

Zápis

ze shromáždění SVJ pro dům čp. 1027, 1047, 1028, 1048 ulice Na Dlouhých, Plzeň
konaného dne 19. 5. 2016

Přítomno:

Vlastníci: 63 vlastníků, což představuje 67,3 % majitelů jednotek (viz příloha č. 2 Přehled hlasování)

Celkem byli přítomni vlastníci s 36 591 hlasy, což je 74,09 % z celkového počtu hlasů (celkový počet bytů je 92, celkový počet hlasů je 49 390).

Program jednání:

1. Zahájení
2. Zpráva mandátové komise
3. Zpráva o hospodaření
4. Zpráva revizní komise
5. Diskuse
6. Hlasování o obsazení revizní komise
7. Hlasování o instalaci bezpečnostních kamer
8. Závěr

1. Zahájení

Shromáždění zahájil pan Batěk v 18:05 a seznámil přítomné s programem jednání. Nikdo neměl žádné připomínky.

2. Zpráva mandátové komise

Mandátová komise ve složení pan Kučera, paní Sukupová a pan Gabriel oznámila, že shromáždění je schopné se usnášet.

3. Zpráva o hospodaření

Ing. Hruška seznámil vlastníky s hospodařením v roce 2015 s výhledem do roku 2016. Uvedl tyto informace:

- Stav financí na účtu a v pokladně.
- Přehled příjmů a výdajů.
- Stav fondu oprav.
- Změny v zálohách na služby.
- Stav vyúčtování za rok 2015.

Zpráva o hospodaření Společenství je příloze č. 1.

4. Zpráva revizní komise

Paní Kovaříková seznámila přítomné s činností revizní komise, zejména s kontrolou účetnictví společenství. Ve vedení účetnictví neshledala žádné nesrovnalosti.

5. Diskuse:

- Proběhla diskuse o výskytu obtížného hmyzu v některých bytech v domě č. 23. Majitelé bytů, ve kterých se obtížný hmyz vyskytoval se shodli na tom, že ohnisko výskytu bylo v bytě č. 13, který vlastní pan Vacek. Ten byt pronajímal nájemníkovi, který pravděpodobně hmyz do bytu zavlekl a nechal rozšířit do sousedních bytů aniž se pokusil hmyz nechat zlikvidovat odbornou firmou. V diskusi promluvili majitelé postižených bytů včetně pana Vaňka. Pan Batěk vysvětlil, že je možné převést náklady, které SVJ vynaložilo na likvidaci hmyzu (zatím se jedná o více než 60 000 Kč) na majitele postižených bytů, kteří by pak mohli pana Vacka žalovat o náhradu vynaložených nákladů. Společenství vlastníků nemůže žalobu podat, protože se náklady netýkají společných prostor, ale výhradně jednotlivých bytů. Vzhledem k tomu, že dokazování viny je v tomto případě velmi obtížné, navrhnul pan Batěk druhou možnost a to uhradit náklady z fondu oprav. O těchto možnostech se následně hlasovalo. Padl rovněž návrh upravit stanovy SVJ tak, aby se podobné problémy v budoucnu snáze mohly naúčtovat viníkovi.
- Pan Batěk informoval o jednání o nové pojistné smlouvě, která by mohla být výhodnější při snížení pojistného. Výbor bude nadále o této smlouvě diskutovat s pojišťovací agenturou, aby mohla být smlouva uzavřena v listopadu 2016, kdy vyprší smlouva nyní platná.
- Proběhla diskuse o bezpečnostních kamerách. Momentálně není dost podkladů k rozhodování. Výbor na příští členské schůzi předloží nabídku na instalaci kamer, aby bylo možné prodiskutovat detaily a rozhodnout o dalším postupu.
- Diskutovalo se o možnosti otvírání domovních dveří pomocí čipové karty. Výbor byl pověřen předložit na příští členské schůzi podrobnější informace.
- Dalším bodem diskuse byla rekonstrukce střechy. Vzhledem k životnosti současné střešní krytiny je třeba o této problematice diskutovat a během několika málo let střechu předělat. Jako výhodnější se jeví střecha šikmá, která má podstatně větší životnost. Výbor předloží na příští schůzi nabídku na rekonstrukci střechy.
- Pan Batěk navrhnul zvýšení odměn třem členům výboru o 150 Kč měsíčně. Jedná se o paní Soukupovou, pana Gabriela a pana Kučeru.

6. Hlasování o placení nákladů na likvidaci hmyzu z FO:

Pro: 61 vlastníků s 35 619 hlasy, to je 97,34 % přítomných hlasů.

Závěr: Návrh na placení nákladů na likvidaci hmyzu z FO byl schválen.

7. Hlasování o zvýšení odměn třem členům výboru :

Pro: 62 vlastníků 36 011 hlasů, to je 98,41 % přítomných hlasů.

Závěr: Návrh na zvýšení odměn třem členům výboru byl schválen. Odměny budou zvýšeny od 3. čtvrtletí 2016.

8. Závěr

Shromáždění vlastníků schválilo postup výboru v letech 2016 a 2017. V roce 2017 se nepředpokládají žádné zásadní rekonstrukce a opravy. Shromáždění bylo ukončeno v 19:30.

Přílohy

Příloha 1: Zpráva o hospodaření Společenství

Příloha 2: Přehled hlasování

V Plzni dne 19. 5. 2016

Zapsal: Hruška

Za výbor SVJ:

**SPOLEČENSTVÍ VLASTNÍKŮ
B. J. NA DLOUHÝCH 21-27
NA DLOUHÝCH 27, PLZEŇ 312 06
IČO: 26332027**

Jiří Hruška

Tomáš Batěk

Zpráva o hospodaření v roce 2015

pro shromáždění SVJ pro dům čp. 1027, 1047, 1028, 1048 ulice Na Dlouhých, Plzeň

konané dne 19. 5. 2016

Stav financí na účtech byl následující:

	31. 12. 2015	19. 5. 2016
Běžný účet u ČSOB	167 648,20 Kč	17 131,00 Kč
Spořicí účet u ČSOB	499 859,16 Kč	948 021,38 Kč
Hotovost v pokladně	3 711,00 Kč	6 250,00 Kč
Celkem:	669 583,36 Kč	971 402,38 Kč

Závěrka roku 2015

Účetní závěrku provedl náš správce v zákonném termínu a byla předána Revizní komisi Společenství, kde je možné nahlédnout do jednotlivých výkazů. Pro Vaši informaci uvádím vybrané informace ve srozumitelnější formě:

Vyúčtování služeb

Položka	Příjmy	Výdaje	Rozdíl
Teplo	607 488	522 105	85 383
TUV	549 569	538 948	10 358
Studená voda	378 468	326 569	51 899
Výtah	44 100	30 853	13 247
Elektřina	11 736	12 534	-798
Odpad	68 460	43 868	5 797
Ostatní služby	82 980	74 053	8 927
Celkem	1 742 538	1 548 930	193 608

Ve vyúčtování služeb je patrná relativně velká difference mezi příjmy a výdaji, způsobená především platbami za teplo. Je to důsledek nezvykle mírné zimy. Velká difference je také mezi příjmy a výdaji za studenou vodu. Tam lze předpokládat úsporu ve spotřebě. Vzhledem k neustále rostoucí ceně vody není třeba zálohy upravovat.

Zálohy na rok 2016

Zálohy na služby se v roce 2015 hromadně neměnily a ani v roce 2016 nepředpokládám, že bychom provedli hromadnou změnu. Pokud někdo z Vás považuje za potřebné si upravit výši záloh, může se domluvit se správcem.

Fond oprav

Počáteční stav k 1. 1. 2015	396 589,06 Kč
Čerpání	1 644 992,67 Kč
Tvorba	1 848 433,00 Kč
Konečný stav k 31. 12. 2015	600 029,39 Kč

Položky čerpané z fondu oprav v roce 2015:

Splátka úvěru	317 825,00 Kč
Mimořádná splátka úvěru	1 000 000,00 Kč
Montáž hrotů proti ptákům	77 509,00 Kč
Likvidace obtížného hmyzu	40 415,00 Kč
Servis výtahů	35 716,00 Kč
Pojištění domu	39 645,00 Kč
Údržba STA	7 822,30 Kč
Poplatek za satelitní TV	7 632,00 Kč
Mzdy za úklid domů	43 980,00 Kč
Úklidové prostředky	5 299,00 Kč
Poplatek za havarijní službu	1 428,00 Kč
Nájem salonku a příprava čl. schůze	9 096,40 Kč
Právní služby (příprava stanov SVJ)	7 260,00 Kč
Opravy rozvodu vody	11 205,00 Kč
Revize střechy	3 680,00 Kč
Opravy zámků vchodových dveří	4 334,00 Kč
Požární prevence	2 662,00 Kč
Stojany na kola do kočárekoven	699,00 Kč
Potřeby na úpravu okolí domů	585,00 Kč
Ostatní	28 199,97 Kč
Celkem	1 644 992,67 Kč

Tvorba fondu oprav

Vklady majitelů	1 778 040,00 Kč
Dotace na úroky z úvěru	70 393,00 Kč
Celkem	1 848 433,00 Kč

Stavební spoření a úvěr

Úvěr, který jsme si vzali jako právnická osoba se začátkem roku 2016 změnil z překlenovacího úvěru na řádný úvěr. Zároveň se změnila výše splátky z částky 39 050 na částku 60 000 měsíčně. Původní úrok byl v březnu 2015 snížen z 5,8 % na 2,39 %. S přechodem na řádný úvěr se snížil úrok na 1,99 %. Mimořádnými vklady zaplacenými během roku 2015, které dosáhly v souhrnu

výše 1 000 000 Kč a díky poměrně vysoké měsíční splátce se zkrátí splácení o několik let a s tím se sníží náklady na úvěr o stovky tisíc.

Závěr

V roce 2015 byly poměrně malé náklady na opravy a díky tomu se dařilo urychlit splácení úvěru. Zároveň se podařilo některé náklady, které se dříve samostatně vyúčtovávaly začlenit do fondu oprav. Tím došlo ke snížení nákladů na provoz bytů které odpovídá v průměru snížení platby do fondu oprav o 2 Kč na m².

V Plzni dne: 19. května 2016

Sestavil: Hruška

Přehled hlasování

Hlasování č.	1	2	3	4	5	6	7	8
Předmět hlasování	Placení nákladů na likvidaci hmyzu z FO	Zvýšení odměn třem členům výboru						
Dům	Ano	Ano	Ano	Ano	Ano	Ano	Ano	Ano
Přítomno	Hlasů	Hlasů	Hlasů	Hlasů	Hlasů	Hlasů	Hlasů	Hlasů
Dům 21	15	17	0	0	0	0	0	0
Dům 23	18	17	0	0	0	0	0	0
Dům 25	13	13	0	0	0	0	0	0
Dům 27	15	15	0	0	0	0	0	0
Celkem	61	62	0	0	0	0	0	0
Celkem %	96,83	98,41	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

Celkem bytů:	92
Celkem hlasů:	49 390

