

Společenství vlastníků jednotek domu Lužická 419/14, Olomouc,
IČO: 286 19 889

Zápis ze shromáždění Společenství vlastníků jednotek domu Lužická 419/14 ze dne 08/12/2014.

Program jednání :

- 1/ Schválení účetní uzávěrky za rok 2013;
Zpráva o hospodaření společenství
Zpráva o činnosti správce
- 2/ Kontrola usnesení z minulého shromáždění
- 3/ Úhrady za služby a do fondu oprav v r.2015
- 4/ Projednání a schválení věcného plánu oprav 2015 a dál
- 5/ Větrání sklepních prostor v otopném období
- 6/ Legislativní změny s účinností od r. 2014 a 2015 ve vztahu k SVJ.
- 7/ Různé
- 8/ Závěr

Zápis :

Shromáždění zahájil v 17:08 hod. pověřený vlastník SVJ ing. Vladimír Brančík, který nadále předsedal shromáždění (viz předsedající). Přivítal přítomné vlastníky. Přivítal rovněž místopředsedu bytového družstva Olomouc-Povel, pana Pečivu. Sdělil, že BYTOVÉ DRUŽSTVO OLOMOUC-POVEL zastupuje na jednání jeho místopředseda na základě pověření členskou schůzí družstva. Sdělil přítomným, že v SVJ je nový člen, Česká lékařská komora v prostorách po Faville.

Počet přítomných hlasů : 483 559, účast 93%

Konstatoval, že početní zastoupení hlasů na jednání splňuje podmínku usnášeníschopnosti a že hlasování bude veřejné.

Pozvánka a presenční listina jsou přílohou zápisu.

1. Schválení účetní uzávěrky za rok 2013.

Předsedající předložil ke schválení účetní uzávěrku za rok 2013 a okomentoval skladbu položek Výsledovky na straně nákladů a výnosů. Připomněl, že Shromáždění SVJ svým hlasováním určuje, jak naložit s výsledkem hospodaření. Poté předložil Shromáždění návrh na usnesení.

Usnesení č.1.

Shromáždění schvaluje účetní uzávěrku za rok 2013 .

Náklady 309 517 Kč, Výnosy 302 013 tis. Kč, ztráta 7 500 Kč.

Ztrátu ve výši 7 500 Kč zaúčtovat na účet 95510, dlouhodobá záloha na opravy.

Hlasování k usnesení č.1 – usnesení bylo přijato všemi přítomnými hlasy

Dále předsedající seznámil Shromáždění se Zprávou o hospodaření SVJ a Zprávou o činnosti správce. Obě Zprávy vzalo Shromáždění na vědomí. Závěrka a Zprávy jsou v příloze zápisu z tohoto jednání.

2. Kontrola usnesení z minulé členské schůze.

Usnesení č. 2 z členské schůze z 27/11/2013 zavazovalo pověřeného vlastníka vyplacením odměny p. Vonáškoví v souvislosti s agendou k dotacím na výtahy. Bylo splněno, vyplacená odměna činila 25 tis. Kč + DPH. Dotace na výtahy byla vyplacena v 1.Q/2014 ve výši 760 460,- Kč a použita na splacení úvěru z r. 2012 (3,7 mil. Kč).

Usnesení č. 5 stanovilo realizovat **plán oprav na rok 2014**

Byly splněny položky:

- osvětlení společných prostor domu – ovládání svítidel pohybovými čidly
- vymalování společných prostor
- položení podlahové krytiny ve společných prostorách
- jednotné provedení zvonkových rozvodů na podlažích

- vyměnit zvonkové tablo za systém pro audio a video komunikaci
- realizovat úložiště pro 6 kol na všech podlažích (splněno zatím jen pro 1.-6. patro)

Dosud nesplněny byly tyto položky:

- vyčištění podlaží od nefunkčních telekomunikačních rozvodů
- zprovoznit centrální odsávání na všech stoupačkách
- zvýšit kapacitu stávajících koláren vhodnějším řešením zavěšení kol
- realizovat ochranné oplocení kolem domu proti znečišťování soklu fasády psy

Přijaté úkoly pro rok 2014 přesáhly časové i finanční možnosti realizace. Jednak nespolupracovala firma Rio Media a tak staré mrtvé rozvody dosud nejsou odstraněny. Nebyl čas na přípravu a technické řešení oplocení domu ani na zprovoznění centrálního odsávání, kde je třeba zvážit zda repasovat, nebo vyměnit agregáty. Zvýšení kapacity stávajících koláren se stalo zatím nezajímavým, neboť se tam uvolnila kapacita po realizaci boxů na podlaží. Boxy na kola byly provedeny jen z 50% z finančních důvodů.

Usnesení č. 5 rovněž zavazovalo pověřeného vlastníka **přijetím nového úvěru po vyplacení dotace** na úvěr původní. Nový úvěr byl přijat v 04/2014 za stanovených podmínek, tedy do výše 3,7 mil. Kč, kdy jím byl refinancován aktuální zůstatek jistiny úvěru z r.2012, který tímto zanikl. Nový úvěr ve výši 3 624 653,- Kč fixován na 5 let s úrokem 2,69%. Délka splácení je 10 let. Měsíční anuitní splátka je 35 300,- Kč. Z úvěru bylo možno dočerpát 900 tis. Kč pro financování akcí z plánu oprav.

V rámci kontroly minulých usnesení sdělil pověřený vlastník Shromáždění, že má povinnost informovat, že závazek splatit část nákladů na rekonstrukci domu v poměru vlastnických podílů členů SVJ, přijatý mimořádnou členskou schůzí ze dne 31/07/2013 byl všemi členy SVJ splacen mimo pana Kociána, byt č.3. Pověřený vlastník pověřil právní kancelář k vymáhání dlužné částky 30 025,- Kč. Úroky budou započteny dle zákona.

3. Úhrady za služby v r. 2015.

Předsedající sdělil shromáždění, že skladba položek v předpise úhrad i jejich výše zůstávají stejné i na rok 2015, pokud si navýšení nevynutí změna ekonomických podmínek.

4. Plán oprav 2015 a dál

V úvodu k projednání tohoto bodu sdělil předsedající plénu, že FO je tvořen měsíčním příjmem ve výši cca 70 tis. Kč. Z toho se měsíčně splácí úvěr ve výši 35 300,- Kč. Roční použitelná částka pro realizaci přijatých úkolů financovaných z FO je cca 400 tis. Kč. Prioritně však je nutno rezervovat prostředky k zajištění revizí a kontrol technického zařízení domu dle platné legislativy, tedy revize elektro, revize a kontroly plynových zařízení, výměny bytových vodoměrů, servis výtahů, požární prohlídky a zajištění nutných oprav zjištěných závad. Finančními možnostmi FO bude limitován postup realizace úkolů, přijatých pro další období od r.2015.

Předsedající pak požádal místopředsedu představenstva bytového družstva, pana Michala Pečivu, který byl majoritním vlastníkem pověřen přednést návrh plánu oprav na pro rok 2015 a další období, odsouhlaseným BD Olomouc-Povel, aby s ním Shromáždění seznámil. Členové Shromáždění měli možnost se s tímto návrhem seznámit na webových stránkách SVJ. Předsedající po diskusi předložil k hlasování toto usnesení:

Usnesení č.2.

Shromáždění schvaluje návrh plánu oprav pro období od r. 2015 v rozsahu dle přílohy, která je součástí zápisu z tohoto jednání.

Hlasování k usnesení č.2 – usnesení bylo přijato všemi přítomnými hlasy

5. Větrání sklepních prostor v domě v otopném období.

Zástupce BD vysvětlil problém a přednesl usnesení BD v této věci. Předsedající pak předložil Shromáždění ke schválení následující usnesení.

Usnesení č.3

Shromáždění SVJ Lužická 14 Olomouc zavazuje své členy, neotevírat ve sklepních prostorách domu větrací okna v topné sezoně. Důvodem jsou úspory tepla.

Hlasování k usnesení č.3 – usnesení bylo přijato všemi přítomnými hlasy

6.Legislativní změny s účinností od r. 2014 a 2015 ve vztahu k SVJ.

Shromáždění na svém posledním jednání uložilo pověřenému vlastníkovi

a/ Připravit návrh nových Stanov v souvislosti s NOZ(Novým občanským zákoníkem) a předložit tento návrh k projednání při shromáždění ke schválení účetní uzávěrky za rok 2013.

b/Připravit Směrnici k problematice vyúčtování služeb a plnění poskytovaných v souvislosti s užíváním bytů a předložit ji ke schválení v termínu dle předchozího bodu.

c/Zajistit PENB pro bytový dům Lužická v průběhu roku 2014

K uvedeným úkolům pověřený vlastník sdělil:

Ad a/ Návrh nových stanov po rozhovorech s právníky byl odložen na nejpozdější možnou dobu. Důvodem jsou stále probíhající diskuse k některým ustanovením NOZ a je možné, že mohou být přijaty novelizace i s případným dopadem na znění nových stanov SVJ.

Shromáždění vzalo zdůvodnění na vědomí.

Ad b/ Směrnice v podobě Ujednání je připravena. Byla zveřejněna i na webových stránkách SVJ.

Předsedající přečetl návrh Ujednání, vysvětlil jeho smysl. Poté nechal o jeho přijetí hlasovat jako o usnesení č.4:

Usnesení č.4

Shromáždění rozhodlo o způsobu rozúčtování některých nákladů za služby ve smyslu přijatého dokumentu s názvem „Ujednání o způsobu poskytování plnění spojených s užíváním bytů a nebytových prostorů v domě na adrese Lužická 419/14, Olomouc. Ujednání je přílohou zápisu z této schůze.

Hlasování k usnesení č.4 – usnesení bylo přijato všemi přítomnými hlasy

Ad c/ PENB byl zajištěn v 05/2014, platnost je 10 let. Prodejci poskytne SVJ originál k vytvoření kopie, kterou si vlastník nechá ověřit a originál PENB vrátí SVJ.

7. Různé

- Pan Mašlár projevil zájem o připojení internetu od jiného provozovatele, než je současná Rio Media. Pověřený vlastník spolu se zástupcem BD prověří technické možnosti bez zásahu do vnitřních společných prostor.

- Paní Paličková vznesla dotaz, kdo určí priority v realizaci přijatého plánu FO od r. 2015. Pověřený vlastník sdělil, že ke stanoveným prioritám se bude možno vyjádřit po uveřejnění plánu FO na webových stránkách SVJ. Připomínky možno dát do schránky SVJ nebo zaslat na e-mail: patriotpovel@seznam.cz

8. Závěr

Předsedající poděkoval přítomným za účast, popřál všem příjemné prožití vánočních svátků a ukončil Shromáždění v 18:08 hod.

Společenství vlastníků jednotek
domu Lužická 419/14, Olomouc
Lužická 419/14, 779 00 Olomouc
IČ: 286 19 889

.....
Zapsal: Ing. Vladimír Brančík
pověřený vlastník
SVJ Lužická 14, Olomouc

V Olomouci dne 12/12/2014