

**ZÁPIS ze shromáždění vlastníků bytových jednotek
konaného**

6. prosince 2013 v 19.00 hod. v tělocvičně TJ Sokol Liboc

Účast: dle informace předsedy skrutátorů p. Harsy je na shromáždění vlastníků přítomna nadpoloviční většina, konkrétně 57,19 hlasovacích podílů; shromáždění je usnášeníschopné.

Zahájení: předsedkyně výboru SVJ paní Blanka Frieszová zahájila schůzi, představila skrutátory (pánové Harsa, Kulhánek jr., Stanislav, Chalupa, paní Hamanová); vysvětlila princip hlasování a podala stručnou informaci o programu, který je třeba schválit.

Program:

1. Prezentace při příchodu, způsob hlasování a představení skrutátorů.
2. Schválení vyúčtování vlastníků a zprávy hospodaření období 2012-2013 /dále jen HV/.
3. Schválení vyúčtování Fondu oprav (FO) a Provozního fondu (PF).
4. Schválení rozpočtu na hospodářský rok 2012-2013.
5. Kotelna – vývoj cen za poslední čtyři roky, současný stav kotelny + budova, technologie, návrh na změnu vytápění – nové zdroje.
6. Nová pravidla pro parkování – schválení „shromážděním“.
7. Správa budov (vývoj za období 2012-2013, změny personální i finanční).
8. Různé.

Ad 1)

Vlastníci byli vyzváni, aby hlasovali dle barev hlasovacích lístků (podílu) – jak již byla podána informace. **Výsledek hlasování o schválení programu: 96% z přítomných pro; celkově proti pouze manželé Hortovi.**

Pan Nejedlý v úvodu požádal, aby Shromáždění vlastníků (dále SV) řešilo nejprve „**Informaci ke shromáždění**“, předané paní Hortovou 1.12. 2013. do schránek všech vlastníků. Tento požadavek zazněl i od dalších vlastníků z pléna s tím, že nehodlají hlasovat dříve, než bude ze strany výboru sdělena uspokojivá informace k podání paní Hortové. Pan Zikmund požádal o zprávu od dozorčí rady (dále DR) společenství. Následně vystoupil pan Kulhavý s tím, že nikdo nenavrhl doplnění programu o daný bod, takže tento patří do různého. Komentář p. P. Kulhánka: „Jsou zde chybná vyjadřování, jedná se o nehorázná nařčení“.

Následně paní Hortová: „Odměny byly vyplaceny z provozního fondu, což není správné“.

Odpověď paní Frieszové: „Odměny byly schválené DR a vyplaceny z provozního fondu dle platných Stanov a Organizačního řádu (dále OŘ)“.

Pan Harsa: „Důležitější je, kolik bylo vyplaceno, než z jakého fondu. Pokud má p. Hortová analýzu, kolik bylo vyplaceno, ať ji předloží.“

V diskusi pokračoval pan Zikmund: „Máme jednu dozorčí radu. Existuje oficiální zpráva dozorčí rady? Odpověď předsedkyně: „Ano, byla vyvěšena na nástěnce“.

Pan Kulhavý upozornil, že tato diskuse může jít do nekonečna...

Pan Chalupa a paní Bělohlávková za DR: „Do nedávné doby 3 členové DR kontrolovali činnost výboru. Následně ale paní Hortová dovedla DR do konfliktu s výborem a posléze i s ostatními členy DR. Výbor nedělal nic, co by poškozovalo SVJ. Je nutné, aby společenství fungovalo, aby byly prováděny nezbytné běžné administrativní úkony /platby, zajišťování dotací aj. .../.

Byla samozřejmě vypsána poptávka na správce, ale nabídky uchazečů zdaleka převyšovaly po finanční stránce zálohy dle evidenčních listů vlastníků a nevešly by se do částky 67,- Kč za byt/měsíc. Proto se výbor rozhodl, že bude zajišťovat správu SVJ sám.“

Výbor proto navrhuje přepracování stanov i OŘ tak, aby byly v souladu s ustanoveními nového občanského zákoníku /od ledna 2014/.

Následovala debata mezi paní Hortovou a předsedkyní výboru o problematice zatékání střechami. Výbor řešil zatékání do jednotlivých bytů a podrobně o tom informoval v zápisech

z schůzí výboru. Našly se nedostatky, na všech střeších. Poslední investice do střeš byla před zateplením v roce 2006. Debata byla ukončena konstatováním, že výbor není povinen všechny opravy konzultovat s vlastníky. Výbor má pravomoc dle Stanov rozhodnout bez Shromáždění až do výše 500tis. Kč.

Následně paní Hortová vyvolala diskusi na téma proč se zvedly náklady na účetnictví. Odpověděla a vysvětlila předsedkyně výboru. Náklady se nezvýšily. Firma PEHA s.r.o.cenu nezvedá. Faktury tuto skutečnost dokládají. /Cena za 1 měsíc je 10.996,-Kč./

Další diskuse se týkala kotelny:

Kotelna je v původním stavu z r. 1981 /kromě výměny jednoho kotle/. Prováděly se pouze nutné opravy čerpadel ap. K topení používáme LTO /vývoj cen od r. 2009/10- 550,-Kč/GJ, 2012/13- 834,-Kč/GJ. Jde tudíž o enormní cenový nárůst/.

Do kotelny se bohužel v minulosti neinvestovalo; budova je v našem vlastnictví. Jsou proto nezbytné opravy, ať bude technologie jakákoliv. **Výbor bude řešit jako zásadní otázku!**

Nová pravidla k parkovacím stáním uvedla předsedkyně výboru /zásady byly vyvěšeny na nástěnkách ve všech vchodech/. Zásadní změnou je přechod z trvalého bydliště na vlastnictví bytové jednotky. Trvalé bydliště je pouze administrativní záležitostí.

Paní Frieszová informovala následně o **instalaci nových vodoměrů** -květen 2013

Paní Hortová vystoupila s prohlášením, že šetření do fondů není nutné. Na tuto poznámku reagovala předsedkyně výboru: „Ve Stanovách a OŘ je určeno, jak se platí do fondů. Evidenční listy vlastníků platí“.

Pan Harsa: v obou dokumentech (Stanovách a OŘ) lze najít mírně protiklady. Je proto nutné navrhnout nové! Je nutné, aby SVJ fungovalo!

Předsedkyně výboru: „Výbor a DR budou společně s naším právním zástupcem upravovat oba dokumenty“.

Následovalo zásadní vystoupení člena výboru, p. Kulhánek, který obhájil důvěryhodnost stávajícího výboru. P. Kulhánek vyvrátil smyšlené nepravdivé destruktivní argumenty paní Hortové, které uvedla ve svých „Informacích ke shromáždění“ ze dne 1.12. 2013.

Pan Kulhánek vyzdvihl a podtrhl, že je zde jednoznačná markantní úspora oproti minulé době. Uvedl historický kolaps fungování společenství s firmou Dejdar; následně pak vedení paní Jindřichové, s níž byla rovněž velká obecná nespokojenost. Nyní máme již třetí variantu správy a vše funguje, jak má. Splácíme úvěr, musíme platit do fondů,... Není jasné, jak může paní Hortová vyzývat, aby vlastníci přestali do fondů platit. Paní Hortová dále nepochopitelně navrhuje zrušení samospráv, což je samozřejmě nemyslitelné. Prozatím jsme podle zákona jediné SVJ; tyto 3 bloky ale nemusí být v jednom SVJ. Můžeme mít 10 (dle počtu vchodů) nebo 3 SVJ. Pokud však chceme stávající uspořádání, musí být v každém vchodu samospráva. Toto nelze zpochybňovat.

P. Kulhánek dále reagoval na poznámku paní Hortové: /„Neviditené účetnictví, šmejd...“/. „Jde o nehoráznou lež, naše účetnictví splňuje podmínky pro správně vedené účetnictví. Vyjadřovat se tímto způsobem nelze. Paní Hortová vede destruktivní politiku, urážku lze najít v každém odstavci „Informace ke shromáždění“ z 1.12. t.r.“ (Potlesk z pléna).

Vystoupení vlastníka z vchodu 585: „Dívejme se na věc s rozumem. Zvolili jsme si nové lidi, zástupce 204 bytů. Jen málo přes polovinu lidí si udělalo čas zúčastnit se Shromáždění. Je jedno, kde jsou informace uvedeny, kdo chce, tak si je najde... Žádné enormní náklady, ani jiné problémy v provozu společenství nejsou, závazky plníme... Je zde přes 204 vlastníků a jen jeden má zásadní problém... Postupujme dle schváleného programu“.

Pan Šponer: „Souhlasím s předřečníkem...“

Paní předsedkyně Frieszová: „Po vyúčtování minulé sezóny 2012/13 vlastníků činily nedoplatky cca 528.000,-Kč; kromě 30.000,- bylo již vše zapláceno. Oproti loňskému roku je situace velmi dobrá.“

Pan Zikmund vznesl dotaz, zda lze úvěr na zateplení refinancovat? **Výbor se touto možností bude zabývat.** Úvěr se bude splácet do roku 2026 a ročně splácíme 1.863.000 Kč.

Schvalování dalších bodů programu:

Ad 2)

Schválení vyúčtování vlastníků a zprávy o hospodaření období 2012-2013.

Schváleno 88,95% hlasů.

Ad 3)

Schválení vyúčtování fondu oprav (FO) a provozního fondu (PF).

Schváleno 94,24%.

Ad4)

Rozpočet.

Informace pana Kulhánka: „Koncentrujme se na zásadní věci. Změna struktury rozpočtu oproti jeho sestavování předchozím výborem: provozní zdroj a zdroj oprav a nově běžné prostředky zachycující stav pohledávek a závazků mezi SVJ a vlastníky a SVJ a poskytovateli služeb. Rozpočet je nyní zpracován komplexněji na konceptu peněžních toků, ne pouze stavu zdrojů, a plně akceptuje předpisy OŘ.

Pro období 06/2013 -05/2014 je rozpočet sestaven jako přebytkový v tomto rozsahu a struktuře: Zvýšení zdroje oprav + 0,9 mil. Kč, zvýšení provozního zdroje + 0,4 mil., inkaso nedoplatků za služby + 0,2 mil. Stav peněžních prostředků bez samospráv na počátku období je 3,1 mil., součet těchto všech položek dává 4,6 mil na konci období.

Jelikož v rozvaze SVJ je stále ještě saldo různých pohledávek a závazků z minulých let včetně vztahu s firmou Dejar, jejíž žaloba vůči SVJ není dosud rozhodnuta, mohlo by v krajním případě dojít z tohoto důvodu k nárokování až 1,0 mil., což by snížilo disponibilní stav prostředků na 3,6 mil. Zhruba 0,5 mil. je vázáno úvěrující bankou a zbývá tedy 3,1 mil., ze kterých je 1,5 mil. naakumulováno z poplatků za přístřešky, jejichž stav se horší a způsob opravy nebyl diskutován. Další položkou pro budoucí roky bude zřejmě změna konceptu vytápění s širokou paletou technického a finančního řešení. To v danou chvíli nelze spolehlivě určit, není schválena energetická koncepce státu, cena jednotlivých zdrojů je velmi volatilní, není známo budoucí finanční zatížení ekologicky méně vyhovujících zdrojů atd.

S ohledem na tyto skutečnosti nelze považovat zůstatky peněžních prostředků za předimenzované, na druhé straně by měly být dostatečné pro krytí i nepředvídaných výdajů v krátkodobém horizontu. Stávající příspěvky do obou zdrojů se tedy v tomto kontextu jeví jako přiměřené, rezerva na jeden byt je bez prostředků rezervovaných na přístřešky cca 8 - 12 tis. Kč podle toho, bude-li nutné uhradit zmíněný 1 mil. Kč.

V průběhu tohoto příspěvku (v 20,55 hod.) opustili manželé Hortovi jednací sál.

Schválení rozpočtu: 93.57% hlasů pro.

Ad 5) Kotelna bude vyžadovat kvalifikovanou studii. Výbor bere tuto otázku jako jednoznačně preferenční.

Ad 6) Parkovací místa - Dotaz pana Zikmunda - kolik chybí míst?

Odpověď paní předsedkyně: „Stání je méně než bytů; žadatelů je 7. Vlastníci, kteří mají dvě místa, v případě potřeby druhé místo budou muset uvolnit. Volná místa jsou za kotelnu. Byly rovněž umístěny nové reflexní cedule. Nikdo bez oprávnění by zde tedy neměl parkovat.“

Dotaz pana Hrabáka: „Jak to vypadá se zpomalovacími pruhy?“ Paní Frieszová: „Žádali jsme magistrát o vyznačení přechodu /zebru/. Žádost o prověření retardéru byl již dříve magistrátem zamítnut.“

Předsedkyně informovala o tom, že přístřešky jsou ve špatném stavu; pro případ „problému“ máme novou pojistku. Ta pokrývá i vandalismus, odpovědnost za škody i škody způsobené členy orgánů společenství.

Pan Kotouš: „Je nutná revize přístřešků – komplexní stav včetně návrhu řešení“.

Hlasování: Nová pravidla pro parkování s tím, že zásadním kritériem je vlastnictví bytové jednotky:

Schváleno 94%.

Správa budov:

Úkoly převzal výbor. Dříve náklady činily 19.000,- Kč měsíčně. Od března 2013, kdy převzal správu výbor činí náklady 10 - 12/měsíčně. Výbor vycházel z ustanovení platby: 67,- Kč byt/měsíc. Nabídky vzešlé z poptávky činily 140 - 260 Kč byt/měsíc. Pokud bychom volili externí firmu, museli bychom razantně zvýšit platby.

Hlasování : shromáždění bere na vědomí, že tento model funguje od března 2013. Správa budov bude i nadále vykonávána výborem - schváleno 90,76% hlasů.

Ad 7)

Různé

DR i výbor jsou voleny 2 roky, nyní tudíž mají mandát do konce roku 2014. P. Chalupa vyzval k diskusi, zda je možné odvolat paní Hortovou pro její negativistický a destruktivní přístup a nespolečenlivost s ostatními členy DR. Dohodnuto ponechat ji prozatím jako členku orgánu.

Pan Krutílek – žádá příště zajištění mikrofonu, není slyšet.

Pan Harsa – zajistit větší informovanost přes web. Navrhuje založit webové stránky, zlepšit to komunikaci. Pro ty, kdo nemají internet bude stále fungovat nástěnka.

Závěr:

Shromáždění vlastníků schválilo program jednání a poté všechny body tohoto programu. . Schválilo vyúčtování vlastníků za hospodářský rok 2012/13, zprávu o hospodaření za r. 2012/13 a rozpočet na r. 2013/14.

Shromáždění dále bere na vědomí, že:

- Správu společenství vykonávají i nadále členové výboru od března 2013.

- Odsouhlasena byla nová pravidla pro užívání parkovacích stání: zásadním kritériem je vlastnictví bytové jednotky.

Shromáždění vlastníků výboru ukládá:

Zajistit za pomoci právního zástupce společenství úpravu Stanov a OŘ, zohledňující změny nového Občanského zákoníku platného od r. 2014.

Zajistit fundovanou analýzu a návrh na řešení oprav zastaralé kotelny – budovy a zařízení; rovněž řešit změnu technologie vytápění bytových jednotek.

Zjistit možnosti refinancování úvěru ve výši 14 milionů Kč u České spořitelny.

V rámci zlepšení dopravní situace v areálu společenství opakovaně prověří, zda by bylo možné instalovat retardéry, popřípadě navrhnout jiná vylepšující opatření.

Založit nové www stránky pro lepší komunikaci s vlastníky.

Zapsala: Jiřina Růžová dne 6. prosince 2013

Schválila: Blanka Frieszová