

Zápis ze shromáždění SVJ Ostružinová 1,3,5,7,9, Brno

Místo	Hotel Vista, Hudcova 72, Brno
Termín	7. 12. 2016 18:30 hodin

1. Prezence, návrh předsedajícího, zapisovatele a ověřovatele zápisu

Přítomné členy SVJ přivítal předseda výboru SVJ Ing. Vladimír Plšek. Informoval o účasti členů na shromáždění:

bytů	přítomno	velikost	váha %
21	12	2+1 m	0,8316593
42	31	2+1 v	1,0002632
14	11	3+1	1,3037504
14	11	4+1	1,5908279
91	65		72,828432

Shromáždění je schopné usnášení, jsou-li přítomni členové společenství, kteří mají většinu hlasů. K přijetí usnesení je zapotřebí nadpoloviční většiny hlasů přítomných členů společenství, pokud zákon nebo tyto stanovy neurčují jinak

Dále předseda navrhnul:

Předsedajícího shromáždění	Ing. Vladimír Plšek
Zapisovatele	Ing. Ivo Lukáš
Ověřovatele zápisu	Ing. Miroslav Kulíni

a nechal hlasovat o těchto osobách. Výsledek hlasování:

	počet	váha %
pro	65	72,82
proti	0	0
zdržel se	0	0
výsledek	návrh byl přijat	

Předsedající shromáždění přednesl návrh programu:

1. Prezence, návrh předsedajícího, zapisovatele a ověřovatele zápisu
2. Nový Domovní řád - diskuze a hlasování o schválení
3. Nové Stanovy SVJ - diskuze a hlasování o schválení
4. Zpráva o činnosti výboru od minulého shromáždění
5. Stav hospodaření - účetní uzávěrka za rok 2015, finanční zpráva za rok 2016
6. Účtování za služby, teplou vodu a topení v roce 2017
7. Plán oprav na rok 2017
8. Různé
9. Diskuze
10. Návrh a přijetí usnesení

Žádné návrhy na změnu programu od členů nebyly.

Hlasování o programu shromáždění:

	počet	váha %
pro	65	72,82
proti	0	0
zdržel se	0	0
výsledek	návrh programu shromáždění byl přijat	

2. Nový Domovní řád SVJ

Předsedající přednesl hlavní teze nového domovního řádu a hlavní rozdíly mezi dosud platným domovním řádem a navrhovaným novým.

S návrhem domovního řádu se mohli všichni členové SVJ seznámit, byl k dispozici na webu SVJ nebo u členů výboru v papírové podobě a byla k němu otevřena diskuze na webu.

Diskuze k novému byla pouze kratší a souvisela s hlukem vznikajícím např. vrtačkou v sobotu a všední dny po 18. hodině.

Hlasování o přijetí nového domovního řádu, k přijetí je nutná nadpoloviční většina hlasů:

účast pro hlasování				PRO		PROTI		ZDRŽELO SE	
bytů	přítomno	velikost	váha %	počet hlasů	celkem %	počet hlasů	celkem %	počet hlasů	celkem %
21	13	2+1m	0,8316593	12	9,9799116	1	0,8316593	0	0
42	33	2+1v	1,0002632	32	32,008422	1	1,0002632	0	0
14	11	3+1	1,3037504	11	14,341254	0	0	0	0
14	11	4+1	1,5908279	11	17,499107	0	0	0	0
91	68	---	75,660618		73,828695		1,8319225		0

Návrh nového Domovního řádu SVJ byl přijat

3. Nové Stanovy SVJ

Předsedající přednesl hlavní teze nových Stanov SVJ a hlavní rozdíly mezi dosud platnými stanovami a navrhovanými novými.

S návrhem nových stanov se mohli všichni členové SVJ seznámit, byl k dispozici na webu SVJ nebo u členů výboru v papírové podobě a byla k němu otevřena diskuze na webu.

Diskuze k návrhu nových stanov nebyla.

Hlasování o přijetí nových stanov, k přijetí jsou nutné alespoň tři čtvrtiny hlasů:

	počet	váha %
pro	69	76,49
proti	0	0
zdržel se	0	0
výsledek	návrh nových Stanov SVJ byl přijat	

4. Zpráva o činnosti Výboru od minulého shromáždění

Vymáhání dluhu k bytu 304

bývalého majitele pana Novotného. **Úkol ze shromáždění SVJ 2014**

Úkol pro výbor byl splněn, byl vydán exekuční příkaz na pana Novotného, jako povinného, ve prospěch SVJ, jako oprávněného. Další kroky však již nejsou v moci výboru.

Úkoly výboru ze shromáždění 2015

Úkol: **shromáždění SVJ ukládá výboru** uzavřít Dohodu o změně napojení na tepelné zdroje ve znění kompromisního návrhu a úhradu likvidace provést z prostředků SVJ.

Úkol byl splněn.

V roce 2016:

- Uzavřen dodatek Dohody s ÚMČ
- Proběhlo 1. výběrové řízení na dodavatele – bez nabídky
- Rozhodnutí ÚMČ SoD rozdělit – námitka výboru proti rozdělení, kdo bude platit náklady nad rámec Dohody
- Proběhlo 2. výběrové řízení – nabídka na likvidaci technologie a nabídka na likvidaci komínů
- Účast výboru ve výběrové komisi
- Realizace likvidace
- Vystavení faktury od ÚMČ na poměrnou část nákladů dle Dohody o odpojení

Úkoly ze shromáždění SVJ 02/2016

Shromáždění SVJ ukládá členům:

- Vytápět byty dle přednesených pravidel a v zimním období nevětrat dlouhodobě ventilačkami, **plněno většinou členů**

- Hlásit výboru připravované prodeje bytů, pronajímání bytů a změny osob v bytech, **plněno minimálně**
- Hlásit výboru rekonstrukce bytů, pro zásahy do konstrukcí předložit posudek statika, **plněno minimálně**

Shromáždění SVJ ukládá výboru:

- Dokončit administrativní úkony uložené ve stavebním povolení na kotelnu, zejména uzavření smlouvy s MMB o zřízení služebnosti k plynové přípojce – **splněno kromě smlouvy o služebnosti** (probíhalo dědické řízení člena)
- Provést individualizaci nastavení centrálního větrání pro jednotlivé stupačky – **nebyl zájem členů**
- Realizovat opravy dle plánu oprav a modernizace – **splněno částečně** (viz dále)
- Zúčastnit se aukce plynu a uzavřít smlouvu na dodávku plynu na období 2017-2019 – **nerealizováno pro nevýhodnost**
- Vyjednávat s E.ON o ceně lepší než 450 Kč/MWh a uzavřít smlouvu na dodávku plynu na období 2017-2018 – **uzavřena smlouva** na 2017 – 2019 na 438 Kč/MWh
- Posoudit vhodnost a výhodnost fotovoltaiky pro ohřev TUV a předložit shromáždění zprávu – **zamítnuto pro nevýhodnost**
- Přepracovat stanovy SVJ a uvést je do souladu s NOZ a předložit je členům k připomínkování a shromáždění ke schválení - **splněno**
- Jednat s MMB o vyznačení parkovacích míst a provedení dalších dopravních opatření – **podána žádost**
- Jednat s ÚMČ o zkvalitnění okolí bytového domu – **splněno**, účinnost minimální
- Uzavřít se členy výboru DPP na správu SVJ s účinností zpětně od 1. 1. 2016 a vést k tomu předepsané výkazy - **splněno**

Realizace plánu oprav na 2016:

- Malování – zbylé místnosti v suterénech – **odsunuto** pro výměny ventilů v suterénech
- Likvidace mandlů a praček – **proběhla likvidace praček, mandly odsunuty**
- Úpravy zeleně – kompletní výměna u O3 - **splněno**
- Interaktivní webový portál – hlášení oprav, diskuze, dotazníky, hlasování - **splněno**
- Přetěsnění bytových radiátorů – šroubení, výměna ventilů – **splněno**, bude pokračovat
- Výměna výtahů – poptávkové řízení, výměna dle finančních možností – **odsunuto**
- Fotovoltaika – studie proveditelnosti, technicko-ekonomická analýza – **nerealizováno pro nevýhodnost**
- Vyznačení parkovacích míst – **podána společná žádost** na MMB
- Osvětlení za domem – doplnění nočního osvětlení na O7 a O9 - **splněno**
- Mříže na okna do kotelny a kočárkárny, držáky na kola – **splněno**, držáky **odsunuty**
- Výměna, opravy dveří do společných prostor - **odsunuto** do schválení shromážděním
- Přenastavení ventilů topení v bytech, výměna ventilů v suterénu – lepší vytápění
- Opravy v domě – osvětlení, radiátory, dveře, výtahy, STA, zvonky, úpravy vegetace, seřízení oken, úklid společných prostor, třídění odpadu – úklid kolem kontejnerů, likvidace praček a nábytku

Další činnost

- Správa kotelny, sjednání dodávek plynu na 2017 -2019
- Vyúčtování 2015 – chybné vyúčtování INVA, reklamace vyúčtování Šimek96
- Průběžné odečty společných měřidel – sledování spotřeby

- Zavádění software pro správu a účetnictví

5. Stav hospodaření

Účetní uzávěrka za rok 2015, finanční zpráva za rok 2016.

2015 vyúčtování Šímek96		2016	
Konečný stav účtů k 31.12. 2015		Stav účtů k 30.11. 2016	
ČSOB běžný	762 386,20	ČSOB běžný	893 720,85
ČSOB spořicí	1 671,04	ČSOB spořicí	1 671,88
Čeká spořitelna běžný	310 725,87	Čeká spořitelna běžný	455 827,50
Česká spořitelna úvěrový	-6 431 631,84	Česká spořitelna úvěrový	-4 879 500,00
Sberbank spořicí	2 533 111,13	Sberbank spořicí	502 717,25
Equabank spořicí	615 536,31	Equabank spořicí	3 004 283,21
Equabank běžný	-149,10	Equabank běžný	0,00
CELKEM	-2 208 350,70	CELKEM	-21 279,31

Od prosince 2016 lze očekávat **kladnou bilanci**.

Dlužné nájemné k 31. 12. 2015 vzniklo nezaplacením měsíční splátky asi 18 majiteli bytů (1 až 3 splátky) + dluh p. Novotného (cca 46.000 Kč). Dluhy byly srovnány v rámci ročního vyúčtování, proti p. Novotnému je vedena exekuce.

Fond společenství byl přečerpan mimořádnou odměnou navrženou členskou schůzí v roce 2014. Bylo srovnáno odepsáním z fondu oprav.

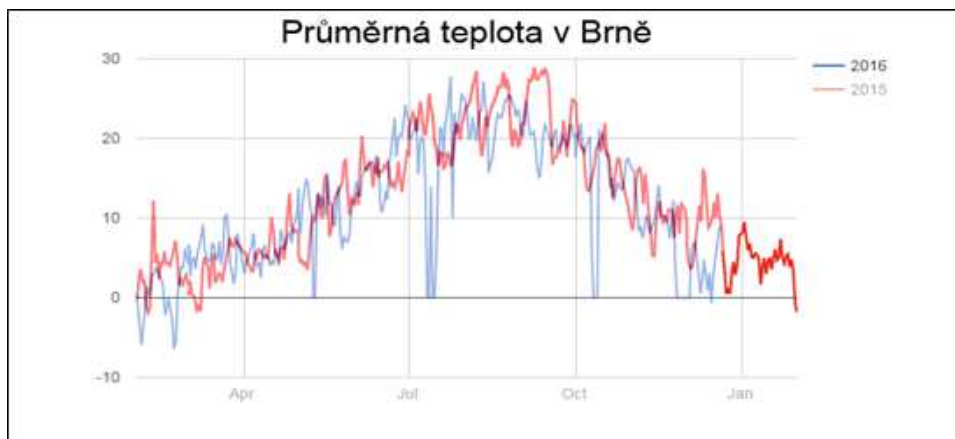
Příjmy a výdaje v roce 2015		Příjmy a výdaje v roce 2016 do 30.11.	
Příjmy:	6 178 000	Příjmy:	5 363 819
Výdaje:	7 321 000	Výdaje:	4 532 377
Rozdíl:	-1 143 000	Rozdíl:	+ 831 442

Náklady vytápění a TUV	1 913 424	Náklady vytápění a TUV bez 12/2016	927 881
-------------------------------	------------------	---	----------------

6. Účtování za služby, teplou vodu a topení v roce 2017

Vytápění domu – náklady, úspory

Předsedající informoval členy s vytápěním domu, náklady na toto vytápění a dosahovanými úsporami.



Vývoj ceny plynu za 3 roky



2017: nová smlouva s E.ON
SVJ cca 270 Kč/GJ (438 Kč/MWh)

Rozpočet nákladů v %		2015	
		GJ	Kč
	SV pro TUV		60,836.00
65	teplo	429.542	148,709.82
35	TUV	231.292	80,074.52
	celkem	660.834	289,620.34
celkem s INVA			1,913,424.00

Rozpočet nákladů v %		2016	
		GJ	Kč
	SV pro TUV		197,326.78
50	teplo	854.985	326,714.32
50	TUV	854.985	326,714.32
	celkem	1,709.969	850,755.42
meziroční úspora			1,062,668.58

2015:
INVA 889 Kč/GJ
SVJ 346 Kč/GJ (620 Kč/MWh)

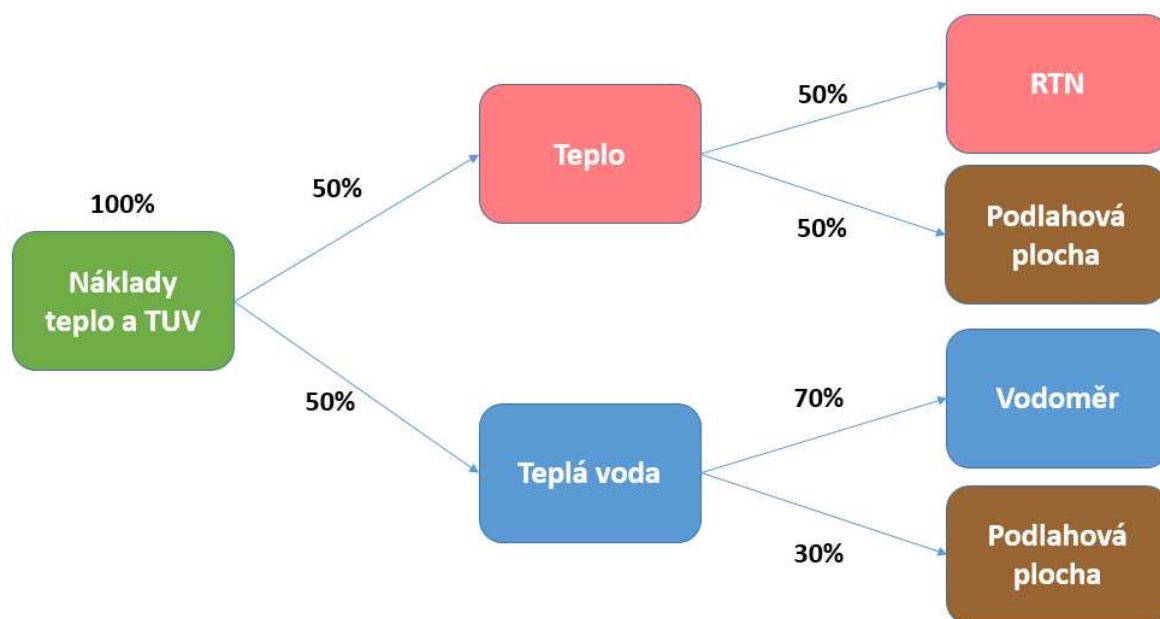
2016: smlouva s E.ON
SVJ cca 380 Kč/GJ (620 Kč/MWh)

Návrh rozpočtu nákladů za služby, teplou vodu a topení za rok 2016

Plyn	jen ohřev vody												součet
	leden	únor	březen	duben	květen	červen	červenec	srpen	září	říjen	listopad	prosinec	
počáteční stav	18848	25924	31636	37427	41607	44253	45920	47357	48781	50386	5176		
koncový stav	25924	31636	37427	41607	44253	45920	47357	48781	50386	5176			
spotřeba m3	7076	5712	5791	4180	2646	1667	1437	1424	1605	4790			
spotřeba dle faktury přepočtená (x 1.0122)	7162.3272	5781.686	5861.65	4230.996	2678.2812	1687.3374	1454.5314	1441.373	1624.581	4848.438			
spotřeba MWh	76.55	61.789	62.663	45.249	28.724	18.117	15.609	15.494	17.445	52			
spotřeba GJ	248.02	200.20	203.03	146.61	93.07	58.70	50.57	50.20	56.52	168.06	180	255	1709.97
cena bez DPH	63796.92	53542.33	54143.83	42037.91	30550.74	23176.69	21433.71	21353.27	22710.1	45052.86			
DPH	8537.85	11243.89	11370.2	8827.96	6415.66	2940.65	3169.25	2557.74	2842.67	9461.1			
cena s DPH	77,194.27	64,786.00	65,514.00	50,865.00	39,966.00	28,043.00	25,934.79	25,837.46	27,479.22	54,513.96	59500	78700	598,333.70

Voda (číslo vodoměru 08618814)													součet
	leden	únor	březen	duben	květen	červen	červenec	srpen	září	říjen	listopad	prosinec	
počáteční stav	817												
koncový stav					1997								
spotřeba m3					1180								
cena za m3 vodné	227	236	250	239	232	206	148	188	207	218	222	262	2635
vodné bez DPH						0.09	0.11	0.08	0.08				0.09
vodné DPH						0.28	0.34	0.27	0.27				0.29
cena za m3 stočné													
stočné bez DPH					1184								1451
stočné DPH/DPH celkem													
cena celkem					77100.87								
cena celkem s DPH					88666								197,326.78

Předsedající dále představil způsob rozpočítávání nákladů na teplo a teplou vodu podle měřičů a podle podlahové plochy bytů.



Podle starých stanov je k přijetí usnesení o rozúčtování cen služeb na jednotlivé vlastníky třeba alespoň tříčtvrtinové většiny hlasů přítomných členů společenství, podle nových, již schválených stanov, článku VI, odstavce 14, je třeba minimálně dvoutřetinové většiny hlasů všech členů společenství.

Hlasování o návrhu na způsob rozpočítávání nákladů na teplo a teplou vodu:

	počet	váha %
pro	69	76,49
proti	0	0
zdržel se	0	0
výsledek	návrh na způsob rozpočítání nákladů byl přijat	

Návrh změny plateb za výtah

podle původní Vyhlášky 176/1993 Sb., která byla v roce 2001 zrušena, podle § 11 (7):

Cenu za užívání výtahu platí ti nájemci, kteří výtah užívají, avšak vždy nájemci bytů od třetího nadzemního podlaží.

Protože od zrušení vyhlášky ani původní majitelé, ani BD, ani SVJ nedali správci Šimek96 pokyn, že by to mělo být řešeno jinak, do dnešního dne je Vyúčtování služeb řešeno tak, že první dvě patra bytů za výtah neplatí, přestože jej pravděpodobně používají (v Ostružinová 1 a 7 výtah ve 2. NP nestaví).

Diskuze na webu: 12 pro placení, 41 aby zde výtah nestavil

Návrh:

- 2. NP nebude za možnost výtah používat platit.
- 3. a vyšší NP budou za možnost výtah používat platit poměrově podle počtu osob v bytě (počet osob se bude započítávat na celé měsíce).
- Při shodě obyvatelů jednotlivých domů je možné zastávku výtahu ve 2. NP zablokovat.

Hlasování o návrhu, aby majitelé bytů v 2. NP (ve výtahu označeno jako 0) neplatili za výtah a aby majitelé vyšších NP platili za výtah poměrově podle počtu osob v bytě:

účast pro hlasování				PRO		PROTI		ZDRŽELO SE	
bytů	přítomno	velikost	váha %	počet hlasů	celkem %	počet hlasů	celkem %	počet hlasů	celkem %
21	14	2+1m	0,8316593	13	10,811571	1	0,8316593	0	0
42	33	2+1v	1,0002632	32	32,008422	1	1,0002632	0	0
14	11	3+1	1,3037504	11	14,341254	0	0	0	0
14	11	4+1	1,5908279	11	17,499107	0	0	0	0
91	69	---	76,492277		74,660355		1,8319225		0

Návrh byl přijat.

7. Plán oprav a modernizace domu na rok 2017

- **Malování** – zbylé místnosti v suterénech – malování zdí, nátěr podlah – cca 100 000 Kč dle rozsahu
- **Likvidace mandlů** – ze společných prostor
- **Úpravy zeleně** – průběžná revitalizace
- **Přetěsnění bytových radiátorů** – šroubení, výměna ventilů – podle potřeby
- **Výměna výtahů** – poptávkové řízení
- **Vyznačení parkovacích míst** – možná spoluúčast
- **Osvětlení před domem** – instalace celonočního osvětlení – odhad 20 000 Kč
- **Pořízení držáků na kola do kočárkárny** – cca 50 – 70 000 Kč
- **Instalace bezpečnostního kování a zámků** do dveří do společných prostor – cca 50 – 60 000 Kč
- **Výměna vodoměrů v bytech** – cca 200 – 500 000 Kč

r. 2015							
Vchod	SVbv	TVbv	Inva - TV	Patní vodoměr BVK	rozdíl	Cena VaSt	Zaplaceno navíc
1	1103,4	629,8		1976,00			
3	901,37	598,55					
5	946,4	554,16		1807,00			
7	903	533,5					
9	886,996	518,632		937,75			
Celkem	4741,166	2834,642	3675,66	4720,75	820,6	74,46	61101,87
r. 2014							
Vchod	SVbv	TVbv	Inva - TV	Patní vodoměr BVK	rozdíl	Cena VaSt	Zaplaceno navíc
1	1007,2	568,8		1903,00			
3	826,83	492,7					
5	881,845	544,943		1747,00			
7	811,2	468,33					
9	875,06	532,068		902			
Celkem	4402,135	2606,841	2885,69	4552,00	428,714	70,94	30412,97

Předsedající, Ing. Plšek a člen výboru, Ing. Musil, nastínili možnost výměny bytových vodoměrů za dva možné typy – mechanické nebo ultrazvukové.

Mechanické		Ultrazvukové	
	levné		velmi přesné (shodná přesnost s fakturačními domovními vodoměry)
	možnost dokoupení dálkového odečtu		dálkové odečty (1x měsíčně, možnost průběžného sledování spotřeby)
	nepřesné, odchylka až 20%		zaznamenaná prolínání (včasné zjištění)
	ruční odečty (1x ročně, možnost chybného odečtu)		drahé (2x až 2,5x více než mechanické)
	nezaznamenává prolínání (zbytečné ztráty do zjištění)		

K vodoměrům proběhla krátká diskuze s nejasným závěrem, předsedající proto rozhodnutí o vodoměrech odložil.

Mříže v prostoru odpadních kontejnerů

Předsedající seznámil členy s možností instalace uzamykatelných mříží v prostorech odpadních kontejnerů (celkem 3×) a s postojem ÚMČ, která tyto aktivity podporuje a byla by ochotna přispět menší částkou na pořízení a instalaci těchto uzamykatelných mříží. Mříže by však zůstaly majetkem SJV instalované by však byly na majetku ÚMČ.

Po kratší diskuzi s nejasným závěrem předsedající tuto akci odložil.

8. Různé

- Plná moc pro členy se společným jměním manželů a spolumajitele pro jednání vůči SVJ – určení společného zástupce
- Plná moc pro uzavření smlouvy s MMB o zřízení služebnosti k plynové přípojce
- Uzavření DPP na správu se členy výboru na 2017
- Konec mandátu členů výboru v 2017 – volba nových členů výboru
- Kontejner na bioodpad, kontejnery na sklo

9. Diskuze

Vzhledem k tomu, že dílčí diskuze probíhaly u jednotlivých bodů programu, nezazněl v tomto místě žádný návrh nebo námět k diskuzi.

10. Návrh a přijetí usnesení

Shromáždění SVJ bere na vědomí:

Zprávu o činnosti výboru SVJ

Informaci o výkonu správy domu výborem SVJ

Finanční zprávu, zprávu o nákladovosti provozu vlastní plynové kotelny

Shromáždění SVJ schvaluje:

Nové Stanovy SVJ a nový Domovní řád SVJ

Zprávu o činnosti výboru SVJ a Finanční zprávu

Plán oprav a modernizace domu

Uzavírání DPP s členy na práce spojené s opravami a údržbou společného majetku

Shromáždění SVJ ukládá členům:

Vytápět byty dle přednesených pravidel a v zimním období nevětrat dlouhodobě ventilačkami

Hlásit výboru připravované prodeje bytů, pronajímání bytů a změny osob v bytech

Hlásit výboru rekonstrukce bytů, pro zásahy do konstrukcí předložit posudek statika

Shromáždění SVJ ukládá výboru:

Dokončit uzavření smlouvy s MMB o zřízení služebnosti k plynové přípojce

Realizovat opravy dle plánu oprav a modernizace

Jednat s MMB o vyznačení parkovacích míst a provedení dalších dopravních opatření

Jednat s ÚMČ o zkvalitnění okolí bytového domu

Uzavřít se členy výboru DPP na správu SVJ s účinností od 1. 1. 2017 na dobu jednoho roku a vést k tomu předepsané výkazy; v případě změny složení výboru tyto dohody vypovědět a uzavřít DPP s novými členy

K návrhu usnesení proběhlo závěrečné hlasování o přijetí usnesení shromáždění SVJ:

	počet	váha %
pro	69	76,49
proti	0	0
zdržel se	0	0
výsledek	usnesení shromáždění SVJ bylo přijato	

Předsedající se rozloučil s přítomnými a poděkoval všem za účast na shromáždění.

V Brně dne 20. 12. 2016	
Zapsal: Ing. Ivo Lukáš	
Zápis schválil: Ing. Miroslav Kulíni	

V. PLŠEK
J. KOSIL

Společenství vlastníků Ostružinová 1,3,5,7,9, Brno
Brno, Ostružinová 497/5, PSČ 621 00
IČO: 293 73 549