

Zápis č. 5/2018
z jednání Výboru

Společenství vlastníků pro dům na náměstí Míru 155, Židlochovice

Přítomni: Ing. Michaela Schönwälderová, Pavel Musil, Lukáš Adámek

Datum a místo jednání: 26. 11. 2018 v Židlochovicích

Zahájení – úvod

Dne 26. 11. 2018 se sešli 3 členové Výboru.

Programem jednání je:

1. SMLUVNÍ VZTAHY SVJ
2. AKTIVNÍ SMLUVNÍ VZTAHY SPOLKU
3. ZŮSTATEK FINANČNÍCH PROSTŘEDKŮ NA ÚČTU SPOLKU
4. ÚBYTEK PENĚZ NA ÚČTU SPOLKU
5. SCHŮZKA S PRÁVNÍ ZÁSTUPKYNÍ PANA PhDr. MARTINA HALDKÉHO, Ph.D.
6. AVIZOVANÉ ODSTOUPENÍ ČLENŮ VÝBORU SVJ
7. OPRAVA KANALIZACE
8. DODÁVKA A MONTÁŽ INDIKÁTORŮ TOPENÍ
9. VÝMĚNA STUDENÝCH VODOMĚŘŮ
10. FÚZE SPOLEČNOSTÍ KT PROFI VÝTHY S.R.O. A MP LIFTS S.R.O.
11. DLUHY PANÍ HANY BUCOVÉ ZA SVJ
12. VÝMĚNA OKEN, VČETNĚ BALKONOVÝCH DVEŘÍ
13. PROJEKTOVÁ DOKUMENTACE
14. PODNĚTY K REVITALIZACI OD VLASTNÍKŮ
15. REKLAMA NA DOMĚ PAN NOVÁK – VLASTNÍK BYTU
16. TOPENÍ V DOMĚ
17. NÁVRH ROZPOČTU NA ROK 2019

1. SMLUVNÍ VZTAHY SVJ

Dne 15. 8. 2018 byla uzavřena nájemní smlouva s panem Radimem Týnem na prostor bývalého dárkového zboží po paní Kristě Liškové, a to s účinností od 1. 9. 2018. Paní Krista Lišková podala výpověď ke dni 31. 8. 2018. Prostor je pronajat za 4.000,- Kč/kvartál.

Dne 4. 9. 2018 byla uzavřena Příkazní smlouva č. D18/0100 ve výši 181.500,- Kč vč. DPH a smlouva o dílo č. D18/0099 ve výši 255.310,- Kč vč. DPH s firmou VIA Consult – Alumbrado, vedoucí společník: VIA Consult a.s., IČ: 25084275, Alumbrado s.r.o., IČ: 29194911. Smlouva byla uzavřena ve znění rozeslaném všem vlastníkům. Ze strany dodavatele byla provedena změna přečíslování smlouvy z D17/0081 na D18/0099 smlouvy o dílo a na D18/0100 smlouvy příkazní.

2. AKTIVNÍ SMLUVNÍ VZTAHY SPOLKU

Smlouva o umístění veřejné komunikační sítě uzavřená dne 25. 6. 2016 s firmou Česká telekomunikační infrastruktura a.s. – dne 17. 7. 2018 odeslána žádost o převod smluvního vztahu na SVJ, odpověď dodavatele zněla – smluvní vztah bude proplacen na bankovní účet uvedený ve smlouvě, na bankovní účet došlo 18.000,- Kč. Smluvní vztah je ukončen.

Smlouva o zápůjčce s paní Hanou Bucovou ze dne 5. 4. 2016 a Smlouva o zřízení zástavního práva s paní Hanou Bucovou na bytovou jednotku ze dne 20. 1. 2017 – rodině Bucových se nepodařilo získat půjčku na splacení dluhů, zápůjčka není v současné době pravidelně měsíčně splácena. Rodina Bucových se snaží vyřídit jinou půjčku, kterou by celou zápůjčku a ostatní dluhy splatila. Situaci řeší pan Ph.Dr. Martin Hladký, Ph.D., který se v dané záležitosti obrátil na právního zástupce. Ing. Michaela Schönwälderová spolupracuje s právní zástupkyní pana Ph.Dr. Martina Hladkého, Ph.D. a zasílá jí požadované dokumenty.

Smlouva o dílo č. SN-1309-2902 na pořízení 2 ks výtahů ze dne 16. 12. 2013 – peníze na účtu jsou k dispozici, smlouvu je možné doplatit ihned. Dle dohody na schůzi dochází k postupnému splácení. Poslední splátka má proběhnout 1. 9. 2020.

Koncem října obdržela Ing. Michaela Schönwälderová z Komerční banky doporučený dopis o postoupení pohledávky za výtahy firmy LIFTCOMP a.s. – oznámení o zastavení pohledávek. Bylo nutné provést změnu bankovního účtu při zasílání měsíčních plateb. Toto bylo oznámeno panu Ph.Dr. Martinu Hladkému, Ph.D., který při jednání s právními zástupci dne 19.11.2018 oznámil, že změnu trvalého příkazu provedl. Peníze jsou zasílány na nové číslo bankovního účtu.

Ostatní smluvní vztahy byly převedeny na SVJ – Společenství vlastníků pro dům na náměstí Míru 155, Židlochovice.

Přílohou – Oznámení o zastavení pohledávek a Oznámení o vzniku zástavního práva

Společenství vlastníků pro dům na náměstí Míru 155, Židlochovice
IČ: 06046134

Příloha: Oznámení o zastavení pohledávek



Majitelé bytového domu na Náměstí Míru 155 Židlochovice, spolek

IČO 02369575

Náměstí Míru 155

667 01 Židlochovice

Korespondenční adresa:
Ing. Jana Schönwälderová
Husova 206
667 01 Židlochovice

Věc: Oznámení o zastavení pohledávek

Vážení,

obracíme se na Vás jako na dlužníka každé z pohledávek uvedených v příloze tohoto oznámení (dále jen „**Pohledávky**“) v návaznosti na rámcovou smlouvu o zástavě pohledávek a smlouvu o zástavě pohledávky (běžný účet) uzavřenou dne 11.12.2017 mezi LIFTCOMP a.s., IČO: 25385968, se sídlem Záhumenní 2320/11, Poruba, 708 00 Ostrava (dále jen „**Zástavce**“) a Komerční bankou, a.s. (dále jen „**KB**“) a příslušné dílčí smlouvy (dále společně jen „**Smlouva**“).

Na základě shora uvedené Smlouvy Zástavce zastavil Pohledávky ve prospěch KB. KB a Zástavce se dohodli na vyloučení aplikovatelnosti ustanovení § 1336 odst. 1 z.č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, ve znění pozdějších předpisů. V souladu s touto skutečností tedy zasíláte plnění z Pohledávek výhradně ve prospěch účtu KB, který Vám KB písemně sdělí. Jakoukoli platbu ve prospěch KB prosím identifikujte tak, že jako variabilní symbol uveďte číslo příslušného daňového dokladu či jiného obdobného dokladu, na jehož základě platíte, a jako specifický symbol uveďte své identifikační číslo, případně rodné číslo.

S pozdravem

V Ostravě dne 25.10.2018

LIFTCOMP a.s.

vlastnoruční podpis

Jméno: Ing. Roman Matera
Funkce: předseda představenstva

vlastnoruční podpis

Jméno: Petr Duda
Funkce: člen představenstva

V Ostravě dne 25.10.2018

Komerční banka, a.s.

vlastnoruční podpis

Jméno:
Funkce:

Mgr. Jiří Mohyla
náměstek ředitele - Korporátní divize
Korporátní divize
Moravskoslezská

vlastnoruční podpis

Jméno:
Funkce:

Ing. Ladislav Kohut
bankovní poradce - Corporate
Korporátní divize
Moravskoslezská

Příloha: Specifikace zastavených pohledávek

Společenství vlastníků pro dům na náměstí Míru 155, Židlochovice
IČ: 06046134

Příloha: Oznámení o vzniku zástavního práva



Majitelé bytového domu na Náměstí Míru 155 Židlochovice, spolek

IČO 02369575

Náměstí Míru 155

667 01 Židlochovice

Korespondenční adresa:

Ing. Jana Schönwälderová

Husova 206

667 01 Židlochovice

Věc: Oznámení o vzniku zástavního práva

Komerční banka se rozhodla podpořit LIFTCOMP a.s., IČO: 25385968, se sídlem Záhumenní 2320/11, Poruba, 708 00 Ostrava (dále jen „Zástavce“) při dalším rozvoji jeho obchodních aktivit. Pevně věříme, že v důsledku toho dojde i k posílení obchodních vztahů mezi vámi. Z tohoto důvodu jsme jako zástavní věřitel uzavřeli se Zástavcem dne 11.12.2017 Rámcovou smlouvu o zástavě pohledávek a smlouvu o zástavě pohledávky (běžný účet) reg. č. 10000664119.

V souladu s uvedenou Rámcovou smlouvou o zástavě pohledávek a smlouvou o zástavě pohledávky (běžný účet) Vám v příloze zasíláme Oznámení o zastavení pohledávek, které je podepsané Zástavcem a z něhož jsou patrné veškeré informace.

Ve smyslu přiloženého Oznámení o zastavení pohledávek Vám pak níže sdělujeme číslo našeho účtu, kam zasílejte plnění z pohledávek zastavených Komerční bance, a.s. od 2.11.2018.

Komerční banka, a.s., Číslo účtu: 115-5723260247/0100, VS 43000268 .

S pozdravem

V Ostravě dne 25.10.2018

Komerční banka, a.s.

KOMERČNÍ BANKA a.s.
(3) Korporátní divize
Moravskoslezská

vlastnoruční podpis

Jméno: Mgr. Jiří Mohyla

Funkce: náměstek ředitele Korporátní divize

vlastnoruční podpis

Jméno: Ing. Ladislav Kohut

Funkce: bankovní poradce - Corporate

Příloha:

Oznámení o zastavení pohledávek

Zasláno s doručenkou

3. ZÚSTATEK FINANČNÍCH PROSTŘEDKŮ NA ÚČTU SPOLKU

Ve spolku jsou uloženy peníze ve vlastním jmění (fond oprav), které náleží jednotlivým vlastníkům. Výbor SVJ nemá k těmto finančním prostředkům přístup, nemá je k dispozici pro platby domu.

O využití finančních prostředků by měl informovat předseda spolku PhDr. Martin Hladký, Ph.D., který za ně nyní zodpovídá a nesouhlasí s jejich dalším čerpáním. Celou situaci řeší se svoji právní zástupkyní JUDr. Ladou Štarhovou, advokátkou.

Stav bankovního účtu ke dni 19. 11. 2018 byl ve výši 1.233.755,21 Kč.

4. ÚBYTEK PENĚŽ NA ÚČTU SPOLKU

Dne 12. 11. 2018 zjistila Ing. Michaela Schönwälderová, že dne 5. 11. 2018 z bankovního účtu spolku bylo odčerpáno 8.893,50 Kč. Ing. Michaela Schönwälderová požádala o doklad k provedené platbě pana Ph.Dr. Martina Hladkého, Ph.D., který platbu provedl. Doklad byl e-mailem doručen – viz příloha.

Dne 23. 11. 2018 zaslala Ing. Michaela Schönwälderová písemnou informaci o úbytku peněz předsedovi revizní komise k prozkoumání, současná předsedkyně SVJ považuje tento výdaj za neoprávněný nebo mylný vzhledem k vlastníkům domu.

Příloha: Faktura zaplacená panem PhDr. Martinem Hladkým, Ph.D.

FAKTURA - DAŇOVÝ DOKLAD			
JUDr. Lada Štarhová advokátní kancelář Řípská 18a 627 00 Brno		Faktura č. 085 2018 Konstantní symbol 0308	
Peněžní ústav: Sberbank CZ, a.s. Číslo účtu: 4010 045 614/6800 IČ: 66250544 DIČ: CZ7454063837		Majitelé bytového domu na Náměstí Míru 155 Židlochovice, spolek Náměstí Míru 155 667 01 Židlochovice	
Datum uskutečnění zdanitelného plnění: 31.8.2018 Datum splatnosti: 15.9.2018 Datum vystavení: 3.9.2018 Způsob úhrady: převodem		IČ: 02369575 DIČ:	
Vyúčtování odměny dle vyhl. č. 177/1996 Sb., o odměnách advokátů a náhradách advokátů za poskytování právních služeb			
Na základě smlouvy předchozí dohody si Vám dovoluji účtovat v souladu s ustanovením § 3 vyhl. č. 177/1996 Sb., smluvní odměnu za poskytnuté právní služby včetně hovorného a to zejména konzultace a seps právních dokumentů a stanovisek			
konzultace	2,5 hod.		3 750,00 Kč
přípis členům	2 hod.		3 000,00 Kč
rež. paušál dle § 13 cit. vyhl.			300,- Kč x2 600,00 Kč
odměna a náhrada hotových výdajů celkem bez DPH			7 350,00 Kč
	Základ	Výše DPH	Včetně DPH
	0% 0,00	0	0,00 Kč
Snížená sazba	15% 0,00	0	0,00 Kč
Základní sazba	21% 7 350,00	1 543,50	8 893,50 Kč
Haléřové vyrovnání		0,10 Kč	0,00 Kč
Celkem k úhradě			8 893,50 Kč

JUDr. Lada Štarhová
advokátka zapsaná v seznamu ČA
poř. ev. č. 9203
Řípská 18a, 627 00 Brno

5. SCHŮZKA S PRÁVNÍ ZÁSTUPKYNÍ PANA PhDr. MARTINA HLADKÉHO, Ph.D.

Dne 19. 11. 2018 proběhla schůzka s panem PhDr. Martinem Hladkým, Ph.D. a jeho právní zástupkyní JUDr. Ladou Štarhovou, advokátkou za spolek domu, a za SVJ s paní Ing. Michaelou Schönwälderovou, Pavlem Musilem a Ivo Farkašem, v zastoupení právní zástupkyní JUDr. Ivanou Zelenkovou v 15 hodin v Brně, Bosonohy v právní kanceláři JUDr. Lady Štarhové, advokátky.

Z jednání vyplynul úkol pro Ing. Michaelu Schönwälderovou zpracovat tabulku s rozpisem zůstatku fondu oprav jednotlivých vlastníků, rozepsat stav pohledávek paní Hany Bucové, a to zvláště za zápujčku, služby a příspěvek. Požadované bylo zpracováno.

O výsledku jednání a dalším postupu bude informovat přípisem pan PhDr. Martin Hladký, Ph.D.

6. AVIZOVANÉ ODSTOUPENÍ ČLENŮ VÝBORU SVJ

Dne 23. 7. 2018 všichni členové SVJ obdrželi přípis, ve kterém současný výbor avizoval rozeslání pozvánky na Shromáždění, kde mělo dojít k odvolání stávajících členů a zvolení nových členů Výboru.

Do dnešního dne členové Výboru neobdrželi žádný návrh na obsazení členů Výboru nebo Kontrolní komise. Z toho důvodu nebylo svoláno Shromáždění a nedošlo k předání dokladů novému vedení. Jediný zájem o funkci ve vedení byl zmíněn v písemnosti paní JUDr. Lady Štarhové ze dne 4. 9. 2018 – viz příloha, kde je uvedeno, že pan PhDr. Martin Hladký Ph.D. by si vzal celou věc na starost. Ani pan PhDr. Martin Hladký Ph.D. neprojevil o tuto funkci zájem.

Protože přípis neobsahoval plnou moc, požádal výbor dne 2. 10. 2018 paní JUDr. Ladu Štarhovou, advokátku o její zaslání. Plná moc byla doručena dne 18. 10. 2018. Na přípis bylo reagováno dne 1. 11. 2018, který byl odeslán k rukám JUDr. Ladě Štarhové, a to z důvodu generální plné moci při zastupování spolku – viz příloha.

Členové Výboru se rozhodli dokončit celou revitalizaci domu, tak aby byl čerpán úvěr bez změny úrokové sazby a navýšení nákladů všem vlastníkům, vyřízení dotace pro dům.

Práce na domě by měly začít na jaře 2019, aby nepropadl úvěr u ČS a byla včas podána žádost o dotaci.

Příloha: Přípis JUDr. Lady Štarhové, advokátky ze dne 4. 9. 2018

V Brně dne 4.9.2018

Vážený členové Spolku,

na základě plné moci ze dne 7.8.2018 jsem převzala právní zastoupení spolku Majitelé bytového domu na Náměstí Míru 155, Židlochovice, spolek, se sídlem Náměstí Míru 155, 667 01 Židlochovice, IČ: 023 69 575 (dále jen „Spolek“). Obracím se na Vás v souvislosti s možnou a vhodnou likvidací Vašeho Spolku a některými dalšími otázkami týkajícími se Spolku, případně Společenství vlastníků pro dům na náměstí Míru 155, Židlochovice, se sídlem náměstí Míru 155, 667 01 Židlochovice, IČ: 060 46 134 (dále jen „SVJ“).

Nejprve bych Vám ráda objasnila právní situaci mezi Spolkem a SVJ. Dle stanov Spolku je jeho hlavní činností správa bytových a nebytových prostor, tedy domu. Ode dne vzniku SVJ, tj. 15.května 2017, ze zákona zajišťuje veškerou správu domu a pozemku SVJ. V současnosti tak existují dvě právní osoby, jejichž hlavní činností je správa Vašeho domu. Tento stav je zcela ekonomicky i právně nadbytečný a nevhodný. Zákon svěřuje správu domu společenství vlastníků, čímž Spolek ustupuje zcela do pozadí, nemá již v této oblasti téměř žádné pravomoci a stává se nadbytečným. V účetnictví obou subjektů jsou nejasnosti, neboť založením SVJ měly veškeré finance přejít ze Spolku do Fondu oprav, který slouží k činnosti SVJ, tj. ke správě domu. Převod financí ze Spolku na SVJ měl být řádně sepsán. Tento zápis však nemají členové Spolku k dispozici do dnešního dne. Toky financí mezi Spolkem a SVJ jsou nejasné. V současnosti by měly být veškeré finance na správu domu uloženy na Fondu oprav, který spadá pod SVJ a na účtu SVJ. Přesto podle účetní závěrky Spolku byla spousta položek, jako např. náklady na ekonomickou agendu, hrazena z účtu Spolku. Toto je zcela nepřípustné. Naopak na účtu SVJ zůstalo k roku 2018 dle účetní závěrky 0,03 Kč.

Jediným řešením této situace je zrušení a výmaz Spolku. Za tímto účelem bude na září svolána Členská schůze. O otázkách souvisejících se zánikem Spolku je třeba rozhodnutí dvoutřetinové většiny všech členů Členské schůze. Vzhledem k tomu si Vás dovoluji vyzvat k účasti na této plánované Členské schůzi tak, aby mohla být tato nepřehledná a zcela neekonomická situace vyřešena co nejdříve. Na Členské schůzi bude zároveň případně jmenován likvidátor, který následně provede veškeré kroky nezbytné k likvidaci a následně po skončení likvidace podá návrh na výmaz Spolku z veřejného rejstříku.

Pravděpodobně se k Vám dostal zápis č. 3/2018 z jednání Výboru SVJ. Zápis sepsala paní předsedkyně výboru Ing. Michaela Schönwälderová. Opakovaně je v něm, jako již i v zápisech minulých, zmíněn nátlak předsedy Spolku pana PhDr. Martina Hladkého, Ph.D., který dle jejích slov neustále požaduje účetní doklady, smlouvy z historie Spolku, klíče od kotelny, kde je uložena dokumentace Spolku atd. Ano, pan PhDr. Martin Hladký, Ph.D se skutečně domáhá přístupu k účetnictví a dalším dokumentům týkajícím se hospodaření Spolku, ale nutno podotknout, že tak nečiní libovolně, ale v zájmu Spolku. Jakožto předseda Spolku má na toto ze zákona právo ba dokonce povinnost, neboť je povinen vykonávat svou funkci s péčí řádného hospodáře. Těžko tak však může činit, když mu paní místopředsedkyně Spolku Ing. Schönwälderová opakovaně odepírá přístup k těmto dokumentům, přestože ji mnohokrát žádal o jejich předložení. Když žádal o klíče ke kotelně, kde jsou veškeré dokumenty uchovávány, ani tehdy mu nebylo

vyhověno. Tvzení, že pan předseda nepovažuje Spolek za organizaci, která je vedena k likvidaci nelze akceptovat, neboť právě pan předseda likvidaci iniciuje. Aby však mohla být likvidace řádně provedena, je třeba mít v pořádku účetnictví, poněvadž jmenovaný likvidátor musí v rámci likvidace sestavit zahajovací rozvalu a soupis jmění Spolku. Opět se dostáváme k tomu, že přístup k veškeré dokumentaci Spolku je nezbytný.

Máme informaci, že licence na účetní program Vlastník byla převedena ze Spolku na paní Ing. Michaelu Schönwälderovou, která pro Spolek v současnosti vykonává funkci účetní. Již nám však není jasné, za jakých podmínek, z jakého důvodu a na základě jaké smlouvy tak učinila, neboť žádná taková smlouva nebyla předložena členům k nahlédnutí. Licence programu Vlastník byla záměrně pořízena na jméno Spolku, aby mu zůstala v případě, že dojde ke změně v osobě účetní, jež pro něj účetnictví vykonává, tj. aby i případná přísti účetní mohla program Vlastník za účelem zpracovávání účetnictví Spolku využívat. Toto paní Ing. Schönwälderová na jednání Členské schůzi Spolku obhajovala tak, že to bude pro Spolek výhodnější, neboť zaplatil jednorázovou částku a nadále již nebude platit ničeho. Ovšem nutno podotknout, že pokud by paní Ing. Schönwälderová přestala z jakéhokoli důvodu pro Spolek služby účetnictví vykonávat, musel by Spolek koupit novou licenci nebo spoléhat na to, že nová účetní takovou licenci vlastní nebo počítat s větší odměnou za účetní služby. Nebylo ani objasněno, z jakého důvodu došlo k navýšení jednotek tohoto placeného programu z 50 na 100.

V neposlední řadě bych ráda zmínila, že zatímco si paní Ing. Schönwälderová účtuje za správu domu 250 Kč za jednu jednotku, brněnské společnosti zabývající se správou nemovitostí profesionálně mají taxu za stejný rozsah služeb od 120,- Kč do 170,- Kč. Z dlouhodobějšího hlediska se jedná o nezanedbatelnou částku a možná i v tomto směru by bylo vhodné uvažovat o změně.

Na závěr bych se ráda vyjádřila k výzvě z finančního úřadu, která byla doručena řadě z Vás dne 11.7.2018 ohledně daňového řízení ve věci podání daňového přiznání k dani z nabytí nemovitých věcí, kdy toto přiznání mělo být podáno nejpozději ke dni 2.7.2018. Jde o to, že při prohlášení vlastníků jednotek byla špatně uvedena rozloha, kdy odchylka byla asi 9 m², tím pádem k této části chybělo daňové přiznání a mělo být podáno právě do onoho data 2.7.2018. Současný výbor však situaci zřejmě neřešil, tudíž to zašlo až tak daleko, že marně uplynula lhůta k podání daňového přiznání, což vedlo finanční úřad k zaslání výzvy. Pan PhDr. Martin Hladký, Ph.D. se snažil situaci řešit, nicméně vzhledem k tomu, že mu paní předsedkyně výboru Ing. Schönwälderová neumožňovala přístup k potřebné dokumentaci, neměl k tomu nezbytné podklady. To se snad nyní změní, mimo jiné vzhledem k tomu, že všichni členové výboru SVJ se rozhodli ze své funkce odstoupit, a pan PhDr. Hladký, Ph.D. by si rád vzal celou věc na starost.

Věřím, že většinu ze z výše zmíněných problémů vyřeší právě likvidace Spolku. Ještě jednou tímto tedy apeluji na všechny členy, aby se zúčastnili příští Členské schůze, na které se bude o likvidaci Spolku hlasovat.

S pozdravem

JUDr.

Lada

Štarhová

Digitálně podepsal
JUDr. Lada
Štarhová
Datum: 2018.09.04
14:09:38 +02'00'

JUDr. Lada Štarhová, advokátka v plné moci

Příloha: Plná moc udělená Ph.Dr. Martinem Hladkým, Ph.D. advokátce JUDr. Ladě Štarhové

ADVOKÁTNÍ KANCELÁŘ JUDr. LADA ŠTARHOVÁ

Řípská 18a, 627 00 Brno. Tel.:545 426 251, fax: 545 426 255, mobil: 606 900 009, e-mail:
starhova@starhova.cz IČ:66250544, číslo osvědčení ČAK: 09203, ID datové schránky: sdjwett

Plná moc

Zplnomocňuji JUDr. Ladu Štarhovou, advokátku zapsanou v seznamu advokátů České advokátní komory v Praze pod ev. č. 9203, advokátní kancelář se sídlem Brno, Řípská 18a, PSČ 627 00, k právnímu zastoupení spolku Majitelé bytového domu na Náměstí Míru 155 Židlochovice, spolek, se sídlem náměstí Míru 155, 667 01, IČ 02369545 a ke všem úkonům s tím souvisejícím. *OPDAVIL*

Advokátka je oprávněna zastupovat zmocnitele ve věcech právních, vykonávat veškeré úkony, přijímat doručované písemnosti, podávat návrhy a žádosti, uzavírat smíry a narovnání, uznávat uplatněné nároky, vzdávat se nároků, podávat opravné prostředky, námitky, nebo rozklad a vzdávat se jich, vymáhat nároky, plnění nároků přijímat, jejich plnění potvrzovat, dědictví odmítat nebo neodmítat, jmenovat rozhodce a sjednávat rozhodčí smlouvy.

Advokátka je oprávněna zastupovat zmocnitele před soudy a státními orgány České republiky, podávat příslušné návrhy na zahájení, změnu a ukončení řízení, tyto podepisovat, činit všechny potřebné právní úkony v soudním a správním řízení, uzavírat soudní i mimosoudní smír, vzdávat se odvolání a činit všechny potřebné právní úkony v těchto řízeních. Tato plná moc se uděluje jako procesní i hmotněprávní ve smyslu občanského soudního řádu, správního řádu, trestního řádu a dalších obecně závazných právních předpisů.

Beru na vědomí a souhlasím s tím, že za poskytování právních služeb náleží advokátovi odměna, náhrada hotových výdajů a náhrada za promeškaný čas podle vyhlášky č. 177/1996 Sb. o odměnách advokátů a náhradách advokátů za poskytování právních služeb.

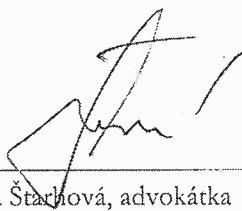
V Brně dne 7.8.2018

Zmocnitel:



Majitelé bytového domu na Náměstí Míru 155
Židlochovice, spolek, se sídlem náměstí Míru 155, 667 01,
IČ 02369545 *OPDAVIL*
Zastoupený předsedou spolku PhDr. Martinem Hladkým,
Ph.D.

Zmocnění přijímám:



JUDr. Lada Štarhová, advokátka

Příloha: Přípis JUDr. Ladě Štarhové ze strany SVJ od Mgr. Ivany Zelenkové



Mgr. IVANA
ZELENKOVÁ
advokátní kancelář



JUDr. JANA
STRACHONOVÁ
DREXLEROVÁ
advokátní kancelář

Vážená paní

JUDr. Lada Štarhová, advokátka
Řípská 1181/18
627 00 Brno

V Brně dne 26.10.2018

**Věc: I. Oznámení o převzetí právního zastoupení
II. Reakce na e-mail a přípis ze dne 4.9.2018
III. Výzva k řádnému vykonávání funkce předsedy Spolku**

Vážená paní kolegyně,

v prvé řadě si Vám dovoluji oznámit, že mi byla udělena plná moc k právnímu zastoupení Společenství vlastníků pro dům na náměstí Míru 155, Židlochovice, IČO: 060 46 134, se sídlem náměstí Míru 155, Židlochovice, PSČ 667 01 (dále jen „SVJ“) a ke všem úkonům s tím souvisejícím. Jsem tak oprávněna zastupovat SVJ ve všech jeho záležitostech, včetně komunikace s Vaším klientem, tedy spolkem Majitelé bytového domu na Náměstí Míru 155, Židlochovice, se sídlem Náměstí Míru 155, 667 01 Židlochovice, IČO: 023 69 575 (dále jen „Spolek“). Kopii plné moci příkládám v příloze tohoto přípisu. S ohledem na uvedené Vás žádám, necht' mého klienta dále kontaktujete již výhradně skrze mou osobu na kontakty uvedené níže u mé osoby.

Dne 4.9.2018 obdržel můj klient emailem Váš přípis datovaný ke dni 4.9.2018 (dále jen „přípis“), kterým bylo mému klientovi oznámeno, že jste převzala právní zastoupení Spolku. V zasláném přípisu jste se vyjádřila k likvidaci Spolku a také k některým dalším otázkám, které se Spolkem týkají.

Vzhledem k tomu, že ani v e-mailu, ani v přípisu nebyla obsažena plná moc, kterou Vám měl udělit Spolek, vyzval Vás výbor SVJ k předložení udělené plné moci od Spolku. Tato výzva Vám byla zaslána, aby nebylo pochybností o tom, zda se jedná o generální plnou moc anebo speciální, když toto je rozhodující pro určení osoby, na kterou je třeba se obracet ve vzájemné komunikaci. Výzvu jste si převzala dne 3.10.2018 a dne 18.10.2018 jste výboru SVJ dodala kopii, ze které je patrné, že se jedná o generální plnou moc k zastupování Spolku. Tento přípis tedy zasílám přímo k Vaším rukám.

K přípisu ze dne 4.9.2018 v zastoupení klienta uvádím, že je pravdou, že činnost Spolku a společenství vlastníků, kteréžto v současné době existují a působí vedle sebe v bytovém domě nacházejícím se na adrese Náměstí Míru 155 v Židlochovicích (dále jen „dům“), je prakticky totožná, když oba se především zabývají správou domu. Nastalé „dvojvládní“ v domě je dáno historickým vývojem věci a změnou právní úpravy. Spolek má svoji působnost vymezenou šířeji, ale zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník v platném znění (dále jen „občanský zákoník“) hlavní činnost správy nemovitosti přeci jen svěřuje společenství vlastníků. To, že je působnost SVJ i Spolku téměř totožná, se pak projevuje i v praxi, kdy vlastníci bytových jednotek tyto dvě různé právnické osoby nerozlišují a obbracejí se střídavě na vedení SVJ a i na PhDr. Martina Hladkého, Ph.D., jakožto předsedu Spolku.

Mgr. Ivana Zelenková
advokátka, ev. č. ČAK 11865
IČ: 72890991, DIČ: CZ8051243145
tel.: +420 545 216 494, mobil: +420 602 353 734
e-mail: office@akzelenkova.cz, web: www.akzelenkova.cz
ID datové schránky: 3njbkzm

JUDr. Jana Strachonová Drexlerová
advokátka, ev. č. ČAK 12533
IČ: 71471847, DIČ: CZ8062282833
mobil: +420 777 594 855
e-mail: office@drexlerova.cz, web: www.drexlerova.cz
ID datové schránky: snwwe92

Nicméně jak musí být Vašemu klientovi známo, sami členové Spolku si na členské schůzi odhlasovali, že se Spolek zlikviduje, až se z jeho účtu vyčerpají finanční prostředky, aby tyto nebyly daněny při vypořádání (projednáno a odhlasováno na první členské schůzi Spolku v roce 2017, o čemž byl vyhotoven zápis č. 1/2017). S ohledem na nespolečnou Vašeho klienta s výborem SVJ toto možné není, a tak se ukazuje, že nejlepší cestou bude zlikvidovat Spolek a provést vypořádání finančních prostředků, i když tyto budou členům zdaněny.

V té souvislosti si Vašeho klienta dovoluji upozornit, že dosud předseda Spolku, PhDr. Martin Hladký, Ph.D., nesplnil svou povinnost (a veřejně proklamovaný příslib v přípisu ze dne 4.9.2018) vyplývající ze stanov Spolku, svolat členskou schůzi za účelem zvolení chybějících členů kolektivního orgánu Spolku, a to 2 členů správní rady Spolku. Předseda Spolku je nyní jediný, kterému toto právo svědčí s ohledem na to, že dle stanov je správní rada Spolku orgánem tříčlenným a v současné době je on jediným členem správní rady Spolku. Ostatní členové správní rady Spolku, Ing. Michaela Schönwälderová a pan Lukáš Adámek, ze své funkce odstoupili. Jelikož předseda Spolku následně jejich odstoupení z funkce zpochybňoval, tak uvádím, že oba odstoupivší členové správní rady mají k dispozici doklady prokazující doručení jejich odstoupení z funkce do rukou pana předsedy.

V případě, že členskou schůzi za účelem zvolení členů správní rady předseda Spolku nesvolá, pouze pro úplnost informuji, že tak může učinit revizní komise Spolku, anebo v souladu s ustanovením § 172 a § 268 občanského zákoníku lze požádat soud o zrušení Spolku. Vzhledem k zájmům členů SVJ a také Spolku, se však těmito dvěma posledními řešeními chce můj klient, pokud možno, vyhnout, jelikož se s tím pojí nezanedbatelná časová náročnost, finanční náklady a lze předpokládat i vznik dalších praktických problémů.

Tímto tedy Vaším prostřednictvím vyzývám PhDr. Martina Hladkého, Ph.D., aby jako předseda Spolku v zájmu členů Spolku i členů SVJ v co nejkratším čase svolal členskou schůzi Spolku tak, aby byla doplněna správní rada, anebo bylo rozhodnuto o vstupu Spolku do likvidace, byla určena osoba likvidátora a následně mohlo dojít ke zrušení a zániku Spolku.

Pokud jde o finanční toky, které jsou dle Vás nejasné, pak k tomu uvádím, že Spolek i SVJ vedou své účetnictví každý zvlášť, kdy si toto členové Spolku resp. SVJ odhlasovali. K 31.12.2017 byla za oba právní subjekty zpracována inventarizace, ze které jsou patrné veškeré zůstatky a toky finančních prostředků, a i nadále je finanční situace mezi oběma subjekty zcela přehledná. Finance, kterými disponuje Spolek, tak měly být čerpány na nutné opravy v domě tak, aby SVJ mohlo šetřit peněžní prostředky na svém bankovním účtu, když tyto bude nezbytně potřebovat na platby související s plánovanou revitalizací domu a zároveň je žádoucí úplné vyčerpání financí Spolku tak, aby následně mohla být provedena jeho likvidace. S tímto řešením byl předseda Spolku obeznámen na členské schůzi a takto bylo členy Spolku odsouhlaseno.

Vážená paní kolegyně,

i když si členové Spolku schválili na členské schůzi tento způsob vyčerpání peněz ze Spolku, není toto možné, když předseda Vašeho klienta a v současnosti jediný člen výkonného orgánu, je nečinný, nekomunikuje s výborem SVJ, nezajímá se o to, jaké opravy v domě je třeba udělat a bez jeho činnosti není možné jednat v souladu s členskou schůzí, tj. čerpat finance z účtu Spolku na nutné opravy v domě. Tímto jednáním předseda Spolku výrazně škodí všem členům Spolku i SVJ!

Pokud se jedná o nárok předsedy Spolku na předání dokumentace týkající se Spolku (za dobu jeho působnosti ve správní radě), tento není nikým zpochybňován a předsedkyně výboru SVJ (bývalá místopředsedkyně Spolku), Ing. Michaela Schönwälderová, je připravena k jejímu předání. Stran toho adresovala PhDr. Martinu Hladkému, Ph.D. e-mail se žádostí o navržení termínu předání dokumentace tak, aby to byl termín, který bude vyhovovat všem členům správní rady a revizní komise Spolku. Tento postup nastavila s ohledem na zájmy Spolku, kdy je nezbytné, aby byla situace ohledně předaných dokumentů Spolku zcela přehledná a nezpochybnitelná. Na výše uvedený e-mail od Vašeho klienta předsedkyně SVJ Ing. Michaela Schönwälderová dosud odpověď neobdržela, a proto jsou jeho nařčení z odepírání přístupu k dokumentaci Spolku nepochopitelná.

Jak je Vašemu klientovi dále známo, o předání šanonů s dokumentací Spolku do archivu v kotelně byl sepsán v roce 2016 protokol, který obsahuje výčet šanonů s dokumentací nacházející se v kotelně a u Ing. Schönwälderové v kanceláři. Z uvedeného protokolu vyplývá, že v prostoru kotelny se v současné době žádné dokumenty Vašeho klienta nenacházejí. Klíče od kotelny předseda Spolku předal výboru SVJ již v roce 2017 a v současné době není žádný důvod, aby s nimi znovu disponoval. V domě ostatně vždy platilo, že přístup do kotelny nemá nikdo z vlastníků bytových jednotek a v souladu s touto zvyklostí je kotelná přístupná pouze kotelníkovi a externímu dodavateli služeb pro kontrolu kotelny tak, aby nemohlo být manipulováno s topnou soustavou. S ohledem na výše uvedené tedy nelze požadavku Vašeho klienta, resp. jeho předsedy, vyhovět. Tak bylo rozhodnuto i předsedou kontrolní komise a o tomto byl předseda Spolku, PhDr. Martin Hladký, Ph.D., opakovaně informován.

Ve vztahu k licenci účetního programu uvádím, že tento postup byl schválen členskou schůzí Spolku, jelikož byl pro hospodaření Spolku i SVJ finančně výhodnější. Směrem k výhradám Vašeho klienta předsedkyně výboru, Ing. Michaela Schönwälderová, deklaruje, že je připravena, pokud tak bude členskou schůzí Spolku rozhodnuto, licenci vedenou na její osobu zrušit a převést zpět na něj.

K další z vytrýkaných záležitostí mému klientovi uvádím, že se Ing. Michaela Schönwälderová vzdala částky 4.000,- Kč měsíčně za vykonávání funkce předsedkyně výboru SVJ, kterou dříve pobíral jakožto předseda SVJ pan PhDr. Martin Hladký, Ph.D., který je současným předsedou Spolku. Tímto předsedkyně SVJ šetří SVJ částku ve výši 48.000,- Kč ročně. Jakožto předsedkyně výboru se tedy chová nanejvýš obezřetně k rozpočtu SVJ i k finančním prostředkům jeho členů. Nadto všechna rozhodnutí ohledně disponování finančními prostředky SVJ i Spolku byla rozhodována v jejich orgánech po projednání dané otázky a na základě regulérního hlasování.

Závěrem pak k otázce daňového přiznání uvádím, že vzhledem k tomu, že se PhDr. Martin Hladký, Ph.D., jakožto předseda Spolku, dopustil hned několika pochybení v tomto směru, je s podivem, že se k tomuto Váš klient prostřednictvím Vaší osoby vyjadřuje. Pan předseda se nejdříve nabídl, že finančnímu úřadu dodá nezbytně nutný znalecký posudek. Tento však vzhledem k liknavému přístupu nebyl s to obstarat. Poté, co se o požadavku finančního úřadu a vyvstálé situaci vlivem náhody Ing. Michaela Schönwälderová dozvěděla, kontaktovala PhDr. Martina Hladkého, Ph.D., který ji sdělil, že zatím znalecký posudek ani nezadal ke zpracování. Proto se Ing. Michaela Schönwälderová sama ujala řešení situace, což PhDr. Martinu Hladkému, Ph.D. oznámila. Mému klientovi pak není zřejmé, jaké podklady ke zpracování posudku měly PhDr. Martinu Hladkému, Ph.D. údajně chybět, jak bylo uvedeno v přípisu ze dne 4.9.2018, když všechny nezbytné doklady k dispozici nepochybně měl.

Dále Vašeho klienta upozorňuji na to, že paní Bucová a její syn neplatí mému klientovi zálohy na služby. Můj klient již přistoupil k vymáhání tohoto dluhu. Výbor SVJ má povědomí, že i Vašemu

klientovi dluží paní Bucová peníze a je více než pravděpodobné, že ani tyto nesplácí dle uzavřené Dohody o zaplacení dluhu, jak sdělila účetní Spolku. Tímto Vašeho klienta vyzývám k tomu, aby začal jednat a pohledávku Spolku po paní Bucové začal aktivně vymáhat!

Vážená paní kolegyně,

z výše uvedeného je patrné, že nikoliv výbor mého klienta, ale předseda Vašeho klienta je ve své funkci zcela nečinný. Jednání výboru mého klienta, která jste ve svém přípisu za svého klienta zpochybňovala, byla schválena příslušnými orgány mého klienta, tj. SVJ či členy Vašeho klientka, tj. Spolku. Tímto tedy vyzývám Vašeho klienta, a zejména jeho předsedu, PhDr. Martina Hladkého, Ph.D., k respektování těchto rozhodnutí a zároveň jej vyzývám, nechť se namísto blokování činnosti SVJ a útočení na jeho výbor, zaměří na řádné a efektivní vykonávání funkce předsedy Spolku, zejména ať svolá členskou schůzi Spolku co nejdříve tak, aby mohlo dojít k doplnění členů správní rady Spolku a dále ke vstupu Spolku do likvidace, když je z dosavadního působení předsedy Spolku zřejmé, že spolupracovat s výborem SVJ za Spolek nechce, přičemž tímto jednáním zcela blokuje čerpání peněz z účtu Spolku na nutné opravy v domě, jak bylo členy Spolku na schůzi Spolku a následně na shromáždění členů SVJ dohodnuto.

Vzhledem k tomu, že byl Váš přípis ze dne 4.9.2018 zaslán všem členům Spolku, jsem i já nucena tento přípis rozeslat dle pokynu mého klienta mezi členy Spolku, neboť se můj klient musí aktivně bránit nařčením vůči němu a jeho výboru uvedeným ve Vašem přípisu.

S přátelským pozdravem

Mgr. Ivana Zelenková
advokátka zapsaná v seznamu
ČAK pod ev. č. 11885
Orlí 20, 602 00 Brno

Mgr. Ivana Zelenková, advokátka
zást. Společenství vlastníků pro dům na náměstí
Míru 155, Židlochovice

Příloha: Plná moc ze dne 23.10.2018 – 1x originál

Plná moc

Společenství vlastníků pro dům na náměstí Míru 155, Židlochovice, IČO: 060 46 134, se sídlem náměstí Míru 155, Židlochovice PSČ 667 01, zapsané v rejstříku společenství vlastníků jednotek, vedeného Krajským soudem v Brně, oddíl S, vložka 12351, zastoupené Ing. Michaelou Schönwälderovou, nar. 17.9.1977, bytem Husova 206, Židlochovice, PSČ 667 01, předsedkyní výboru a Pavlem Musilem, nar. 7.12.1972, bytem Komenského 35, Židlochovice, PSČ 667 01, místopředsedou výboru, tímto zmocňuje Mgr. Ivanu Zelenkovou, advokátku, se sídlem advokátní kanceláře v Brně, Orlí 20, PSČ 602 00, zapsanou v seznamu advokátů České advokátní komory v Praze pod ev. č. 11865, k právnímu zastoupení Společenství vlastníků pro dům na náměstí Míru 155, Židlochovice, a všem úkonům s tím souvisejícím.

Advokátka je oprávněna zastupovat zmocnitele ve věcech právních, vykonávat veškeré úkony, přijímat doručované písemnosti, podávat návrhy a žádosti, uzavírat smlouvy, dohody, smíry a narovnání, uznávat uplatněné nároky, vzdávat se nároků, vymáhat nároky, plnění nároků přijímat, jejich plnění potvrzovat.

Advokátka je oprávněna zastupovat zmocnitele při jednáních se všemi fyzickými i právními osobami, před soudy, rozhodčími orgány, orgány státní správy a samosprávy a všemi ostatními orgány, podávat příslušné návrhy na zahájení, změnu a ukončení řízení, tyto podepisovat, činit veškeré úkony v soudním, správním a rozhodčím řízení, zejména uzavírat soudní smíry a podávat, brát zpět a vzdávat se opravných prostředků. Tato plná moc se uděluje jako hmotné právní i procesně právní ve smyslu občanského zákoníku, zákona o obchodních korporacích, zákoníku práce, zákona o rozhodčím řízení a o výkonu rozhodčích nálezů, občanského soudního řádu, zákona o zvláštních řízeních soudních, soudního řádu správního, správního řádu, trestního řádu a dalších obecně závazných právních předpisů.

Tato plná moc je udělena na dobu určitou do 31.12.2018.

Bereme na vědomí a souhlasíme s tím, že za poskytování právních služeb náleží advokátce odměna, náhrada hotových výdajů a náhrada za promeškaný čas podle vyhlášky č. 177/1996 Sb. o odměnách advokátů a náhradách advokátů za poskytování právních služeb.

V Židlochovicích dne 23.10.2018

Zmocnitel: Společenství vlastníků pro dům na náměstí Míru 155, Židlochovice



Ing. Michaela Schönwälderová, předsedkyně výboru



Pavel Musil, místopředseda výboru

Zmocnění přijímám:

Mgr. Ivana Zelenková
advokátka zapsaná v seznamu
ČAK pod ev. č. 11865
Orlí 20, 602 00 Brno

Mgr. Ivana Zelenková, advokátka

7. OPRAVA KANALIZACE

Dne 10. 9. 2018 byli vlastníci informováni o opakovaném zatopení výtahové šachty ve vchodu blíže sídlišti, a to z důvodu netěsnosti starého odpadního potrubí vedeného výtahovou šachtou. Z tohoto důvodu bylo nutné provést výměnu netěsného potrubí. Odhadovaná cena byla 150 – 200 tis.Kč. Dle cenové nabídky pana Petra Štěpánka, IČ: 03315304 byla cena upřesněna na 113.376,- Kč bez DPH. Dne 2. 11. 2018 byla podepsána objednávka, práce započaly v pondělí 19. 11. 2018, práce nadále trvají.

Kanalizace bude hrazena z účtu SVJ, právní zástupkyně JUDr. Lada Štarhová, advokátka pana Ph.Dr. Martina Hladkého, Ph.D. nesouhlasila s úhradou z našetřených peněz spolku.

Odpadové potrubí bylo v havarijním stavu a bylo nutné ho ihned řešit. Na základě opakovaného zatopení výtahové šachty jsou ložiska výtahu ponořena ve vodě, kde dochází k jejich korozi a k následnému poškození. Z toho důvodu je také nutné ložiska nechat vyměnit.

Vlastníci byli o dané záležitosti informováni písemnou formou – e-mailem, přípisem vhozeným do schránky, prostřednictvím nástěnky. Každý mohl vyjádřit svůj názor k opravě havarijního stavu potrubí do konce září 2018. Nikdo z vlastníků tak neučinil, a proto výbor zadal opravu panu Petru Štěpánkovi. S opravou a dodavatelem opravy kanalizace i ložisek výtahu souhlasí všichni členové výboru.

Předsedkyně pověřuje pana Lukáše Adámka jednáním s panem Petrem Štěpánkem o opravě kanalizace a pověřuje ho dohledem nad celou opravou kanalizace.

Předsedkyně pověřuje pana Lukáše Adámka jednáním s techniky servisu výtahů a zajištěním výměny ložisek výtahu ve vchodu blíže sídlišti.

8. DODÁVKA A MONTÁŽ INDIKÁTORŮ TOPENÍ

Dne 22. 11. 2018 výbor podepsal objednávku s firmou Techem, spol. s r.o. na výměnu indikátorů topení. Jedná se o moderní dvoučidlový rádiový přístroj se dvěma vysoce citlivými teplotními čidly pro přesnější měření teploty radiátoru a okolního prostředí. Životnost přístroje minimálně 10 let.

Dodávka a montáž proběhnou současně s odečtem jednotek v lednu 2019.

Současně s objednávkou byl odeslán i dodatek k rozúčtovací smlouvě s firmou Techem, spol. s r.o. týkající se ochrany dat.

9. VÝMĚNA STUDENÝCH VODOMĚRŮ

Vzhledem ke končící životnosti studených vodoměrů je nutné zajistit výměnu studených vodoměrů.

Předsedkyně pověřuje Lukáše Adámka zajištěním cenové nabídky od pana Janise Papadopulose, který je ochotný do domu dojet několikrát, vodoměry vyměnit a domluvit si individuální termíny výměny s jednotlivými vlastníky.

10. FÚZE SPOLEČNOSTÍ KT PROFI VÝTAHY S.R.O. A MP LIFTS S.R.O.

Dle přípisu ze dne 26. 9. 2018 došlo ke sloučení společných aktivit v oblasti dodávek, servisu a modernizace výtahových zařízení mezi firmou KT PROFI výtahy s.r.o. a MP LIFTS s.r.o. Pro dům to znamená pouze změnu fakturačních údajů, ostatní služby zůstávají nezměněny.

11. DLUHY PANÍ HANY BUCOVÉ ZA SVJ

Paní Hana Bucová nezaplatila za celý rok 2018 žádnou splátku na služby a do fondu oprav. Potom, co jí nebyla schválena žádná půjčka, kterou by svůj dluh splatila, se výbor rozhodl řešit situaci prostřednictvím právního zastoupení. Oslovena byla Mgr. Ivana Zelenková, která dne 3. 10. 2018 obdržela vyčíslení dluhu paní Hany Bucové a jejího syna Aleše Buce. Následně od výboru obdržela paní doktorka plnou moc, vyčíslila dluh a jmenovaným ho zaslala.

Paní Hana Bucová si písemnost převzala dne 16. 10. 2018, pan Aleš Buc si písemnost vůbec nepřevzal. Exekuce prozatím nebyla podána z důvodu příslibu splátek paní Bucové. Pokud nedojde k pravidelnému splácení, bude podán exekuční příkaz na byt paní Hany Bucové a pana Aleše Buce.

12. VÝMĚNA OKEN, VČETNĚ BALKONOVÝCH DVEŘÍ

Dne 10. 10. 2018 byl rozeslán zápis č. 4/2018 v Výboru s výzvou k výměně oken s výsledkem:

- výměnu všech oken, včetně balkonových dveří požadovali – manželé Keberlovi, manželé Musilovi, pí. Habartová, p. Ebst, pí. Lauterbachová, manželé Novákoví, manželé Dogotovi, pí. Dürböcková, p. Weinbrenner, pí. Helmová, manželé Fuksovi, p. Adámek, p. Týn, pí. Lišková, pí. Volfová. – 15 bytů
- nově se k výměně přidali – pí. Vašíčková, pí. Říhová, manželé Pešovi, pí. Golová, pí. Bucová, p. Kraus 2 byty, pí. Schönwälderová – 8 bytů
- Gärtnerovi – požadují vyměnit pouze 1 okno
- Okna vyměnit NECHTĚJÍ – pí. Farkašová, pí. Čechová, pí. Saitlová, pí. Streichlová, Openreality – 2 byty, pí. Drobníková, sourozenci Kleinovi, pí. Urbánková, manželé Kneslovi, pí. Blažková, manželé Hladcí – 12 bytů

Dne 7. 11. 2018 byl odeslán seznam vlastníků, kteří požadují výměnu oken a balkonových dveří zpracovateli dokumentací.

13. PROJEKTOVÁ DOKUMENTACE

Výbor průběžně zasílá informace o stavu domu zpracovatelům dokumentací. Mezi tyto informace patří i větší zásahy do domu:

- v roce 2003 - se pořídily domovní zvonky (70tis.Kč)
- v roce 2007 - se vyměňovala okna ve společných prostorách na chodbách + vchodové dveře - za plastová (271tis.Kč)
- v roce 2007 - se prováděla izolace střechy, povrch IPA (444tis.Kč)
- v roce 2011 - výměna stupaček (200tis.Kč)
- v roce 2011 - výměna oken ve společných prostorách sklepů + vrata do kotelny - za plastová (127tis.Kč)
- v roce 2014 - pořízení nových výtahů (2.184tis.Kč)

Výměnu oken si prováděl každý vlastník sám. Průjezd domu, se nebude zazdívat. Prostor před klenoty se nebude předsazovat, nejsou vyřešeny vlastnické vztahy, je možné ho pronajmout – nyní se čeká na vyjádření Dr. Ing. Karla Krause.

14. PODNĚTY K REVITALIZACI OD VLASTNÍKŮ

KOTELNA:

- vzhledem k velikosti kotelny, bylo by možné přesunout kotelnu do prvního patra, udělat strop - mřížkový, aby tam cirkuloval vzduch a ve spodní části by byly kóje pro vlastníky?
- technicky by to bylo možné, ale v rámci přestavby celé kotelny, tj. v rámci několika milionů Kč, určitě nelze kotelnu tímto způsobem předělávat v rámci předpokládaného dotačního režimu a s omezeným množstvím finančních prostředků, kterými dům disponuje.

OKNA:

- nutné nechat udělat všude nové parapety

FASÁDA:

- zajistit husích krky do fasády např. pro elektřinu k budoucím klimatizačním jednotkám

ROLETY:

- nachystat pod fasádu prostor pro rolety, které se budou připravovat v budoucnosti. Odpověď – zateplení nebude takové tloušťky, aby se rolety pod fasádu usadily, rolety

budou v prostoru oken. Stávající rolety nebudou upraveny a vráceny zpět, lze to, ale je to mnohem nákladnější a následně poruchovější, než rolety nové.

15. REKLAMA NA DOMĚ PAN NOVÁK – VLASTNÍK BYTU

Dne 15. 11. 2018 kontaktoval předsedkyni pan Novák, vlastník bytu, zda-li by mohl mít na velkém balkoně směrem k řece reklamu. Předsedkyně oznámila roční cenu ve výši 3.000,- Kč. Výbor s reklamou souhlasí, ale přesný stav se uvidí až po celkové revitalizaci domu.

16. TOPENÍ V DOMĚ

Dne 19. 11. 2018 bylo oznámeno, že v domě je chladno. Byl požádán pan Bzenecký, aby nastavil řídicí jednotku v kotelně tak, aby se v domě topilo od 5.00 hod do 22.00 hod, bez přestávky, a to vzhledem k velkému množství domácností trávících téměř celý den v domě.

Systém byl nastaven. Další problém byl s odvzdušňováním radiátorů v jednotlivých bytech, než se ustálila hladina vody. Došlo k odtoku vody z radiátoru paní Volfové, která neměla pořádně dotažený ventil. Nyní by mělo být ve všech bytech dostatečné teplo. Teplotu v bytech je nutné regulovat prostřednictvím hlavice na radiátorech.

17. NÁVRH ROZPOČTU NA ROK 2019

Předsedkyně předložila členům výboru návrh rozpočtu pro rok 2019. Všichni členové se shodli na písemném hlasování vlastníků a vyjádřili svůj souhlas s předloženým rozpočtem – viz příloha.

Usnesení:

Předsedkyně rozešle všem členům návrh rozpočtu na rok 2019 a rozešle hlasování o rozpočtu per rollam.

Příloha: Návrh rozpočtu pro rok 2019

Společenství vlastníků pro dům na náměstí Míru 155, Židlochovice,
náměstí Míru 155, Židlochovice 667 01
IČ: 06046134

Návrh rozpočtu na rok 2019

Předkladatel: Výbor SVJ dle jednání ze dne 26.11.2018

Předpokládaný stav finančních prostředků k 31.12.2018	700 000,00
--	-------------------

Příjmy	Návrh rozpočtu 2019
Příjem záloh od vlastníků na vodu	200 000,00
Příjem záloh od vlastníků na elektřinu (osvětlení, výtahy)	50 000,00
Příjem záloh od vlastníků na plyn	750 000,00
Příjem záloh od vlastníků na správu	123 000,00
Příspěvky do fondu oprav - 600,- Kč na 1%	720 000,00
Přijaté úroky z banky	500,00
Příjem ze zápůjčky paní Hany Bucové, včetně úroků a penále (je tu možný předpoklad převodu zápůjčky ze spolku)	350 000,00
Příjmy z reklam	12 000,00
Příjmy z pronájmu sklepních prostor od vlastníků	5 000,00
Příjmy z pronájmu prodejny (pan Radim Týn)	16 000,00
Příjmy z pronájmu střechy (anténa Česká telekomunikační infrastruktura)	70 000,00
Příjmy od vlastníků za nové klíče (při ztrátě, zalomení, aj.)	2 000,00
Příjem z úvěru	9 000 000,00
Příjmy celkem	11 298 500,00

Výdaje	Návrh rozpočtu 2019
Topení - Pražská plynárenská, a.s.	720 000,00
Voda - Vodárenská, a.s.	200 000,00
Správa - Ing. Michaela Schönwälderová	123 000,00
Elektřina - Dobrá energie s.r.o.	50 000,00
Pojištění domu	30 000,00
Drobný materiál (smetáky, klíče, materiál na opravu do kotelny, aj.)	15 000,00
Srážkové vody	4 000,00
Opravy a servis výtahu	40 000,00
Revize hasičích přístrojů	6 000,00
Opravy a údržba Lukáš Adámek	40 800,00
Výměna studených vodoměrů (uplynula životnost)	30 000,00
Výměna měřících jednotek na radiátorech (uplynula životnost)	60 000,00
Oprava ložisek výtahu (po zatopení výtahové šachty, částka je uvedena i s finanční rezervou, nezná se přesné poškození ložisek)	50 000,00
Servis v kotelně pan Bzenecký	20 000,00
Drobné opravy a služby domu do max.20.000,- Kč	20 000,00
Pronájem salonku Pavir (při schůzích)	2 000,00
Poštovné	500,00
Poplatky inkasnímu středisku - Česká pošta (úhrady inkasem)	4 000,00
Čištění škrabáků před domem a umytí oken ve sklepních prostorách	2 000,00
Právní služby při vymáhání dluhu paní Hany Bucové (pokud nebude splácet své dluhy)	10 000,00
Dokumentace, správní a jiné obdobné poplatky (např. ověřování podpisů) k revitalizaci domu	500 000,00
Výdaje související s revitalizací domu (zateplení, opravy balkonů, výměna oken, aj. související výdaje hrazené z úvěru)	9 000 000,00
Splátky úvěru, včetně úroků a poplatků z úvěru	300 000,00
Výdaje celkem	11 227 300,00

Předpokládaný stav finančních prostředků k 31.12.2019	771 200,00
--	-------------------

Jedná se pouze o finanční částky odhadované. Přesné částky budou vyčísleny v rámci vyúčtování služeb a fondu oprav za rok 2019.

Příjmy může Výbor realizovat bez omezení. Výdaje SVJ budou realizovány dle schváleného rozpočtu, přičemž je možný přesun finančních prostředků mezi jednotlivými položkami. O navýšení výdajové části rozpočtu bude Výbor SVJ neprodleně informovat všechny vlastníky SVJ.

V Židlochovicích dne 26.11.2018
Výbor SVJ

Zápis sepsala:

Ing. Michaela Schönwälderová



V Židlochovicích dne 27. 11. 2018

ZÁPIS ODSOUHLASILI:

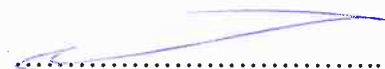
Předsedkyně:

Ing. Michaela Schönwälderová



Místopředseda:

Pavel Musil



Člen:

Lukáš Adámek



Prezenční listina výboru
ze dne 26. 11. 2018

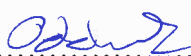
Ing. Michaela Schönwälderová – předsedkyně


.....

Pavel Musil – místopředseda


.....

Lukáš Adámek – člen


.....

