

**Zápis ze zasedání shromáždění Společenství vlastníků jednotek
Ostravská č. 630 - 637, konaného
dne 25. 5.2016**

Program:

1. Zahájení
2. Zpráva výboru společenství o činnosti
3. Zpráva o činnosti správce
4. Zpráva kontrolní komise o činnosti
5. Schválení roční účetní závěrky za rok 2015
6. Volba členů výboru společenství
7. Opravy, údržba, celková oprava a izolace objektu
8. Informace o převodech bytů
9. Informace o neplacení nájemného
10. Diskuze
11. Závěr

1. Zahájení

Předseda ing. Čejna přivítal přítomné.

Shromáždění vlastníků zvolilo zapisovatelku, kterou se stala pí. Kynclová.

Shromáždění vlastníků zvolilo ověřovateli zápisu ing. Smolkovou, pí. Melounovou a Mgr. Šlemendu.

2. Zpráva výboru společenství o činnosti

Vystoupil pan Jungmann, který navrhl změnu programu. Vysvětlil, proč chce bod č. 6 zápisu posunout za bod. č. 9 – volba členů výboru by měla následovat logicky až po prezentaci činností, které předkládá stávající výbor.

Ing. Čejna s tímto návrhem nesouhlasil. Přítomní členové se dohadovali o hlasování návrhu pana Jungmanna. Ing. Suchá měla doplňující návrh o změně programu a hlasování.

Ing. Čejna vysvětloval, že nevidí důvod ke změně programu. Mgr. Šlemenda navrhl, aby se program změnil a bod č. 6 se zařadil za bod. č. 1.

Po sečtení přítomných hlasů ing. Brožek prohlásil, že schůze je usnášeníschopná – bylo přítomno 55,97% voličů.

Došlo k hlasování. Nadpoloviční většina byla pro, aby program zůstal, jak byl sestaven.

Ing. Čejna přednesl zprávu o činnosti výboru od 2. 12. 2015 – 25. 5. 2016.

Členové výboru předseda ing. Čejna, místopředseda ing. Brožek, ing. Suchá a předsedkyně kontrolní komise pí. Martínková se sešli na 4 jednáních – v lednu, únoru, březnu a dubnu.

V uvedené době došlo k úklidu sněhu, zajišťování běžné údržby, opravy střechy, elektroopravy, opravy zámků v domech č. 630, 631, 633 a 634 a opravy vzduchotechniky.

Návrh pana Jungmanna – oprava a údržba elektroinstalace v č. 635 - nebyl přijat výborem SVJ.

Nátěr fasády na vstupech dosud nebyl proveden. Úklid nebytových prostor – nestihlo se uklidit vše.

Vyúčtování za rok 2015 bylo provedeno a závěrka zveřejněna na našich webových stránkách SVJ Ostravská (www.ostravska.cz).

Přeplatky byly vráceny.

Na stavební odbor Prahy 18 byla podána žádost o kolaudaci vstupních dveří, která byla schválena.

3x jednání s policií o vyhoštění nocležníka pod schody domu č. 634.

Ing. Čejna se účastnil vzdělávacího cyklu SBD Praha. Proběhlo 8 školení: právní, ekonomické, vztahové, energetické a stavební.

Co by mělo být vykonáno v budoucnu :

zprovoznění zvonků, nové jmenovky, rozhodnout o celkové opravě (zateplení obvodového pláště domů), u stoupaček oprava úchyťů, výměna elektroinstalace včetně vodičů

a příprava nových stanov. V listopadu 2016 volba kontrolní komise.

Zpráva byla schválena.

Ing. Brožek oslovil právničku SBD Praha. Nejpozději do 15.-20. září by měl být hotov návrh stanov, který bude vytištěn na www.stránkách, aby se k nim vlastníci mohli vyjádřit.

3. Zpráva o činnosti správce

činnost správce je zveřejněna na <http://www.ostravska.cz/>

Na dotaz ing. Suché, kolik se spotřebovalo financí za rok 2015 ing. Brožek odpověděl, že v roce 2015 byly

celkové náklady na opravy a údržbu: 1 724 154,81 Kč

fond oprav: 1 684 491,30 Kč

rezervní fond: 39 336,51 Kč

Bod č. 3 byl schválen.

4. Zpráva kontrolní komise o činnosti:

Předsedkyně pí. Martínková uvedla, že kontrolní komise byla informována o činnosti výboru.

Komise se pravidelně scházela a její zástupce chodil na schůze výboru. Komise nedostala žádné závažné podněty k projednávání.

Kontrolní komise končí svoji činnost v listopadu 2016, takže na příští schůzi bude zapotřebí zvolit členy nové kontrolní komise.

Podle stanov je kontrolní komise odpovědná tomuto shromáždění.

Zpráva byla schválena.

5. Schválení roční účetní závěrky za rok 2015

1) Rozvaha, bilance k 31.12. 2015

aktiva a pasiva

2) Výkaz zisku a ztrát k 31.12.2015

3) Příloha: tj. Popis dalších skutečností, které se v roce 2015 staly.

Účetní závěrka za rok 2015 byla hotova ke dni 31.3.2016.

Účetní – pí. Šurdová

Předsedkyně kontrolní komise pí. Martínková účetní závěrku zkontrolovala.

Ing. Brožek přednesl rozbor účetní závěrky.

Návrh usnesení:

Shromáždění vlastníků schvaluje účetní závěrku za rok 2015.

Usnesení bylo schváleno všemi hlasy.

Vyúčtování:

- zisk hospodaření 19 822,46 Kč

- zisk byl vytvořen úroky zůstatků 18 025,10 Kč

- poplatky z prodlení neplatiče nájemného 1 790,46 Kč

- pronájem ze společných prostor 630 630 Kč

- výnos z pronájmu 39 269 Kč

- náklady 186 340 Kč

- čistý výnos 39 269 Kč

byl vyplacen podle spoluvlastnických podílů jednotlivým vlastníkům

- přeplatek ekonom. nákladů 55 065,68 Kč

byl vypořádán nejen z vlastníky, ale i z nájemci

- vyúčtování záloh na ostatní služby

přeplatek 175 617,31 Kč

přeplatek byl vyúčtován jak s vlastníky, tak i s nájemníky

- zůstatek rezervy na opravy a udržování činí 25 195 744,34 Kč

(za rok 2015 se zvýšil o 2 497 616,70 Kč)

- vyúčtování záloh na teplo a ohřev vody
přeplatek 171 929,44 Kč
- vyúčtování záloh na vodné a stočné
přeplatek 39 767,- Kč
- přeplatek za vyúčtování záloh za energii je 211 696,64 Kč
vyúčtováno s jednotlivými nájemníky a vlastníky podle odečtených hodnot
na vodoměrech a topení

Druhý bod:

jak použijeme **zisk ve výši 19 822,46 Kč**

Výbor navrhuje ke schválení následující usnesení :

Shromáždění vlastníků schvaluje vypořádat stupeň hospodaření za rok 2015 následovně:

- použít zisk ve výši 19 822,46 Kč na tvorbu Rezervního fondu
- shromáždění vlastníků zmocňuje výbor společenství k použití Rezervního fondu k úhradě nákladů souvisejících se správou domů

Odhlasováno všemi hlasy.

6. Volba členů výboru společenství

Podle stanov musí mít výbor nejméně 3 členy a ke zvolení je potřebné získat nejméně 50% podíl všech vlastníků. Největší vlastník - SBD Praha (zástupce ing. Brožek) měl 26,07 % z celkového podílu všech vlastníků.

Za členy výboru kandidovali:

ing. Martin Čejna, ing. Jaroslav Brožek, ing. Věra Suchá, JUDr. Jaroslav Slavík, Mgr. Marie Eiblová, Jan Blažek

Hlasování:

Jan Blažek	zvolen do výboru	pro hlasovalo 55,55% všech vlastníků
ing. Jaroslav Brožek	nezvolen do výboru	pro hlasovalo 48,99 % všech vlastníků
ing. Martin Čejna	nezvolen do výboru	pro hlasovalo 48,22 % všech vlastníků
Mgr. Marie Eiblová	nezvolena do výboru	pro hlasovalo 18,89 % všech vlastníků
JUDr. Jaroslav Slavík	zvolen do výboru	pro hlasovalo 55,29 % všech vlastníků
ing. Věra Suchá	nezvolena do výboru	pro hlasovalo 15,29 % všech vlastníků

Výsledek:

zvoleni: Jan Blažek, JUDr. Jaroslav Slavík

nezvoleni: ing. Martin Čejna, ing. Jaroslav Brožek, Mgr. Marie Eiblová, ing. Věra Suchá
Pan Jungmann navrhl, aby byl zvolen do výboru pověřený vlastník. Zamítnuto.

7. Opravy, údržba, celková oprava a izolace bytů

- zvonky, vedení, elektroinstalace společných prostor, izolace obvodového pláště, střecha, úchyty na stoupačkách

12. května byla podána žádost o kolaudaci na stavebním odboru Městské části Praha 18
Souhlas hasičů máme.

Opět se rozvinula diskuse o nevhodných a nekvalitních dveřích. Stížnosti na hlučné a těžké zavírání.

Ing. Smolková se zmínila o existenci tzv. tichého zavírače, který se montuje na dveře k stávajícímu BRANU a mohl by částečně tyto problémy eliminovat v případě nedovření dveří nebo přílišného bouchání.

Ing. Čejna měl jiný názor – pokud by tato možnost existovala, firma Animo Bohemia, která dveře dodávala a instalovala, by ji určitě použila.

Pí. Kynclová měla dotaz, proč se nekoupí nové dveře. Pan Kejmar odpověděl, že by stály cca 600 tis. Kč.

Ing. Čejna tvrdil, že jsme rozhodování o dveřích projednávali. Mgr. Eiblová a pan Jungmann kategoricky prohlásili, že jsme se nikdy o osazování a vizuální podobě současných dveří nebavili.

Nedohodlo se nic nového.

Ing. Suchá vystoupila s upozorněním na rozpory, které se týkaly dokumentace a vydání stavebního povolení.

Ing. Čejna (z diskuse ing. Brožka a JUDr. Slavíka) navrhl nové řešení voleb.

Přítomné shromáždění by se mělo usnést, že ve společenství dojde k volbě výboru zvláštním způsobem rozhodování Per rollam.

Per rollam může navrhnout i stávající výbor v době svého mandátu.

To znamená, že dojde k nové volbě všech 6-ti kandidátů. Všichni majitelé bytů dostanou hlasovací lístky se jmény kandidátů do dopisních schránek.

Kontrolní komise hlasovací lístky sečte.

8. Informace o převodech bytů

Do soukrom. vlastnictví je převedeno 121 bytů.

4 byty čekají na zápis do katastru nemovitostí

4 byty se budou splácet na podzim

9. Informace o neplacení nájemného

dluh vlastníků činí 92 741,- Kč

Jedna bytová jednotka dluží cca 75 000,- Kč. Dle informací ing. Brožka bylo řešení tohoto dluhu předáno právníkovi k vyřešení.

10. Diskuze

Celá diskuze byla věnována volbám.

11. Závěr

Schůze skončila ve 21.30.

zapsala: Hana Kynclová
V Praze dne 12.6. 2016



Přílohy:

a) Plná moc pro ing. Brožka od Stavebního bytového družstva Praha - 1 list

b) Plné moci vlastníků jednotek, kteří zmocňují jiného dotyčného vlastníka k zastupování - 20 listů

c) Prezenční listiny - 8 listů

Ověřovatelé zápisu:

Ing. Milena Smolková



Dagmar Melounová



Mgr. Šlemenda

