

**Podklady k jednotlivým bodům návrhu rozhodnutí shromáždění mimo zasedání ze dne
3. 12. 2015**

ad 1.

Výbor Společenství navrhuje snížení počtu členů výboru na 3 členy.

ad 2.

V souvislosti s koncem funkčního období člena výboru, Ing. Rudolfa Slezáka, výbor Společenství dne 4. října 2015 vyzval vlastníky bytových jednotek, kteří by měli zájem tuto funkci vykonávat, aby se do 11. října 2015 ozvali.

Vzhledem k tomu, že se nikdo nepřihlásil, navrhuje výbor Společenství v souladu s Čl. II, bodem 9 stanov Společenství za člena výboru opět Ing. Rudolfa Slezáka, který s tímto návrhem souhlasí.

ad 3.

V návaznosti na vyhlášku Ministerstva pro místní rozvoj č. 372/2001 Sb., kterou se stanoví pravidla pro rozúčtování nákladů na tepelnou energii na vytápění a nákladů na poskytování teplé užitkové vody mezi konečné spotřebitele, výbor navrhuje rozdělení nákladů na tepelnou energii na vytápění od 1. 1. 2016 a následující roky tak, že základní složka nákladů na tepelnou energii na vytápění v zúčtovací jednotce bude činit 50 %, zbytek nákladů bude tvořit spotřební složku.

Navrhovaná základní složka bude od 1. 1. 2016 zároveň v souladu s vyhláškou 269/2015 Sb., která výše uvedenou vyhlášku 372/2001 Sb. ruší.

ad 4.

Výbor Společenství předkládá ke schválení odměnu členům výboru za výkon funkce. Výbor Společenství navrhuje odměnu členům výboru ve výši 59 Kč hrubého měsíčně na jednotku, a to s účinností od 1. 1. 2016. Odměna výboru bude hrazena z příspěvků na správu domu a pozemku celého domu a její vyúčtování bude podle počtu jednotek v domě. Zpracování odměny členům výboru bude provádět společnost Kvasar, spol. s r.o. a náklady za zpracování odměny členům výboru budou hrazeny taktéž z příspěvku na správu domu a pozemku celého domu a vyúčtovány dle počtu jednotek v domě.

ad 5.

Výbor Společenství tímto v souladu s Čl. IV, bod 8., odst. d. stanov Společenství předkládá ke schválení účetní závěrku za rok 2014 (viz přílohy).

Z přiložených podkladů:

- Fond oprav dům
 - konečný zůstatek: Kč 949.473,63 (mínus Kč 248.641,- dluh bývalého majitele bytové jednotky č. 3964/1 = Kč 700.832,60)
 - předpis záloh: Kč 459.000,-
 - náklady: Kč 131.450,50
- Fond oprav byty
 - konečný zůstatek: Kč 1.733.180,48
 - předpis záloh: Kč 50.976,-
 - náklady: Kč 26.719,80
- Výkaz zisku a ztráty
 - odměna za správu (Správa domů Zlín, spol. s r.o.): Kč 64.500,-
- Rozvaha
 - služby a náklady (dům a byty): Kč 1.250.899,-
 - zálohy na služby a náklady: Kč 1.755.540,-
 - zůstatek účtu v bance: Kč 3.253.089,-
 - zůstatek pokladny: Kč 2.599,-

ad 6.

Tento bod navrhuje výbor především s ohledem na 3letou promlčecí lhůtu na pohledávky, které vznikly od 27. 11. 2013. Jedná se o částku Kč 44.837,-.

Zabránit promlčení těchto pohledávek lze pouze podáním žaloby u soudu po zrušení konkurzu.

Pohledávky do 31. 12. 2010 byly přiznány pravomocným rozsudkem, po zrušení konkurzu je lze tedy exekučně vymáhat.

Pohledávky od 1. 1. 2011 do 26. 11. 2013 byly přihlášeny do insolvenčního řízení. Po zrušení konkurzu lze podat návrh na exekuci pro zjištěnou neuspokojenou pohledávku, kterou dlužník nepopřel. Toto právo se promlčí za 10 let od zrušení konkurzu.

V případě všech pohledávek je však nejisté, zda se společenství domůže jejich zaplacení, nebude-li zjištěn žádný majetek dlužníka, ani jeho příjmy (např. z pracovního poměru).

Na základě výše uvedených skutečností proto výbor navrhuje primárně učinit kroky, kterými se zabrání promlčení pohledávek vzniklých od 27. 11. 2013.

O dalších krocích, jejich podobě a s nimi spojených výdajích doporučuje výbor rozhodnout až později, kdy by mohla být majetková a finanční situace dlužníka lepší a pravděpodobnost zaplacení alespoň části pohledávek vyšší.

ad 7.

Výbor Společenství předkládá ke schválení přípravu podkladů pro následné rozhodnutí shromáždění v roce 2016:

- a) o opravě balkonů společných i náležejícím k bytovým jednotkám
 - stav balkonů lze obecně označit za špatný (viz foto) a vyžaduje co možná nejrychlejší reakci. V případě balkonů náležejícím k bytovým jednotkám bude vedena diskuze s majiteli těchto bytových jednotek a výbor Společenství bude hledat řešení, které by umožnilo opravu i těchto balkonů (zároveň se společnými).
- b) o výměně rozvodů ústředního topení v energetickém kanálu mezi vchody 3962 – 3963
 - havárie na rozvodu ústředního topení (viz foto) na začátku topné sezóny v tomto roce si vyžádala jednorázové náklady spojené mimo jiné s bouracími pracemi a samotnou opravou na místě havárie, aby bylo možné topnou sezónu v našem domě vůbec zahájit. Především s ohledem na nepřístupnost těchto rozvodů (v případě jakékoli další podobné události) a stáří těchto rozvodů, navrhuje výbor přípravu podkladů pro následné rozhodnutí o jejich výměně.
- c) o odborném ošetření vchodových portálů
 - výbor Společenství vedl k navržení tohoto bodu rychle se zhoršující stav vstupních portálů především ve vchodech 3961 a 3964. S ohledem na současný stav a na to, aby nedošlo k trvalému poškození především vstupních dveří, navrhuje výbor odborné ošetření v podobě stržení stávajícího nátěru, moření, impregnace, přebroušení a nástřiku vrchní lazury.
- d) o zajištění dlouhodobého úklidu společných prostor úklidovou firmou
 - na základě požadavků některých vlastníků bytových jednotek navrhuje výbor Společenství ověření možností úklidových firem a zajištění podkladů pro následné rozhodnutí shromáždění v roce 2016
- e) o výměně balkonových dveří a oken na schodištích
 - vzhledem k tomu, že v některých případech nelze stávající balkonové dveře mnohdy ani otevřít a zároveň by výměnou došlo i ke snížení energetické náročnosti celého domu, navrhuje výbor přípravu podkladů pro následné rozhodnutí o jejich výměně

Na základě schválení výše uvedených bodů a) – e) budou zahájeny kroky vedoucí k tomu, aby mohly být v roce 2016 na shromáždění(ch) předloženy konkrétní možnosti a cenové nabídky jednotlivých záměrů. A až na základě těchto informací by následně shromáždění rozhodovalo o samotné realizaci či nerealizaci jednotlivých záměrů.