

Zápis z výročního shromáždění Společenství vlastníků jednotek BS 291, Markušova 1630 – 1631 konaného dne 24. listopadu 2008

Shromáždění zahájil předseda výboru v 19.01 s tím, že se již zaregistrovali vlastníci 65,0% členských podílů a shromáždění je tak schopné usnášení. Poděkoval přítomným za účast a dochvilnost a omluvil p. ing. Štulíka, ředitele SBD Nový domov, který se ve stejném termínu účastní ustavujícího shromáždění jiné SVJ.

Zopakoval a dále upřesnil pravidla hlasování: váha hlasu se odvozuje od členského podílu, tj. procenta plochy bytu z celkové plochy všech bytů. Hlasují proto odděleně vlastníci třech typů bytů, rozlišení barvou hlasovacích lístků. SBD jako současný vlastník 24,4% členských podílů již počínaje tímto shromážděním nedeleguje svá hlasovací práva na nájemce a ti proto již nehlasují a nezúčastní se jednání. Pro toto shromáždění SBD zplnomocnilo předsedu výboru. Proti návrhu programu z pozvánky nebyly námítky a přistoupilo se k projednávání jednotlivých bodů:

Účetní uzávěrka 2007

ekonom výboru zopakoval výsledky, uvedené v podkladech pozvánky, tedy:

Provozní výsledek:	Fond oprav - ZOBF:
Zálohy: 633.108.-	Zálohy: 2.767.820.-
Čerpání: 734.123.-	Čerpání: 2.304.535.-
Deficit: 101.015.- (uhrazen v r. 2008)	Zůstatek: 463.285.- (přev. do r. 2008)

V diskusi znovu vysvětlil příčiny provozního deficitu – opožděné přefakturování nákladů energetického auditu účtárnou družstva a potvrdil, že deficit byl v průběhu letošního roku vyrovnán. V diskusi byl dále vznesen požadavek na zveřejnění podrobnější bilance a proto se hlasovalo o návrhu usnesení: „účetní uzávěrka 2007 se schvaluje s tím, že dílčí údaje budou doplněny v zápisu, distribuovaném do schránek vlastníků a vyvěšeném ve skříňkách a na www.markusova.cz. Pro hlasovali vlastníci 98,5% členských podílů, proti 0%, 1,5% se zdrželo.

Přehled o tvorbě a čerpání ZOBF v roce 2007:

-Předpis příspěvků byl 218.360,- Kč měsíčně.

-Čerpání (částky nad 10tis Kč): servis a opravy výtahů: 25.991,-; revize a opravy elektroinstalace: 104.651,-; revize a opravy požárního systému: 45.723,-; revize plynu: 29.778,-; výměna oken: 1.304.331,-; oprava kanalizace: 12.223,-; správce domu: 83.968,-; opravy domu: 68.887,-; malování: 264.522,-; drobný materiál: 17.015,- Kč.

Rozpis položek akce - oprava suterénu a okolí domu a oprava vstupů v přízemí (částky nad 10tis Kč):

odstranění stávající omítky včetně perlinky: 13.734,-; zateplení a nanesení alfadekoru G na soklu domu: 241.298,-; oživení domácích zvonků: 19.784,-; vykopání podkladu, příprava šterkového lože, usazení dlaždic: 24.172,-; terénní úpravy kolem domu, vyrovnání propadlých míst, vybourání asfaltové plochy: 16.023,-; schody-ocelová konstrukce žárově pozinkovaná: 119.028,-; položení dlažby Teraco: 13.185,-; doprava, kontejnery, odvoz na skládku: 36.624,- Kč.

Hlavním cílem stránek, otevřených ke dni tohoto shromáždění, je zpřístupnit aktuální informace vlastníkům, kteří nemohou pravidelně sledovat skříňky. Dále v nich budou stále informace (např. telefonní seznam družstva) a materiály ke stažení.

Příprava ustavujícího shromáždění SVJ jako právnické osoby

Letos jsme ještě nedosáhli zákonné hranice 75% vlastníků a původní záměr spojit toto výroční shromáždění s ustavujícím se nerealizoval. Dosažení této hranice očekáváme začátkem příštího roku a protože ustavující shromáždění (dále jen u.s.) se musí svolat do 60 dnů po oznámení, jeví se jako pravděpodobný termín březen.

Jsmo přesvědčeni (a pozitivní i negativní zkušenosti jiných SVJ to potvrzují), že důkladná příprava u.s. v dostatečném předstihu je nezbytnou podmínkou jeho hladkého průběhu a následně i efektivního fungování SVJ. Klíčové body u.s. jsou schválení stanov a volba orgánů, tj. volba výboru a rozhodnutí o zřízení komise a náhradníků, v kladném případě následovaná jejich volbou.

Příprava a vlastní shromáždění se týká výlučně vlastníků ke dni u.s., tedy vlastníků stávajících a těch v procesu převodu. Nájemci jsou z toho vyloučeni, jako vlastník jejich bytů se účastní zástupce družstva.

Ve spolupráci s právním oddělením družstva jsme podle Vzorových stanov k zákonu č. 72/1984 Sb. vypracovali první návrh. Ten bylo možno si vypůjčit po shromáždění a dále je k zapůjčení v pondělních úředních hodinách nebo stažení z našich webových stránek. K prvnímu návrhu stanov je nezbytné uvést, že zákon větší prostor k jejich úpravám nedává. Proto jsme jen vypustili pasáže týkající se malých SVJ, a pro naše podmínky zkonkretizovali ustanovení, která Vzorové stanovy mají jen v obecné formulaci. Dále je třeba si uvědomit, že v příštím roce nabude účinnosti novela zmíněného zákona o vlastnictví bytů, která mj. zásadně zjednoduší a sjednotí pravidla hlasování. Budeme se tedy muset na podzim shromáždit znovu a stanovy změnit. To je sice nepříjemné, ale na druhé straně to umožní upravit záležitosti, které nám teď uniknou nebo je ukáže praxe.

Vlastníci mohou podávat návrhy na změnu textu (se jménem, číslem bytu a podpisem navrhovatele) v pondělních úředních hodinách až do uzávěrky 19.1.2009 v 19.00. Dotazy a připomínky přijímány nebudou, nemáme právní kvalifikaci k jejich zodpovídání. Na vyžádání ale zprostředkujeme konzultace s právníkem družstva.

Po uzávěrce se ve spolupráci s právníkem vyřadí návrhy právně nerealizovatelné a začlení návrhy, které přispějí ke srozumitelnosti a jednoznačnosti textu bez zásadní změny jeho významu. Pokud na zbývajících návrzích budou jejich navrhovatelé trvat, zařadíme hlasování o nich jako „pozměňovacích návrzích“ na program u.s. před hlasováním o návrhu stanov. Tento postup poskytne všem vlastníkům příležitost a dost času k uplatnění svého názoru. Nebyly proti němu vzneseny námitky a proto ho lze považovat za přijatý.

V diskusi byl dále vysloven návrh na zřízení kontrolní a revizní komise (dále KRK). Názor, že je třeba zodpovědně vybírat z více kandidátů a poskytnout vlastníkům více času na získání informací a k uvážení převládá. Proto se hlasovalo o návrhu usnesení: „rozhodnutí o zřízení KRK odložit na u.s. a návrhy kandidátů volených orgánů s referencemi (zkušenost, kvalifikace) podávat podle stejných pravidel, jako návrhy změn stanov“. Pro byli vlastníci 98,5% členských podílů, proti 0%, 1,5% se zdrželo.

Opravy a revitalizace 2008

V tomto roce jsme ukončili akce, schválené shromážděním 2007:

- úprava ovládání výtahu
- instalace měřičů tepla
- oprava vydrolených spár okapnic balkonů
- revitalizace S + P – první dvě zakázky a dále akce vyvolané havarijním stavem nebo aktuální potřebou:
- plošná dezinfekce
- oprava oplechování střechy
- oprava hlavních přívodů vody
- výměna kompenzátorů v bytech v 5. patře
- rekonstrukce STA pro příjem digitálního signálu - DVBT

Diskuse se zaměřila na nezbytnost a technicko-estetické řešení dílčích prvků (podlaha S, schody k P). Prání vlastníků jsou v širokém rozmezí od „řešit jen havárie“ po „zmodernizovat úplně“ a je vždy třeba najít kompromis, který podpoří většina. Ten pak zavazuje výbor a nelze ho již na přání jednotlivců měnit. Musíme si dále uvědomit, že vzhled a technický stav domu významně ovlivňuje tržní cenu bytů, často měrou přesahující vynaložené náklady. Diskuse nicméně ukázala, že při projednávání dalších projektů je nutné specifikovat i jednotlivé prvky a jejich náklady.

Opravy a revitalizace 2009 – odvody ZOBF

Po dokončení zbývajících dvou zakázek S + P, schválených shromážděním 2007 (rozpis ve skříňkách) budeme mít za sebou všechny větší nezbytné a neodkladné akce. Můžeme si proto dovolit zvolnit tempo, i přes výraznou inflaci dále snížit odvody ZOBF a i s ohledem na naše nadcházející osamostatnění vytvořit přiměřenou trvalou rezervu fondu oprav. Ta musí být s ohledem na možná rizika dostatečná, ale s vědomím, že možné zdroje havárií vesměs prošly kontrolou a opravami, ne zbytečně velká. O dalších případných akcích (výměna podlahové krytiny chodeb, oprava schodišť) pak můžeme rozhodnout později podle aktuální situace. Z diskuse vyplynul návrh usnesení: „snížit ZOBF o dalších 5%, vytvořit stálou rezervu fondu oprav ve výši 300.000.- Kč a rozhodnutí o zahájení dalších plánovaných akcí odložit na podzimní shromáždění 2009“. Usnesení schválilo 98,2%, proti bylo 0,9%, zdrželo se 0,9% z přítomných vlastníků 64,4% členských podílů.

Různé, závěr

V diskusi se znovu řešily problémy, uzavřené na předchozím shromáždění (nedostatky při revizi sítí) a diskutovalo se o měřících tepla, které začnou měřit pro vyúčtování od 1.1.2009. Dohodli jsme se, že při odpočtech vodoměrů se překontroluje funkčnost měřičů a pokud družstvo umožní orientační vyhodnocení, provede se i sběr dat. Výpočet podle platné vyhlášky je dost složitý a odvození nákladů z plochy bytů v něm stále tvoří asi poloviční podíl. I tak ale měření přispěje ke spravedlivějšímu rozdělení nákladů.

Dále se začaly řešit signály STA v jednotlivých bytech, tedy již agenda příslušná do pondělních úředních hodin. Shromáždění bylo proto ve 20.07 ukončeno a v diskusi pokračovali jen zájemci.

Za správnost zápisu ing. K. Bičovský, předseda výboru SVJ BS 291.