

Z Á P I S

ze shromáždění Společenství vlastníků jednotek Foltýnova 39,41,43 Brno, konaného dne 16. 10. 2012 od 17:00 hod., v jídelně ZŠ Vejrostova 1 Brno

Program schůze shromáždění:

1. Zahájení a schválení programu shromáždění
2. Volba řídicího schůze, mandátové komise, zapisovatele a ověřovatelů
3. Zpráva o revitalizaci domu
4. Zpráva o celkovém financování revitalizace domu
5. Zpráva správce domu, informace o vyrovnání SVJ a BD, vyúčtování 2011
6. Konkretizace výpočtu a způsobu úhrady oken
7. Vybourání výdřev na společných lodžích
8. Úklid v domě
9. Výměna vložek u dveří do sklepů – jednotný systém
10. Výmalba sušáren, kočárkárny, sklepů a kanceláře SVJ
11. Různé – diskuze
12. Schválení usnesení a závěr

Bod č. 1

Jednání shromáždění Společenství vlastníků jednotek Foltýnova 39, 41, 43 Brno (dále jen SVJ) zahájil a všechny přítomné přivítal pan Ivor Ševčík.

Bod č. 2

Pan Ševčík byl přítomnými jednomyslně zvolen jako osoba, která bude řídit dnešní shromáždění SVJ.

Za členy mandátové komise byli navrženi a následně jednomyslně zvoleni Ing. Staníček, Mgr. Staníčková a paní Uchytlová.

Zapisovatelem byla navržena a poté jednomyslně zvolena Bc. Radová.

Ověřovatelem byli navrženi Ing. Uchytíl a ^{Mgr.} Bc. Novotný. Oba byli rovněž zvoleni jednomyslně.

Mandátová komise konstatovala, že na shromáždění SVJ je přítomno 52 vlastníků jednotek o celkové výši podílu přítomných vlastníků jednotek na společných částech domu ve výši **26.395/42.386**, což je po zaokrouhlení **62,61 %** všech hlasů a shromáždění je proto **usnášeníschopné**.

Přítomní vlastníci jednotek potvrdili svoji přítomnost na shromáždění před jeho zahájením podpisem na prezenční listině, která tvoří přílohu č. 2 tohoto zápisu.

Bod č. 2a

Pan Ševčík navrhl změny **programu** shromáždění.

Změna v bodě 7)

- řešení vodoměrů a topného systému

Změna v bodě 2)

- Ukončení činnosti člena kontrolní komise Mgr. Matouškové
- Ukončení činnosti člena výboru pana Ševčíka

Schválení programu v novém znění:

Pro: 97,11% přítomných podílů

Proti: č. 25 (2,89% přítomných podílů)

Zdržel: 0

Je potřeba schválit nového člena výboru (výbor musí být nejméně 3-členný, maximálně 5-ti členný dle stanov) a nového člena kontrolní komise (2x ročně schůze).

Paní Krejčová navrhla možnost revizora. Sama návrh na nominování odmítla. Dle stanov musí být výbor a rovněž kontrolní komise. Nelze v tuto chvíli změnit stanovy (není potřebný počet 75%).

JUDr. Jirmanová opět navrhla **paní Krejčovou**, která na přímou otázku pana Ševčíka **kandidaturu odmítla**.

Pan Navrátil navrhl snížený počet členů výboru – dle stanov není možné.

Dále byli navrženi:

pan Staníček – ze zdravotních důvodů opět odmítl.

pan Tomeš – odmítl

pan Novotný – odmítl

pan Zvolánek odmítl

Nelze fungovat ve dvoučlenném stavu.

Paní Pecinová navrhla pana Matouška – souhlasil.

Hlasování o kandidátu panu Jiřím Matouškovi za člena výboru:

Pro: 96,96% přítomných podílů (tj. 60,38% všech podílů)

Proti: 0

Zdržel: č. 31

Novým členem výboru SVJ byl zvolen pan Jiří Matoušek.

Na člena kontrolní komise byl navržen:

pan Tomek – odmítl

paní Sloupská – souhlasila

Hlasování o kandidátce paní Sloupské za člena kontrolní komise:

Pro: 100% přítomných podílů (tj. 62,27% všech podílů)

Proti: 0

Zdržel: 0

Novým členem kontrolní komise byla zvolena paní Sloupská.

Bod č. 3

Ing. Kubík - jednatel Hrušecké stavební spol. s r. o., informoval o průběhu revitalizace – začátek revitalizace v 2. polovině 2011 výměnou elektroinstalace, následně výměnou oken (i přes problémy s okny kdy byl vyměněn dodavatel), výměna betonových lodžii a ke konci roku byla zahájena i výměna střechy. V roce 2012 práce pokračovaly výměnou výtahů. Revitalizace skončila v červenci, kdy došlo k mírnému zpoždění (bylo vykompenzováno vymalováním). Pan Kubík připomenul, že pokud by došlo k závadám či problémům na vše se vztahuje záruka.

Pan Staníček měl dotaz ohledně centrální ventilace (fungovala před revitalizací, nemá v současné době odvětrávání koupelny a tvoří se plíseň i přes komínové větrání).

Ing. Kubík: Vše děláno dle projektové dokumentace. Centrální ventilace nebyla v rámci projektu uvedena. Výměna kompletní vzduchotechniky je vysoký náklad, musí být stavební povolení a často nastávají problémy umístit ventilátor do rekonstruovaných koupelen (zděných jader) včetně velkého hluku (turbína).

Paní Medková: od 10. 6. 2012 něco hučí v obývacím pokoji, nemůže spát, hluk je podobný větráku.

Ing. Kubík: na půdě není nic co by mohlo způsobovat jakýkoliv hluk.

Paní Staníčková: Proč jezdí výtah i nahoru při plném obsazení?

Ing. Kubík: je potřeba prověřit to přímo u firmy KONE výtahy.

Pan Ševčík poděkoval panu Kubíkovi za zprávu o revitalizaci.

Schválení zprávy o revitalizaci domu:

Pro: 100% přítomných podílů (tj. 65,47% všech podílů)

Proti: 0

Zdržel: 0

Bod č. 4

Ing. Kožoušková informovala o celkovém financování revitalizace domu. Zpracovala výběr banky a úvěru dle požadavků výboru (max. výše úvěru 15 mil. Kč). Výše úroku 3,80% p.a. po celou dobu splácení.

Celkové stavební náklady na revitalizaci: 23 182 991,-Kč

Stavební náklady čerpané z úvěru: 11 608 111,-Kč

Stavební náklady čerpané z vratky MMB: 11 159 734,-Kč

Stavební náklady čerpané fondu oprav SVJ 415 146,-Kč

Ing. Kožoušková zpracovala tabulku (bude vyvěšena na nástěnce) s rozpočítanými náklady na bytovou jednotku podle velikosti bytu. U rozšířených lodžii byla připočtena částka za rozšíření.

Těm, co měli vyměněné okna – 80% z ceny oken po dobu 22 měsíců (od listopadu 2012) sníženy platby do fondu oprav.

Od 1. 11. 2012 nové předpisy nájmu (byla zachována cena max. 30,-Kč/ m2, výše 29,12,-Kč/m2).

Pan Staníček měl dotaz ohledně celkové splátky.

Ing. Kožoušková: celková splátka SVJ na úvěr 85 030,-Kč měsíčně. Rezervní fond oprav ve výši 39 462,-Kč.

Ing. Kožoušková dále sdělila, že bylo i vypořádáno zádržné, které bylo ve výši 10% celkové částky. 9% bylo uhrazeno po odstranění závad. 1% je vázáno na dobu 12 měsíců. P. Ševčík poděkoval pí. Kožouškové za zprávu o financování revitalizace domu.

Schválení zprávy o celkovém financování revitalizace domu včetně vratky, čerpání úvěru a z vlastních peněz:

Pro: 100% přítomných podílů (tj. 65,47% všech podílů)
Proti: 0
Zdržel: 0

Paní Krejčová nesouhlasí, že nedostala podklady k prostudování. Pan Staníček vyzval pana Ing. Uchytla jako předsedu kontrolní komise, aby sdělil jak byly vynakládány finanční prostředky.

Pan Ševčík sdělil, že stavební dozor kontroloval provedené práce v návaznosti na fakturu a pak teprve podepisoval a předkládal je výboru.

Účetní závěrka + rozvaha bude schválena v únoru na další schůzi SVJ.

Pan Navrátil navrhl, aby zpráva o celkovém financování revitalizace byla vzata pouze na vědomí, když členové SVJ neobdrželi podklady v předstihu a tedy neměli možnost je prostudovat.

Pan Staníček sdělil, že bývá zvykem dostat položkový rozpočet.

JUDr. Jirmanová: od října 2011 probíhala stavba, kdy nebyla možnost uvádět informace na nástěnku v průběhu stavby.

Bod č. 5

Správce domu MANON – BYTY připravila prezentaci na plátno o hospodaření SVJ za rok 2011, kdy v 2. pol. 2011 převzala účetnictví od Bytasenu.

Stav bankovních účtů 167 895,83,-Kč.

Zůstatek fondu oprav 1-9/2012 činí 167 445,-Kč

Správce domu upřesnil, že schválení účetní závěrky + rozvahy 2012 bude možné nejdříve v březnu 2013.

Měsíční zůstatek ve fondu oprav cca 16 000,-Kč. Správce navrhuje dvě varianty řešení:

- 1) Navýšit měsíčně
- 2) Jednorázový příspěvek do fondu oprav

Pan Staníček: zda se z toho platí daň z příjmů?

Manon Peterková: SVJ v zásadě nemusí podávat daňové přiznání. Podává se pouze když má SVJ spořicí účet a daň se počítá z úroku na spořicí účet. V případě SVJ Foltýnova 39,41,43 byl úrok ve výši 343,-Kč, základ daně musí být minimálně 1 000,-Kč, takže výsledná daň byla 0,-Kč.

Správce domu uzavřel nové smlouvy:

- Voda (Brněnské vodárny)
- Elektřina (E.ON)
- Teplo (TEZA)
- Výtah (KONE)

Smlouvy v jednání (servis a pohotovost):