

Zápis z jednání shromáždění Společenství vlastníků Arbesova 1-11, konaného dne 2. listopadu 2017 v 17.00 hodin

Pozvánka na shromáždění s programem byla zveřejněna na vývěsce domu a na webových stránkách společenství od 17. října 2017 do 2. listopadu 2017.

Prezence

Přítomno dle prezenční listiny při zahájení 148 z 280 vlastníků jednotek v domě (u SJM je započtena jedna osoba), což je 54,93 % členů dle spoluvlastnického podílu, shromáždění je usnášeníschopné.

Program jednání

1. Zahájení Shromáždění
2. Představení hostů pozvaných na Shromáždění
3. Volba zapisovatele a ověřovatele zápisu
4. Ověření usnášení schopnosti Shromáždění
5. Zpráva o činnosti a hospodaření Společenství za 4.Q/16–3.Q/2017
6. Zpráva kontrolní komise 4.Q/16–3.Q/2017
7. Návrh rozpočtu Společenství na rok 2018, změna výše poplatku pro 1.patru a schválení účetní závěrky za rok 2016
8. Refinancování stávajícího úvěru
9. Výměna výtahů
10. Financování výměny výtahů
11. Diskuze a různé
12. Závěr

Průběh jednání:

1. Zahájení Shromáždění

Schůzi zahájil na základě pověření předsedkyně výboru Hany Musilové, člen kontrolní komise Ing. Jiří Sekora, který přivítal přítomné a představil program jednání.

2. Představení hostů pozvaných na Shromáždění

Na Shromáždění byli pozváni a představení tito hosté:

Ing. Miloslava Koppová, NOVÝ DOMOV, stavební bytové družstvo
Ing. Iva Kožoušková, FIWA servis s.r.o.

3. Volba zapisovatele a ověřovatele zápisu

Byl přednesen návrh zapisovatele a ověřovatele:

- Zapisovatel: Mgr. Lucie Macková
- Ověřovatel zápisu: Ing. Karel Typlt

Pro hlasovalo 100 % přítomných, proti 0 %, zdrželo se 0 %. Členové byli schváleni nadpoloviční většinou přítomných.

4. Ověření usnášeníschopnosti Shromáždění

Ing. Miroslava Koppová informovala o účasti dle prezence. Předsedající schůze prohlásil shromáždění za usnášeníschopné.

5. Zpráva o činnosti a hospodaření Společenství za období 4.Q/16–3.Q/2017

Místopředsedkyně výboru Markéta Machourková Sedláková informovala přítomné o aktivitách Výboru a o opravách, které na domě prozatím proběhly:

Investice a opravy domu

- průběžná výměna vadného osvětlení a celková údržba osvětlení,
- oprava TV rozvodů a rozbočovače ve vchodě A1,
- rizikové kácení uschlé břízy u vchodu A8, včetně odvozu odpadu,
- komplexní deratizace A1 – A11 provedená v měsíci dubnu a září,
- průběžná výměna starých nebo vadných domácích telefonů,
- ze všech vchodů proběhl svoz odložených věcí v kolárnách a sušárnách do EKO dvora,
- seřízení všech vchodových dveří,
- oprava střešního pláště ve vchodě A 10,
- oprava vzduchotechniky dle vypracované revizní zprávy,
- proběhla revize plynových zařízení,
- kamerová prohlídka kanalizace ve vchodě A9,
- a nutné opravy výtahů dle revizní zprávy.

Ostatní činnosti Společenství

- Výbor pokračuje v řešení odstranění duplicity. V tuto chvíli probíhá několik samostatných řízení vlastníků (prodej, převod, dědické řízení), poslední fáze podání ve vztahu k odstranění duplicity bude provedena do konce roku 2017. Z původních vlastníků mimo SV zbývají v duplicitě poslední 3.
- Dokončení narovnání mezi SV a SpeWo - byl nám vrácen soudní poplatek, který byl hrazen ze zádržného spol. SpeWo a byl připsán ve prospěch SV,
- Řešeny havárie kanalizace ve dvou vchodech – v nejbližší době budou objednány kontroly kamerovým systémem v rizikových místech, tj. od 2. patra dolů ve všech vchodech.

Místopředsedkyně výboru Markéta Machourková Sedláková podrobně informovala přítomné ohledně hospodaření Společenství:

- Tvorba FO od 1.1.2017 do 30.9.2017 je 1,067.544 Kč, z této částky bylo letos vyčerpáno na již zmíněné opravy 153.702 Kč.
- Stav fondu na opravy, údržbu a vodoměry k 30.9.2017 činí 9,389.408,46 Kč. Stav fondu – navýšení na spoření Wustenrot k 30.9.2017 činí 7,162.828,72 Kč. Celková částka ve FO činí 16,552.237,18 Kč.
- Celkový stav na bankovních účtech k 30.9.2017 je **9,802.660,50 Kč**, konkrétně 3,100.870,32 Kč ve FIO bance a 6,701.790,18 Kč v ČSOB.
- V letošním roce společenství eviduje 4 dlužníky, z toho dva požádali o uznání dluhu a splátkový kalendář. Zbývající dvě pohledávky budou vymáhány soudní cestou.

K uvedenému bodu programu Shromáždění hlasovalo o přijetí následujícího usnesení:

Shromáždění bere na vědomí zprávu o činnosti a hospodaření Společenství za období 4.Q/16–3.Q/2017.

Pro hlasovalo 100 % přítomných, proti 0 %, zdrželo se 0 %. **Usnesení bylo přijato.**

6. Zpráva Kontrolní komise 4Q/16 - 3Q/2017

Předsedající schůze vyzval předsedu KK pana Eduarda Lahodu o přednesení zprávy KK. Pan Lahoda se zprávou přítomné seznámil viz zpráva kontrolní komise.

K uvedenému bodu programu Shromáždění hlasovalo o přijetí následujícího usnesení:

Shromáždění bere na vědomí zprávu o činnosti kontrolní komise za období 4.Q/16–3.Q/2017.

Pro hlasovalo 100 % přítomných, proti 0 %, zdrželo se 0 %. **Usnesení bylo přijato.**

7. Návrh rozpočtu Společenství na rok 2018 a schválení účetní závěrky za rok 2016

Předsedající schůze předložil k projednání návrh rozpočtu předpokládaných nákladů a výdajů Společenství pro rok 2018.

a) Nová položka ve vyúčtování

Náklady na správní činnost, tj. poštovné, právní služby, ověření podpisů, notářské služby, kancelářské potřeby apod., budou rozúčtovány mezi vlastníky na bytovou jednotku stejně. Doposud byly tyto náklady součástí provozních nákladů a vyúčtovány mezi vlastníky v poměru podle spoluvlastnických podílů.

Shromáždění bere na vědomí změnu v položce provozní náklady a vytvoření položky správní náklady s tím, že tato položka bude rozúčtována na bytovou jednotku stejně.

b) Osvobození 1. pater od poplatku za výtah

Výboru byl opět předán požadavek, aby shromáždění projednalo osvobození prvních pater od placení poplatku na výtah.

K uvedenému bodu programu Shromáždění hlasovalo o přijetí následujícího usnesení:

Shromáždění schvaluje rozúčtování nákladů na provoz výtahu (servis, spotřeba elektrické energie, poplatky, běžné opravy a údržba) mezi vlastníky bytů ve 3. až 9. patře nadzemního podlaží domu dle velikosti spoluvlastnického podílu jednotek na společných částech domu.

Pro hlasovalo 50,93 % přítomných, proti 24,84 %, zdrželo se 24,23 %. **Usnesení bylo přijato.**

c) Změna výše mezd pro funkcionáře Společenství

Výše mzdy statutárního orgánu SV se od roku 2001, tedy od vzniku SV nijak nezměnila. S ohledem na to, že nová legislativa přinesla mnoho změn a tím i více povinností a zvýšenou odpovědnost statutárního orgánu SV, navrhujeme navýšení poplatku vyhrazeného pro mzdy statutárního orgánu na 40 Kč na bytovou jednotku.

K uvedenému bodu programu Shromáždění hlasovalo o přijetí následujícího usnesení:

Shromáždění schvaluje navýšení položky "SV/BD" na 40 Kč na bytovou jednotku.

Pro hlasovalo 83,54 % přítomných, proti 0 %, zdrželo se 16,46 %. **Usnesení bylo přijato.**

d) Navýšení příspěvků do fondu oprav

Investiční akce "odsávají" cca 80 % částky z FO. Pro vytvoření dostatečné rezervy FO na opravy a havarijní stavy navrhujeme navýšení příspěvku do FO ve výši 2 až 3 Kč / m².

K uvedenému bodu programu Shromáždění hlasovalo o přijetí následujícího usnesení:

Shromáždění schvaluje navýšení položky "FO spoluvlastnický podíl" o 3 Kč / m² podlahové plochy bytové jednotky.

Pro hlasovalo 82,14 % přítomných, proti 0,64 %, zdrželo se 17,22 %. **Usnesení bylo přijato.**

e) Zisk SV za rok 2016

Zisk ve výši 201.581,11 Kč byl vytvořen z přijatých úroků, smluvních pokut a z vráceného soudního poplatku. Tyto příjmy navrhuje výbor převést na účet fondu oprav.

K uvedenému bodu programu Shromáždění hlasovalo o přijetí následujícího usnesení:

Shromáždění schvaluje převedení účetního hospodářského výsledku za rok 2016 ve výši 201.581,11 Kč do fondu oprav. Shromáždění schvaluje účetní závěrku za rok 2016.

Pro hlasovalo 100 % přítomných, proti 0 %, zdrželo se 0 %. **Usnesení bylo přijato.**

8. Refinancování stávajícího úvěru

Předsedající stručně seznámil přítomné o daném bodu programu, následně předal slovo Ing. Ivě Kožouškové, která přítomné seznámila s podmínkami pře-financování stávajícího úvěru.

K uvedenému bodu programu Shromáždění hlasovalo o přijetí následujícího usnesení:

Shromáždění vlastníků schválilo pře-financování stávajícího úvěru č. 28927967 od Wüstenrot stavební spořitelny a.s. na revitalizaci domu, do Stavební spořitelny České spořitelny a.s. IČ 60197609 v maximální výši 11.700.000,- Kč s maximální dobou splatnosti 8 let (96 měsíců) a max. pevným úrokem 1,49 % p.a.

Pro hlasovalo 97,03 % přítomných, proti 0 %, zdrželo se 2,97 %. **Usnesení bylo přijato.**

9. Výměna výtahů

Předsedající přítomným odprezentoval obsah tohoto bodu programu. Konstatováno, že výbor SV poptal více firem zabývajících se výměnou výtahu. Poptány byly dvě varianty, a to výměna výtahů s ponecháním stávající dispozice šachty a varianta „otočená“, zahrnující výměnu výtahů včetně stavebních prací spojených s vybudováním nástupních míst přímo v jednotlivých bytových podlažích a přemístění stávajících rozvodů elektroinstalace. Cenové nabídky byly srovnány, a to nejen s přihlédnutím k ceně, ale i technickým vlastnostem nabízených výtahů, ekonomické stabilitě firmy, dostupným referencím apod.

Podmínkou realizace otočené varianty je **vydání stavebního povolení**, k žádosti o zahájení stavebního řízení je třeba předložení projektové dokumentace, zápisu ze shromáždění vlastníků s hlasováním dle stanov SV a **stanovisek dle požadavku stavebního úřadu** (HZS JmK, hygiena).

Až na základě projektové dokumentace a přesných podmínek stavebního povolení je možné upřesnit cenu realizace této varianty.

Výměna výtahů byla podrobně projednána výborem SV, kontrolní komisí a na vchodových schůzkách. Z vchodových schůzek nevyplýval většinový požadavek na realizaci jedné z možných variant, shromáždění vlastníků jsou tedy k rozhodnutí předkládány obě.

Výbor SV i kontrolní komise se většinově přiklání k realizaci otočené varianty, proto je jako první navrhováno hlasování o otočené variantě.

V průběhu diskuze o tomto bodu programu vzneseny dotazy, co je míněno přeložkou inženýrských sítí (přeložka svodu vody, elektroinstalace), kde jinde na Lesné byla realizována výměna výtahů v otočené variantě (na Lesné výměna realizována nebyla, realizace na ulici Vranovská), jak dlouho budou v případě otočené varianty vlastníci jednotek bez přívodu elektrické energie.

V průběhu projednávání uvedeného bodu přišel na shromáždění vlastník se spoluvlastnickým podílem o velikosti 0,47 %, odešli 2 vlastníci se spoluvlastnickým podílem o velikosti 0,47 %, jeden vlastník se spoluvlastnickým podílem o velikosti 0,24 % a jeden vlastník se spoluvlastnickým podílem o velikosti 0,35 %.

K uvedenému bodu programu Shromáždění hlasovalo o přijetí následujícího usnesení:

- 1) **Shromáždění vlastníků pověřuje výbor k objednání projektové dokumentace na výměnu 11 ks výtahů včetně vybudování nových nástupišť na jednotlivých bytových podlažích a přemístění stávajících svislých rozvodů a dešťového svodu.**
- 2) **Shromáždění vlastníků pověřuje výbor k zajištění všech náležitostí potřebných pro vydání stavebního povolení na výměnu 11 ks výtahů včetně vybudování nových nástupišť na jednotlivých bytových podlažích a přemístění stávajících svislých rozvodů a dešťového svodu.**
- 3) **Shromáždění pověřuje výbor SV k výběru zhotovitele výše uvedeného a k uzavření smlouvy o dílo, a to po nabytí právní moci stavebního povolení a předpokladu, že celkové náklady realizace nepřesáhnou 27,500.000 Kč.**

Při součtu hlasů k uvedenému bodu hlasování neseděl počet hlasů. Na základě podnětu zástupce Nového domova, Ing. Koppové, bylo zjištěno, že při hlasování nebyla zohledněna skutečnost, že někteří vlastníci v průběhu projednání tohoto bodu odešli, resp. se na shromáždění nově dostavili. Po provedeném přepočtu hlasů všech přítomných vlastníků již počet hlasů pro, proti a zdržel seděl.

Pro hlasovalo 50.77 % přítomných, proti 46,83 %, zdrželo se 2,39 %. **Usnesení bylo přijato.**

10. **Financování výměny výtahů**

K uvedenému bodu programu Shromáždění hlasovalo o přijetí následujícího usnesení:

Shromáždění vlastníků uděluje souhlas k uzavření smlouvy o úvěru společenstvím vlastníků se společností Stavební spořitelna České spořitelny a.s. IČ: 60197609 v max. výši 22.500.000,- Kč, s maximální dobou splatnosti 187 měsíců a max. pevným úrokem 1,59% p.a.

Současně shromáždění ruší usnesení přijaté v bodě 8 "Refinancování stávajícího úvěru" a nahrazuje ho novým usnesením, které zní takto: Shromáždění schvaluje pře-financování stávajícího úvěru č. 28927967.od Wüstenrot stavební spořitelny a.s. na revitalizaci domu, do Stavební spořitelny České spořitelny a.s. IČ 60197609 v maximální výši 11.700.000,- Kč s maximální dobou splatnosti 187 měsíců a max. pevným úrokem 1,59% p.a.

Pro hlasovalo 78,43 % přítomných, proti 2,61 %, zdrželo se 18,96 %. **Usnesení bylo přijato.**

11. Diskuze a různé

Ze strany přítomných vznesen dotaz ohledně zhodnocení jednotky v případě otočené varianty výtahů.

Dále diskutováno vyznačení parkovacích míst na ulici Arbesova. Navržena možnost zavedení obytné zóny, snížení povolené rychlosti na 20 km/h, vytvoření svislého parkovacího stání. Přítomným sdělena informace ohledně plošného kácení stromů na Lesné.

12. Závěr

Předsedající schůze poděkoval přítomným za jejich účast na schůzi shromáždění a jednání ukončil.

V Brně, dne 02. 11. 2017

Přílohy:

- prezenční listina vlastníků jednotek včetně plných mocí
- pozvánka

Zapsala:
Mgr. Lucie Macková

Ověřil:
Ing. Karel Typlt