

SPOLEČENSTVÍ PRO DŮM TICHÁ 525 - 526 TRUTNOV

IČ: 287 95 741, DIČ: CZ 287 95 741

Zápis č. 2013-01

Ze shromáždění konaného dne 25. dubna 2013 od 19,15 hodin v kinosále ZŠ Mládežnická.

- Program:**
1. Zahájení shromáždění
 2. Volba mandátové komise, zapisovatele a ověřovatele
 3. Doplnění programu shromáždění
 4. Účetní závěrka 2012
 5. Finance SPD
 - a) rozdělení hospodářského výsledku, převod zisku (úroky ze spoření) do fondu dlouhodobé zálohy (2012)
 - b) převod finančních prostředků z případného prodeje nepotřebného majetku SPD do fondu dlouhodobé zálohy (2012)
 - c) změna vyplácení odměn členům výboru SPD na dohodu o provedení práce
 6. Koupě pozemků pod objektem a mimo objekt
 7. Společné prostory – využití volných společných prostor
 8. Správa a údržba objektu
 - a) oprava stoupaček
 - b) oprava střechy
 - c) opravy výtahů
 - d) oprava osvětlení
 - e) montáž poměrových měřidel a vodoměrů s dálkovým odečtem
 - f) chodník u hlavního vchodu 525
 - g) přípojky studené vody do objektu
 9. Revitalizační úvěr - informace, zůstatek
 10. Diskuze - požadavky bydlících, ostatní, závěr

1. Zahájení shromáždění.

Shromáždění zahájil předsedající p. Libor Likovský. Konstatoval, že k zahájení shromáždění je přítomno 52 vlastníků s váhou hlasů 67,6515 % a shromáždění je usnášeníschopné. Po opětovné kontrole prezenční listiny (přišli další členové SPD) byl stav přítomných vlastníků zvýšen na 54 vlastníků s váhou hlasů 70,4172 %. Předsedající konstatoval, že k zahájení shromáždění je přítomno 54 vlastníků s váhou hlasů **70,4172 %**, shromáždění **je usnášeníschopné.**

2. Volba mandátové komise, zapisovatele a ověřovatele.

Do mandátové komise byli navrženi : Zdena Maťátková, Ivo Selinger

Zapisovatelem byl navržen : Ing. Jaromír Voborník

Ověřovatelem zápisu byli navrženi: Libor Likovský, Zbyněk Kalenský

Žádné další návrhy nebyly předneseny a řídicí schůze zahájil hlasování.

Hlasování: proti 0; zdržel se 0; pro 54 členů (100 % hlasů členů společenství přítomných na shromáždění).

Řídící shromáždění konstatoval, že návrhy na členy mandátové komise, zapisovatele a ověřovatelů zápisu byly schváleny hlasy všech přítomných členů = 70,4172 % hlasů všech vlastníků.

Usnesení bylo přijato

3. Doplnění programu shromáždění.

Nikdo z přítomných nenavrhł doplnění programu.

4. Účetní závěrka 2012.

Účetní závěrku roku 2012 zpracoval smluvní správce MBP Trutnov (dnes MEBYS Trutnov). Zprávu o výsledku hospodaření (nákladech a výnosech), finančním majetku, pohledávkách a závazcích podal Ing. Jaromír Voborník.

Účetní výkazy - výsledovka, rozvaha a veškeré doklady jsou uloženy u výboru společenství a na požádání je možné do nich nahlédnout.

Z důvodu odsouhlasení roční účetní závěrky roku 2012 se řídící shromáždění dotázal, má-li někdo z přítomných nějaké připomínky nebo návrh na doplnění. Žádné návrhy nebyly předneseny a řídící shromáždění zahájil hlasování.

Hlasování: proti 0 členů; zdržel se 1 člen s váhou hlasů 1,3968 %; pro 53 členů s váhou hlasů 69,0204 % (98,0163 % hlasů členů společenství přítomných na shromáždění).

Řídící shromáždění konstatoval, že roční účetní závěrka - rozvaha za rok 2012 byla schválena 98,0163 % hlasů přítomných členů společenství = 69,0204 % hlasů všech vlastníků.

Usnesení bylo přijato

5. Finance SPD.

a) rozdělení hospodářského výsledku, převod zisku (úroky ze spoření do fondu dlouhodobé zálohy (2012))

Řídícím shromáždění bylo navrženo nerozdělovat úroky z inteligentního spoření mezi jednotlivé členy, ale nechat je převést do fondu dlouhodobé zálohy.

b) převod finančních prostředků z prodeje nepotřebného majetku SPD do fondu dlouhodobé zálohy (2012)

Řídícím shromáždění bylo navrženo nerozdělovat finanční prostředky získané prodejem nepotřebného majetku SPD mezi jednotlivé členy SPD, ale nechat je převést do fondu dlouhodobé zálohy.

Žádné návrhy, připomínky nebyly předneseny a řídící shromáždění nechal hlasovat o návrzích uvedených pod body a) a b) společně.

Hlasování: proti 0; zdržel se 0; pro 54 členů (100 % hlasů členů společenství přítomných na shromáždění).

Řídící shromáždění konstatoval, že návrhy na převod úroků ze spoření, případně jiného zisku SPD, a finančních prostředků z prodeje nepotřebného majetku SPD do fondu dlouhodobé zálohy byly schváleny hlasy všech přítomných členů společenství = 70,4172 % hlasů všech vlastníků.

Usnesení bylo přijato

Dále p. Z. Kalenský informoval o aktuálních finančních zůstatcích na účtech SPD.
Stav účtů SPD ze dne 24.4.2013

Účet 525 526 080 / 5500: aktuální zůstatek = 80 000,-Kč

Účet 525 526 099 / 5500: aktuální zůstatek = 1 243 446,78,-Kč

Celkem na obou účtech = 1 323 446,78,-Kč

K bodu neměl nikdo žádnou připomínku či námitku.

6. Koupě pozemků pod objektem a mimo objekt.

a) koupě pozemků pod objektem

Předsedající informoval, že město změnilo stanovisko, že pozemky prodá jako celek a to jenom v případě, že budou všechny byty převedeny do osobního vlastnictví. Proto existuje reálná možnost odkoupit od Města Trutnov pozemky pod objektem. Díky nezodpovědným bydlícím (Ivana Povolná, Jarmila Janatová – dříve Mrázová, Juliána Farkasová, Petr Stránský a další) a roky jejich nezájmem - otálením s převodem jednotek do osobního vlastnictví, cena za m2 stoupla z cca 80,-Kč na 200,-Kč. Přes tuto cenu V-SPD důrazně doporučuje všem majitelům urychleně podat žádost a odkoupit pozemky.

Pokud jde o vlastnictví pozemku pod bytovým domem, jsou podle § 21 zák. o vlastnictví bytů práva k němu spojena s vlastnictvím jednotky. Tento pozemek je tedy účelově určen tak, aby sloužil k užívání jednotek a nikoliv ke správě, provozu či opravám domu. SVJ nemůže nabýt vlastnictví takového pozemku, neboť k tomu nemá potřebnou způsobilost. Z toho důvodu si kupní cenu svého podílu hradí každý majitel sám.

předběžná cena pozemků:

1085 – č.p. 526 = 372m² x 200,-Kč/m² = cca 74 400,-Kč

1086 – č.p. 525 = 372m² x 200,-Kč/m² = cca 74 400,-Kč

cena celkem cca **148 800,-Kč + poplatek cca 1000,-Kč**

vchod 525

1+3 S (1,3968 %) = cca 2075,-Kč

1+3 M (1,3689 %) = cca 2037,-Kč

1+1 (0,87%) = cca 1294,-Kč

1+2 V (1,3652 %) = cca 2031,-Kč

vchod 526

1+3 V (1,6639 %) = cca 2475,-Kč

1+1 (0,87%) = cca 1294,-Kč

1+3 M (1,3689 %) = cca 2037,-Kč

1+2 M (1,0963 %) = cca 1631,-Kč

1) žádost bude vložena každému do poštovní schránky (vyplněný vzor bude zveřejněn ve vývěškách a na netu)

2) žádost bude individuální na jednotku (každý vlastník si ji vyplní sám)

3) vyplněná žádost se odevzdá (vloží) nejdéle do **10. 5. 2013** do schránky SPD (vchod 526) nebo některého člena V-SPD

4) žádosti na MěÚ budou podány hromadně (za jeden poplatek = cca 1000,-Kč)

5) v případě pozdějšího podání žádosti si každý žadatel bude hradit poplatek (cca 1000,-Kč) sám

6) kupní cenu za svoji jednotku si platí každý majitel sám (kam a kdy složit finance bude včas upřesněno)

7) pozemek pod objektem není předmětem daně z pozemků (§ 2 odst. 2 písm. a) zákona č. 338/1992 Sb., o dani z nemovitostí)

K bodu neměl nikdo žádnou připomínku či námitku.

b) koupě chodníků a okapového chodníku

Předsedajícím byl přednesen návrh na podání žádosti na odkup přístupových chodníků vedoucích z obou stran do objektu. Předsedající vysvětlil důvody, které vedou výbor k podání tohoto návrhu. Hrozí reálná možnost, že by pozemky mohla odkoupit cizí osoba. Majitelem pozemků by bylo SPD,

nákup by byl v souladu se zákonem 72/1994Sb. a v zákonném rozsahu činností SVJ. Dle sdělení ze dne 11.4.2013 JUDr. Blanky Mourové je pro nákup pozemků zapotřebí 50 a více % všech členů společenství.

předběžná cena pozemků:

okapový chodníček - $147\text{m}^2 \times 1,-\text{Kč}/\text{m}^2 = \text{cca } 147,-\text{Kč}$

přístupové chodníky do garáží vchodů – $166\text{m}^2 \times 250,-\text{Kč}/\text{m}^2 = \text{cca } 41\,500,-\text{Kč}$

cena celkem cca **41 647,-Kč + poplatek cca 1000,-Kč**

- 1) žádost podá SPOLEČENSTVÍ PRO DŮM TICHÁ 525 – 526 TRUTNOV
- 2) majitelem pozemků bude SPOLEČENSTVÍ PRO DŮM TICHÁ 525 – 526 TRUTNOV
- 3) cena bude hrazena z FDZ („FO“) SPD
- 4) cena je pouze orientační a může se změnit podle upřesněné výměry pozemků

Žádné návrhy, připomínky k tomuto bodu nebyly předneseny a řídicí shromáždění nechal hlasovat o předloženém návrhu.

Hlasování: proti 0; zdržel se 0; pro 54 členů (100 % hlasů členů společenství přítomných na shromáždění).

Řídicí shromáždění konstatoval, že návrh na koupi všech přístupových chodníků vedoucích do objektu a financování koupě z fondu dlouhodobé zálohy byl schválen hlasy všech přítomných členů společenství = 70,4172 % hlasů všech vlastníků.

Usnesení bylo přijato

c) koupě ostatní zeleně okolo objektu

Dále byla podána informace, že je také možnost odkoupit od Města Trutnov pozemek okolo objektu, na kterém se nachází ostatní zelená plocha. Jedná se o plochu cca 750 m², cena za m² je 250,- Kč = cena celkem cca **187 500,-Kč.**

Pozemek, na kterém jsou chodníky, okapový chodníček a ostatní zelená plocha, se považuje za veřejně přístupný prostor a je od daně osvobozen (§ 4 odst. 1 písm. l) zákona č. 338/1992 Sb., o dani z nemovitostí).

P. Martina Mílová doporučila nákup tohoto pozemku vzhledem k možným problémům s případným cizím vlastníkem a stále se zvyšující cenou a podala doplňující návrh na to, aby společenství současně požádalo i o odkoupení pozemku okolo objektu, na kterém se nachází ostatní zelená plocha.

Žádné návrhy, připomínky k tomuto bodu nebyly předneseny a řídicí shromáždění nechal hlasovat o návrhu na koupi pozemku okolo objektu „ostatní zelená plocha“ a jeho financování z fondu dlouhodobé zálohy.

Hlasování: proti 1 člen s váhou hlasu 0,8700 %; zdrželi se 3 členové s váhou hlasů 4,1291 %; pro 50 členů s váhou hlasů 66,2881 % (94,1362 % hlasů členů společenství přítomných na shromáždění).

Řídicí shromáždění konstatoval, že návrh na koupi pozemku okolo objektu „ostatní zelená plocha“ a financování koupě z fondu dlouhodobé zálohy byl schválen 94,1362 % hlasů přítomných členů společenství = 66,2881 % hlasů všech vlastníků.

Usnesení bylo přijato

7. Společné prostory - využití volných společných prostor.

Řídícím shromáždění byla podána informace k výstavbě kójí ve sklepních prostorech a k užívání místností na jednotlivých patrech.

Dále byl přednesen požadavek na to, aby zasklívání balkonů bylo prováděno pouze v bílé barvě.

K bodu neměl nikdo žádnou připomínku či námitku.

8. Správa a údržba objektu.

Řídící shromáždění informoval o následujících opravách, které byly od konání posledního shromáždění provedeny a dále budou v roce 2013 provedeny.

a) oprava stoupaček

Rekonstrukce 1 stoupačky ve vchodu 525 byla provedena v říjnu 2012 firmou Ludvik, cena 82 448,- Kč. Rekonstrukce zbylých 7 stoupaček byla provedena v únoru a březnu 2013 a vzhledem k nespokojenosti se způsobem provedení rekonstrukce stoupačky č.1 byla provedena firmou Milan Špicar.

vchod 525

24. 10. 2012 - stoupačka č. 1 - 3+1: 1, 5, 9, 13, 17, 21, 25, 29, 33 a 37 = **82 448.00,-Kč**

19. 3. 2013 - stoupačka č. 2 - 3+1 M: 2, 6, 10, 14, 18, 22, 26, 30, 34 a 38 = **93 917.00,-Kč**

28. 2. 2013 - stoupačka č. 3 - 1+1: 3, 7, 11, 15, 19, 23, 27, 31, 35 a 39 = **97 305.00,-Kč**

12. 3. 2013 - stoupačka č. 4 - 2+1 V: 4, 8, 12, 16, 20, 24, 28, 32, 36 a 40 = **98 568.00,-Kč**

vchod 526

21. 2. 2013 - stoupačka č. 5 - 3+1 V: 41, 45, 49, 53, 57, 61, 65, 69, 73 a 77 = **99 919.00,-Kč**

26. 2. 2013 - stoupačka č. 6 - 1+1: 42, 46, 50, 54, 58, 62, 66, 70, 74 a 78 = **97 963.00,-Kč**

14. 3. 2013 - stoupačka č. 7 - 3+1 M: 43, 47, 51, 55, 59, 63, 67, 71, 75 a 79 = **95 690.00,-Kč**

19. 2. 2013 - stoupačka č. 8 - 2+1 M: 44, 48, 52, 56, 60, 64, 68, 72, 76 a 80 = **96 506.00,-Kč**

celková cena za objekt = 762 316,00-Kč

K bodu neměl nikdo žádnou připomínku či námitku.

b) oprava střechy

V roce 2013 bude pokračovat (část střechy nad vchodem 525).

K bodu neměl nikdo žádnou připomínku či námitku.

c) opravy výtahů

Svépomocí byly provedeny nátěry výtahů ve vchodu 526.

K bodu neměl nikdo žádnou připomínku či námitku.

d) osvětlení

Svépomocí byla postupně provedena oprava osvětlení společných prostor objektu. V rámci údržbových prací se bude v opravách pokračovat.

K bodu neměl nikdo žádnou připomínku či námitku.

e) montáž poměrových měřidel s dálkovým odečtem

V rámci prováděných odečtů byla v prosinci 2012 provedena montáž poměrových měřidel s dálkovým odečtem na radiátory v jednotlivých bytech. Celková cena za měřidla a jejich montáž je 156.408,- Kč, 50 % bylo uhrazeno z fondu dlouhodobé zálohy a 50 % jednotlivými vlastníky.

K bodu neměl nikdo žádnou připomínku či námitku.

f) chodník 525

Vybudování po konzultaci s majitelem pozemku a dle finančních možností SPD.

K bodu neměl nikdo žádnou připomínku či námitku.

g) přípojky studené vody do objektu

V rámci oprav rozvodů TUV a SV bude ještě provedena oprava vstupu studené vody do domu v ceně cca 25 tis. Kč na jeden vchod.

K bodu neměl nikdo žádnou připomínku či námitku.

9. Revitalizační úvěr.

Předsedající informoval, že z důvodu špatné ekonomické situace existuje reálná možnost ukončení činnosti Stavebního bytového družstva Trutnov (podle neoficiálních informací pravděpodobně k 31.12.2014) a zvýšení úrokové sazby RÚ (oficiálně ani neoficiálně z SBD, KB nebylo nic sděleno), či jeho úplné zpoplatnění. Proto po konzultaci s JUDr. Blankou Mourovou ze dne 11.4.2013, které se zúčastnili p. L. Likovský, p. Z. Kalenský a p. Ing. J. Voborník, předložil předsedající tyto informace a možná řešení.

a) možná řešení – doporučení ručitelům revitalizačního úvěru:

- 1) zaplatit jednorázově RÚ – dle ručitelského závazku (informace atd. sdělí SBD + KB)
- 2) individuální přeúčtování RÚ – úvěr - hypotéku si zajistí každý majitel jednotky sám
- 3) vyčkat do oficiálního oznámení stavu (situace) od KB, SBD, příp. insolvenčního správce SBD
- 4) SBD (KB) by mělo oslovit každého ručitele RÚ samostatně

b) další informace V-SPD k možnému přeúčtování objektu:

- 1) SPD není nástupnickou organizací za SBD, ale vzniklou ze zákona (novou) a nepřebírá dříve uzavřené závazky Stavebního bytového družstva Trutnov
- 2) SPD není majitelem objektu, ale pouze jeho správcem
- 3) SPD za revitalizační úvěr neručí
- 4) za část revitalizačního úvěru ručí na základě podepsané dohody (ručitelského závazku) majitel jednotky - ručitel
- 5) V-SPD má obavu z neplatičů (do zaplacení dlužného musí platit SPD z FDZ, cca 5-6 vlastníků platí se zpožděním)
- 6) banky požadují složit min. 3 měsíční splátky (jistina) a inkasní způsob platby z konta společenství při poskytnutí úvěru (3 splátky jistiny = cca 339 504,-Kč)
- 7) přeúčtování je zatím nevýhodné - měsíční nárůst cca o 100 - 150,-Kč na jednotku
- 8) banky požadují souhlas nejméně 75 % všech vlastníků (i těch, kteří mají svůj podíl zaplacený – přeúčtovaný)

Dále p. Z. Kalenský seznámil přítomné se stavem revitalizačního úvěru. Informace o zůstatku poskytla e-mailem vedoucí ekonomického úseku SBD Trutnov pí Věra Meszarosová.

stav revitalizačního úvěru:

celkový zůstatek revitalizačního úvěru k 31. březnu 2013 = 11 103 056,-Kč

měsíční splátka členů SPD = 110 527,-Kč

měsíční splátka nájemníků SBD TU = 2 641,-Kč

datum poslední splátky - 6. 5. 2021

zůstatky na jednotlivé jednotky k 31. 3. 2013

vchod 525

stoupačka č. 1 - 3+1 S: 1, 5, 9, 13, 17, 21, 25, 29, 33 a 37 = 163 734,-Kč

stoupačka č. 2 - 3+1 M: 2, 6, 10, 14, 18, 22, 26, 30, 34 a 38 = 160 563,-Kč

stoupačka č. 3 - 1+1: 3, 7, 15, 19, 23, 27, 31, 35 a 39 = 103 023,-Kč

stoupačka č. 4 - 2+1 V: 4, 8, 12, 16, 20, 24, 28, 32, 36 a 40 = 159 126,-Kč

vchod 526

stoupačka č. 5 - 3+1 V: 41, 45, 49, 53, 57, 61, 65, 69 a 77 = 194 194,-Kč

stoupačka č. 6 - 1+1: 42, 46, 50, 54, 58, 62, 66, 70 a 78 = 103 023,-Kč
stoupačka č. 7 - 3+1 M: 43, 47, 51, 55, 59, 63, 67, 71, 75 a 79 = 160 605,-Kč
stoupačka č. 8 - 2+1 M: 44, 48, 52, 56, 60, 64, 68, 72 a 76 = 128 662,-Kč

V souvislosti s revitalizačním úvěrem je poskytována dotace na úhradu úroků od Českomoravské záruční a rozvojové banky, a.s. Tato dotace je vyplácena bankou 2x ročně (pololetí, konec roku) Stavebnímu BD Trutnov, které ji rozděljuje mezi příslušná společenství. V případě, že dotace převyšuje úroky, má každý člen společenství, který řádně hradí splátky úvěru, nárok na vyplacení její příslušné části. Dle informace zjištěné na SBD Trutnov byly přeplatky této dotace použity na úhradu faktury vydané SBD Trutnov vůči našemu společenství v částce 515 265,40,-Kč, která však nebyla ze strany SBD ničím podložena a naším společenstvím nebyla akceptována. Z tohoto důvodu bylo jednotlivým členům společenství doporučeno podat na SBD Trutnov žádost o vyúčtování uvedené dotace na úhradu úroků k revitalizačnímu úvěru, vztahující se k jejich závazku z tohoto úvěru. Za tímto účelem bude zpracován jednotný předtisk této žádosti, který pak mohou jednotliví členové použít.

K bodu neměl nikdo žádnou připomínku či námitku.

10. Diskuze - požadavky bydlících, ostatní, závěr

a) členům společenství byly sděleny další informace týkající se:

- 1) kamery v objektu - bude oslovena firma Yva Electronic Service, s.r.o., která by měla uvedenou zakázku realizovat; v případě, že nebude konat, bude oslovena jiná firma.
- 2) ventilační turbíny na střechu (odsávání) - bude provedeno výběrové řízení na tuto akci
- 3) hlášení o bydlících osobách - v případě změny v počtu bydlících osob je povinnost změnu nahlásit smluvnímu správci (MEBYS Trutnov).

b) požadavky bydlících:

- 1) paní Hana Tichá - v souvislosti s provedenou rekonstrukcí stoupaček uplatnila reklamaci na dopojení záchodu k odpadu; o uvedené reklamaci bude informována firma Milan Špicar, která rekonstrukci prováděla, a která zajistí nápravu současného stavu.

Žádné další návrhy, připomínky nebyly předneseny.

Řídící poděkoval přítomným členům za účast na shromáždění a jednání ukončil.

Shromáždění bylo ukončeno dne 25. 04. 2013 ve 21,13 hodin.

Zapsal: Ing. Jaromír Voborník:.....

Zápis ověřili: Libor Likovský:.....

Zbyněk Kalenský:.....

Předsedající: Libor Likovský:.....

- Přílohy zápisu: 1. oznámení - svolání shromáždění vlastníků jednotek
2. prezenční listina
3. hlasovací podíly vlastníků jednotek v procentech s platností k 25. 04. 2013
4. kopie faktury (20113001) vydané SBD Trutnov vůči našemu společenství
5. cenové nabídky na opravu stoupaček a plynu – 2x

V Trutnově dne 25. dubna 2013

Strana 7 (celkem 7)