

Shromáždění SVJ Dominova 2463,2464,2465, 1.10.2018 – zápis

(počet stran: 5)

Program schůze:

1. Volba předsedajícího a zapisovatele
2. Schválení zprávy o hospodaření za kalendářní rok 2017
3. Schválení plánu oprav na rok 2019
4. Schválení plánu rekonstrukce střechy
5. Schválení převodu příjmů z pronájmu do fondu oprav
6. Schválení plánu záloh na rok 2019 + navýšení fondu oprav
7. Různé
 - a. Venkovní žaluzie montované do fasády
 - b. Venkovní sušáky montované bez zásahu do fasády
8. Schválení odměn pro členy výboru za rok 2018

Prohlášení o usnášeníschopnosti

Přítomno 3931/5884 vlastníků bytů podle plochy, tj. 66,81% (včetně plných mocí)
Bez započítání plných mocí mimo rámec spoluvlastnictví (tj. těch, které delegují zastupování vlastníka na předsedu SVJ) přítomno 3252/5884 vlastníků bytů podle plochy, tj. 55,27%

SVJ je usnášeníschopné i bez použití plných mocí.

1. Volba předsedajícího a zapisovatele

předsedající — Renata Paceltová

hlasování:

Pro: 3931 vlastnických podílů
Proti: 0 vlastnických podílů
Zdržel: 0 vlastnických podílů

zapisovatel — Hana Klausová

hlasování:

Pro: 3931 vlastnických podílů
Proti: 0 vlastnických podílů
Zdržel: 0 vlastnických podílů

2. Schválení zprávy o hospodaření za kalendářní rok 2017

Výbor SVJ prezentoval výsledky hospodaření za kalendářní rok 2017, zpráva vypracovaná a schválená SBD Pokrok byla k dispozici k prostudování před konáním schůze SVJ.

Zmíněna výše dlouhodobé zálohy ve výši 1,9 mil. Kč, z toho 1,7 mil. dlouhodobá záloha a cca 200 tis. rezerva k použití ke splácení úvěru.

Předpoklad výše dlouhodobé zálohy k 31.12.2018 činí 2,4 mil. Kč.

Spotřeba energií zůstává dlouhodobě na částkách cca teplo 400 tis., TUV 400 tis., elektřina 50 tis., nárůst je evidován pouze ve spotřebě studené užitkové vody a vody na ohřev.

Po navýšení fondu oprav od 01.08.2018 eviduje SVJ pouze jediný byt s dlužnou částkou.

Hlasování o schválení zprávy o hospodaření za rok 2017

Pro: 3931 vlastnických podílů

Proti: 0 vlastnických podílů

Zdržel: 0 vlastnických podílů

3. Schválení plánu oprav na rok 2019

Součástí prezentace byly dvě varianty plánů oprav na rok 2019 s ohledem na variantu opravy střechy. Z diskuze přítomných vyšlo najevo, že varianta „šikmé spádové“ střechy má větší podporu. Jako předmět hlasování tedy byla vybrána varianta zahrnující spádovou střechu, tj. plán oprav 2019 ve výši 3,658 mil, fond oprav k 31.12.2019 ve výši 3,725 mil., rezerva cca 65 tis.

Tímto hlasováním shromáždění dává výboru mandát k zahájení jednání pro stavbu šikmé střechy.

Aby se předešlo případnému nesouhlasu nepřítomných, hlasování proběhlo pouze z hlasů bez započtení plných mocí, tj. z 3252/5884 vlastníků bytů podle plochy

hlasování

Pro: 1866 vlastnických podílů (57,38%)

Proti: 1104 vlastnických podílů (33,95%)

Zdržel: 282 vlastnických podílů (8,67%)

K dosažení větší finanční rezervy a jistoty pro rekonstrukci střechy byly navrženy následující opatření:

a. zvýšení plateb do fondu oprav o 2 Kč/m² (pouze pro kalendářní rok 2019) – viz hlasování v bodu 6 tohoto zápisu o plánu oprav

b. možnost převedení odměny výboru za rok 2019 (odpovídající částka 75 tis. Kč bude k dispozici v zálohách na služby) do fondu oprav

c. posunutí výměny rozdělovačů topných nákladů na březen-duben 2020 (cca 130 tis. Kč dle nabídky INMES)

Body b. a c. je možno vyřešit operativně na shromáždění vlastníků v roce 2019 dle aktuálního stavu financí.

4. Schválení plánu rekonstrukce střechy

Z vedené diskuze z června 2018 vyšlo najevo, že do užšího výběru rekonstrukce střechy postupují varianta 2 (Izolace polystyrenem shora bez utěsnění děr) a varianta 4 (spádová střecha).

Diskuzí o schválení plánu oprav pro rok 2019 byl shromážděním odsouhlasen mandát k zahájení jednání a kroků pro rekonstrukci střechy variantou „šikmá střecha“ za podmínek, že:

- a) Pirátsky nainstalované satelity na společné anténě nebude výbor v rámci stavby řešit. Je povinností každého vlastníka, který si satelit tímto způsobem pirátsky nainstaloval, se o něj postarat a nést finanční zodpovědnost.
- b) Pokud bude uděleno stavební povolení, ponese tuto zodpovědnost a veškeré náklady společnost SYANCO jakožto zpracovatel projektu a SVJ nezaplátí žádné výlohy. Pokud nebude uděleno stavební povolení pro rekonstrukci střechy variantou „šikmá střecha“ neponese SVJ žádné náklady za zhotovení stavebního projektu společností SYANCO. Toto musí být zakotveno ve smlouvě o dílo se společností SYANCO.
- c) První platba zhotoviteli za dokončenou část díla bude provedena v souladu s podmínkami ne dříve než v průběhu kalendářního měsíce následujícího po měsíci, kdy byla započata stavba
- d) Je zvolena varianta v hodnotě 3,2 mil. vč DPH se zárukou 40 let

Aby se předešlo případnému nesouhlasu nepřítomných, hlasování proběhlo pouze z hlasů bez započtení plných mocí, tj. z 3252/5884 vlastníků bytů podle plochy

Usnesení první:

Hlasování o bodech a)-d) uvedených výše

Pro: 1867 vlastnických podílů (57,40%)
Proti: 1389 vlastnických podílů (42,70%)
Zdržel: 0 vlastnických podílů

Usnesení druhé:

Vzhledem k faktu, že není 100% jistota udělení stavebního povolení k projektu „šikmá spádová“ střecha, shromáždění schvaluje následující kroky jako plán B, pokud by stavební povolení bylo zamítnuto

Krok 1 – odvolání se proti zamítnutí stavebního povolení

Pro: 2705 vlastnických podílů (83,18%)
Proti: 547 vlastnických podílů (16,82%)
Zdržel: 0 vlastnických podílů

Krok 2 – pokud by odvolání z kroku 1 bylo zamítnuto, ihned spustit akci rekonstrukce střechy „Izolace polystyrenem shora bez utěsnění děr“

Pro: 3252 vlastnických podílů
Proti: 0 vlastnických podílů
Zdržel: 0 vlastnických podílů

5. Schválení převodu příjmů z pronájmu do fondu oprav

K navýšení rezervy 65 tis. z bodu 3 tohoto zápisu a dosažení větší finanční jistoty shromáždění projednalo převod příjmů z pronájmu do fondu oprav (12 tis. Kč ročně) a to s účinností od 01.01.2018 retrospektivně. Za rok 2018 již nebude vlastníkům v rámci ročního vyúčtování rozpočítávána částka za tyto pronájmy, ale bude převedena do fondu oprav. Tato změna má trvalý charakter až do doby případného nového rozhodnutí shromáždění v budoucnosti.

hlasování

Pro: 3252 vlastnických podílů

Proti: 0 vlastnických podílů

Zdržel: 0 vlastnických podílů

6. Schválení plánu záloh na rok 2019 + navýšení fondu oprav

Výbor předložil plán záloh pro rok 2019. V jeho rámci bylo projednáno navýšení fondu oprav o 2 Kč/m² (z důvodu zvýšení finanční rezervy 65 tis. citované v bodu 3 tohoto zápisu a dosažení větší finanční jistoty pro financování rekonstrukce střechy). Navržená doba tohoto navýšení byl 1 rok (tj. od 01.01.2019 do 31.12.2019)

hlasování

Pro: 3168 vlastnických podílů (97,42%)

Proti: 84 vlastnických podílů (2,58%)

Zdržel: 0 vlastnických podílů

7. Různé

- a. Venkovní žaluzie montované do fasády – možnost instalace venkovních žaluzií montovaných do fasády domu s nutností stavebního povolení a za předpokladu stejných kriterií pro všechny tak, jak budou ve stavebním povolení uvedeny

hlasování

Pro: 3094 vlastnických podílů (95,14%)

Proti: 158 vlastnických podílů (4,86%)

Zdržel: 0 vlastnických podílů

- b. Venkovní sušáky montované bez zásahu do fasády – možnost instalace venkovních sušáků do rámu oken bez zásahu do fasády, bez nutnosti stavebního povolení

K hlasování vzhledem k odchodu velkého počtu účastníků shromáždění již nedošlo, nicméně z diskuze bylo patrné, že by hlasování bylo negativní a přítomní jsou proti, tudíž se tento návrh považuje za zamítnutý.

8. Schválení odměn pro členy výboru za rok 2018

Vzhledem k odchodu velkého počtu účastníků shromáždění se hlasování o odměnách neuskutečnilo. Současně s ohledem na minulost, kdy hlasování o odměnách probíhalo bezproblémově bylo ujednáno, že hlasování bude provedeno dodatečně per rollam.

datum: 01.10.2018

předsedající: Renata Paceltová



zapsala: Hana Klausová

