

Zápis z jednání 11. 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 24. dubna 2018 od 18.00 hod.

Program jednání 11. Shromáždění Společenství vlastníků jednotek:

1. Zahájení, prezenze, určení předsedajícího, skrutátorů, zapisovatele a ověřovatele zápisu.
2. Kontrola úkolů z jednání 9. Shromáždění.
3. Zpráva o činnosti výboru od jednání 10. Shromáždění Společenství vlastníků jednotek do 31. 3. 2018.
4. Projednání výsledků hospodaření za rok 2017, schválení roční uzávěrky za rok 2017 a vypořádání výsledků hospodaření za rok 2017.
5. Schválení hospodářsko-finančního plánu (rozpočtu) na rok 2018
6. Projednání návrhu plánu oprav na rok 2018.
7. Informace provozního charakteru.
8. Diskuse.
9. Závěr.

1. Zahájení, prezenze, 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 11. Shromáždění vlastníků podle programu v souladu s pozvánkou ze dne 26. 3. 2018, 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 39999 hlasů z celkových 79680 tj. 50,2% 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 39999 hlasy, tedy 100 % přítomných hlasů.**

2. Kontrola úkolů z jednání 10. Shromáždění

Po úvodu předsedající předal slovo předsedovi výboru a požádal ho o provedení kontroly úkolů z jednání 10. Shromáždění a o podání zprávy o činnosti výboru od jednání 10. Shromáždění do 31. 3. 2018.

Předseda výboru se ujal slova a informoval o plnění úkolů:

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.

Úvodem informoval, že aktuální stav nesplaceného úvěru vč. úroků k 31. 12. 2017 byl **2.742.023,- Kč a konec splátek je v 06/2019.**

Předseda informoval, že fi. Rich Life Consulting s.r.o., nabízela refinancování celého úvěru od ČSOB s úsporou dle jejich vyčíslení cca 390 tis. Kč (v 04/2017). Podmínkou ale bylo prodloužení splácení na 5 let, tj. cca do roku 2021. To nebylo možné přijmout, protože z jednání s ČSOB vyplynulo, že by musel být změněna smlouva s ČSOB vč. sankce cca 204tis. Kč, a současně by došlo k zastavení dotace na úroky, čímž bychom přišli o cca 150 tis. Kč. Tj teoretický efek by byl cca 35 tis. Další jednání se zastavily.

Dále se projednávala možnost předčasné splacení 3 mil. Kč u ČSOB. Sankce u ČSOB by byla cca 126 tis. Kč a úspora cca 48 tis. Kč.

Protože Výbor SVJ projednával i alternativu výstavby plynové kotelny (investiční náklady cca ke 3 mil Kč další jednání o splacení se přerušili.

Návrh usnesení:

1. Shromáždění bere na vědomí ukončení jednání výboru o snížení úvěrového zatížení.

*Z přítomných 39999 hlasů proti návrhu nehlasoval žádný hlas, žádný hlas se nezdržel hlasování, pro návrh tak hlasovalo 39999, tedy 100 % přítomných. **Usnesení bylo schváleno.***

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.

Výbor sice nezjistil konkrétní případ manipulace s měřiči, pouze několik případů nahlášení odloupení měřiče a asi tři případy vrácení měřiče z důvodu demontáže radiátoru, ale navrhuje ponechat sankční část usnesení v trvalé platnosti.

Návrh usnesení:

2. 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 39999 hlasů proti návrhu nehlasoval žádný hlas, žádný hlas se nezdržel hlasování, pro návrh tak hlasovalo 39999 hlasů, tedy 100 % přítomných hlasů. **Usnesení bylo schváleno.***

3. Zpráva o činnosti výboru od jednání 10. 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 podle potřeby, loni zhruba 1x za 2 měsíčně. Běžná agenda se řeší průběžně zejména při úředních hodinách v úterý, kde se řeší připomínky a požadavky členů apod.

Hlavní oblasti činnosti výboru v uplynulém období kromě běžných činností:

- Jak již bylo zmíněno, výbor řešil záležitosti s případným předčasným splacením úvěru.
- byly projednávány možnosti plynové kotelny od společnosti Reto s.r.o., zejména pak požadavky legislativy, technické možnosti připojení a předpoklady návratnosti, Výbor obdržel i další nabídku, kde je úspora vyčíslená na cca 10% ale s nevypověditelnou smlouvou na 10 let. V této záležitosti výbor nedospěl k rozhodnutí.

Dotaz člena: Vyplatí se budovat kotelnu jen pro náš dům?

Odpověď: Podle odborníků není výhodná vždy, výbor nechá zpracovat o její rentabilitě a potom podle ní i dalších okolností připraví návrh řešení pro Shromáždění

- Standardně výbor řešil pohledávky za členy SVJ - stav k 31. 12. 2017 - dluhy členů byly ve výši pouze 48.785,- Kč z toho 35.750 v bytě kde majitelka má větší zdravotní problémy a 4.600,- Kč z pronájmů nebytových prostor.
- Proběhly revize plynu
- Výbor řešil opakované poruchy na zpátečkách teplé vody, zejména v závěru roku a během února 2018. Bude řešeno výměnou neopravených částí. Řeší se podrobnosti a dodavatelskou firmou protože cena za celkovou výměnu je **cca 260 tis. Kč** – není zahrnuta v plánu oprav – za r.2017 3x celkem 6.349,-
- Při větru v říjnu 2017 došlo k odtržení části oplechování atik, nyní již opraveno řeší se úhrada z pojistky, jde o cca 23 tis. Kč,
- Řešil se problém s výměnou vodoměru – cena cca 25 tis. již provedeno
- Výbor opakovaně projednával možnost rekonstrukcí výtahů. Jedna se o celkovou investici v odhadu cca 7 mil Kč. Tj. nad současné možnosti SVJ. Blíže bude řešeno v úvodu diskuze.

Hlavní činnosti pro r 2018

- Zpracovat studii plynové kotelny k rozhodnutí
- Navrhnout a na příštím shromáždění snížení tvorby DZ s ohledem na ukončení plateb úvěru (ročně 1.872) a s ohledem na další možné investice
- Připravit návrh využití části prostředků na účtech – výtahy, solární ohřev, kotelna, rekonstrukce stoupaček vody. Limitních je 6.5 mil – rezerva na větší opravy min 1-1,5mil tj. reálně do 5 mil a jinak úvěr dle rozhodnutí shromáždění.
- V diskusi vyjádření členů.

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. 2017 do 31. 3. 2018 a zprávu o plnění úkolů z 10. Shromáždění.

Z přítomných hlasů 39999 proti návrhu nehlasoval nikdo, nikdo se nezdržel hlasování, pro návrh tak hlasovalo 39999 hlasů, tedy 100 % přítomných hlasů. Usnesení bylo schváleno.

4. Projednání výsledků hospodaření za rok 2017

Předseda výboru přednesl Shromáždění výsledky finančního hospodaření domu za rok 2017 (informace byla vyvěšena ve vývěskách) a okomentoval jednotlivé položky, hlavní položky nákladů a předpoklady stavu dlouhodobé zálohy za r. 2017.

A) Vyhodnocení hospodářsko-finančního plánu pro rok 2017 v Kč

	plán	skutečnost
náklady, režie, služby	1.797.876	1.732.593
pojištění	46.938	45.619
výsledek	0	+ 2.356,42
tvorba DZ	2.302.848	2.302.848
zálohy na teplo	1.300.000	1.156.162
zálohy na TUV	1.350.000	1.307.975
zálohy na SV	686.489	514.637

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. Teplo a TUV pokles o 183 tis cca 7% přes mírný růst cen a silnější zimu oproti 2016 (smlouva teplárny)

U SV je rozdíl v opožděné fa za poslední Q2017 (bude v roce 2018).

B) Vyhodnocení plánu oprav za rok 2017 v tis. Kč

V plánu oprav na rok 2017 bylo:	plán	skutečnost
- revize plynu	4.000	6.790
- revize PHP a PO	8.000	8.216
- servis a údržba výtahů	65.000	72.379
- prohlídky výtahů	40.000	37752
- malby spol. prostor	60.000	0
- běžná údržba a opravy	200.000	68.702
celkem součet	377.000	193.839

Předseda blíže okomentoval jednotlivé položky.

- opravy výtahů 11.321,- Kč (6 oprav).
- Opravy maleb byly odloženy na 2018
- Z běžné údržby pak byla úspora cca 132 tis. Kč zejména proto, že většinu oprav provádí osobně člen výboru pan Machát se správcem panem Pechem a celkově je objekt díky průběžné dobré údržbě ve velmi dobrém stavu.

C) Vyhodnocení stavu DZ za r. 2017

	plán	skut.
k 1. 1. 2017	6.857.365	6.857.365
tvorba	2.302.000	2.302.848)
čerpání na opravy a investice	377.000	200.873
splátky úvěru vč. úroků	1.872.000	1.841.353
k 31.12.2017	6.910.000	7.118.178
z toho činí dotace Zelená úsporám		4.652.599

D) Stav účtů v Kč k

	31.12.2016	31.12.2017
běžný	1.361.637	1.749.502
spořicí	6.519.490	6.520.561
pokladna		21.939
součet	7.881.127	8.292.002

E) Stav splácení úvěrů k 31.12.2017:

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 31.12.2017 je zůstatek úvěru vč. úroků **2.742.023,- Kč**, splaceno tedy již bylo **14.472.828,- Kč** (tj. cca 84 %).

Od programu „Panel“ celkem dostaneme **571.609 Kč** a k 31.12.2017 jsme dostali **481.360- Kč**.

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

4. Shromáždění schvaluje účetní uzávěrku hospodaření za rok 2017 a čerpání dlouhodobé zálohy za rok 2017.

5. Shromáždění schvaluje vypořádání výsledku hospodaření za rok 2017 ve výši 2.356,42 Kč k úhradě nákladů souvisejících se správou domu.

6. Shromáždění bere na vědomí stav splácení úvěru u ČSOB a dotace od ČMRZB.

Z přítomných 40967 hlasů proti návrhu nehlasoval žádný hlas, hlasování se nezdržel žádný hlas, pro návrh tak hlasovalo 40967 hlasů, tedy 100 % přítomných hlasů. **Usnesení bylo schváleno.**

5. Schválení hospodářsko-finančního plánu na rok 2018 - Rozpočtu nákladů SVJ

Předseda výboru přednesl Rozpočet nákladů SVJ na rok 2018, 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 2018, který bude připojen jako příloha č. 2 k zápisu z dnešního jednání, s tím, že celková výše činí **7.715.665,- Kč vč. záloh na teplo a vodu.**

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 2018 ve výši 7.715.665 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 40664 hlasů proti návrhu nehlasoval žádný hlas, hlasování se nezdržel žádný hlas, pro návrh tak hlasovalo 40664 hlasů, tedy 100 % přítomných. **Usnesení bylo schváleno.**

6. Projednání návrhu plánu oprav na rok 2018

Předseda výboru přednesl položky plánu oprav a investic hrazených z dlouhodobé zálohy - viz příloha č. 3 v celkové výši **412.000,- Kč**. Z roku 2017 bylo přesunuto neprovedené malování.

Plánovaný stav DZ v tis. Kč

- skutečnost k 31.12. 2017	7.118
- tvorba r. 2016	2.302
- čerpání na opravy - plán	412
- čerpání na splátky úvěru (vč. dotace „Panel“)	1.872
- čerpání celkem	2.284
plánovaný stav DZ k 31. 12. 2018	7.136

Předseda dále znovu připomněl, 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 412.000,- Kč.

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

Z přítomných 40302 hlasů proti návrhu hlasovalo 665 hlasů, hlasování se zdrželo 303 hlasů, pro návrh tak hlasovalo 39394 hlasů, tedy 97,77 % 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.

STA – v souvislosti s přechodem na DVBT2 – je třeba přeladit televize, dále dojde k některým úpravám multipexů satelitu kdy bude asi opět nutné přeladění – budeme informovat.

8. Diskuse

Úvodem diskuze přednesl předseda návrh výboru na rekonstrukci výtahů. Ta s ohledem na finanční možnosti za předpokladu, že cena za 1 výtah bude 1 až 1,2 mil Kč by byla v alternativě postupné tj. cca 4 výtahy v roce 2019 (cca 4,8 mil) a zbylé dva v roce 2020 nebo realizaci všech návazně v roce 2019 s tím, že bude nový úvěr cca 2 mil Kč. V obou případech nemůže dojít k avizovanému snížení plateb po splacení úvěru na zateplení. A to zhruba do 2021 pro opětovné vytvoření nutné rezervy.

Následně vyzval předseda členy k vyjádření názorů k možným větším investicím.

Dotaz: Jsou výtahy v domě v tak špatném stavu, že je potřeba je vyměnit?

Odpověď: V tak špatném stavu aktuálně ještě nejsou, jsou mechanicky bezpečné, kontrolují se při pravidelných revizích a kontrolách, několik let by ještě vydržely, jejich stav se ale horší časem, jsou hlučné, budou se zvyšovat náklady na opravy a vyměnit by se někdy musely stejně. Nové výtahy jsou technologicky na jiné úrovni, mají mnohem tišší provoz, při jízdě mohou průběžně zastavovat v jednotlivých patrech, čímž se sníží jejich provozní zatížení. Celý dům je v dobrém technickém stavu, není žádná aktuální potřeba vynaložit větší investice. Jeden výtah bude stát do max 1.200.000,- Kč.

Dotaz: Byly by finanční prostředky na současnou výměnu výtahů a stavbu kotelny?

Odpověď: Pokud bychom rozhodli o výměně výtahů, nebyly by pro nejbližší 2-3 roky finanční prostředky na stavbu kotelny.

Dotaz: Pokud by se zvýšila cena výtahů, zvyšovaly by se platby do fondu oprav?

Odpověď: Výbor smluvně zajistí, aby k navýšení ceny za výměnu výtahy nedošlo, navyšovat platby do fondu oprav není potřebné. Naopak pokud cena za 1 výtah bude pod 1mil Kč. a budou se realizovat cca od 05 do 09/2019 (období je dáno možností obyvatel při odstavení výtahů – cca 3-4 týdny využít např. pobyt chatách, dovolené apod.) bude možné realizovat postupně všech 6 výtahů.

Protože nebyly žádné další otázky k problematice výměny výtahů, předložil předsedající návrh usnesení:

10. Shromáždění vyslovuje souhlas se záměrem provést výměnu všech výtahů s finančním limitem pro rok 2019 ve výši 6.000.000,- Kč.

11. Shromáždění pověřuje výbor, aby usnesení naplnil konkrétními kroky, tedy aby především uspořádal výběrové řízení na nejvhodnějšího zhotovitele, zajistil stavebně technické dokumenty a uzavřel s vybraným zhotovitelem příslušnou smlouvu.

Z přítomných 40302 hlasů proti návrhu hlasovalo 665 hlasů, hlasování se zdrželo 303 hlasů, pro návrh tak hlasovalo 39394 hlasů, tedy 97,77 % přítomných. **Usnesení byla přijata.**

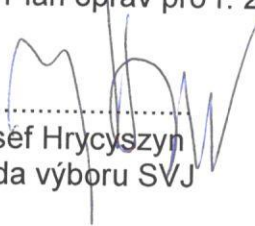
Dotaz: Má výbor informace o novém plánu na parkování na sídlišti Košík?
Odpověď: Ano, výbor to ví, a s řešením též nesouhlasí.

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 11. Shromáždění vlastníků v 19,55 hod. ukončil.


Přílohy zápisu:

- č. 1 – Zpráva o hospodaření domu k 31. 12. 2017
- č. 2 – Hospodářsko-finanční plán SVJ na r. 2018
- č. 3 – Plán oprav pro r. 2018


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


.....
Marie Lammerová
zapisovatel


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


.....
MUDr. Olga Bálková
ověřovatel zápisu