

15. shromáždění

Společenství Evropská 530/26

2.12.2015

© 2015

Důvody odkladu shromáždění

- příprava znění nových stanov
- kontrola stanov podle NOZ notářem
- hledání volného termínu notáře
- nová praxe rejstříkových soudů, které *prý* přestávají vyžadovat účast notáře (pokud nebylo explicitně v původních stanovách)
- informaci odmítlo vyjasnit „Infocentrum MS“, posuzuje se to *prý* individuálně

Program

- a) schválení účetní závěrky
- b) schválení stanov
- c) volba revizora
- d) schválení plánu oprav
- e) schválení refinancování úvěru
- f) změna administrace RFID
- g) vystoupení vlastníka J21
- h) různé

a) Schválení účetní závěrky

- podklady převzaty KK
- vlastníkům k dispozici celou dobu
- znovu připomenuto v textu pozvánky
- nikdo nenahlížel ani nepřipomínkoval

- *podrobná prezentace správce*
- *stanovisko kontrolní komise*

Hospodářský výsledek a vyúčtování zálohových plateb za rok 2014

Společenství Evropská 530/26

	Zálohy	Čerpání	Výsledek
a) Zisk vlastníků			3 127,25 Kč
b) Zálohové platby			
Služby			
Vodné a stočné	390 969,00	367 971,00	22 998,00 Kč
z toho srážková voda	0,00	1 672,87	-1 672,87 Kč
úklidová voda	0,00	567,00	-567,00 Kč
Odvoz odpadu	38 400,00	33 684,00	4 716,00 Kč
Úklid	54 600,00	39 544,00	15 056,00 Kč
Výtahy (údržba a spotř.EE)	40 626,00	40 360,92	265,08 Kč
Osvětlení spol. prostora opravy	19 976,00	3 237,73	16 738,27 Kč
EE- STA a intranet	3 180,00	2 196,52	983,48 Kč
Správu domu a pozemku	195 040,00	201 087,00	-6 047,00 Kč
Komíny	8 345,00	7 986,00	359,00 Kč
Internet	67 500,00	58 080,00	9 420,00 Kč
Celkem služby	818 636,00	754 147,17	64 488,83 Kč
Rozdíl záloh a nákladů je		8,55%	
c) Zálohové platby			
Vypořádání nedoplatků:			
jednoráz. úhradou od vlastníků			44 615,00 Kč
Vypořádání přeplatku			
vrácení vlastníků			109 087,00 Kč
d) Výsledovka SVJ			0,00 Kč
Stav DZ na opravy k 31.12.2014			-1 492 315,92 Kč
Naspořeno na Staveb. Spoření			-911 335,60 Kč
Jiné závazky - půjčka Šípková			135 000,00 Kč
Úvěry u WSS			2 502 349,98 Kč
DZ na opravy k 31.12.2014 k dispozici			233 698,46 Kč

V Praze dne 23.4.2015

Za Společenství Evropská 530/26

Vypracoval: Ing. Jaroslav Burda

Ing. David Ledvina - předseda

Schváleno na shromáždění vlastníků dne: 2.12.2015

b) Schválení stanov

- sledování průběhu úprav na webu:
- 24.2.2015 vyvěšena verze výboru s uzávěrkou připomínek 31.3.2015
- kontrola notářem 5.5.2015 s připomínkami
- připomínky zapracovány
- čekání na stanovisko Expertní komise MS
- informace SNEO 19.10.2015 o možnosti
- vyvěšení finální verze stanov 1.11.2015
+ hromadný mail všem vlastníkům s odkazem i textem

Úpravy stanov

- harmonizace se zákonem 89/2015 Sb.
- změna názvu (musí obsahovat „vlastníků“)
- nutnost PM u spoluvlastníků či SJM
- redukce počtu členů výboru z 5 na 3
- redukce 3členné KK na 1 revizora
- platí původní *směrnice o rozúčtování*
- platí původní *domovní řád*

c) Volba revizora

- původní plán: předseda KK (PE?) převezme funkci revizora po změně stanov
- z KK nemáme ani ustavující zápis
- k lednu 2016 oznámila kandidátka odstoupení z důvodu nástupu do práce
- zatím jediný kandidát s požadovanými předpoklady (kvalifikace a kredit)

Ohlášené výdaje (na 13. SSV)

- tepelná izolace stropů z přízemí
- vybudování kójí v pravém sklepe
- oprava kójí v prostředním sklepe
- vyrovnání za práce
- dveře Thákurova (2x)
- přepažení pravého sklepa
- podesta pro popelnice
- dvířka plynoměrů
- dokončení elektroinstalace (1/2)
- začištění chodeb + malby Biora
- vrácení půjčky ing. Šípkové
- rekonstrukce klubovny

d) Schválení plánu oprav I

zateplení J3, J4 z J24, J25	30.000,- (O)
konstrukční práce suterén	200.000,- (N)
zednické práce suterén	50.000,- (N)
osvětlení kójí suterén	50.000,- (O)
přestavba klubovny	80.000,- (N)*
zakrytí vedení po patrech	100.000,- (O)
komunikátory video	112.000,- (N)
CELKEM	622.000,-

* nabídka 2012

d) Schválení plánu oprav II

dvířka od plynoměrů	50.000 (O)
vstupní dveře dubové	120.000 (O)
obložení chodby žulou	50.000 (O)
oprava podlahy S sklepa	?
postupná výměna kójí	?
vymalování domu	?
oprava teraca přízemí	?

e) Schválení refinancování úvěru

- v nejbližší době se uvolní stavební spoření
 - s penězi můžeme naložit 3 způsoby:
 1. celou částku použít na hypotéku *
 2. celou částku použít na opravy
 3. částku rozdělit podle situace *
- * představuje zkrácení doby nebo snížení splátky
podrobnosti viz prezentace fin. poradkyně

Současný stav:

Dva překlenovací úvěry ze stavebního spoření : 2 mil (úrok 4,9% / 3,7%)

0,5 mil (úrok 5,4% / 3,7%)

Tj. dosud se platí:

úroky: 8.167,-/m a 2.250,-/m tj. měsíčně **10.417,-**

spoření: 9.782,-/m a 2.490,-/m tj. měsíčně **12.272,-**

celková měsíční zátěž (odchází z FO) **měsíčně: 22.689,-**

naspořeno k 31.12.2015 bude cca 910.000 a 160.000,-, **tedy celkem 1.070.000,-**

po přidělení se u obou sníží úrok na 3,7% a naspořené prostředky se započtou automaticky jako splátka dluhu tedy dluh bude cca 1.090.000,- a 240.000

bude se platit anuitně (tj. částky na úrocích se postupně snižují)

celkem se na úrocích do konce úvěrů zaplatí cca:

$55.000 + 155.000,- + 40.000 = \mathbf{250.000,-}$

a žádné prostředky z tohoto systému na konci nezůstanou

Možnosti refinancování:

Zadání bylo najít takový úvěr, který bude mít lepší podmínka , možnost mim. splátek z vlastních zdrojů bez sankce a s touto podmínkou nejnižší úrok

Varianty „odchodu“ ze současného úvěru:

1/ Doplatí se celý zůstatek dluhu – úvěr cca 2.570.000,-

tj. 2 mil a 0,5 mil a vyčíslená sankce (cca 70.000- úroky do přidělení malého úvěru)

2.570.000,-/ úrok 1,2%/fixace 5 let /

A/ splatnost 122 měsíců (10,16 let)

splátka 22.550,-

Na úrocích do konce splatnosti: - 160.000,-

B/ splatnost 8 let (jako by ještě bylo při současných úvěrech)

splátka 28.281,-

Na úrocích do konce splatnosti: - 126.000,-

!!! K tomu na účet SVJ přijde cca +1.070.000,-

Z těchto prostředků je možná kdykoliv mim.splátka

2/ naspořené prostř. na st. spořeních se započtou – úvěr cca 1.660.000,-

1.660.000,-/ úrok 1,2%/ fixace 5 let/

A/ splatnost 77 měsíců (6,4 let)

splátka 22.572,-

Na úrocích do konce splatnosti: - 65.000,-

B/ splatnost 8 let

splátka 18.285,-

Na úrocích do konce splatnosti: - 82.000,-

3/ varianta úvěru 1/ a pak částečného splacení (uvažováno splatit 570.000,-)

2.000.000,-/ úrok 1,2%/fixace 5 let /

Splatnost 94 měsíců (7,8 let)

splátka 22.400,-

Na úrocích - 96.000,-

ve FO zůstane cca 500.000,-

f) Změna administrace RFID

- přechodem na dlouho plánované rozšíření RFID systému (vstupní dveře, oboje mříže) bylo nutno provést inventuru
- jeden z vlastníků se nezúčastnil a systém rozporoval („nesouhlasí 2/3“, „nesouhlasí většina“)
- provedena anketa, výsledky na webu
- pro zamezení problémů výbor požaduje schválení přesných pravidel

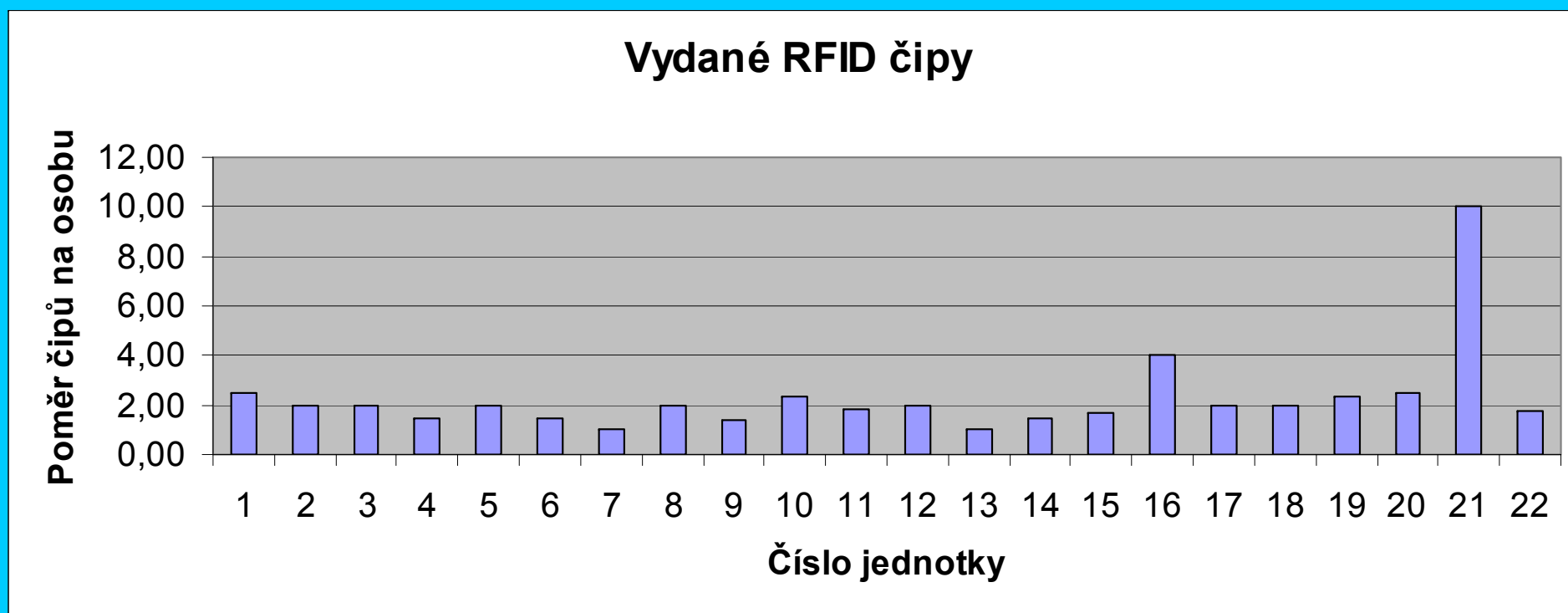
Původní výchozí podmínky

Domovní řád, Čl. 9, odst. 1:

Každý vlastník jednotky má právo na klíče od hlavních vstupních dveří do domu, mříží a výtahu v množství odpovídajícímu počtu hlášených osob, u provozoven v počtu odpovědných osob. Klíče opatřuje správce objektu na náklady společenství a s vědomím výboru společenství.

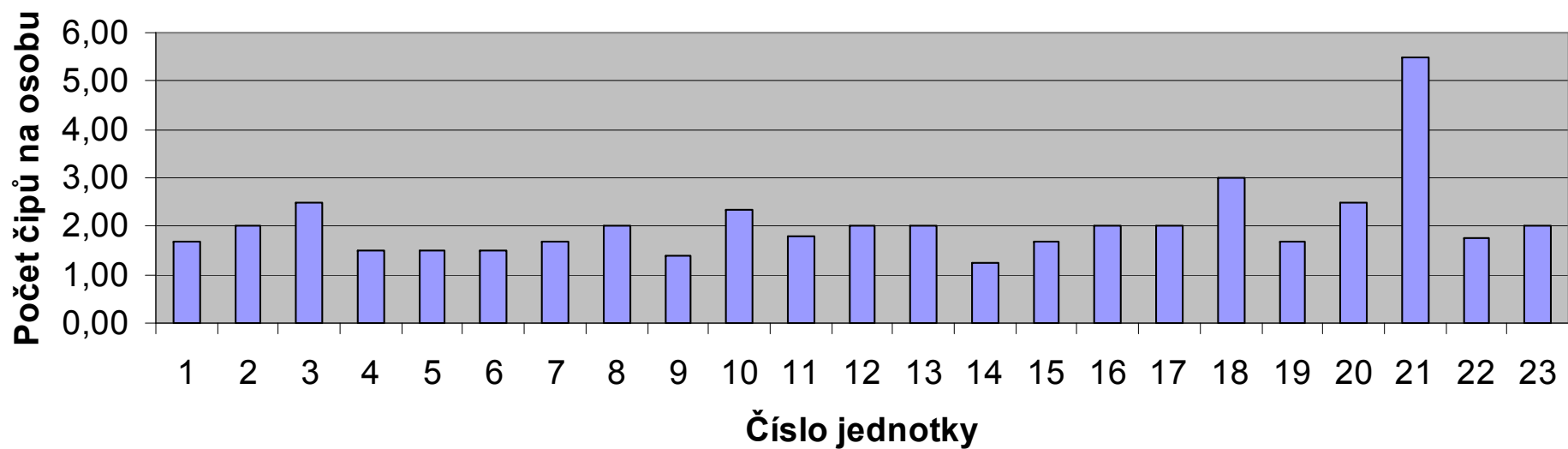
Realita: objednávalo se bez omezení,
poté se stav zakonzervoval (výměny)

Původní počty čipů na osobu (2010)



Současný stav čipů (2015)

Provozované RFID čipy k výtahu



Evidenční možnosti

1. neregulovaný anonymní seznam
2. neregulovaný ztotožněný seznam
3. regulovaný anonymní seznam
4. regulovaný ztotožněný seznam

V současnosti platí varianta 4 (s výjimkou J21),
kterou výbor doporučuje (event. 3, s pravidly)

Výbor doporučuje hlasování o počtu na osobu v
rozsahu 3 (všichni) až 6 (pro potřeby J21)

Změna administrátora RFID

Požadavky na administraci:

- 1) znalost problematiky
- 2) ochota rychle reagovat
- 3) cenová přijatelnost
- 4) důvěra 100 % vlastníků

Předpokládá se zadání externímu dodavateli této služby, po vypsání regulérní soutěže.

g) vystoupení vlastníka J21

Vlastník J21 požádal 15.2.2015 písemně prostřednictvím své právní zástupkyně o možnost vystoupení na příštím shromáždění. Dopis včetně odpovědi výboru byl zveřejněn na webu v sekci Korespondence.

h) Různé

Úpravy od posledního shromáždění:

- vylepšen evakuační plán ze suterénu
- postupné přebudování suterénu (popelnicové uspořádání, silnoproudé úpravy, slaboproudé úpravy)
- demontáž tel. budky a vedení, demontáž dopravního značení na výložníku
- anketa ke komunikátoru

h) Různé

Na přiložených arších mají vlastníci možnost **aktualizace** stavu a vyjádřit svá přání:

- kontrola počtu hlášených osob
- objednávka LED osvětlení v jednotlivých kójích (zapínání dveřmi + vypínačem)
- označení poštovní schránky „Letáky NE“
- předběžná objednávka videotelefonu
- dozorce výtahu (+ vyprošťovači)

h) Různé

Připravujeme:

- žádost o svícení MČ pod podloubím
- žádost o vydláždění MČ v podloubí
- nacenění úpravy dvora (dlažba atd.)
- nacenění opravy teraca v přízemí *

* alternativa: žula od cca 1.300,- Kč/m²