

ZÁPIS ZE SCHŮZE SHROMÁŽDĚNÍ VLASTNÍKŮ BYTŮ 2015

Podle článku VI. odstavce 4 Stanov společenství vlastníků jednotek Společenství pro dům Mimoňská č. p. 633-643, Praha 9, svolal výbor schůzi shromáždění vlastníků na 25.11.2015. Svolání shromáždění a předání podkladů pro shromáždění jednotlivým vlastníkům proběhlo v souladu s platnými stanovami.

Program:

1. Zpráva mandátová o účasti na shromáždění
2. Úvod – předseda výboru SVJ
3. Zpráva výboru o hospodaření společenství
 - a. schválení roční účetní uzávěrky za rok 2014, zhodnocení hospodaření 2015
 - b. provedené opravy v roce 2015, návrh oprav na rok 2016
 - c. zpráva o úklidu a personalistika v roce 2015, návrh na rok 2016
 - d. ostatní (zeleň, webové stránky, dohledová kamera, aktualizace stanov dle OZ, zajišťování tepla a teplé vody, apod.)
 - e. návrh rozpočtu na rok 2016
4. Zpráva správce objektu o činnosti, zejména o finančním hospodaření a stavu finančních prostředků každého vlastníka - SBD Praha
5. Zhodnocení činnosti výboru za rok 2015
6. Návrh usnesení ze shromáždění a hlasování k přijetí usnesení
7. Diskuse
8. Závěr shromáždění

Ad 1-2) Na začátku shromáždění bylo přítomno 71,68 % vlastníků jednotek (včetně hlasování o stanovách), v průběhu jednání někteří vlastníci odešli, při hlasování na konci programu bylo přítomno 71,09 % vlastníků. Všechny přítomné vlastníky uvítal předseda Ing. Butovič, který program shromáždění zahájil prezentací o správě domu a poděkoval za vysokou účast na shromáždění.

Petr Radotínský 18.12.15 15:44

Deleted: o

Stanovy: S ohledem na efektivní využití času přítomné notářky (SVJ platí hodinově) navrhl předseda projednat problematiku stanov na úvodu jednání. Poděkoval výboru za přípravu stanov a vlastníkům za jejich připomínkování v průběhu 2. poloviny roku. Zdůraznil, že rozsah stanov je totožný jako jednotliví vlastníci obdrželi v podkladech pro shromáždění. Dále požádal vlastníky o případné připomínky – bez připomínek, následně zahájeno hlasování o stanovách (hlasování č. 8).

Výsledek hlasování: ze všech vlastníků 71,68% pro, 0% proti, 0% se zdrželo (100% zúčastněných)

Schváleno

Ad 3a) **Ing. Bauer** seznámil přítomné s roční finanční uzávěrkou za rok 2014 a předpokladem čerpání finančních prostředků v roce 2015.

AKTIVA (v tis.)		PASIVA (v tis.)	
Krátkodobý majetek celkem	11 594	Vlastní zdroje celkem	27
Pohledávky celkem	5 458	Výsledek hospodaření celkem	6
<u>Krátkodobý finanční majetek celkem</u>	<u>6 139</u>	Cizí zdroje celkem	11 567
Aktiva celkem	11 594	Dlouhodobé závazky celkem	4 227
		<u>Krátkodobé závazky celkem</u>	<u>7 340</u>
		Pasiva celkem	11 594

VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY: (v tis.)

Náklady: osobní náklady celkem	761	Výnosy: ostatní výnosy celkem	781
ostatní náklady celkem	10		
náklady celkem	771		
Výsledek hospodaření před zdaněním	9		
Výsledek hospodaření po zdanění	6		

ROK 2015: průběžný stav financí - údaje od 1.1.2015 do 31.10.2015

Běžný účet č. 1	364 107,59 Kč
Běžný účet č. 2 – spořicí	5 271 864,22 Kč
Celkem běžné účty	5 635 971,81 Kč
Výnosy – bankovní úrok + úrok z prodlení	9 433,24 Kč
Bank. Poplatky	7 676,00 Kč
FO – tvorba, dlouhodobá záloha	5 511 370,52 Kč
Čerpání FO (vč. zápočtu výnosů)	1 522 318,39 Kč
Zůstatek FO k 31.10.2015	4 089 052,13 Kč
Pohledávky za vlastníky k 31.10.2015	75 240,00 Kč
- z toho dlouhodobá pohledávka	71 065,00 Kč

ČERPÁNÍ PLÁNU NÁKLADŮ

Položka	Plán 2015 - Kč	Čerpání 1.-10.2015 - Kč
Odvoz odpadu	238 896	106 272,00
Úklid	360 132	224 700,00
Servis výtahu	166 608	94 754,00
El. energie spol. prostor	161460	115 625,44
Provozní náklady	59 652	35 688,97
Pojistné objektu	53 340	50 105,00
Odměna vol. funkcionářům	420 288	136 200,00
Celkem	1 460 376	763 345,41

Náklady na správní poplatky účtované SBD Praha ke dni 31.10.2015 dosahují částky pro členy družstva, tj. v současné době 126 členů 217 170,80 Kč, pro nečleny družstva, tj. v současné době 50 nečlenů 86 757,00 Kč.

Čerpání dlouhodobé zálohy - fond oprav (bez zápočtu výnosů):	1 603 697,39 Kč
- Opravy výtahů (ND)	32 132,99 Kč
- Vodoinstalační práce fy. Voluta + Global assistance	77 064,00 Kč
- Elektroinstalační práce	8 138,00 Kč
- Renovace zábradlí lodžii a další drobné práce	1 381 130,00 Kč
- Ista – dodávka a montáž 5 sběrných stanic	22 713,00 Kč
- Desinfekce, deratizace a postřik hmyzu	16 933,00 Kč
- Oprava vchodových dveří čp. 638	5 727,00 Kč
- Revize plynu v domě	2 750,00 Kč
- Dodatečné domovní klíče	2 876,00 Kč
- Samolepky na označení technického podlaží	653,40 Kč
- MZS	53 580,00 Kč

Odhad výše čerpání fondu oprav v 11 – 12.2015: cca 150 000,00 Kč

Jedná se o MZS, případně další opravy, zejména:

- Stavební úpravy domu	68 784 Kč
- Opravy elektřiny v domě	9 372 Kč
- Deratizace	9 866 Kč

Dále byly prezentovány náklady na energie (teplo, ohřev vody, vodné, stočné, voda na ohřev a podrobný rozbor spotřeb vody a elektrické energie za výtahy dle jednotlivých vchodů v letech 2011 – 2015.

Petr Radotínský 18.12.15 15:44

Deleted: a

Ad 3b) Ing. Míka informoval o provedených opravách v roce 2015:

PRŮBĚŽNĚ PROVÁDĚNÉ OPRAVY

- Opravy rozvodů vody a kanalizace v TP
- Opravy elektroinstalace
- Opravy zámků a seřizování vchodových dveří
(předána informace o vypršení licence na klíčový systém, v budoucnosti bude řešeno)
- Opravy výtahů
- Periodické revize:
 - revize plynu
 - preventivní požární kontrola včetně kontroly hasicích přístrojů
 - průběžné revize výtahu

PROVEDENÉ OPRAVY NA ROK 2015 (PLÁNOVANÉ)

- Údržba zábradlí na lodžích - výběr firmy byl proveden na základě transparentního výběrového řízení (kritéria: cena, záruka, doba realizace a reference). Práce na jižní fasádě byly prováděny ze zavěšených lávek. Po odrezání a odmaštění byl proveden 2 x nátěr antikorozi emailovou barvou Alkyton. Součástí dodávky byla také oprava poškozených zábradlí a výměna jednoho zábradlí, které již nešlo opravit. Správný technologický postup kontroloval technický dozor. Stavební deníky se zápisy z kontrol jsou uloženy v kanceláři.

Předpokládané náklady 1 600 000,- Kč, skutečné náklady 1 138 130,- Kč.

- Instalace vypouštěcích ventilů ve stoupačkách vody v technickém podlaží - protože při havarijních opravách dochází k tomu, že i při uzavření ventilů na stoupačkách dochází k částečnému pronikání vody a to znemožňuje kvalitní opravu, byly osazeny u uzavíracích ventilů ještě vypouštěcí ventily.

Předpokládané náklady 55 000,- Kč, skutečné náklady 49 797,- Kč.

- Změna uzavírání stoupaček rozvodu vody pro vchody č. 636 a 641 - uzavírání stoupaček vody bylo přesunuto do vchodů 635 a 640, aby v případě havárie byly vždy přístupné bez klíčů.

Skutečné náklady 10 574,- Kč.

- Studie úspor výroby tepla a teplé vody - Výbor zjišťoval zkušenosti z realizace změny dodávky tepla a teplé vody u jiných SVJ obdobné velikosti - zjištěny 2 zkušenosti (Stodůlky) s výsledkem úspora 40% - v našem případě cca 0,72 mil. Kč. Konzultace s OŽP MČ Praha 9 – rozptylová studie.

Konzultace se SZÚ – z hlediska aktuálních imisních podmínek s největší pravděpodobností reálné.

Během příštího roku jednání s PP, a.s. a příprava podrobných podkladů pro rozhodnutí na shromáždění vlastníků.

- Nátěry stříšek nad vchody a plechů na zídkách u vstupních dveří – v rámci barevného sjednocení s natíraným zábradlím
- Osazení ochranných mřížek na fasádě – likvidace poškození fasády od ptactva
- Stavební údržba fasády objektu a úprava okapového chodníku

PLÁNOVANÉ AKCE V ROCE 2016

- Údržba domu	80.000,- Kč
- Vodoinstalace	30.000,- Kč
- Výtahy	40.000,- Kč
- Elektroinstalace	25.000,- Kč
- Opravy dveří	25.000,- Kč
- Deratizace	20.000,- Kč
- Revize plyn, protipožární	10.000,- Kč
- Různé	120.000,- Kč
Celkové předpokládané náklady	350.000,- Kč

I pro rok 2016 se předpokládá s investicí do údržby zeleně ve výši do 25 000,- Kč.

Ad 3c) **Ing. Horáková** informovala o úklidu a personalistice. Zdůraznila problematiku:

- úklidu – stejní pracovníci, prováděna pravidelná kontrola
- nepořádku na chodbách, které jsou z legislativního hlediska veřejnými prostory. Zejména z požárního hlediska je tyto nutné zachovávat zcela průchozí a neumísťovat zde skříně, botníky, květiny, apod. Toto potvrzuje i zpráva revizního technika v oblasti požární bezpečnosti, který nám každoročně vytyká přítomnost nábytku apod. v únikových prostorech. Vyzvala přítomné, aby zjednali nápravu.
- deratizace provedené v roce 2015 (navíc dezinfekce ve vchodě č. 637)
- odchyt holubů v zimním období (zajišťuje bezplatně ÚMČ Praha 9)
- technika objektu – p. Pumr, poděkováno za jeho vzornou práci.

Ad 3d) **Ing. Butovič** zmínil:

- provedenou úpravu zeleně v okolí domu. I pro další období bude výbor SVJ spolupracovat s MČ Praha 9 (snaha o zlepšení údržby zeleně). Poděkoval všem vlastníkům, kteří se o zezeň nezištně starají. Vyzval přítomné o zaslání námětů na další úpravy.

Ad 3d) **Ing. Radotínský** informoval o:

- webových stránkách společenství, které slouží ke zveřejňování aktuálních informací a k usnadnění kontaktu mezi členy a výborem SVJ. Lze si zde stáhnout základní dokumenty SVJ, jako například stanov, zápisy ze shromáždění, požární směrnice a další. Stránky jsou plně funkční a jsou pravidelně aktualizovány. Stránky se těší vzrůstající oblíbenosti. V kalendářním roce 2015 zaznamenaly více než 5000 (loni 3000) návštěv, z toho téměř 4000 (loni 1200) unikátních a bylo přeneseno zhruba 1,8 GB. V sekci „Fotogalerie“ našich stránek byla vytvořena podstránka „Historie domu“. Do této podstránky umístíme fotografie z historie našeho objektu. Uživatelé webových stránek mají možnost rozšiřovat fotogalerii tím, že zašlou svoje archivní snímky na adresu: svj@mimonska.cz.
- Aktualizaci stanov dle NOZ. Ve spolupráci s právním oddělením SBD Praha byly v souladu s NOZ vypracovány nové stanov a nový domovní řád. Tyto dokumenty byly v průběhu srpna distribuovány všem majitelům bytů, aby se s nimi mohli seznámit a předat výboru do konce září své případné připomínky. Relevantní připomínky byly opět ve spolupráci s SBD zapracovány do návrhu nových stanov.

Ad 4) Zástupce SBD **JUDr. Letocha** přednesl zprávu správce objektu SBD Praha o činnosti, finančním hospodaření a stavu finančních prostředků každého vlastníka za rok 2015

Ad 5) Předseda **Ing. Butovič** zhodnotil činnost výboru v uplynulém období. Dle jeho názoru výbor během celého roku pracoval dobře a podařilo se hlavní úkoly stanovené Společenstvím na toto období úspěšně dokončit.

Ad 6) Předseda **Ing. Butovič** postupně přednesl Návrh usnesení ze shromáždění vlastníků. (viz příloha) a řídil hlasování o jednotlivých bodech. Vzhledem ke skutečnosti, že na začátku shromáždění byly schváleny nové stanov, probíhalo hlasování již podle těchto stanov.

Výsledky hlasování:

1. Schválení účetní závěrky za rok 2014 a návrh na rozdělení výsledku hospodaření za rok 2014

Shromáždění schvaluje účetní závěrku za rok 2014.

Shromáždění schvaluje rozdělení výsledku hospodaření za rok 2014 v celkové výši zisk 5 598,03

Kč následovně:

- a. 5 598,03 Kč převést ve prospěch rezervního fondu
- b. Shromáždění vlastníků zmocňuje statutární orgán společenství k použití fondu k úhradě nákladů souvisejících se správou domu

Výsledek hlasování: ze všech vlastníků 71,09% pro, 0% proti, 0% se zdrželo (100% zúčastněných)

Schváleno

2. Návrh na úpravu výše krátkodobých záloh

Krátkodobé zálohy na rok 2016 se nebudou upravovat.

Výsledek hlasování: ze všech vlastníků 71,09% pro, 0% proti, 0% se zdrželo (100% zúčastněných)

Schváleno

3. Návrh na úpravu výše dlouhodobých záloh

Dlouhodobá záloha na rok 2016 se nebude upravovat.

Výsledek hlasování: ze všech vlastníků 71,09% pro, 0% proti, 0% se zdrželo (100% zúčastněných)

Schváleno

4. Návrh na vrácení části dlouhodobé zálohy na rok 2015

Shromáždění schvaluje:

- a. Snížit ke dni 31.12.2015 zůstatek dlouhodobé zálohy o částku 1 mil. Kč
- b. Částku ve výši 1 mil. Kč rozdělit mezi členy společenství ve výši odpovídající velikosti jejich spoluvlastnického podílu
- c. Vypořádat závazky z titulu snížení dlouhodobé zálohy vůči jednotlivým členům společenství v rámci ročního vyúčtování za tok 2015

Petr Radotínský 18.12.15 15:48

Deleted: vy

Výsledek hlasování: ze všech vlastníků 68,8% pro, 2,21% proti, 0% se zdrželo (96,89 % zúčastněných)

Schváleno

5. Ostatní

- a. Shromáždění bere na vědomí, že v předpisu záloh pro jednotlivé jednotky může dojít ke korunovým rozdílům z důvodu zaokrouhlení
- b. Shromáždění ukládá všem členům společenství hradit měsíční zálohy řádně a včas

Výsledek hlasování: ze všech vlastníků 71,09% pro, 0% proti, 0% se zdrželo (100% zúčastněných)

Schváleno

6. Zpráva správce objektu

Shromáždění bere na vědomí zprávu výboru a zprávu správce objektu, SBD Praha, a nemá vůči nim připomínek.

Výsledek hlasování: ze všech vlastníků 71,09% pro, 0% proti, 0% se zdrželo (100% zúčastněných)

Schváleno

7. Plán rekonstrukcí a oprav v roce 2016

Shromáždění schvaluje následující plán rekonstrukcí a oprav v roce 2016:

- Údržba domu	80.000,- Kč
- Vodoinstalace	30.000,- Kč
- Výtahy	40.000,- Kč
- Elektroinstalace	25.000,- Kč
- Opravy dveří	25.000,- Kč
- Deratizace	20.000,- Kč
- Revize plyn, protipožární	10.000,- Kč
- <u>Různé</u>	<u>120.000,- Kč</u>
Celkem	320.000,- Kč

Výsledek hlasování: ze všech vlastníků 71,09% pro, 0% proti, 0% se zdrželo (100% zúčastněných)

Schváleno

9. Stanovy, domovní řád a specifikace oprav

Shromáždění schvaluje Domovní řád společenství vlastníků pro dům Mimoňská 633 – 643.

Výsledek hlasování: ze všech vlastníků 71,09% pro, 0% proti, 0% se zdrželo (100% zúčastněných)

Schváleno

10. Stanovy, domovní řád a specifikace oprav

Shromáždění schvaluje Specifikace oprav a výměn hrazených z prostředků společenství na opravy a údržbu společenství vlastníků pro dům mimoňská 633 – 643.

Výsledek hlasování: ze všech vlastníků 71,09% pro, 0% proti, 0% se zdrželo (100% zúčastněných)

Schváleno

Schůze byla ukončena cca v 19:50 hod.

Zapsal Ing. Alexandr Butovič, Ph.D.

V Praze dne 11.12.2015

Přílohy:

1. Usnesení shromáždění vlastníků konaného 25.11.2015
2. Hlasovací protokol