

Zápis z jednání 10. Shromáždění Společenství vlastníků jednotek bytového domu Chudenická 1063-1068, Praha 10

konaného ve Středisku ekologické výchovy Hl. m. Prahy, Toulcův dvůr, Kubátova 1/32,
Praha 10, dne 26. dubna 2017 od 18.00 hod.

Program jednání 10. Shromáždění Společenství vlastníků jednotek:

1. Zahájení, prezence, oznámení o určení předsedajícího, skrutátorů, zapisovatele a volba ověřovatele zápisu.
2. Kontrola úkolů z jednání 9. Shromáždění.
3. Zpráva o činnosti výboru od jednání 9. Shromáždění Společenství vlastníků jednotek do 31. 3. 2017.
4. Projednání výsledků hospodaření za rok 2016, schválení roční uzávěrky za rok 2016 a vypořádání výsledků hospodaření za rok 2016.
5. Schválení hospodářsko-finančního plánu (rozpočtu) na rok 2017 a pověření výboru.
6. Projednání návrhu plánu oprav na rok 2017 a pověření výboru.
7. Informace provozního charakteru.
8. Diskuse.
9. Závěr.

1. Zahájení, prezence, oznámení o určených osobách předsedajícího, skrutátorů, zapisovatele a volba ověřovatele zápisu

Jednání zahájil v 18.05 hod. místopředseda výboru JUDr. Milan Chlupatý výborem SVJ pověřený řízením 10. Shromáždění vlastníků podle programu v souladu s pozvánkou ze dne 20. 3. 2017, doručenou dle stanov všem členům do jejich poštovní schránky nebo prostřednictvím pošty. Pozvánka byla také zveřejněna na vývěskách ve všech vchodech.

JUDr. Chlupatý oznámil, že z rozhodnutí výboru byli za skrutátory určeni pan Bohumír Machát a paní Miluše Kroupová a zapisovatelkou byla jmenována paní Marie Lammerová. Předsedající poté oznámil, že dle presenční listiny je při zahájení přítomno 42562 hlasů z celkových 79680 tj. 53,4 % a konstatoval, že jednání **Shromáždění je plně usnášeníschopné.**

JUDr. Chlupatý navrhnul za výbor SVJ, aby za ověřovatele zápisu byla zvolena paní MUDr. Olga Bálková. Protože z pléna nebyly na výzvu předsedajícího připomínky k navrženému kandidátovi ani nebyly navrženy jiné osoby, nechal předsedající o tomto návrhu hlasovat. Proti nebyl nikdo, nikdo se nezdržel, **návrh byl přijat 42562 hlasy, tedy 100 % přítomných hlasů.**

2. Kontrola úkolů z jednání 9. Shromáždění

Po úvodu předsedající předal slovo předsedovi výboru a požádal ho o provedení kontroly úkolů z jednání 9. Shromáždění a o podání zprávy o činnosti výboru od jednání 9. Shromáždění do 31. 3. 2017.

Předseda výboru se ujal slova a informoval o plnění úkolů:

1. Shromáždění prodlužuje platnost usnesení z 8. Shromáždění, kterým pověřuje výbor, aby dále jednal o snížení úvěrového zatížení a aby pro takové snížení použil částku ve výši do 4.000.000 Kč vč. uzavření příslušných smluv, a to o 1 rok.

Úvodem informoval, že aktuální stav nesplaceného úvěru vč. úroků k 31. 12. 2016 byl 4.458.855,- Kč a konec splátek je v 06/2019.

Jak výbor informoval na jednání 9. Shromáždění, důvodem pro odklad jednání s ČSOB byly informace, že novela příslušného zákona měla zrušit sankční poplatky z předčasného splacení úvěru. K tomu sice došlo, ale zjistili jsme, že zrušení se nevztahuje na typ našeho úvěru. Proto výbor kromě ČSOB zahájil jednání s jinými subjekty. V současnosti má výbor nabídku fi. Rich Life Consulting s.r.o., která nabízí refinancování celého úvěru od ČSOB s úsporou dle jejich vyčíslení cca 390 tis. Kč. Podmínkou je ale prodloužení splácení na 5 let, tj. cca do roku 2021. Proti tomu stojí sankce u ČSOB za výpověď předběžně cca 220 tis. Kč a současně zastavení dotace na úroky, čímž bychom přišli o cca 150 tis. Kč. Tato varianta je pro naše potřeby bez efektu.

Možnou alternativou je ponechání úvěru i splácení u ČSOB a současně uzavření nové smlouvy (dodatku ke stávající) s lepší úrokovou sazbou. Tj. bez ztrát u ČSOB i dotací na úvěr. Podmínky tohoto nového úvěru zatím nemáme.

Další staronovou alternativou je předčasné splacení 3 mil. Kč u ČSOB. Sankce u ČSOB by byla cca 126 tis. Kč a úspora cca 48 tis. Kč. Údaje o platbách získal předseda teprve včera a výbor je nestačil projednat. Proto Výbor SVJ navrhuje, aby Shromáždění prodloužilo plnění tohoto úkolu z předchozích Shromáždění a předkládá tento návrh usnesení:

1. Shromáždění prodlužuje platnost usnesení z 8. a 9. Shromáždění, kterým pověřuje výbor, aby dále jednal o snížení úvěrového zatížení a aby pro takové snížení použil částku ve výši do 3.000.000 Kč vč. uzavření příslušných smluv, a to o 1 rok.

Z přítomných 42562 hlasů proti návrhu nehlasoval žádný hlas, žádný hlas se nezdržel hlasování, pro návrh tak hlasovalo 42562 hlasů, tedy 100 % přítomných. Usnesení bylo schváleno.

2. Shromáždění pověřuje výbor, aby plán oprav na rok 2016 naplnil potřebnými kroky včetně právních jednání a uzavřením příslušných smluv.

Smlouvy nebo objednávky jsou standardní postup. K číslům podrobněji viz bod k 4.

3. Shromáždění ukládá výboru provedení evidence radiátorů v bytech a vypracování návrhu koeficientů dle výkonu pro schválení na příštím shromáždění.

Evidence proběhla vč. opakované kontroly při odečtech vodoměrů, úkol byl splněn.

Výsledky měřičů jsou k dispozici za rok 2015 a 2016. Výsledky dle bytů jsou tak rozdílné, že se nepodařilo odvodit přiměřený koeficient. Nepodařilo se ani zjistit nějaké byt neoficiální propočty z jiných SVJ. Zřejmě jedinou možností by bylo zadat propočet ztrát pro jednotlivé typy bytů - 7 typů.

Dále uvedl, že z výsledků je pravděpodobné, že několik členů SVJ zřejmě manipuluje s měřiči (zakrývání, odlepování) za účelem nevykazování spotřeby na úkor ostatních. Z těchto důvodů budou provedeny namátkové kontroly v průběhu roku. Aby kontrola měla smysl, bylo navrženo přijetí tohoto usnesení:

2. Shromáždění ukládá všem členům nemanipulovat žádným způsobem s měřiči tepla a v případě odloupení měřiče neprodleně nahlásit výboru k provedení opravy. Shromáždění schvaluje, aby při zjištění jakékoliv nepovolené manipulace s měřiči byl členovi za dané období účtován dvojnásobek maximální zjištěné spotřeby daného typu bytu tj. 3+1 nebo 1+1.

Z přítomných 42562 hlasů proti návrhu nehlasoval žádný hlas, žádný hlas se nezdržel hlasování, pro návrh tak hlasovalo 42562 hlasů, tedy 100 % přítomných hlasů.

Usnesení bylo schváleno.

4. Shromáždění schvaluje předložený návrh stanov SVJ (nebo se schválenými úpravami) a ukládá výboru zajistit do 1 měsíce uložení schváleného znění na internetové stránky a do 3 měsíců tištěnou distribuci schválených stanov všem vlastníkům.

Byly uloženy na stránky a tištěné rozeslány, úkol byl splněn.

3. Zpráva o činnosti výboru od jednání 9. shromáždění Společenství vlastníků do 31. 3. 2017

Dále předseda výboru SVJ přednesl zprávu o činnosti výboru SVJ za uplynulé období. Předseda výboru konstatoval, že činnost výboru je standardní, výbor se schází zpravidla 1x měsíčně. Běžná agenda se řeší průběžně při úředních hodinách v úterý, popř. přímo s jednotlivými členy SVJ. Spadá sem především řešení připomínek a požadavků členů, běžných opravy a údržby, účetní záležitosti apod.

Hlavní oblasti činnosti výboru v uplynulém období kromě běžných činností:

- Jak již bylo zmíněno, výbor řešil dopady instalace měřičů tepla a také záležitosti s případným předčasným splacením úvěru.
- V lednu 2016 byly provedeny opakované inspekční prohlídky výtahů po větších opravách provedených v roce 2015.
- Výměna a opravy hran schodišť.
- Opět proběhlo vyklizení společných prostor – přes upozorňování dochází k odkládání věcí v kočárkárnách a chodbách sklepů.
- Proběhla výměna hlavního uzávěru plynu a revize plynu.
- Proběhlo odstranění řas z fasády nástřikem v úrovni 1. n. p
- Standardně výbor řešil pohledávky za členy SVJ - stav k 31. 12. 2016 - dluhy členů byly ve výši pouze 36.256,- Kč z toho 2.880,- Kč z pronájmů nebytových prostor.
- Další podstatnější činností bylo řešení nové smlouvy s teplárnami, která byla uzavřena v 10/2016 a měla by přinést úsporu cca 150 tis. Kč ročně, tj. cca 7 %.
- Ve druhé polovině roku se dále řešila možnost alternativ plynové kotelny od společnosti Reto s.r.o. Dle jejich podkladů by cena za GJ měla klesnout o cca polovinu. Nyní se zjišťují podmínky pro možnosti provedení, instalaci a komín a také životnost zařízení a ostatní náklady vč. následné obnovy zařízení.

Po zprávě předsedy předsedající přednesl po kontrole počtu přítomných k tomuto bodu tento návrh usnesení:

3. Shromáždění schvaluje zprávu o činnosti výboru za období od 31. 3. 2016 do 31. 3. 2017 a zprávu o plnění úkolů z 9. Shromáždění.

Z přítomných 42562 hlasů proti návrhu nehlasoval nikdo, nikdo se nezdržel hlasování, pro návrh tak hlasovalo 42562 hlasů, tedy 100 % přítomných hlasů. **Usnesení bylo schváleno.**

4. Projednání výsledků hospodaření za rok 2016

Předseda výboru přednesl Shromáždění výsledky finančního hospodaření domu za rok 2016 (podrobná informace byla vyvěšena ve vývěskách) a okomentoval jednotlivé položky, hlavní položky nákladů a předpoklady stavu dlouhodobé zálohy za r. 2016.

A) Vyhodnocení hospodářsko-finančního plánu pro rok 2016 v Kč

	plán	skutečnost
náklady, režie, služby	1.960.401	1.956.323
výsledek	0	+ 4.078
tvorba DZ	2.302.848	2.302.848
zálohy na teplo	1.460.736	1.283.496
zálohy na TUV	1.369.032	1.329.010
zálohy na SV	503.016	513.357

Předseda výboru vysvětlil jednotlivé položky nákladů s tím, že tak, jak jsou dána pravidla pro hospodaření, budou služby vyúčtovány dle skutečné spotřeby a vyúčtovány cca začátkem prázdnin složenkou jako přeplatek, popř. nedoplatek.

B) Vyhodnocení plánu oprav za rok 2016 v tis. Kč

V plánu oprav na rok 2016 bylo:	plán	skutečnost
- revize plynu vč. bytů	45.000	30.696
- revize PHP a PO	8.000	7.255
- servis a údržba výtahů	65.000	95.675
- malby spol. prostor	60.000	0
- běžná údržba a opravy	200.000	101.271
celkem součet	378.000	234.907

Předseda blíže okomentoval jednotlivé položky.

- Překročení u výtahu bylo dáno především opakovaním inspekčních prohlídek výtahů po opravách, které proběhly až v roce 2016 - celkem 19.239,- Kč, pravidelný servis byl 61.155,- Kč a opravy výtahů 15.281,- Kč (14 oprav). Opravy maleb byly odloženy.
- Z běžné údržby pak byla úspora cca 100 tis. Kč mimo jiné proto, že většinu oprav provádí osobně člen výboru pan Machát se správcem panem Pechem.

C) Vyhodnocení stavu DZ za r. 2016	plán	skut.
k 1. 1. 2016	6.601.000	6.600.692
tvorba	2.302.000	2.302.848)
čerpání na opravy a investice	378.000	234.907
splátky úvěru vč. úroků	1.905.000	1.811.267
k 31. 12. 2016	6.620.000 (6.708.000)	6.857.365
z toho činí dotace Zelená úsporám		4.652.599
D) Stav účtů v Kč k	1. 1. 2015	1. 1. 2016
běžný	1.337.512	1.361.637
spořicí	6.517.743	6.519.490
součet	7.855.255	7.881.127

E) Stav splácení úvěrů k 1. 1. 2017:

Splácení úvěru vč. úroků (celkem 17.470.851 Kč) začalo v 07/2010 po 158.460 Kč/měsíčně a bude ukončeno v 06/2019.

K 1. 1. 2017 je zůstatek úvěru vč. úroků **4.458.855,- Kč**, splaceno tedy již bylo **13.011.996,- Kč** (tj. cca 75 %).

Od programu „Panel“ celkem dostaneme **571.609 Kč** a k 1. 1. 2016 jsme dostali **421.190,- Kč**.

Předsedající po kontrole počtu přítomných předložil Shromáždění k tomuto bodu jednání tyto návrhy usnesení:

4. Shromáždění schvaluje účetní uzávěrku hospodaření za rok 2016 a čerpání dlouhodobé zálohy za rok 2016.

5. Shromáždění schvaluje vypořádání výsledku hospodaření za rok 2016 ve výši 4.077,60 Kč k úhradě nákladů souvisejících se správou domu.

6. Shromáždění bere na vědomí stav splácení úvěru u ČSOB.

Z přítomných 43254 hlasů proti návrhu nehlasoval žádný hlas, hlasování se nezdržel žádný hlas, pro návrh tak hlasovalo 43254 hlasů, tedy 100 % přítomných hlasů. **Usnesení bylo schváleno.**

5. Schválení hospodářsko-finančního plánu na rok 2017 - Rozpočtu nákladů SVJ

Předseda výboru přednesl Rozpočet nákladů SVJ na rok 2017, který byl rovněž vyvěšen ve vývěskách. Rozpočet vychází z výsledků předchozích let a k úpravám prakticky dochází jen u položek za zálohy na teplo a vodné s ohledem na pohyb cen a celkové spotřeby. Rozpočet nezahrnuje čerpání DZ – dlouhodobé zálohy.

Předseda výboru přednesl a okomentoval jednotlivé položky Rozpočtu pro rok 2017, který bude připojen jako příloha č. 2 k zápisu z dnešního jednání, s tím, že celková výše činí **7.483.409,- Kč vč. záloh na teplo a vodu**. Snížení záloh o cca 150 tis. Kč oproti návrhu z důvodu změny smlouvy s teplárnami.

V této podobě byl Rozpočet nákladů SVJ předán k provedení rozpisů plateb za byt. Předsedající po kontrole počtu přítomných k tomuto bodu předložil Shromáždění tento návrh usnesení:

7. Shromáždění schvaluje Rozpočet nákladů SVJ na rok 2017 ve výši 7.483.409 Kč a pověřuje výbor provedením potřebných kroků k naplnění obsahu schváleného rozpočtu.

Předsedající po kontrole počtu přítomných předložil Shromáždění k tomuto bodu jednání tento návrh usnesení:

Z přítomných 42259 hlasů proti návrhu nehlasoval žádný hlas, hlasování se nezdržel žádný hlas, pro návrh tak hlasovalo 42259 hlasů, tedy 100 % přítomných. **Usnesení bylo schváleno.**

6. Projednání návrhu plánu oprav na rok 2017

Předseda výboru přednesl položky plánu oprav a investic hrazených z dlouhodobé zálohy - viz příloha č. 3 v celkové výši **377.000,- Kč**. Z roku 2016 bylo přesunuto neprovedené malování.

Plánovaný stav DZ v tis. Kč

- skutečnost k 1. 1. 2017	6.857
- tvorba r. 2016	2.302
- čerpání na opravy - plán	377
- čerpání na splátky úvěru (vč. dotace „Panel“)	1.872
- čerpání celkem	2.249
plánovaný stav DZ k 31. 12. 2017	6.910

Předseda dále znovu připomněl, jak to udělal už v úvodu, že výbor již nadále chce projednávat snížení úvěru mimořádnou splátkou a hledá formy provedení.

Předsedající poté, co předseda výboru vysvětlil jednotlivé položky a po kontrole počtu přítomných, předložil Shromáždění k tomuto bodu tyto návrhy usnesení:

8. Shromáždění schvaluje plán oprav a údržby na rok 2017 ve výši 377.000,- Kč.

9. Shromáždění pověřuje výbor, aby plán oprav na rok 2017 naplnil potřebnými kroky.

Z přítomných 41956 hlasů proti návrhu nehlasoval žádný hlas, hlasování se nezdržel žádný hlas, pro návrh tak hlasovalo 41956 hlasů, tedy 100 % přítomných. **Usnesení bylo schváleno.**

7. Informace provozního charakteru

Předsedající poté informoval, že v průběhu dubna bylo rozesláno vyúčtování služeb (teplo, vodné a stočné) a vyplacení přeplatků, resp. zaslání složenek na nedoplatky proběhne cca ve 2. pol. května.

Opakovaně upozornil na problémy s kouřením na chodbách a také na balkonech.

Výskyt holubů na střeše byl řešen osazením trnů na atice, je třeba si umýt parapety u bytů.

Dále vyzval přítomné k úvahám o doplnění výboru mladšími členy.

8. Diskuse

Dotaz: Kdy dojde ke snížení částky placené členy SVJ na údržbu z příspěvku vlastníka?

Odpověď: Výbor nadále počítá dle svého slibu se snížením tvorby dlouhodobé zálohy po zaplacení úvěru na zateplení objektu. O výši snížení se bude jednat na příštím, tedy 11. Shromáždění.

Dotaz: O kolik méně platí Vodafone nájemné za technologická zařízení na střeše?

Odpověď: Jde o snížení o 20.000,- Kč ročně s prodloužením doby trvání nájemního vztahu.

Dotaz: Bylo by možné obnovit (vytvořit) značení pro parkování aut u objektu?

Odpověď: Značení obstarává Magistrát hl. m. Prahy a výbor SVJ na to nemá žádný vliv.

Dotaz: Proč občas přestanou vysílat zavedené programy na naší STA?

Odpověď: Na STA je 46 programů a některé programy přestaly vysílat, některé mění vysílací frekvence, a protože se programové karty musí i občas vyměnit, pak bohužel je nutné si televizní přijímač v důsledku takových změn znovu naladit.

9. Závěr

Protože o jednotlivých bodech, resp. usneseních k bodům bylo hlasováno průběžně a všechny body programu byly projednány, poděkoval předsedající účastníkům za jejich účast a přístup a jednání 10. Shromáždění vlastníků v 19,25 hod. ukončil.

Přílohy zápisu:

- č. 1 – Zpráva o hospodaření domu k 31. 12. 2016

- č. 2 – Hospodářsko-finanční plán SVJ na r. 2017

- č. 3 – Plán oprav pro r. 2017

.....
Ing. Josef Hrycyszyn
předseda výboru SVJ

.....
Marie Lammerová
zapisovatel

.....
JUDr. Milan Chlupatý
místopředseda výboru SVJ

.....
MUDr. Olga Bálková
ověřovatel zápisu