

**ZÁPIS ze shromáždění vlastníků bytových jednotek  
konaného dne**

3.12. 2013 v 19.00 hod v tělocvičně TJ Sokol Liboc

Program:

1. Prezentace při příchodu, vysvětlení způsobu hlasování a představení skrutátorů, volba zapisovatele
2. Schválení programu Shromáždění
3. Zpráva výboru o činnosti za období od ledna do listopadu 2014
4. Zpráva dozorčí rady
5. Schválení vyúčtování vlastníků a zprávy o hospodaření z roku 2013-2014
6. Schválení vyúčtování Zdroje oprav (ZO) a Provozního zdroje (PZ)
7. Schválení rozpočtu na rok 2015 a schválení plánu oprav na rok 2015
8. Kotelna – změna správy kotelny a dodavatele tepla, studie kotelny – návrh nového řešení, hlasování o změně topného média – z LTO na plyn
9. Hlasování o zvolení členů výboru a dozorčí rady na nové dvouleté období dle Stanov a Organizačního řádu SVJ.
10. Různé

**Dokumenty** (čerpání Fondu oprav a Provozního fondu, zpráva o hospodaření za rok 6/2013-5/2014, hospodářský výsledek a rozpočet na následující období **jsou zveřejněny na nástěnkách jednotlivých vchodů.**

**Studie kotelny** – je zveřejněna na webu SVJ [www.svjruzyne.cz](http://www.svjruzyne.cz) nebo v kanceláři SVJ.

**Ad bod 1)** pan Martin Karfus přivítal přítomné členy SVJ a představil skrutátory: O.Stanislava, S.Chalupu, J.Kulháňka a L. Hamanovou. Dále vytyčil dva hlavní cíle tohoto shromáždění a to je změna správy kotelny a návrh nového řešení vytápění a to změnu topného média – plyn a zvolení nového výboru a dozorčí rady na období 2015-2017.

Paní Frieszová vysvětlila způsob hlasování .Hlasuje se podle spoluvlastnického podílu. V našem SVJ je celkem 5 typů bytů. Vlastníci budou vyzváni k hlasování podle velikosti bytu, který je uveden na barevném lístečku, který byl rozdán při prezentaci.

Podle NOZ je nutné, aby i osoby, které mají spoluvlastnický podíl na bytě měli plnou moc, nebo se dostavili oba na Shromáždění a hlasovali společně. Není možné aby každý hlasoval jinak. V tomto případě je hlas neplatný. Zapisovatel J. Růžová schválen.

B.Frieszová nejprve podala zprávu o plnění 5 úkolů, které současnému výboru uložilo minulé shromáždění.

- 1) **Změny Stanov a OR** – Podle nového OZ má výbor na vypracování nových stanov a organizačního řádu lhůtu 3 roky tj. do 31.12.2015 práce však samozřejmě již byly zahájeny. Žádáme všechny vlastníky o připomínky či návrhy do 28.2.2015.
- 2) **Analýza kotelny** - Výbor na základě poptávkového řízení, kam se přihlásily čtyři firmy vybral jednu, která zpracovala Studii kotelny a navrhla několik variant. Výbor opakovaně vyzýval vlastníky, aby se ze závěry studie seznámili. Výbor doporučil variantu č. 1.
- 3) **Refinancování úvěru**– Ing. Kulhánek konstatoval, že nyní by bylo značně nevýhodné refinancování úvěru. Nejbližší termín pro znovuotevření diskuse je v roce 2016, kdy nám skončí fixace úrokové sazby.
- 4) **Retardéry** – Výbor opakovaně zaslal dopis na Technickou správu komunikací, kde žádal o možnost umístění retardéru, opravu vozovky (v místě u kontejnerů) a přechod pro chodce za železničním přejezdem. TSK zamítla umístění retardérů, i přechodu pro chodce. Došlo však k opravě vozovky (v místě u kontejnerů) a vyznačení žlutých čar.
- 5) **Nové webové stránky** najdete na adrese [www.svjruzyne.cz](http://www.svjruzyne.cz). Všechny důležité informace najdete na nástěnkách v každém vchodu, www stránkách či osobně v kanceláři SVJ v úředních hodinách.

Poté p.Harsa sdělil výsledky sčítání – **účast 70,29% podílů, jsme usnášeníschopní.**

**Ad bod 2** programu: Hlasování o **schválení programu**, který přečetl M. Karfus – **90,85% hlasovalo pro**

**Ad bod 3** Zprávu o činnosti výboru přečetla B. Frieszová.Bezproblémové pokračování **dotací z programu Panel**. Jedná se ročně o 406.000 Kč. Od 1.1.2015 musí výbor nově podávat pravidelně hlášení o jejím čerpání tzv. „Prohlášení o výši zaplacených úroků z úvěru na opravy a modernizace bytových domů“

**Zatékání do bytů:** Proběhla oprava fasády, která byla zničena ptactvem a revize všech střeš. Závěr – žádné viditelné poškození zde není, doporučené byly jen drobné opravy okolo vývodů vzduchotechniky a betonových soklů. Problém je ve venkovních parapetech a jejich špatné izolaci.

**Havárie vody** – dne 17.2.2014 byl zjištěn pracovníky PVK veliký nárůst spotřeby vody v šachtě před kotelnou. Zjištěno bylo prasklé potrubí mezi šachtou a kotelnou. Celkové náklady na opravu se vyšplhaly na 133tis. Kč z čehož pojišťovna zaplatila 30 tis. Kč. Díky mimořádnému úsilí některých členů výboru se podařilo havárii zvládnout vyřešit v rekordně krátkém čase. Abychom předešli dalšímu úniku, výbor pravidelně odečítá tento vodoměr v šachtě.

Faktura od Veolie na celkovou částku za spotřebu 13.948 m<sup>3</sup> vody ve výši 971tis. Kč musí SVJ uhradit. Výbor reklamoval vyúčtování a požádal Veolii o snížení částky. Veolie uznala reklamaci a snížila částku o 397tis. Kč ve výši stočného. Výbor se usnesl uhradit dlužnou částku z fondu oprav, což je **nutné dodatečně schválit Shromážděním SVJ**. Pojišťovna zamítla úhradu nezaviněné spotřeby vody vzniklé havárií potrubí.

**Vloupání**– v letošním roce došlo ke třem vloupáním do suterénních prostor a to ve vchodě 591, kde byl i díky zásahu vlastníků, zloděj dopaden a předán Polici ČR. Dále došlo k vloupání do vchodu 589, kde byly odcizeny dvě kola a ve vchodu 584, kde došlo „jen“ k poničení vstupních dveří. S cílem **zabránit dalším pokusům o vloupání** výbor zajistil polepení všech suterénních oken samolepicími foliemi a zmenšení průlezu do sklepních oken – realizace leden 2015.

**Trestní oznámení** na bývalé vedení SVJ a správce podané soukromou osobou bylo dne 31.7. 2014 Policií ČR odloženo.

**Dlužníci** – výbor v každém zápisu výboru informuje o platební morálce vlastníků. Vlastníci jsou informováni při výpadech svých plateb vůči SVJ. Výbor zvolil tento postup včasné informovanosti před sankcemi a pokutami, i když je platební morálka plně v zodpovědnosti vlastníka. S několika vlastníky byl vypracován platební kalendář.

**Parkovací stání** –Někteří vlastníci stále nemají za oknem **nové parkovací karty**. Reflexní tabule – vyhrazeného parkování - byly umístěny při vjezdu mezi auto-přístřešky. Objevil se jeden případ neoprávněného parkování, který jsme řešili s Policií ČR a následně došlo k odtahu vozu na náklady vlastníka.

**Oplocení autopřístřešků** – přístřešky za kotelnou, kde je 12 míst nejsou vlastníky využívány, proto výbor navrhl pro zvýšení bezpečnosti a jejich lepší využití, je oplocit. Celkové náklady na oplocení 12. stání by činily cca 130 tis.Kč. Ze všech vlastníků SVJ měli pouze 3 zájem. Výbor oplocení odložil. **Revize autopřístřešků** – výbor zajistil revizi stavu přístřešků. Stav je za hranicí životnosti. Vzhledem k finanční náročnosti je oprava současných přístřešků neekonomická. V případě plánovaného rozšíření železniční dráhy výbor doporučuje s investicí do modernizace přístřešků počkat. Avšak pokud k tomuto rozhodnutí nedojde v průběhu roku 2015, výbor doporučuje odstranění přístřešků s předpokladem úhrady nákladů prodejem šrotu. (nutno ověřit).

#### **Výbor se aktivně podílel na údržbě společného majetku – Správa budov**

- Protiskluzové pásy u vchodových dveří do všech domů
- Kontejnery – Výbor opakovaně vyzývá vlastníky, aby neodkládali věci MIMO kontejnery!!
- Dokončení opravy vchodů – 591 – nové rozvody elektřiny. 590 – malování
- Označení poschodí ve výtazích ve všech domech
- Oprava horního a dolního hřiště
- Odečet bytových vodoměrů – provedla odborně firma Inmes,
- Smlouvy na nebytové prostory – změna ze 2 let na dobu neurčitou.
- Likvidace vosího hnízda odbornou firmou v domech 590 a 588
- Opětovné poničení travních ploch ve správě SVJ a sjednání nápravy (finanční kompenzace)
- Ve dvou vchodech 590 a 588 došlo k havárii stoupačky a odpadu. Havárie byla neprodleně odstraněny. Náklady a uhrazení škod řešíme s pojišťovnou.

**Soudní spory** - s **firmou Dejdar** došlo po více jak 10 letech k ukončení sporu. Firma Dejdar dosud zaplatila 230.000 Kč. Před několika měsíci byly platby zastaveny a výbor řeší situaci právní cestou. U druhého sporu, který vede firma Dejdar proti SVJ (bývalému OSPARu) proběhlo první stání dne 6.5.2014 a případ byl odročen.

1. **Indikátory topných nákladů** – Výbor připravil výběrové řízení na indikátory topných nákladů (měřičů). Celkem došlo 6 nabídek. Z nich byla vybrána firma Inmes spol. s.r.o. . Celkové náklady na instalaci a pasportizaci by neměli překročit částku 300 tis. Kč

Dotazy: kdy budou instalovány indikátory? Indikátory budou instalovány koncem ledna. Termín je předběžný, nebude to na Vánoce.

Autopřístřešky – dotaz, zda by nemohly být zachovány. Špatný stav podrobně. Jak s prodejem šrotu?

Řešíme, po plynofikaci necháme udělat analýzu kolem přístřešků. Bereme na vědomí, že je zájem přístřešky zachovat.

**Poté přišel z pléna návrh hlasovat opačně.** Na otázku: „Kdo je proti?“ a „Kdo se zdržel hlasování?“ s tím, že kdo bude mít zájem, bude uveden v zápisu. Návrh byl přijat.

**Ad bod 4** S.Chalupa přečetl Zprávu DR – kontrola odchozích plateb, odměňování členů výboru, platba na správu SVJ nepřekročila odsouhlasenou částku. Podrobnosti o zvládnutí havárie vody. Zjištění, že pojišťovna nehradí únik vody. Stanovy a OŘ příští rok, záměrem je zjednodušení obou dokumentů – Příští rok budeme na shromáždění potřebovat 75% členů SVJ. Pronájmy – podle zákona déle než 3 měsíce musí být nahlášen výboru jako člen domácnosti. M.Karfus poděkoval za rychlé a účinné řešení havárie vody J. Uhlířovi, za jednání s Veolii B. Frieszové. Zpráva Dozorčí rady bude zveřejněna na nástěnkách.

**Ad bod 5** Zprávy o hospodaření – 6/13 až 5/14. Vyjmenováno. Hosp. výsledek je kladný, penále nemáme, úroky z banky kolem 9.759,-Kč. Částka 30.801,77 bude převedena do provozního zdroje. **Nebudeme vytvářet další fond. Shromáždění bere na vědomí tuto skutečnost.**

Schválení Zprávy o činnosti, zprávy DR, Zprávy o hospodaření a skutečnosti, že je přebytek. Ten bude dále převeden do provozního zdroje. **Hlasování o zprávě o hospodaření a hospodářském výsledku - 96,97% schváleno.**

**Ad bod 6** Schválení čerpání obou zdrojů: P.Kulhánek přednesl ekonomickou zprávu. Zdroj oprav – tvorba převýšila čerpání o 760.000 Kč. Deficit oproti plánu je 90.000 Kč. Rozhodující roli zde hraje havárie, oprava stála 130.000 Kč minus 30.000 Kč (které přišli od pojišťovny) a také doplatek úniku vody (faktura od Veolie – na částku 570.000 Kč). V pořádku, vešli jsme se s min. rozdílem. U provozního fondu je plus 310.000, ve skutečnosti 250.000 Kč. Rozdíl je tedy 60.000 Kč. Je to součet několika malých částek. Propočít je možno dokumentovat. Čerpali a vytvářeli jsme zdroje podle předpokladu. Soudní spor s firmou Dejdar – šlo o 900.000 Kč. Byla uhrazena část, návrh iniciovat exekuční řízení. Pokud by firma Dejdar zahájila odvetné opatření, P. Kulhánek navrhuje tvrdé opatření. Rozpočet a tvorba čerpání červen 2013 až květen 2014. Dále plán – výbor doporučuje přechod na rozpočet kalendářního roku, můžeme vést hospodářský rok, což jsme zvolili před dvěma lety, aby účetnictví zachytilo topné období. To zůstane. Výhoda je v tom, že se to váže na účetní uzávěrku. Nevýhoda je v tom, že by mělo následovat shromáždění v létě. Účast by ovšem byla nízká. Spoléhali jsme na hlasování „per rollam“, právně bylo zpochybněno. Teď jsme udělali rozpočet červen-konec roku. Dnes tedy budeme schvalovat rozpočet na r. 2015 a i ten původně provizorní rozpočet na 7 měsíců. Instalace měřičů tepla byla přesunuta na leden.

**Ad bod 7** Rozpočet na r. 2015 je deficitní v důsledku několika akcí hrazených ze zdroje oprav. Pokud sečteme zálohy na služby, máme deficit 600.000 Kč. Výbor projednal návrh na zvýšení záloh na služby, teplo o 10%, vodné a stočné naopak minus 150.000 Kč. Navrhujeme navýšit částku za správu budov na 20.000,-Kč/měsíčně. Externí dodavatel by byl dražší. Pokud bychom udělali tyto úpravy - v průměru na 1 byt by to bylo celkové zvýšení cca o 200,-Kč. Máme určitou rezervu, ale je malá. Plán oprav má 1 mandatorní výdaj: rekonstrukce kotelny ve výši 4 mil. Kč. Dále odstranění zelených řas z fasády. Možno odložit o rok. Prořezání dřevin lze též omezit. Na základě změny topení a nainstalování indikátorů, bude třeba změnit evidenční listy. SVJ by si mohlo půjčit od některých samospráv. Dosud byla tvorba větší než čerpání, v příštím roce to bude jinak.

p. Zikmund dotaz: hlasovat o exekuci na firmu Dejdar. M. Karfus rozvinul výklad P. Kulhánka a podpořil jeho návrhy. Právník S. Vytejček vysvětlil historii sporů s p. Dejdařem, pokud **p.Dejdar do poloviny prosince nezačne plnit závazky, budeme požadovat exekuci.** Shromáždění bere na vědomí. Paní z pléna doplnění: zjistila velké nedostatky s pí. Paukertovou v účetnictví f. Dejdar. S. Vytejček: žaloba byla u soudu úspěšná, ale jedna věc je vyhrát, druhá realizace.

Dotaz: proč zvýšení poplatků do zdrojů oprav? Už platím za malý byt hodně ve srovnání s jinými byty. Vyjádření P. Kulhánka. **Ke zvýšení teď nepřistoupíme.** Je možné, že časem navýšit budeme muset. Zatím topíme na LTO, což je rarita, topení je velmi drahé, investice je nutná. Ceny se zvyšují a naše spotřeba neklesá. P. Harsa – objasnění, že deficit je plánován, předtím byly naakumulované prostředky, jen rezerva bude malá.

**Hlasování: Schválení čerpání zdroje oprav ZO a provozního zdroje PZ, souhlas s přechodem rozpočtu na kalendářní rok, dodatečné schválení rozpočtu od 6-12/2014 a návrh rozpočtu na r. 2015 s deficitem kvůli rekonstrukci kotelny. Plus navýšení částky na správu budov na 20.000 Kč měsíčně. Schváleno celkem 96,35%**

**Ad bod 8** Požadavek společnosti PORTEO na zvýšení úhrad ze stávajících 54 tisíc na částku 93 tis. Kč včetně DPH. výbor zamítnul. I přes jednání s firmou Porteo se výbor nedohodl na zvýšení stávajících záloh na správu kotelny. Smlouva byla ukončena k 1.12.2014. Výbor na základě poptávkového řízení obdržel tři nabídky. Se dvěma zahájil jednání. Smlouva na Správu kotelny a dodávku tepelné energie byla uzavřena s firmou Somatherm, spol. s.r.o. V pondělí dne 1.12. došlo k předání kotelny. Nová smlouva o dodávce o odběru tepla pro vytápění a teplé vody byla uzavřena do konce topné sezony.

Celková cena tepla a ohřevu TUV byla stanovena takto:

- základní složku (obsahuje zejména cenu obsluhy kotelny, cenu běžné údržby a oprav, prováděného servisu, výrobní a správní režijní náklady dodavatele, odborné prohlídky, revize a zkoušky) – 60tis. Kč/měs včetně DPH
- spotřební složku (obsahuje zejména nákup paliva podle faktur a platby za elektřiny podle samostatného fakturačního měřidla pro kotelnu) – 2.800.000 Kč

Pí.Břízová přednesla stížnost: vytápění v posledních patrech je nedostatečné, nelze vytopit na víc než 20 C. Další vlastníci se přidali. Odpověděl J.Uhlíř: Nutno projednat křivky topení s novou firmou. Kotelna pracovala ve stejném režimu, při těchto stupních je to horší. Diskuse technického charakteru. Řešení je patrně v přednastavení radiátorů, po schůzi budeme řešit.

Návrh odvodu radiátory všichni. Původní radiátory nemají odvodušňovací ventily kromě posledních pater. Individuálně budeme řešit. Úkol pro další výbor. Dotaz: Není termostat nastavený na prac. dny nebo So a Ne? Ne. Režim topení je stejný pro celý týden.

Vysvětlení, ke kotelně B. Frieszová: studie kotelny. Studie několik variant, podrobně. Všechny pro a proti, volba varianty 1) Centrální kotelna s přejítím na plyn, a s využitím technologie, která tam je. 1 kotel původní, druhý z r. 2000. Pro ohřev teplé vody... Finance: plyn, potřebujeme středotlak z ulice U silnice, proto bude investice přes 3 mil (3.700.000). Tato investice zahrnuje demontáž starých, nákup nového, úpravy, armatury, potrubí aj. Přehled dalších 3 variant. Nakonec vybrána varianta 1. M. Karfus zahájil diskusi: Z pléna: Ukrajinská krize, plyn půjde nahoru. Odpověď: ano. Nyní platíme 880,-Kč/GJ, LTO bude stoupat. Odhad je jedna věc, realita jiná, kolik bude vícenáklad bude ještě dražší? Harsa: **Využijeme naakumulované přebytky, nebudeme brát další úvěr.**

p.Hladký a p.Kotouš – bude nutný přetah středotlaku z ul. U Prioru. Návrh jednat s plynárnou. Kdy plánuje výbor realizaci převodu na plyn? Ideálně po ukončení topné sezony, podle toho, jak půjdou jedná na úřadech a další. Pokud by se to nepodařilo v tomto termínu, budeme muset další rok používat LTO. Potom by realizace přicházela v úvahu v 2016. Další dotaz: pokud bude realizace, stáhneme platby? Ano, úspora bude cca 2 mil. ročně. (J. Koten).

**Hlasování: změna provozovatele a návrh na řešení změny z LTO na plyn. Schváleno: 97,%**

**Ad bod 9 Volby do výboru SVJ:** přečtena jména všech kandidátů - B. Frieszová, M. Urbanová, J. Koten, A. Šebíková, M. Karfus, K. Prokůpek, J. Uhlíř, J. Růžová včetně J. Kulhánka a pí. Parmové.

Dozorčí rada – S. Chalupa, Bělohávková, I. Burešová

**Hlasování: volby do orgánů společenství – výbor a dozorčí rada - 99,07% schváleno.**

Závěr: program našeho setkání splněn, kdokoliv bude mít další náměty, může s nimi přijít.

Po ukončení shromáždění se do seznamu zapsali vlastníci, kteří nejsou nespokojení s vytápěním bytů. A diskutovali s předsedkyní o sjednání nápravy.

Zapsala: Jiřina Růžová

Kontrola: Blanka Frieszová