

Zápis ze schůze Výboru SVJ konané dne 07.04.2015

Přítomni:

Petr Soukup – místopředseda
Ing. Jiří Jedlička – člen výboru
Lenka Polomčáková – člen KK
Petr Briš – člen KK
Michaela Hartlová – účetní

Místo konání:

Sídliště 738, Hostinné
(sušárna č.1)

Datum a čas:

07.04.2015 18:30 – 21:10

Nepřítomni:

Ing. Miroslav Balatka - předseda

Zapisovatel:

Petr Soukup

Ověřovatel zápisu:

Lenka Polomčáková, člen KK

Rídící schůze:

Ing. Jiří Jedlička

Na schůzi Výboru SVJ byly projednávány následující body:

Program schůze výboru SVJ:

1. Účetní uzávěrka za rok 2014
2. Informace k vyúčtování vlastníkům za rok 2014
3. Projednání a diskuze k novým stanovám SVJ
4. Informace k připravovanému zateplení
5. Návrh na zřízení 2.podpisového vzoru a internetového přístupu k účtu SVJ
6. Návrh na předání pokladny pí.Hartlové
7. Návrh na zvýšení odměny domovníkovi z 500,- na 700,- /měs. „čistého“
8. Návrh na snížení odměny předsedovi z 2000,- na 1000,- /měs. „čistého“
9. Návrh na finanční odměnu p.Soukupovi za vypracování vyúčtování 2014
10. Výmalba strojovny (více nabídek)
11. Návrh na úpravu podlahové plochy bytové jednotky dle skutečnosti
12. Určení termínu výročního shromáždění
13. Ostatní (poklop na střechu, odpis dluhu pí.Hospodkové, předplatné SKYLINK, domovní telefony)

Záznam jednání:

Schůze byla zahájena v 18:30. Přítomnost členů výboru je 66,6 %. Výbor je **usnášeníschopný**. Přítomna paní Polomčáková a pan Briš jako členové kontrolní komise (KK) a pí. Hartlová jako účetní SVJ.

Bod 1. programu (Účetní uzávěrka za rok 2014)

Na úvod paní Hartlová (účetní) seznámila přítomné s výsledky roční účetní uzávěrky SVJ. Následně vysvětlila veškeré dotazy týkající se dané uzávěrky. Dále upozornila přítomné na fakt, že k datu 31.12.2014 byla na základě rozhodnutí výboru SVJ účetně odepsána pohledávka vůči pí.Hospodkové, která byla součástí exekučního řízení vedeného proti její osobě a která vyústila v exekuční prodej bytové jednotky pí.Hospodkové. Z částky získané prodejem této bytové jednotky, bylo v následném rozhodovacím řízení přisouzeno našemu SVJ celkem **0,- Kč**. Tímto je tedy tato pohledávka ve výši **176.854,- Kč** v podstatě již nevymahatelná. Kromě této pohledávky byla vůči pí.Hospodkové evidována pohledávka ve výši **19.509,- Kč**, která vznikla v období 01-05/2013, než došlo k fyzickému prodeji její bytové jednotky. Vzhledem k předchozímu exekučnímu řízení vedenému vůči tomuto dlužníkovi, prodeji jeho nemovitosti a zároveň znalosti jeho majetkových poměrů bylo výborem rozhodnuto o dalším nevymáhání této pohledávky. Lze s jistotou předpokládat, že vymáhání pohledávky by znamenalo další náklady pro SVJ a předpoklad návratnosti je téměř nulový. Celková výše odepsané pohledávky tedy činí

196.363,- Kč. Výbor + KK schválil účetní uzávěrku 2014 a hlasoval o doporučení předložit účetní uzávěrku Shromáždění ke schválení.

Hlasování: 4:0 pro doporučení uzávěrky ke schválení Shromážděním ... *návrh byl přijat*

Zajistí: p.Hartlová

Termín: do 28.04.2015 (termín Shromáždění)

Bod 2. programu (Informace k vyúčtování vlastníkům za rok 2014)

Přítomní byli p.Soukupem informováni o stavu vyúčtování pro jednotlivé vlastníky za rok 2014. Vyúčtování se pozdrželo čekáním na vyúčtování za teplo, TUV a SV od společnosti BYTTHERM. Celkové vyúčtování je vytištěno, včetně celkových přehledů i rozpisů záloh pro jednotlivé vlastníky. Žádný nový „neplatič“ se neobjevil.

Hlasování:

Zajistí: p.Soukup

Termín: do 28.04.2015 (termín Shromáždění)

Bod 3. programu (Projednání a diskuze k novým stanovám)

Přítomní byli p.Jedličkou informováni o důvodech, které nás nutí k vytvoření nových stanov. Platnost NOZ (od 01.01.2014) a jeho rozpor s mnoha body „starých“ stanov. Legislativní povinnost pro změnu stanov je nejpozději do 31.12.2016. Nicméně z důvodu připravovaného zateplení a nutnosti jeho schválení Shromážděním jsme byli nuceni tvorbu nových stanov uspíšit. Ve starých stanovách je pro schválení modernizace společných částí budovy (a nejen pro tento důvod) nutné kvórum 100% všech vlastníků. Což je nesplnitelné. Dle nových stanov i NOZ jsou pro modernizaci potřeba „pouze“ 2/3 všech vlastníků, což už je podstatně reálnější. Změna stanov nás tedy čeká v každém případě, pouze byla uspíšena.

Přítomní s předstihem obdrželi návrh nových stanov emailem a měli tak možnost se s návrhem seznámit. V samotné diskuzi p.Břiš oznámil, že by některé body chtěl upravit. Nebyl však schopen říci, jaké změny navrhuje. Požadované návrhy změn tedy dodá nejpozději do 1 týdne.

Výbor + KK hlasoval o doporučení stanov ke schválení Shromážděním. Stanovy budou následně zaslány notáři Judr.Báلكovi z Trutnova k posouzení, dále budou k dispozici k nahlédnutí na internetových stránkách SVJ. Na vyžádání jsou k dispozici v tištěné podobě u p.Soukupa. Jelikož stanovy mají povahu veřejné listiny, musí být u jejich schválení na Shromáždění přítomen notář.

Hlasování: 4:0 pro doporučení ... *návrh byl přijat*

Zajistí: p. Jedlička, p. Soukup

Termín: do 28.04.2015 (termín Shromáždění)

Bod 4. programu (Informace k připravovanému zateplení)

Pan Jedlička společně s panem Soukupem informovali přítomné o stavu příprav na celkové zateplení budovy. Na základě poptávky jsme obdrželi již několik nezávazných nabídek od stavebních společností. Mimo jiné byla také učiněna schůzka s předsedou výboru pí.Šírovou z SVJ 723-724, které již svůj dům zateplilo.

Po získání mnoha cenných informací od pí.Šírové i zástupců jednotlivých stavebních společností dospěl výbor k závěru, že v rámci celkového zateplení je nezbytně nutné vyřešit i jednotnou rekonstrukci balkonů. Pokud nebude vyřešena oprava panelu balkonu (izolace folií, okapnička, apod.) a taktéž i zábradlí balkonu, jehož uchycení ke zdi je v případě zateplení jiné, nemá smysl o zateplení uvažovat. Pokud by se nevyřešily balkony, bylo by zateplení dosti problematické jak z pohledu funkčnosti, záruk, následných nutných úprav či výměn mnohdy ještě původních 40 let starých zábradlí.

Pravdou je, že cca ½ vlastníků si již zábradlí balkonu na své náklady vyměnila. Tuto výměnu však při veškerém dobrém úmyslu učinili v rozporu s platnými stanovami i zákonem (současné stanovy bezpodmínečně vyžadují 100% souhlas všech vlastníků s takovou výměnou). Ve většině případů je použita výplň Makrolon, která neodpovídá současně platné legislativě. Bytové domy s výškou větší než 12 m, nesmí z požárních důvodů tento materiál použít (nemá příslušnou certifikaci).

S vlastníky, kteří mají balkon dokonce celozasklený, bude situace osobně projednána. Vzhledem k nutnosti jednotného řešení balkonů se předpokládaná cena významně navýšila. Současná předpokládaná cena se pohybuje okolo 4 mil Kč. Ale i tak by nám dle všech propočtů mělo stačit navýšení o 5 Kč na 1m² do FÚ. Při době splácení 13 - 15 let bychom měli být schopni úvěr zvládnout.

Hlasování:

Zajistí: p.Soukup, p.Jedlička

Termín: termín Shromáždění k tématu zateplení, nebyl ještě stanoven

Bod 5. programu (Návrh na zřízení 2.podpisového vzoru k účtu SVJ + 2. internet banking)

Paní Polomčáková prověřovala v GE Money Bank situaci s podpisovými vzory a oprávněním k účtu SVJ. Zjistila, že podpisové vzory jsou stále ve stavu a na osoby, v jakém byly nastaveny před 13 lety při vzniku SVJ. Navíc přístup k prostředkům na účtu není vázán na přítomnost (souhlas) alespoň dvou oprávněných osob. Situace tedy více než alarmující! Výbor a KK rozhodl o neprodleném napravení situace. Podpisové vzory a oprávnění k dispozici s účtem bude vytvořeno na platné osoby ve voleném orgánu SVJ. Navíc bude zřízen 2. internetový přístup na účet SVJ (tzv. e-disponent) pro p. Soukupa, z důvodu možné zastupitelnosti při placení závazků SVJ.

Hlasování: **4:0** pro napravení podpisových vzorů + 2. přístup pro p.Soukupa ... *návrh byl přijat*

Zajistí: p. Balatka, p. Soukup, p. Jedlička

Termín: v tomto týdnu (**neprodleně**)

Bod 6. programu (Návrh na předání pokladny SVJ účetní pí.Hartlové)

Účetní paní Hartlová vyslovila požadavek na převzetí agendy pokladny SVJ do své správy. Neustále se potýká s nedostatky, chybějícími či špatně vyplněnými náležitostmi dokladů, které jí předkládá p.Balatka. Navrhuje tedy, že by si veškerou agendu pokladny včetně vystavování dokladů vedla sama. Pan Balatka by disponoval pouze provozní částkou ve výši 5.000,- Kč na běžné a nenadálé výdaje. Předání pokladny bude předcházet její inventura a odsouhlasení stavu.

Hlasování: **4:0** pro předání pokladny pí.Hartlové ... *návrh byl přijat*

Zajistí: p. Balatka, p. Soukup, p. Jedlička, pí. Hartlová

Termín: do termínu shromáždění 28.4.2015

Bod 7. programu (Návrh na zvýšení odměny domovníkovi z 500,- na 700,-/měsíc „čistého“)

Pány Soukupem a Jedličkou bylo navrženo zvýšení měsíční odměny za výkon domovnictví (Hofmanovi). Navýšení by bylo o 200,- / měsíčně, tedy z 500,- na 700,- (čistého). Náklad pro SVJ je ještě navýšen o 15% srážkovou daň. Do DPP na tuto činnost budou doplněny povinnosti pravidelného úklidu nové výtahové kabiny a údržba skleněného průhledu šachetních dveří. Odměna je vyplácena čtvrtletně na základě DPP. Platnost navýšení od 01.04.2015.

Hlasování: 4:0 pro navýšení odměny
Zajistí: pí. Hartlová
Termín: do termínu shromáždění 28.4.2015

... návrh byl přijat

Bod 8. programu (Návrh na snížení odměny p.Balatkovi z 2000,- na 1000,-/měsíc „čistého“)

Panem Jedličkou bylo navrženo snížení měsíční odměny p.Balatkovi. Objem činností a aktivit, které p.Balatka vykonává, se postupem času výrazně snížil. Tyto činnosti nyní zajišťují zbývající členové výboru. Po krátké debatě nad novou výší odměny se výbor + KK shodl na částce 900,- Kč / měsíčně („čistého“). Odměna je vyplácena měsíčně na základě DPP. Celkový náklad pro SVJ je navýšen o 15% srážkovou daň. Proplácení měsíčního telefonního paušálu p.Balatkovi ve výši 499,- Kč se nemění. Platnost snížení od 01.04.2015.

Hlasování: 4:0 pro snížení odměny
Zajistí: pí. Hartlová
Termín: do termínu shromáždění 28.4.2015

... návrh byl přijat

Bod 9. programu (Návrh na finanční odměnu p.Soukupovi za vypracování vyúčtování 2014)

Panem Jedličkou byla navržena jednorázová odměna p.Soukupovi za zpracování a vytištění vyúčtování za rok 2014. Výše odměny byla navržena na 2.500,- Kč „čistého“. Odměna bude vyplacena na základě DPP. Celkový náklad pro SVJ je navýšen o 15% srážkovou daň. Vyplacení odměny v průběhu 04/2015.

Hlasování: 3:1 pro vyplacení odměny
Zajistí: pí. Hartlová (DPP), p. Balatka
Termín: v průběhu 04/2015

... návrh byl přijat

Bod 10. programu (Výmalba strojovny + dno výtahové šachty)

Pro zamýšlenou výmalbu strojovny byli osloveni dva zhotovitelé. Nabídka prvního z nich byla na 11.895,- včetně práce a materiálu. Druhá nabídka zněla na 5.253,- Kč (práce 2.100,- ;materiál 3.153,-). Z důvodu ceny byla vybrána druhá nabídka p. Petra Vocáska z Hostinného. Se zhotovitelem bylo domluveno, že materiál zajistí SVJ (p.Balatka - přes internet) a on provede práci. Práce bude provedena na základě DPP. Realizace bude provedena ihned po zajištění materiálu.

Hlasování: 4:0 pro zhotovitele p.Petra Vocáska
Zajistí: p. Balatka
Termín: v průběhu 04/2015

... návrh byl přijat

Bod 11. programu (Návrh na úpravu podlahové plochy bytových jednotek dle skutečnosti)

Přítomní byli p.Soukupem informováni o zjištění, že velikost podlahové plochy použité pro výpočet příspěvku vlastníků do FÚ neodpovídá skutečnosti. Pro výpočet výše platby do FÚ byla v minulosti použita plocha z vyúčtování Bytthermu. Dle Prohlášení vlastníka budovy, však do této plochy není započtena plocha komory, balkonu a sklepní kóje, které jsou také součástí plochy bytu. V průměru se jedná o cca 6,5 m² navíc ke každé bytové jednotce.

	Nyní plocha:	Správně:	Navýšení o:	nově Kč do FÚ
1 + 1	33,80	40,5 (+ 6,7 m2)	+ 80,40 Kč =>	486,-
2 + 1	54,23	60,6 (+ 6,37 m2)	+ 76,44 Kč =>	727,-
3 + 1	64,53	71,2 (+ 6,67 m2)	+ 80,04 Kč =>	854,-

Výbor a KK doporučují Shromáždění úpravu podlahové plochy bytů pro výpočet příspěvku do FÚ dle skutečnosti.

Hlasování: 4:0 pro úpravu plochy bytů dle skutečnosti ... návrh byl přijat
Zajistí: p. Soukup
Termín: na shromáždění 28.04.2015

Bod 12. programu (Určení termínu pro výroční shromáždění vlastníků)

Vzhledem k tomu, že máme legislativní povinnost předat roční vyúčtování služeb vlastníkům nejpozději do 4 měsíců po skončení zúčtovacího období, byl výborem navržen termín úterý 28.04.2015. Jedním z hlavních témat tohoto shromáždění bude volba nových stanov, která musí proběhnout pod dohledem notáře. Pozvánku na shromáždění, její vyvěšení a soupis výročních informací pro vlastníky zajistí p.Soukup a p.Jedlička. Tyto informace budou následně vhozeny vlastníkům do schránky.

Hlasování: 4:0 pro navržený termín shromáždění ... návrh byl přijat
Zajistí: p. Soukup, p. Jedlička
Termín: do termínu shromáždění 28.04.2015

Bod 13. programu (Ostatní)

P. Jedlička informoval o instalaci nového poklopu pro výlez na střechu domu firmou Thermona Krkonoše. Poklop splňuje podmínky na požadovanou hlukovou a tepelnou těsnost a na snadnou manipulaci (plynové vzpěry). Konečná cena v tuto chvíli ještě není známa.

Dále byli přítomní informováni o předplacení poplatku za příjem satelitního TV signálu od společnosti SKYLINK na další dva roky. Jelikož od 1.4.2015 dochází ke zdražení poplatku, byla využita ještě stará sazba až do 05/2018. Předplatné na 2 roky tedy činí 899,- Kč.

Pan Soukup informoval přítomné o problematické situaci s domovními telefony, u kterých se i přes několikrát opravy stále vyskytují problémy se slyšitelností. Dle p.Zajíčka (elektrikář) by tyto problémy spolehlivě odstranil přechod domovních telefonů na digitální systém. Zároveň zaslal nabídku na systém CD2510T, který je k plné spokojenosti instalován ve vedlejší domě 739. Cena za hardware je 27.756,- Kč včetně DPH. Tato nabídka však postrádala informaci o odhadované ceně za práci. Proto bude nutné oslovit p.Zajíčka, aby předložil úplnou nabídku na instalaci DT. Následně bude pro srovnání oslovena ještě jiná firma.

Zajistí: p. Balatka
Termín: do termínu shromáždění 28.04.2015

V cca 21:10 hod. byla schůze výboru SVJ ukončena.
Zápis byl vyhotoven a podepsán v Hostinném dne 10.04.2015

Petr Soukup

Ing. Jiří Jedlička

Lenka Polomčáková