

Zápis ze shromáždění členů Společenství vlastníků jednotek Mirovická č.p. 1092-1097, Praha 8

Zasedání se konalo dne 11. dubna 2016 od 18 hodin v Kulturním domě Kobyliská vozovna na adrese Horňátecká 700, Praha 8. Výbor navrhl program jednání shromáždění, uvedl jej na pozvánku (Příloha č. 1) a členy SVJ vyzval, aby v případě zájmu doplnili svůj bod na program jednání. Žádný z vlastníků proti programu nevznnesl námitku, ani nepožádal o doplnění.

Program jednání:

1. Zahájení, volba orgánů shromáždění a schválení programu
2. Schválení refinancování úvěru SVJ
3. Schválení nových stanov SVJ
4. Schválení domovního řádu SVJ v návaznosti na nové stanovy
5. Zpráva kontrolní komise o hospodaření SVJ v roce 2015
6. Návrh rozpočtu a plán oprav pro rok 2016
7. Informace k činnosti výboru
8. Diskuze a závěr

1. Zahájení, volba orgánů shromáždění a schválení programu

Shromáždění zahájil v 18:00 předsedající Ing. Marian Holub. Shromáždění jednohlasně schválilo navrženou mandátovou komisi ve složení: Ing. Jiří Šinták, Bc. Michaela Šulcová, paní Eva Horčíčková a paní Gabriela Luběnová. Jako zapisovatel byl navržen a jednohlasně schválen Ing. Jan Kroužek a jako ověřovatelky zápisu Bc. Michaela Šulcová a paní Gabriela Luběnová. Shromáždění dále schválilo program jednání, a to bez připomínek.

Po sečtení vlastnických podílů přítomných členů SVJ oznámil předseda mandátové komise Ing. Jiří Šinták, že jsou přítomni členové SVJ s 59,13 % vlastnických podílů (Příloha č. 2 a 3).

Předsedající Ing. Marian Holub konstatuje, že shromáždění je usnášeníschopné.

2. Schválení refinancování úvěru SVJ

Místopředseda výboru SVJ Ing. Marian Holub informoval shromáždění o průběhu výběru finančního ústavu, který by refinancoval stávající úvěr od stavební spořitelny Wüstenrot s úrokovou sazbou 3,7% p. a., kde zbývá doplatit 8,4 milionu Kč. Přítomní byli informováni, že mezi priority při výběru patřily např. pevná úroková míra po celou dobu splácení, dočerpání dotací z programu Panel, možnost mimořádných splátek a aby se na úvěr nevztahovalo žádné zajištění zástavním právem. Ze 14 nabídek doporučil výbor společenství jako nejvhodnější nabídku od Raiffeisen stavební spořitelny. Ta, mimo jiné, nabídla pevnou úrokovou sazbu 1,2 % po celou dobu splácení (87 splátek od zahájení splácení), nulové poplatky za vyřízení a správu úvěru, přepočet splátkového kalendáře v případě mimořádné splátky 2x ročně zdarma.

Usnesení: Shromáždění vlastníků souhlasí s refinancováním stávajícího úvěru na rekonstrukci bytového domu poskytnutého Wüstenrot – stavební spořitelna a.s. úvěrem od společnosti Raiffeisen stavební spořitelna a.s. ve výši 8.400.000 Kč s pevnou úrokovou sazbou po celou dobu splácení ve výši 1,20 % p.a. a splatností 87 měsíců.

Hlasování: Pro: 100 % Proti: 0 % Zdržel se: 0 %

Předsedající konstatuje, že refinancování je schváleno.

3. Schválení nových stanov SVJ

JUDr. Petr Mošna informoval přítomné, že dle usnesení Vrchního soudu v Praze, není ke schválení nových stanov u společenství vzniklých přede dnem účinnosti nového občanského zákoníku zapotřebí notářský zápis, a proto proběhne schvalování bez přítomnosti notáře. Jedná se o text stanov, který byl členy SVJ projednán na shromáždění dne 13. 10. 2015. Návrh nových stanov byl k dispozici v kanceláři výboru, vyvěšen na nástěnkách v jednotlivých vchodech a na webových stránkách SVJ.

Usnesení: Shromáždění vlastníků souhlasí s přijetím nových stanov v projednaném znění (Příloha č. 4)

Hlasování: Pro: 100 % Proti: 0 % Zdržel se: 0 %

Předsedající konstatuje, že text nových stanov je schválen.

4. Schválení domovního řádu SVJ v návaznosti na nové stanovy

Člen výboru Ing. Jan Kroužek informoval přítomné o dokončení domovního řádu: k návrhu domovního řádu, který členové SVJ obdrželi do svých poštovních schránek, se výboru sešlo několik komentářů a připomínek; výbor většinu připomínek zapracoval, přičemž u protichůdných návrhů byla snaha najít kompromisní řešení. Jednalo se zejména o časy, kdy se nemají vykovávat činnosti, které nadměrným hlukem obtěžují ostatní vlastníky či uživatele bytů. Konečná verze domovního řádu byla k dispozici v kanceláři výboru, vyvěšena na nástěnkách v jednotlivých vchodech a na webových stránkách SVJ.

Součástí krátké diskuze na shromáždění bylo opětovné vysvětlení, že určité kompromisy bylo třeba udělat a že hlavním řešením by měla být především ohleduplnost k ostatním.

Usnesení: Shromáždění vlastníků souhlasí s textem domovního řádu, jak byl členům SVJ předložen.

Hlasování: Pro: 97,2 % Proti: 0 % Zdržel se: 2,8 %

Předsedající konstatuje, že text nového domovního řádu je schválen.

5. Zpráva kontrolní komise o hospodaření SVJ v roce 2015

Předseda kontrolní komise JUDr. Petr Mošna představil shromáždění závěry kontrolní komise. Konstatoval, že komise má o činnosti výboru dostatek informací, a to především z účasti na jednáních výboru. Při kontrole stavu pokladny, bankovního účtu, faktur a účetních dokladů nebyly shledány nesrovnalosti. Při revizi úhrad vlastníků bytových jednotek byly k 31. 12. 2015 zjištěny pohledávky ve výši 115.617 Kč. Vyjma menších částek, které jsou písemně upomínány, se jedná o dluh ve výši 89 tisíc, u kterého se čeká na vyřízení dědického řízení.

Na službách spojených s užíváním bytů bylo v roce 2015 přijato 3.479.120 Kč, skutečné výdaje byly 2.871.130 Kč, tedy k vyúčtování vlastníkům 607.989 Kč. Počáteční stavy příspěvků na správu domu a pozemku: 2.183.129 Kč dlouhodobé a 171.366 Kč krátkodobé. Konečné stavy příspěvků na správu domu a pozemku: 1.484.865 Kč dlouhodobé a 109.379 Kč krátkodobé. Zůstatek peněžních prostředků na běžném účtu k 31. 12. 2015 činil 2.257.486 Kč a v pokladně 1.946 Kč. Stav fondu STA k 31. 12. 2015 byl 65.523 Kč.

6. Návrh rozpočtu a plán oprav pro rok 2016

Předsedkyně výboru SVJ paní Jana Čejková představila rozpočet společenství pro rok 2016, který byl účastníkům shromáždění k dispozici při zápisu do prezenční listiny. Rozpočet je sestaven jako přebytkový. Pan Holub zdůraznil, že v částce splácení úvěru jsou zohledněny nové podmínky dané refinancováním. Ing. Ondřej Henzlík nejprve shrnul hlavní investice a opravy provedené v roce 2015: šlo o dokončení revitalizace objektu (výměnu oken), výměnu vodoměrů, opravy výtahů, vymalování vstupních portálu a úpravu otvorů pro rohožky. V roce 2016 budou tvořit hlavní výdaje:

oprava a výměna systému zvonků a domácího telefonu, nové osvětlení společných prostor a jejich výmalba.

V diskuzi bylo zmíněno, že systém zvonků v navržené konfiguraci neobsahuje elektronického vrátného a nové LED osvětlení společných prostor přinese vyšší komfort užívání, finanční úsporu na výměnách čidel (u stávajícího osvětlení) i na spotřebě elektrické energie.

Usnesení: Shromáždění vlastníků schvaluje rozpočet a plán oprav pro rok 2016.

Hlasování: Pro: 98,6 % Proti: 0 % Zdržel se: 0,83 %

Předsedající konstatuje, že rozpočet a plán oprav pro rok 2016 je schválen.

7. Informace k činnosti výboru

Předsedkyně výboru SVJ paní Jana Čejková informovala, že na ustavující schůzi výboru, po doplňujících volbách na shromáždění SVJ dne 13. října 2015, byl zvolen místopředsedou výboru Ing. Marian Holub a předsedkyní paní Jana Čejková. Členové kontrolní komise si za svého předsedu zvolili JUDr. Petra Mošnu. Členové výboru a kontrolní komise se pravidelně scházejí na schůzích výboru, kde zodpovědně řeší chod společenství a pracují s péčí řádného hospodáře.

Informace k předpisu úhrad: měsíční záloha do správního fondu zůstává 170 Kč/byt. Přeplatek zálohových plateb za služby v roce 2015 je 607 tisíc a bude vlastníkům vyúčtován. Jelikož v roce 2016 dochází ke dvojímu zdražení vody až na částku 85,18 Kč/m³ a změně způsobu výpočtu spotřeby tepla, rozhodl se výbor ponechat předpisy úhrad za služby v nezměněné výši. Pouze v případě velkého přeplatku a na základě individuální žádosti lze zálohy upravit. Jestliže Magistrát hl. města Prahy stanoví nové ceny za směsný odpad, bude záloha patřičně upravena.

Předsedkyně upozornila, že je třeba dodržovat schválený domovní řád, který doplňuje naše stanovy. Ve společných prostorách domu včetně výtahu platí přísný zákaz kouření. Vyzvala rovněž vlastníky, aby po končících nájemnících požadovali vrácení všech klíčů od vchodových dveří a aby se jmenovky na poštovních schránkách nepřelepaly, ale měnily.

Žádosti, připomínky či návrhy je třeba sdělit výboru písemně do poštovní schránky SVJ nebo na email vybor.mirovicka@seznam.cz.

8. Diskuze a závěr

V závěrečné diskuzi byli přítomní informováni, že výbor SVJ bude vymáhat škodu vzniklou na vchodových dveřích v č. p. 1094. Na vlastníky bytů bylo apelováno, aby své rodinné příslušníky či nájemníky seznámili s obsahem domovního řádu a dbali na jeho dodržování. Ing. Holub připomněl, že zápis ze shromáždění, i zápisy ze schůzí výboru, je možno nalézt na webových stránkách SVJ.

Předsedající ukončil zasedání v 19:00.

Předsedal: Ing. Marian Holub
Zapsal: Ing. Jan Kroužek
Ověřily: Bc. Michaela Šulcová
Gabriela Luběnová

Příloha č. 1 – Pozvánka

Příloha č. 2 – Prezenční listina

Příloha č. 3 – Zápis mandátní komise

Příloha č. 4 – Schválený text stanov