

Zápis z 10. shromáždění Společenství vlastníků jednotek obytného domu Poláčkova 5293/13, Jihlava, konaného dne 18. února 2016.

Schůze shromáždění byla zahájena v 19:30 předsedou výboru, panem Michalem Vidlákem, a byla prohlášena za usnášeníschopnou, protože bylo přítomno 17 z 23 možných hlasujících s **vlastnickým podílem 75,119921 %** (viz příložený seznam přítomných členů).

Na členské schůzi bylo oznámeno a projednáváno:

- 1) problémy a nedostatky bytového domu, úspěšné řešení, činnost výboru a správce atd.
- 2) schválení účetní uzávěrky – hlasování č. 1/10
- 3) osobní předání vyúčtování za rok 2015 (vypořádání přeplatků a nedoplatků vyúčtování)
- 4) schvalování nových stanov společenství – hlasování č. 2/10
- 5) seznámení členů SVJOD s důležitými body Stanov a Domovního řádu
- 6) další navržená témata na shromáždění – investiční záměr pro rok 2016 – hlasování č. 3/10

Body na jednání společenství

Ad 1) problémy a nedostatky bytového domu, úspěšné řešení, činnost správce a výboru atd.

V průběhu kalendářního roku byly provedeny následující opravy:

- zatékání do bytů 406, 405 a 404 vlivem tání navátého sněhu do podkroví domu – odstraněno, úprava podkrovní folie (10.2.2015)
- nastavení satelitní paraboly (4.4.2015)
- organizace servisních prohlídek kotlů v bytech členů SVJOD (10. a 11. dubna 2015),
- oprava nefungujícího osvětlení ve 2. nadzemním podlaží (17.4.2015)
- oprava omítky v přízemí schodiště (26.7.2015)
- výmalba sklepních prostor a přízemí schodiště (7/2015 a 8/2015)
- výměna žárovek svítidel ve společných prostorách domu - průběžně
- odvodnění stříšky u hlavního vchodu šterkovým ložem (11/2015)
- zastavení požárního hydrantu a umístění informací o stavu hydrantu v zimním období (doporučeno zastavit vždy 1. listopadu a otevřít až 1. dubna) na příslušná místa
- promazání a seřízení systému zavírání dveří - průběžně
- odpočty bytových vodoměrů (30.12.2015)
- průběhu roku byly udržovány a průběžně aktualizovány oficiální stránky SVJOD.

V průběhu kalendářního roku byly provedeny následující revize a kontroly:

- kontrola a čištění komínů (8/2015),
- kontrola požárního vodovodu (12/2015),
- kontrola hasicího přístroje (12/2015),
- revize plynového zařízení (12/2015),
- revize hromosvodu (12/2015)
- výtahy v rámci komplexního servisu vždy každé čtvrtletí.

V průběhu roku 2016 by bylo vhodné provést následující opravy, rekonstrukce či změny:

- čištění okapových svodů
- kontrola a instalace další folie do podkroví, která zamezí zatékání vody z navátého sněhu do bytů v posledním poschodí (při oblevě v únoru 2016 – zatékání do bytu č. 404)
- očistit potrubí před plynoměry a obnovit nátěry viz zpráva o revizi plynového zařízení
- výmalba schodiště

- kontrola příjmu signálu DVB-T, DVB-S, případná úprava
- vyřešit problém se vztlínáním vlhkosti v bytě č. 105
- vyřešit havárii požárního hydrantu z 10.1.2016.

Ad 2) schválení účetní uzávěrky, rozdělení hospodářského výsledku roku 2015 - hlasování č. 1/10

schválení účetní uzávěrky – **hlasování** (souhlasím s účetní závěrkou dle předložených podkladů)

Položka nákladů	Fakturované náklady v Kč
Nákupy materiálu	1 788,60
Opravy a udržování z FO	2 195,00
Revize, pojištění, správa	73 517,88
Dohody o provedení práce	27 136,00
Daň z úroků	52,01
Bankovní poplatky	0,00
Úroky z BÚ – použity k hrazení nákladů, proto záporně	-274,10
Zaokrouhlení – použito k hrazení nákladů, proto záporně	-10,70
Celkem hrazeno z FO	104 404,69

Zůstatek na všech účtech SVJOD je k 31.12.2015 je 721 450,42 Kč.

Zůstatek na běžném účtu SVJOD je k 31.12.2015 je 170 677,30 Kč.

Zůstatek na spořicímu účtu SVJOD je k 31.12.2015 je 550 773,12 Kč.

Návrh rozpočtu na rok 2016:

Rozpočet na rok 2016		
Běžná správa domu (zálohové platby na 324-001)		
1.	Opravy podle plánu oprav	50 000,00
2.	Pojištění domu	12 300,00
3.	Dohody o provedení práce	21 683,56
4.	Běžné výdaje + revize podle plánu revizí	82 194,00
5.	Poplatky SIPO	0,00
6.	Poplatky bance	0,00
7.	Rezerva - drobné opravy, údržba	37 956,84
	Celkem za rok	204 134,40
	Měsíčně na běžnou správu - Průměr	17 011,20

Stávající výše záloh, optimálně nastaveno (většina má přeplatky):

Předpisy plateb v roce	2016				
	z	z	z	z	f
	Vodné/stočné	Elektřina	Výtah	Komíny	FO
měsíc	Předpis/os	Předpis/os	Předpis/os	předpis na byt	předpis na 1 m ²
1.	220 Kč	55 Kč	40 Kč	12 Kč	12 Kč
2.	220 Kč	55 Kč	40 Kč	12 Kč	12 Kč
3.	220 Kč	55 Kč	40 Kč	12 Kč	12 Kč
4.	220 Kč	55 Kč	40 Kč	12 Kč	12 Kč
5.	220 Kč	55 Kč	40 Kč	12 Kč	12 Kč
6.	220 Kč	55 Kč	40 Kč	12 Kč	12 Kč
7.	220 Kč	55 Kč	40 Kč	12 Kč	12 Kč
8.	220 Kč	55 Kč	40 Kč	12 Kč	12 Kč
9.	220 Kč	55 Kč	40 Kč	12 Kč	12 Kč
10.	220 Kč	55 Kč	40 Kč	12 Kč	12 Kč
11.	220 Kč	55 Kč	40 Kč	12 Kč	12 Kč
12.	220 Kč	55 Kč	40 Kč	12 Kč	12 Kč

Hlasování č. 1/10 - souhlasím s účetní uzávěrkou dle předložených podkladů

- **Pro: 100%**
- **Proti: 0**
- **Zdržel se hlasování: 0**

NÁVRH SCHVÁLEN

Ad 3) osobní předání vyúčtování za rok 2015 (vypořádání přeplatků a nedoplatků vyúčtování), podání informací o vypořádání přeplatků a nedoplatků vyúčtování za rok 2015

Vyúčtování přeplatků resp. nedoplatků bude provedeno převodem z účtu resp. na účet **2800359563/2010**.

Čísla účtů pro vypořádání přeplatků jsou uvedena na vyúčtováních.

Přeplatky a nedoplatky budou vypořádány v měsíci březnu, kdy uplyne doba na případné reklamace.

Reklamace přeplatků resp. nedoplatků podávejte, prosíme, do konce měsíce února 2016 u správce budovy (nejlépe e-mailem). Přeplatky budou vráceny převodem na účet uvedený na vyúčtování (překontrolujte si, prosím, jeho správnost). Nedoplatky (záporné částky), prosím, poukažte převodem na účet SVJOD 2800359563/2010 v březnu tohoto roku (ne dříve, protože v případě oprávněnosti případné reklamace se mohou částky ve vyúčtování změnit všem vlastníkům!). Děkujeme za pochopení.

Nepřítomným členům SVJOD rozdáno vyúčtování do poštovních schránek v domě. Nepřítomným členům, kteří své byty pronajímají, bylo vyúčtování odesláno i emailem.

Ad 4) Schvalování nových stanov Společenství vlastníků jednotek obytného domu Poláčkova 5293/13, Jihlava – hlasování č. 2/10

Jak jsme Vás již informovali v minulosti, dne 1.1.2014 vstoupil v platnost nový občanský zákoník (dále jen NOZ). Tímto právním předpisem je, mimo jiné, určeno, že každé Společenství vlastníků jednotek (dále jen SVJ) musí do tří let od nabytí účinnosti NOZ (tj. do 1.1.2017) upravit své stanovy tak, aby byly v souladu s právními předpisy. Stanovy, které byly našim SVJ přijaty v minulosti (upravené vzorové stanovy pro SVJ vydané dle nařízení vlády) v některých částech svými formulacemi odporují NOZ.

Upravené stanovy v souladu s NOZ a také s nařízením vlády číslo 366/2013 Sb. (úpravu provedli právníci) byly po dobu tří týdnů vyvěšeny na nástěnce v domě a všichni členové si je mohli nechat zaslat elektronicky na e-mail, či si pořídit jejich kopie jako podklad pro rozhodování při hlasování. Všichni členové SVJOD tedy obdrželi pozvánku na schůzi společenství a měli možnost si vyžádat podklady pro shromáždění, včetně návrhu nových stanov dle zákona č. 89/2012 Sb.

Dle informací z Krajského soudu v Brně, není třeba změnu stanov provádět formou notářského zápisu, proto můžeme přijetí nových stanov SVJ odhlasovat na tomto shromáždění. Předložené stanovy již u jiného SVJ byly bez problémů Krajským soudem v Brně akceptovány.

Hlasování č. 2/10 - souhlasím se zněním nových představených stanov SVJOD Poláčkova 5293/13, Jihlava (viz příloha zápisu) a jejich zasláním Krajskému soudu v Brně

- **Pro: 100%**
- **Proti: 0**
- **Zdržel se hlasování: 0**

NÁVRH SCHVÁLEN

Ad 5) seznámení členů SVJOD s důležitými body Stanov a Domovního řádu

Domovní řád:

Bod I.4. Řádně a včas přispívat na opravy, údržbu a správu domu dle dohody s ostatními vlastníky a platit úhradu za služby spojené s užíváním bytu **do 15. dne příslušného měsíce**).

Bod I.5. Oznámit nejpozději do 30 dnů pravdivě změnu počtu osob bydlících v bytě správci a zástupci společenství. Porušení této povinnosti může být výborem společenství sankcionováno. *Jedině takto můžeme mít nastaveny minimální zálohy, aby se zbytečně nepřeplácelo. Jisté finanční rezervy ale společenství potřebuje (například nedoplatek za vodu přesahující 20 000 není výjimkou).*

Bod III.1: Čistotu a pořádek ve společných prostorách domu zajišťují vlastníci domu dle sjednaného rozpisu v domě.

Bod III.2: Čištění chodníků podél zastavěné plochy domu zabezpečují vlastníci dle stanoveného rozpisu v domě či pověřená osoba nebo firma. Pokud znečištění způsobil uživatel některého z bytů, je povinen jej na své náklady odstranit.

Bod III. 3: Pokud vlastník nezajistí úklid společných prostor nebo chodníků v době, kdy je uveden na rozpisu služeb, může za něj úklid provést některý z uživatelů jiného bytu nebo specializovaná firma se svolením předsedy nebo místopředsedy výboru společenství. Náklady na úklid a odměnu pro uklízečícího však v takovémto případě hradí vlastník bytové jednotky, který měl zajistit úklid v příslušném termínu.

Prosíme o dodržování rozpisu služeb úklidu na poschodích.

Úklid proved'te od pátku do (nejpozději) úterý, запиšte do tabulek, visících na jednotlivých patrech, datum čas a jméno osoby, provádějící úklid.

Kartičku, která informuje o rozpisu služeb, vhod'te po provedení úklidu další v pořadí.

Při déletrvajících mrazech prosím nevytírejte, pouze zametejte.

Dbejte prosím na dodržování „sněhové pohotovosti“. Náradí a posyp je ve výklenku u sklepních kójí. Na sněhovou pohotovost upozorňuje oběžník, který by měl přispět k důslednější zimní údržbě chodníčku před hl. vchodem, přízemní pavlače a prostoru pro stání vozíčkáře.

Zamykejte, prosím dům v době od 21. do 6. hod. Dbejte na to, aby hlavní vstupní dveře vždy řádně zaklaply.

Dveře ke sklepním kójím zamykejte vždy.

!!! Dodržujte noční klid v době od 22. do 6 hod. !!!

Úpravy v bytech, praní, vrtání, stěhování nábytku apod. je povoleno pouze v době od 8 do 20 hod.

Děkujeme.

Okna na pavlačích a na schodišti v příslušném patře se budou umývat jednou ročně.

Vlastníci či nájemníci jednotlivých bytových jednotek na patře se budou pravidelně střídat.

Vlastníci či nájemníci v přízemí umyjí okna v přízemí schodiště, okna u sklepních kójí a provedou úklid (zametení a vytření) společných prostorů sklepních kójí.

Letošní rok mytí oken zajistí obyvatelé bytů č. 103, 202, 302 a 402. Termín mytí oken je stanoven na měsíce duben až květen. Letošní účastníci budou vyrozuměni oznámením do poštovních schránek.

Ad 6) další navržená témata na shromáždění - investice pro rok 2016 – hlasování č. 3/10

Na žádost členů SVJOD zajistí výbor společenství **společný servis bytových plynových kotlů.**

Termíny budou rozepsány ve dvou dnech, i na odpoledne a jedno sobotní dopoledne.

Zájemci o servis se napíší na nástěnce do tabulky, následně každý sám servisnímu technikovi uhradí požadovanou částku. **Společný servis kotlů se uskuteční pouze v případě, že se do tabulky napíše více jak 8 bytů,** což je podmínka servisního technika pro výhodnější cenu za

jednu prohlídku (loni 550,- Kč/byt). O vyvěšení tabulky na domovní nástěнку i o provedení či neprovedení spol. servisu budou členové SVJOD informováni na webových stránkách domu www.p13.xf.cz.

Výbor společenství oznámil členům záměr pokračovat ve výmalbě schodiště. Preferovaná varianta je vymalování svépomocí, kdyby jednotliví pracovníci z řad společenství byli za práci odměněni na základě dohody o pracovní provedení práce. Výbor SVJOD má za to, že tato varianta vyjde levněji, než kdyby výmalbu provedla najatá firma, nicméně nechá si předložit nabídku malířské firmy k posouzení skutečných nákladů.

Dále je nutné znovu upravit a dokoupit fólii do podkroví domu, která zabrání vniknutí tající vody ze sněhu, zafoukávajícího do podkroví v zimním období – v letošním roce nepatrně zatékalo do bytu 404.

Vyčistit okapové svody.

Očistit potrubí před plynoměry a obnovit nátěry viz Zpráva o revizi plynového zařízení.

Vchodové dveře se dle prohlídky technika s oboru „nevyplatí“ opravovat – kromě drobných estetických vad plní svoji funkci.

**Ivestiční záměr pro rok 2016 - hlasování č. 3/10,
souhlasím s tím, aby se v roce uskutečnily práce:**

- oprava a výmalba omítek vyšších pater schodiště domu
- nákup a instalace folie do podkroví domu, zabrání prosakování vody z tajícího sněhu do bytů
- vyčištění okapových svodů
- očištění potrubí před plynoměry a obnovení nátěrů viz Zpráva o revizi plynového zařízení

Souhlasím s finančním limitem těchto prací 15000,-Kč. V případě vyšší částky bude výbor společenství vyžadovat odsouhlasení členy SVJOD.

- **Pro: 100 %**
- **Proti: 0**
- **Zdržel se hlasování: 0**

NÁVRH SCHVÁLEN

Pokud se budete chtít vyjádřit k práci výboru, přidat náměty a připomínky:

- vhodte písemný vzkaz do schránky člena výboru SVOJD,
- připojte se do diskuze na stránkách **SVJOD Poláčkova 13**, Jihlava na adrese: <http://www.p13.xf.cz>,
- kontaktujte nás osobně.

Pozn.: Nepodepsané nebo vulgární vzkazy nebudou akceptovány.

Prezenční listina o obdržení pozvánek ke schůzi společenství, prezenční listina členů přítomných na schůzi a nové stanovy SVJOD tvoří přílohu tohoto zápisu a jsou k nahlédnutí u předsedy.

V Jihlavě dne 28. 2. 2016

Zapsal: Michal Vidlák, DiS., předseda výboru SVOJD,
Zápis ověřili: Mgr. Miroslav Šoukal, místopředseda SVOJD.
Ing. Libor Varhaník, člen výboru SVOJD.

.....
Michal Vidlák, DiS.
předseda výboru společenství

.....
Mgr. Miroslav Šoukal
místopředseda výboru společenství

.....
Ing. Libor Varhaník
člen výboru společenství