škody na fasádě a balkonech domu. Ve vchodu 782/7 došlo k menší havárii – zatečení vody do stěn 4 bytů – pojistná událost nebyla uznána, na náklady SVJ bylo těmto 4 vlastníkům uhrazeno vymalování.

V rámci pojištění domu jsme vypověděli dosavadní smlouvu s ČPP a jednáme s pojišťovnou Kooperativa o nové pojistce na náš dům k 4.10. 2024 – nabízí výhodnější nabídku – vyšší plnění za nižší cenu.

Proběhly drobné opravy ve sklepních prostorách – dveře, kliky, ve výtazích – oprava nefunkčních tlačítek. Upozornění na problém – vlastníci a nájemníci neoprávněně využívají sklepní a společné prostory domu k uskladnění nepotřebných věcí, je ohrožována bezpečnost. V loňském roce byly prostory vyklizeny – bylo odstraněno celkem 7 tun odpadu. V letošním roce budeme pokračovat stejným způsobem – oznámíme nutnost vyklidit společné prostory k určitému datu a po uplynutí této lhůty budou zbylé věci odstraněna na náklady SVJ.

Dotaz vlastníka – nátěr železných částí balkonů – odpověď – projednáme a výhledově vyřešíme – je třeba postupovat koordinovaně.

Návrh usnesení – Společenství bere na vědomí zprávu o realizovaných opravách a výhledu na další období v souvislosti s nastalými potřebami.

### **Hlasování č. 2**

**( Celkem hlasů: 26 117 z toho pro: 26 117 proti: 0 zdržel se : 0)**

**Usnesení přijato.**

## **4. PROJEDNÁNÍ NÁVRHU VÝBORU NA ÚPRAVU VÝŠE ODMĚN VOLENÝCH ORGÁNŮ SPOLEČENSTVÍ PRO ROKY 2024 A ROK 2025**

Na návrh ing. Ženatého – vlastníka BJ, byla odsouhlasena změna v délce navýšení odměn volených orgánů a to od 1.7. 2024 bez termínu návrhu nové úpravy. Ing. Štěrbová – členka výboru přednesla návrh na úpravu výše odměn volených orgánů Společenství – od 1.7. 2024 zvýšení na **95,-Kč** za bytovou jednotku / měsíc / člena voleného orgánu. Přerozdělení celkové částky provede předseda výboru dle kompetencí a zodpovědnosti jednotlivých členů a to z účinnosti od 1.7. 2024.

### **Hlasování č. 3**

**( Celkem hlasů: 26 117 z toho pro: 26 117 proti: 0 zdržel se: 0)**

**Návrh přijat.**

## **5. NÁVRH ZMĚNY STANOV:**

**Čl.5 odst.2 písm.i (limit na opravy a stavební úpravy za kalendářní rok)**

**Čl. 7 odst. 15 písm.k (zrušení pojmu DPP a limity na DPČ)**

**Čl.7 odst. 15 písm. l ( limity na dodávky služeb)**

K bodu návrhu změn stanov výbor přistoupil a dává ke schválení na základě změn daných zákonem s upozorněním naší správcovské firmy Aulit na nedostatečné limity plnění pro dodavatelské firmy.

- připomínka vlastníka p. Ženatého :

návrhy jsou v souladu s platnou právní legislativou

Sdělení p. Ženatého - hlasování by mělo proběhnout odděleně - zvlášť ke každému bodu změn stanov - celkem 3 hlasování.

V této souvislosti Shromáždění souhlasí s právní novelizací a její překlopení do současných stanov Společenství vlastníků PANORAMA 782, 783, 785.

### **Hlasování č.4**

**(Celkem hlasů: 26 117 z toho pro: 26 117 proti: 0 zdržel se : 0)**

**Návrh přijat.**

Je potřeba aktualizovat Čl. V. bod 2 písm. i, kde se nově zvedá limit na opravy z původních 100 000,- Kč na 250 000,- Kč.

Nové znění:

Do působnosti Shromáždění patří rozhodování o opravě nebo stavební úpravě společné části převyšující náklady částku 250 000,- Kč bez DPH.

#### **Hlasování č.5**

**(Celkem hlasů: 26 117 z toho pro: 26 117 proti: 0 zdržel se : 0)**

**Návrh přijat.**

*Dále se jedná o vymazání pojmu Dohoda o provedení práce a jeho nahrazení pojmem Dohoda o pracovní činnosti a rovněž i výše limitu 100 000,- Kč na tyto činnosti, který již v současné době je nedostačující vzhledem k nárůstu cen, materiálů, služeb, oprav a ohodnocení práce.*

*Tímto se původní text Čl. VII., bodu 2, písm. k nahrazuje:*

Nové znění:

*Výbor sjednává dohody o pracovní činnosti a o dodávce služby, pokud objem finančního plnění je nižší než 300 000,- Kč bez DPH.*

#### **Hlasování č.6**

**(Celkem hlasů: 26 117 z toho pro: 26 117 proti: 0 zdržel se : 0)**

**Návrh přijat.**

### **5. INFORMACE VÝBORU KE STAVU JEDNÁNÍ VE VĚCI REKONSTRUKCE STŘECHY DOMU**

P. Smrčková informovala přítomné o výsledcích jednání a konzultací s panem projektantem a s ohledem na výhled do budoucna o dvou variantách možné rekonstrukce střechy.

Varianta A)

- nová střešní krytina – plechová + příprava na montáž fotovoltaiky

Varianta B)

- nová střešní krytina – plechová + příprava na montáž fotovoltaiky + příprava na půdní vestavbu bytů

- možnost získání státní dotace za splnění určitých podmínek

- financování úvěrem

- část splátky úvěru možno realizovat prodejem nových půdních bytů za tržní ceny

- výhoda: snížení energetické náročnosti budovy a zvýšení hodnoty našeho majetku

Proběhla diskuse – návrhy - vlastníci p. Tvarožková, p. Jaroš., p. Kvarda: doporučena konzultace s Památkovým úřadem, možný prodej půdních prostor v současném stavu, možný pronájem půdních prostor, možná výstavba kompletních půdních bytů

Další informace na příštím shromáždění vlastníků na podzim 2024.

## **6. OSTATNÍ:**

Výsledek průzkumu oprávněnosti a vhodnosti zavedení webového portálu pro řízení a sledování chodu společenství dle webových portálů ( sousede.cz apod.)

Ing. Emrich vysvětlil a informoval o funkcích a možnostech zavedení webového portálu. Proběhla následná diskuse a hlasování bude v příštím termínu shromáždění.

## **7. DISKUZE A ZÁVĚR**

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 20.6. 2024

Předsedající jednání shromáždění:

**Ing. František Hanačík, předseda výboru**

Zapisovatel jednání shromáždění:

**Mgr. Denisa Zelenková, předsedkyně kontrolní komise**