

## **Shromáždění SVJ Dominova 2463,2464,2465, 24.10.2013 — zápis**

(počet stran: 4, počet příloh: 0)

Program schůze:

1. Volba zapisovatele a ověřovatele
2. Zateplení: finanční zpráva, splácení úvěru v následujícím období
3. Zpráva o stavu pozemků pod naším objektem
4. Diskuse o možné změně správce objektu
5. Volba výboru na další volební období
6. Odsouhlasení plánu oprav na rok 2014
7. Schválení záloh na rok 2014
8. Usnesení ohledně rozúčtování nákladů
9. Diskuse a různé
10. Termíny shromáždění pro rok 2014

### **Prohlášení o usnášeníschopnosti**

Přítomno 3879/5884 vlastníků bytů podle plochy tj. 65,92% (včetně plných mocí)

#### **1. Volba zapisovatele**

zapisovatel — Martin Hladík

hlasování:

pro: 3879 vlastnických podílů

proti: 0 vlastnických podílů

zdržel: 0 vlastnických podílů

ověřovatel — Hana Klausová

hlasování:

pro: 3879 vlastnických podílů

proti: 0 vlastnických podílů

zdržel: 0 vlastnických podílů

#### **2. Zateplení: finanční zpráva**

Finance na zateplení je možné rozdělit do 4 kategorií:

1. Společná část zateplení. Tato část se hradí na základě vlastnických podílů a to částečně z běžného účtu (naspořená částka dlouhodobé zálohy ve výši 1 835 tis. Kč a platby vlastníků, kteří se rozhodli zaplatit svůj díl předem) a částečně z úvěru. Platby dlouhodobé zálohy nejsou navýšeny za účelem splácení této části úvěru.

2. Plastová okna. Tuto část hradí vlastníci bytu, kde byla nová okna instalována v rámci stavby (každý vlastník hradí cenu za svá okna), a to formou platby předem (pokud se pro tuto variantu vlastník sám rozhodl) nebo z úvěru. Tato část úvěru je splácena formou navýšení plateb dlouhodobé zálohy.

3. Volitelné doplňky (Satelity, sušáky, zásuvky, žaluzie, zasklení). Vlastníci zaplatili předem na účet SVJ, SVJ pak platilo faktury za tyto doplňky stavební firmě. Celková bilance na účtu vztahující se k této kategorii: 0 Kč.

4. Další výdaje. Projektová dokumentace 94 tis. Kč, RCB 82 tis. Kč, TDI + BOZP < 104 tis. Kč (není doúčtováno), další výdaje < 20 tis. Kč. Celkem < 300 tis. Kč. Vše hrazeno z běžného účtu dle vlastnických podílů.

Splátky položek 1. a 2. se v předpisech záloh budou objevovat pod názvem DZ – další.

Celkové ceny:

Za okna 1 045 312 Kč

Za společnou část již zapláceno 11 066 328 Kč, zbývá investovat (odhad) 1 420 918 Kč.

Současný stav běžného účtu SVJ (ke dni 24.10.2013): 1 475 000 Kč + 261 tis. Kč vinkulace ČSOB.

Odhad výše úvěru: 10 851 786 Kč

Odhad výše měsíčních splátek ČSOB: 120 700 Kč

Celkem platby do „DZ - další“ pro rok 2014: 121 176 Kč

Platby do „DZ - další“ za celý rok 2014: 1 454 112 Kč

### **Postup vůči neplatičům**

Součástí smlouvy o úvěru č. 0734/13/5661 je též čl. IV, paragraf 3(c), kde se specifikuje jakožto porušení smlouvy vznik následující skutečnosti:

Počet neplatičů ve Financované nemovitosti překročí hodnotu 5% z celkového počtu bytových jednotek ve Financované nemovitosti.

Za porušení smlouvy v tomto smyslu může banka požadovat pokutu ve výši 50 000 Kč.

Z tohoto důvodu se rozhodl výbor SVJ postupovat razantněji vůči neplatičům (v našem případě překročíme hodnotu 5% pro 5 a více neplatičů z celkového počtu 82 vlastnických jednotek). Pokud do 30.června 2014 nebudou splaceny veškeré dluhy nebo nebude závazně sestaven a dodržován splátkový kalendář, bude výbor SVJ tyto neplatiče soudně žalovat.

### **3. Zpráva o stavu pozemků pod naším objektem**

Objekt se nachází na parcelách KN 2780/29, KN 2780/30, KN 2780/31 o celkové výměře 933 m<sup>2</sup>.

Pozemky obsahující tyto parcely (PK1298, PK1299, PK1301, PK1302) byly předmětem restitučních nároků z roku 1992. U pozemků PK1298, PK1299, PK1301 bylo restituční řízení ukončeno s výsledkem: **Pozemek se nevydává**. U pozemku PK1302 nebyl dosud restituční nárok dořešen (protože se neřešil zřejmě kvůli chybě v seznamu nároků či parcel). Podle restitučního zákona se pozemky, na nichž v roce 1991 stála stavba (dokončená nebo rozestavěná), restituentům nevydávají. SVJ dodalo na konci září 2013 Státnímu pozemkovému úřadu dokumenty dokazující rozestavěnost objektu v r. 1991. Na jejich základě v nejbližší době SPÚČR rozhodne. Poté se všechny parcely stanou majetkem HMP.

Zastavěné pozemky **kupují vlastníci bytů** dle vlastnického podílu. Cena za zastavěné pozemky je 15% z cenové mapy roku 2002. Související pozemky **kupují SVJ** (předzahrádky, vstupy do domů,...). Cena je 7 Kč/m<sup>2</sup> pokud se kupují zároveň se zastavěnou plochou.

Odhad ceny (bez souvisejících pozemků):

42.11 Kč/vlastnickou jednotku

Typické byty:

45 m<sup>2</sup> 1895 Kč

75 m<sup>2</sup> 3159 Kč

85 m<sup>2</sup> 3580 Kč

125 m<sup>2</sup> 5264 Kč

Proběhlo hlasování o: Má SVJ kupovat související pozemky současně s pozemky zastavěné plochy?  
hlasování:

pro: 3879 vlastnických podílů

proti: 0 vlastnických podílů

zdržel: 0 vlastnických podílů

#### **4. Diskuse o možné změně správce objektu**

V minulosti výbor zaznamenal podněty na změnu správce objektu (ekonomická a technická správa – v současnosti je správcem SBD Pokrok). Je možné vypsát výběrové řízení na správce objektu.

Výbor nezávazně poptal několik společností nabízející správcovské služby. Měsíční poplatek za ekonomickou a technickou správu se pohybuje od 158 Kč/jednotku měsíčně. SBD Pokrok si v současnosti účtuje 178 Kč/jednotku měsíčně (obojí vč. DPH). Na druhou stranu Pokrok, vzhledem k množství SVJ a družstev, která spravuje, vyjednává pro své klienty výhodné množstevní slevy (Pojistné smlouvy, výtahová služba...).

V současné chvíli se jeví jako nejvhodnější postup přepracování a aktualizace Mandátní smlouvy s Pokrokiem, kde by byly definovány výhody, slevy pro SVJ a všechny služby, které Pokrok v současnosti poskytuje v rámci paušálních plateb. Výbor bude i nadále sledovat situaci na trhu a monitorovat možné nabídky dalších správcovských firem.

Proběhla diskuse ohledně úklidu nebytových prostor p. Hanzlíkovou. Bylo konstatováno, že její služby jsou cenově výhodné oproti větším firmám. Vznese na připomínka ohledně zápachu dezinfekčního prostředku jež používá. Vedení SVJ s ní bude konzultovat možnost použít prostředek s vůní či jiný případně další požadavky jež členové SVJ dodají vedení.

#### **5. Volba výboru pro další funkční období**

Návrh: pokračování výboru ve stávajícím složení, tj.

Martin Hasík

Petr Kužel

Renata Paceltová

hlasování:

pro: 3879 vlastnických podílů

proti: 0 vlastnických podílů

zdržel: 0 vlastnických podílů

#### **6. Odsouhlasení plánu oprav pro rok 2014**

Plán oprav na rok 2014 neobsahuje žádné nové významné investice, obsahuje pouze povinné kontroly a revize a povinnou výměnu vodoměrů teplé vody (při zachování odečtu bez vstupu do bytu): celkem 163,1 tis. Kč.

Hlasování o plánu oprav na rok 2014:

pro: 3879 vlastnických podílů

proti: 0 vlastnických podílů

zdržel: 0 vlastnických podílů

#### **7. Odsouhlasení záloh na rok 2014**

Rozdělení Dlouhodobých záloh na DZ (fond oprav) a DZ – další (splácení úvěru).

Každý vlastník přispívá do DZ dle vlastnického podílu, měsíčně 6,75 Kč/m<sup>2</sup>. Do DZ další přispívá dle jeho podílu na úvěru SVJ (hodnoty k nahlédnutí na požádání výboru)

Navýšení pojistného o cca 5% z důvodu zhodnocení stavby (pojistné plnění v současnosti ve výši až 102 mil. Kč); navýšení o 2200 Kč/rok za pojištění za škodu způsobenou členy statutárních orgánů SVJ.

Hlasování o zálohách na rok 2014:

pro: 3879 vlastnických podílů

proti: 0 vlastnických podílů

zdržel: 0 vlastnických podílů

Hlasování o přiznání odměny výboru za rok 2013 ve výši 75 tis. Kč

pro: 3879 vlastnických podílů

proti: 0 vlastnických podílů

zdržel: 0 vlastnických podílů

### **8. Usnesení ohledně rozúčtování nákladů**

V souvislosti se změnou občanského zákoníku, jež nabude účinnost 1.1.2014 a mění standardy rozúčtování nákladů, bylo Pokrokem doporučeno následující usnesení o rozúčtování nákladů.

Usnesení:

Náklady na dodávku vody a odvádění odpadních vod se rozúčtovávají v poměru naměřených hodnot na podružných vodoměrech. Náklady na umožnění příjmu rozhlasového a televizního signálu se rozúčtovávají rovnoměrně na jednotky. Všechny ostatní služby, u kterých zvláštní právní předpisy nestanoví jinak, se rozúčtovávají podle velikosti spoluvlastnických podílů na společných částech domu.

Hlasování o usnesení:

pro: 3879 vlastnických podílů

proti: 0 vlastnických podílů

zdržel: 0 vlastnických podílů

### **9. Diskuse a různé**

Dotaz 1: Kdo bude hradit náklady na odebranou vodu a elektřinu dodavatelskou firmou Trigema?

Odpověď: Byl odečten počáteční stav na samostatném vodoměru a elektroměru před začátkem prací a bude zaznamenán stav po úplném dokončení prací. Rozdíl bude vyčíslen a uhrazen dodavatelskou firmou resp. odečten z ceny za zateplení objektu.

Dotaz 2: Budou namontovány nájezdy pro kočárky na schody u vstupů do jednotlivých objektů?

Odpověď: Toto nebylo plánováno vzhledem k velkému stoupání schodů a možnosti bezbariérového vstupu z vnitrobloku či průchodu.

### **10. Termíny shromáždění pro rok 2014**

V následujícím roce je plánováno shromáždění na měsíc říjen, kdy bude hlasováno mimo jiné o účetní závěrce za rok 2013.

datum: 24.10. 2013

zapsal: Martin Hladík

ověřila: Hana Klausová