

Zápis z 15. shromáždění Evropská 530/26

Datum shromáždění: 2. prosince 2015; 18.30-22 hodin

Místo konání: školící místnost Masarykovy koleje Thákurova 1

Přítomni: V. Hoffmannová, M. Ledvinová, M. Ledvina, D. Ledvina (LE), S. Garciová, F. Šípek, D. Müllerová, J. Havlík, O. Ondroušková, O. Vondruška, D. Keilová, J. Keil, V. Veselý, L. Horáček, M. Horáček, P. Podaný, V. Mík (MI), M. Malý, O. Pýcha, K. Kuča, K. Čepička (zástupce MČP6),

hosté: Z. Krýsl (pozůstalost J18), J. Burda (BU, správce), finanční poradkyně SVJ

J16 a J17 zastoupeni plnou mocí

Celkem 89 % vlastníků

Nepřítomní a nezastoupeni: J2, J6, J27

(viz též prezenční listina v příloze)

Shromáždění bylo usnášeníschopné

Shromáždění řídil MI za asistence LE s pomocí promítané prezentace, kterou druhý jmenovaný předem připravil a ihned po schůzi vyvěsil na domovní web.

Zapisovatel: P. Podaný, zapisovatel prezenze: M. Ledvinová, zapisovatel hlasování: F. Šípek

Program shromáždění

- 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

Vysvětlení důvodu odkladu shromáždění, především z důvodu přípravy nových stanov (viz příloha).

a) **Účetní závěrku** za roku 2014 vypracoval a zevrubně prezentoval BU. Podklady k ní převzala kontrolní komise, vlastníkům byly k dispozici po celou dobu, nikdo nenahlížel ani nepřipomínkoval.

Shromáždění konstatovalo účetnictví bez závad (viz příloha) a závěrka byla schválena (89 %).

b) **Schválení stanov:** 24. 2. 2015 vyvěšena verze výboru s uzávěrkou připomínek 31. 3. 2015/ kontrola o možnosti/ vyvěšení finální verze stanov k notářem 5. 5. 2015 s připomínkami/ připomínky zapracovány/ čekání na stanovisko expertní komise MS/ informace SNEO 19. 10. 2015/ vyvěšení finální verze stanov k 1. 11. 2015 plus hromadný e-mail všem vlastníkům s odkazem i textem/ tištěná forma stanov umístěna k nahlédnutí na domovní nástěnce/.

Úpravy stanov: harmonizace se zákonem 89/2015 Sb./ změna názvu/ nutnost PM u spoluvlastníků či SMJ/ redukce počtu členů výboru z pěti na tři/ redukce původní tříčlenné kontrolní komise na jednoho revizora/ platí původní *směrnice o rozúčtování*/ platí původní *domovní řád* /.

V souladu s literou stanov odstoupili formálně z výboru dva jeho přesluhující členové: P. Podaný a V. Mík. Zbytek shromáždění probíhal podle nových stanov.

Shromáždění nové stanovy schválilo (84 %).

c) **Volba revizora** (původní plán: předseda KK převezme funkci revizora po změně stanov/ z KK není ani ustavující zápis/ k lednu oznámila kandidátka odstoupení z důvodů nástupu do zaměstnání/.

Revizorem zvolen (89 %) J. Havlík, který má požadované předpoklady – kvalifikaci a kredit.

d) **Schválení plánu oprav**

Ohlášené výdaje: tepelná izolace stopů 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 plynoměru/ dokončení elektroinstalace (1/2)/ začistění chodeb plus malby Biora/ vrácení půjčky paní Šípkové/ rekonstrukce klubovny/ byly realizovány částečně viz prezentace.

Odhadované výdaje k plánu oprav I: zateplení J3, J4 z J24, J25 – 30 tis. Kč (O); konstrukční práce suterén – 200 tis. Kč (N); zednické práce suterén – 50 tis. Kč (O); přestavba klubovny – 80 tis. Kč (N)*; zakrytí vedení po patrech – 100 tis. Kč (O); komunikátory video – 112 tis. Kč (N). CELKEM: 622 tis. Kč

Plán oprav II: dvířka od plynoměru – 50 tis. Kč (O); vstupní dveře dubové – 120 tis. Kč (O); obložení chodby žulou – 5 tis. Kč (O); oprava podlahy S sklepa - ? Kč; postupná výměna kójí - ?; vymalování domu - ?; oprava teraca přízemí - ?. (O) zde značí odhad, (N) nabídka, * datování 2012.

Část přítomných na shromáždění projevila přání, aby se vzhledem k nepřilíš utěšenému vzhledu vnitřku domu vymalovala přednostně alespoň vstupní chodba.

Shromáždění plán oprav a jeho priority schválilo (81 %).

e) **Schválení refinancování úvěru:**

Shromáždění společenství vlastníků bylo podrobně informováno o možnostech refinancování současných dvou úvěrů ze stavebního spoření, případně o možnosti spolu s refinancování těchto úvěrů o financování právě schválených oprav a to prostředky z nově poskytnutého úvěru, který má lepší parametry než současné dva úvěry. Bylo objasněno, že je poslední termín, jak prostředky naspořené na současném účtu stavebního spoření ještě ponechat pro účely SVJ, než budou započteny stavební spořitelnou vůči dluhu. Po jejich uvolnění (ukončení smlouvy o stavebním spoření) může SVJ s penězi naložit třemi způsoby:

1. celou částku v budoucnu použít na umoření části úvěru
2. celou částku použít na opravy
3. částku rozdělit podle situace a využít v kombinaci výše uvedených. Podrobnosti viz prezentace v příloze.

Usnesení:

Shromáždění vlastníků jednotek schvaluje přijetí úvěru za účelem refinancování obou současných úvěrů ze stavebního spoření a případnou modernizaci a rekonstrukci domu v maximální výši 2.570.000,- Kč poskytnutého Stavební spořitelnou české spořitelny, a.s., se splatností 122 měsíců, s úrokovou sazbou 1,2 %, s variabilní úrokovou sazbou s fixací na 5 let. Úvěr je poskytnut bez zajištění nemovitostí.

Refinancování úvěru schváleno 86 % všech vlastníků.

f) Změna administrace RFID

Původní výchozí podmínky na základě domovního řádu, 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*. Klíče opatřuje správce objektu na náklady společenství a s vědomím výboru společenství. Realitou nicméně bylo, že se objednávalo bez omezení, poté se stav zakonzervoval (výměny). Viz grafy původních počtů čipů na osobu (2010) a současného stavu čipů (2015).

Výbor navrhl shromáždění nové evidenční možnosti klíčů a čipů:

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

Dosud platila varianta 4 (s výjimkou J21). Výbor doporučil hlasovat o počtu na osobu v počtu tři až šest, přičemž s nejvyšším počtem se snažil hlavně vyjít vstříc nadstandardním potřebám (J21), který mimo jiné opakovaně rozporoval příslušná pravidla, s nimiž původně sám souhlasil. Své výhrady k systému formuloval rovněž v rámci diskuse o RFID (v programu pod bodem „g“), přičemž se ale jeho kritika opírala zčásti o zjevné nepochopení technického fungování systému. LE, na nějž směřovala většina výhrad ze strany J21, tyto, stejně jako už dříve, vysvětlil a nepravdivé odmítl, přičemž stručně zopakoval některé argumenty, jež jsou zdokumentovány na webu společenství. Ve své kritice administrátora LE nezískal ale J21 téměř žádnou podporu ze strany přítomných vlastníků, spíše

naopak. Nicméně, výbor vyšel vstříc požadavku J21 na změnu administrátora RFID, již v nedávné anketě uspořádané výborem podpořili další dva vlastníci jednotek. Dosud většinu této činnosti vykonával po téměř celý čas zdarma LE, nyní se za ní bude platit V rámci déle plánovaného rozšíření RFID (vstupní dveře, oboje mříže) bylo nutné uskutečnit inventuru, přičemž jeden z vlastníků, J21, se jí nezúčastnil. Změny v administraci RFID podpořilo i shromáždění.

Shromáždění schválilo v rámci RFID variantu 4 - „regulovaný ztotožněný seznam“ (89 %), kde „regulovaný“ znamená omezení počtu čipů 6 ks na hlášenou (= platící) osobu, „ztotožněný“ znamená, že čip bez uvedení identity uživatele nemůže být zanesen do systému. Za rozdělení čipů a jejich ztotožnění odpovídají spoluvlastníci jednotky.

Budoucí administrátor RFID, předpokládá se zadání externímu dodavateli této služby po vypsání regulární soutěže, bude muset splňovat základní požadavky na tuto činnost: 1) znalost problematiky 2) ochota rychle reagovat 3) cenová přijatelnost 4) důvěra vlastníků. Na administraci systému nyní musí být vyčleněny prostředky navíc.

h) Různé:

Úpravy od předchozího shromáždění: vylepšen evakuační plán ze suterénu/ postupné přebudování suterénu (popelnicové uspořádání, silnoproudé a slaboproudé úpravy / anketa ke komunikátoru/ dosti výrazný pokrok v jednání s restaurací o jejím zásobování vlastním vstupem do domu a stavební úpravy s tím spojené

Na přiložených arších měli vlastníci na shromáždění možnost aktualizovat stav a vyjádřit svá přání ohledně:

- kontroly počtu hlášených osob
- objednávky LED osvětlení v jednotlivých sklepních kójiích (zapínání dveřmi plus vypínačem)
- označení poštovní schránky letáky „NE“
- předběžné objednávky videotelefonu
- dozorce výtahu (plus vyprošřovač)

Připravujeme: žádost o svícení MČ pod podloubím/ žádost o vydláždění MČ v podloubí/ nacenění úpravy dvora (dlažba atd.)/ nacenění úpravy teraca v přízemí, přičemž alternativou je žula (cena žuly asi 1.300 Kč za metr čtvereční).

Přílohy: prezenční listina, plné moci, prezentace, hlasování elektronické, hlasování s podpisy

Zápis zkontrolovali: členové výboru, revizor, správce, poradce