

# **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 12.11. 2024 od 17:00 hodin v salóнку restaurace Panorama  
v Ostravě - Porubě**

### **Program jednání:**

1. Zahájení, prezenze
2. Informace o provedených revizích a opravách v době od minulého Shromáždění vlastníků dne 18.06.2024
3. Zpráva kontrolní komise o práci výboru SVJ.
4. Ostatní:
  - informace o postupu jednání ve věci rekonstrukce střechy,
  - informace o stavu nedoplatků a přeplatků v rámci vyúčtování služeb 2023
  - informace o novém pojištění SVJ
  - informace o nutnosti zajištění opravy hydroizolace pláště domu vchodu 783/8 v 1. pololetí roku 2025
5. 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): 57**

**Počet přítomných hlasů: 35 415**

**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:

### **2. INFORMACE O PROVEDENÝCH REVIZÍCH A OPRAVÁCH V DOBĚ OD MINULÉHO SHROMÁŽDĚNÍ VLASTNÍKŮ DNE 18.06. 2024**

Ing. František Hanačík informoval přítomné o provedených revizích a opravách:

- doinstalování hrotů proti holubům (zakázka dokončena)
- čištění okapů a vertikálních svodů v rámci celého domu

- kontrola sklepů a nebytových prostorů – vyvezeno cca 2 kubíky odloženého nábytku a nepotřebných věcí – další kontrola proběhne na jaře 2025
- v rámci revizí proběhla kontrola plynových komor – bez větších závad
- v důsledku zářijových záplav došlo k zatopení kolovny, kočárkárny a 4 sklepů – 783/8 – tato pojistná událost je nyní v řešení pojišťovny
- také v důsledku záplav je nutná oprava hydroizolace zvenčí – termín opravy: jaro- léto 2025
- všechny plánované revize byly provedeny v řádných termínech, dobíhá kontrola plynových zařízení
- jaro 2025 je naplánovaná revize elektro – rozvodné skříně.

### 3. ZPRÁVA KONTROLNÍ KOMISE O PRÁCI VÝBORU SVJ

- v souladu s platnou právní legislativou
- p. Zelenková přednesla Zprávu kontrolní komise
- komise neshledala žádná pochybení v práci Výboru SVJ, komise se podílí na spolurozhodování záležitostí jenž jsou v kompetenci Výboru SVJ

#### Návrh usnesení:

Shromáždění bere na vědomí zprávu kontrolní komise.

#### **Hlasování č. 1**

**Celkem hlasů: 35 415      z toho pro: 35 415      proti: 0      zdržel se: 0**

**Návrh přijat.**

### 4. OSTATNÍ - INFORMACE VÝBORU KE STAVU JEDNÁNÍ VE VĚCI REKONSTRUKCE STŘECHY DOMU

- Koordinátorkou byla určena p. Smrčková.
- Informace a prezentace pana Štroba – manager Domy sobě (firma se zabývá přednostně projekty FTV pro SVJ) – sdělil a vysvětlil přítomným problematiku řešení FTV elektráren pro bytové domy:
- Odborně popsal 2 možné varianty řešení – viz. Příloha
- Dále uvedl možnost shlednutí FTV řešení na bytovém domě na ul. Zdeňka Štěpánka v Ostravě – Porubě
- P. Bradáč vznesl požadavek písemného zpracování 2 uveřejněných variant pro přehlednější rozhodování
- Odpověď: Výbor má k dispozici zpracované obě nabídky a zpřístupní je vlastníkům

Příprava na rekonstrukci střechy -p. Smrčková prezentovala 2 varianty možné budoucí rekonstrukce střechy:

#### **Varianta A:**

- krytina: plechová střecha s přípravou na FTV, zateplení střechy,
- půdní okna s přípravou na možnou další výstavbu – aby se v budoucnu nenarušovala střecha a platila záruka na dílo, aby se dalo řádně větrat atd.

#### **Varianta B:**

- krytina: plechová střecha s přípravou na FTV, zateplení střechy
- nezahrnuje vybudování půdních oken

#### **Obě varianty:**

- splňují dotační podmínku, dopřejí nám tepelný komfort a povedou k energetickým úsporám

### **Hlasování č. 2 pro variantu A**

**Celkem hlasů: 35 415 z toho pro: 24 030 proti: 10 783 zdržel se: 602**

#### **Návrh přijat.**

- p. Smrčková dále navrhla hlasování pro schválení návrhu pro vypracování projektu k rekonstrukci střechy

Je třeba se rozhodnout, abychom mohli pracovat dále a zadat vypracování projektové dokumentace.

Tímto budeme znát cenu a můžeme oslovit firmy ke zpracování cenové nabídky ke zhotovení díla, proběhne výběrové řízení na cenu stavby.

### **Hlasování č. 3**

**Celkem hlasů: 35 415 z toho pro: 33 373 proti: 0 zdržel se: 2 042**

#### **Návrh přijat.**

#### **4. OSTATNÍ – INFORMACE O STAVU NEDOPLATKŮ A PŘEPLATKŮ V RÁMCI VYUČTOVÁNÍ SLUŽEB 2023**

- p. Kanichová sdělila, že nedoplatky z vyúčtování služeb jsou k dnešnímu dni většinou uhrazeny, ostatní je v jednání
- nedoplatky jsou nyní ve výši celkem 61 000,-, došlo k tomu spíše nedopatřením, kdy si vlastníci opomněli změnit výši úhrad za služby
- vyzýváme tímto k nápravě a posléze zbývající dlužníky oslovíme a budeme jednat o úhradách nedoplatků
- ze správcovské firmy Aulit máme k dispozici celkový finanční přehled vždy 3x ročně
- celkově je platební morálka dobrá

#### **4. OSTATNÍ – INFORMACE O NOVÉM POJIŠTĚNÍ**

- Předseda p. Hanačík informoval přítomné o pojistné události – v důsledku intenzivních dešťů byly vytopeny 4 byty ve vchodě 782/7 – SVJ tyto byty nechalo opravit a následně jsme to řešili se stávající pojišťovnou ČPP – pojistná událost nebyla uznána, nebylo nám vyhověno s vysvětlením, že na tento problém se pojištění nevztahuje.  
V lednu 2024 se výbor rozhodl tuto nefunkční pojistku zrušit a podali jsme výpověď.  
Na základě jednání s paní makléřkou nám byla doporučena nová pojišťovna – Kooperativa.  
Uzavřeli jsme novou pojistnou smlouvu se společností Kooperativa s pojistným plněním na 280 000 000,-.  
Pojistná smlouva se vztahuje na celý náš bytový komplex, obsahuje pojištění proti veškerým živlům, deratizační zásahy, máme pojištěno strojní zařízení apod. Cena ročního pojistného je obdobná jako byla, ale pojistné krytí je vyšší.  
Pojistná smlouva v plném znění je na webových stránkách.  
Kontakt na paní makléřku je přístupný na webu a na nástěnkách a všichni vlastníci jej mohou využít pro vlastní další pojištění.

#### **4. OSTATNÍ – INFORMACE O NUTNOSTI OPRAVY HYDROIZOLACE 783/8**

- p. Emrich informoval o nutné opravě – viz. Bod 2. zápisu  
Sdělil, že hydroizolace je nedostatečná kritické místo bylo nalezeno, oslovili jsme s nabídkou p. Šotka a přibližná odhadovaná cena včetně vykopání bude cca 100 000,-.  
Termín: 1.pololetí 2025

#### **5. DISKUZE A ZÁVĚR:**

- p. Emrich informoval o žádosti vlastníků horních bytů 782/7 – p. Ragulíková, p. Stiller, p. Galová rádi by, abychom zlikvidovali špatnou izolační vrstvu na půdě, izolace je nefunkční a přispívá ke vzniku plísní v horních bytech

- Výbor souhlasí a celkové náklady budou cca 85 000,-.

Termín: listopad - prosinec 2024

- Upozornění p. Tvarožka na nepřesnost či nefunkčnost čidel a světel na chodbách, jedná se především o bezpečnost.

Výbor zajistí kontrolu a případnou opravu či výměnu čidel a světel elektrikářem.

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
4. Nabídky FTV řešení

V Ostravě dne 13.11.2024

Předsedající jednání shromáždění:

**Ing. František Hanačík, předseda výboru**

Zapisovatel jednání shromáždění:

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