

Shromáždění vlastníků konané dne 22.11.2012 v kinosále Gymnázia Heyrovského

Shromáždění bylo zahájeno v 18:30 hod.

Dle prezenční listiny účastníků „Shromáždění“ bylo dosaženo výsledku 6467/8802 přítomných hlasů z celkového podílu vlastníků (ten činí 8 802 hlasů), tj. 73,47 % všech hlasů. Shromáždění bylo prohlášeno za usnášeníschopné (přítomna nadpoloviční většina).

Zástupce SBD Pokrok – pan ing. Pavel Beránek zastupoval 1 nájemní byt + 3 nebytové jednotky (1 výměňková stanice MŠ, 2 nebytové jednotky - MŠ).

Program shromáždění vlastníků:

1. Volba ověřovatelů schůze - navrzeni sl. Blažeková, byt č. 53 a pan Topinka, byt č. 40.
2. Návrh, seznámení a schválení programu „Shromáždění“. Zpráva o činnosti výboru SVJ - slovo měl ing. Tvrdík.
3. Průběžné výsledky hospodaření roku 2012 - informace, schválení ÚZ 2011- slovo měla ing. Bohdanová.
Rozpis položek záloh vlastníka do fondu oprav a na služby pro rok 2013 – seznámení, schválení.
4. Plán oprav na rok 2013 a další roky - informace, schválení, slovo měl ing. Tvrdík.
Informace o přípravě akce „revitalizace vstupů“, o výměně, stavebních úpravách a modernizaci vstupů na základě provedené studie, slovo měla paní Nedvědová
5. Zpráva o vývoji kauzy pozemky pod domem - informace, slovo měl ing. Jiří Švorc.
6. Různé, diskuze, ukončení.

Jednání shromáždění zahájil p. Ing. Zdeněk Tvrdík s následujícím obsahem:

Ad 1) Schválení ověřovatelů zápisu ze Shromáždění vlastníků dne 21.10.2010

Ing. Tvrdík předložil ke schválení návrh na ověřovatele zápisu ze „Shromáždění“, a to sl. Blažekovou byt č. 53 a pana Topinku byt č. 40, zopakoval navržený program jednání, který byl prezentovaný se 14denním předstihem pozvánkou na „Shromáždění“.

Hlasování o programu shromáždění, zvolení navržených ověřovatelů zápisu:

Pro: 100 % přítomných

Proti: 0

Zdržel se: 0

Podpis ověřovatelů:

Ad 2) Následně ing. Tvrdík přednesl zprávu o činnosti výboru od posledního shromáždění vlastníků do dne konání tohoto shromáždění vlastníků, tj. „zprávu o činnosti výboru za období od 4.11.2011 do 21.11.2012“.

Uvedl zejména, že výbor se scházel pravidelně a stěžejní body jednání výboru byly zejména realizace velkých i malých oprav našeho objektu (investice do zamřížování volných prostor u paty domu (cca 250 tis. Kč), oprava páskování a hydrofobizace povrchů štitových stěn + opravy v bytech (cca 350 tis. Kč), výměna (ve 2480 - 2 ks) a pročištění všech odpadů (cca 27 tis.

Kč), revitalizace pohybových čidel ve vchodu 2476(cca 25 tis. Kč), pravidelné revize vč. prohlídek výtahů, preventivní dezinsekce spol. prostor, pravidelná údržba vstupů(mazání, seřízení, výměny prvků), požární prohlídky a údržba elektroinstalace spol. prostor), kontrola střešní krytiny, úprava zeleně okolo domu, sjednocení zámků v suterénních prostorách na GK (cca 60 tis.Kč), výměna vodoměrů(cca 110 tis. Kč), zprovoznění webových stránek SVJ, jednání s Dalkií a potažmo s Magistrátem o výměně technického zařízení výměníkové stanice, byl včleněn pískový filtr, aby nedocházelo ke znečištění vody v potrubí(teplá voda).

Ad 3) **Výsledky hospodaření za rok 2011 a jejich schválení**, průběžné výsledky hospodaření za období 01-12 /2011 – informaci podala ing. Bohdanová

Shromáždění byl předložen výsledek hospodaření za rok 2011, resp. Účetní závěrka roku 2011 k formálnímu schválení. Měl podobu Výkazu zisku a ztrát, Rozvahy a Přílohy k ÚZ 2011. Ty byly po dobu 14 dní vyvěšeny v každém vchodě, byly součástí dokumentů na www.svjmeziskolami.cz a byly tak přístupné k prostudování.

Průběžné výsledky hospodaření za období 01-10/2012 byly předloženy ústně v následujících bodech:

Stav DZ k 31. 10.2012: 2 966 497,08 Kč a pozemkový fond 336 563,00 Kč

Stav bankovních účtů k 22.11.2012:

- běžný provozní - 1 239 355,00 Kč
- Účet DZP spořicí - 3 032 030,47 Kč

Celkem Kč: **4 271 385,47 Kč**

Hlasování o ÚZ 2011:

Schváleno 100 %

Proti:0

Zdržel:0

Podpis ověřovatelů:.....

Rozpis položek záloh na služby na rok 2013. Dlouhodobou zálohu nezvyšujeme a je ve stejné výši jako v roce 2012, tj. 2 220 tis. Kč. Ostatní položky necháváme víceméně ve výši očekávané skutečnosti roku 2012, která se na základě propočtů za období 01-08/2012 zvýšila oproti skutečnosti roku 2011(o 16,6 %). Z tohoto důvodu ponecháváme ke schválení SHV návrh(nárůst o 16,9 % oproti skutečnosti r. 2011), který zpracoval náš správce SBD Pokrok. Tento materiál byl vyvěšen na nástěnkách i na webových stránkách domu.

Hlasování o rozpisu záloh na služby a DZ na rok 2013.

Pro: 100 %

Proti:0

Zdržel se:0

Podpis ověřovatelů:.....

Ad 4) **Plán oprav na rok 2013 a následující:**

Slovo měl ing. Tvrdík, který pro nadcházející období 2013-2014 uvedl návrh na „**revitalizaci vstupů**“, s předpokládaným rozpočtem cca 3,5 mil. Kč(což představuje cca hodnotu na jeden vchod s čp. 583 tis. Kč a zahrnuje to jak vchod z ulice, tak od MŠ). Dále přednesl argumenty,

kteře nās vedli k danému plānu a to: nāvaznost na ůpravu suterēnů(zateplení, svislé izolace), zvyšēní zabezpečení domu(dvojí zamykaní, z toho jeden nebo oba na čip, kartu apod.), zateplení vstupů(těsnější, doléhavé dveře, zateplení podhledů a stěn chodby, posuvné dveře zabezpečené dveře místo stávajících požárních apod.), úspory stávajících některých nákladů(za nátěry, výměny skel v zábradlí apod.), ůprava zadních vstupů proti zneužívání, ůprava čistících zón, zlepšení bezbariérovosti zadních vstupů apod. Dále sdělil, že prvotní návrh výboru SVJ, který je i zakreslen(paní ing. Palatou, která je vlastníkem bytu v domě) v dalším vstupu zhodnotí a vysvětlí paní Nedvědová za pomoci paní ing. Palatě(která vzešla z výběrového řízení na dodavatele projekčních prací).

Rozpočtovaná částka je horním, nepřekročitelným limitem, případný dodavatel prací bude vybrán prostřednictvím výběrového řízení(jako vždy v předchozích letech). To znamená, že budou osloveni nejméně 3, nejvíce 10 subjektů, které se v dané oblasti realizují. Na základě formulované poptávky bude provedeno vyhodnocení za účelem dosažení maximálního poměru kvalita/cena. Bude přihlíženo i k referencím apod.

V plānu na další roky(bez určeného roku realizace) z minulých let zůstávají:

- Revitalizace výtahů(zůstává varianta bez výměny kabiny, dle SHV 2010)
- Výměna páteřních elektrických rozvodů(z hliníku do mědi)
- Zateplení štitových stěn
- Výměna lina ve společných částech domu
- Výmalba stěn společných částí domu

K hlasování o souhlasu SHV s návrhem „Revitalizace vstupů“ s předpokládaným rozpočtem ve výši cca 3,5 mil. Kč nedošlo, neboť z následné diskuse, viz následující text, vzešla řada připomínek, ke kterým je třeba přihlídnout.

Seznámení SHV se záměrem, vysvětlení a konkretizace vč. nákresu:

Paní Nedvědová zahájila prezentaci vyobrazením variant dvou vchodů–původní a navrhovaný stav na tabuli. Uvedla východiska, která vedla k předkládanému návrhu.

Zaměřila se zejména na následující problematická místa:

Nedostatečné zabezpečení, problémy se zamykáním, minimalizace tepelných ztrát, odstranění četnosti oprav, nedostatečný bezbariérovost vchodových dveří, vnitřní bílé a požární dveře jsou staré a nezaslouží si renovaci.....

Nové návrhy k diskusi:

vstupy s jednokřídlými dveřmi, normované 100 cm z ulice - 110 cm zezadu, vzadu bezbariérové otevírání(automatické), odstranění příčky s dřevěnými dveřmi, nahrazení polopříčkou, protipožární dveře jsou těžké a často otevřené, proto náhrada posuvnými dveřmi se stejným bezpečnostním ovládáním jako hlavní vstup(druhá pojistka jak se dostat do obytné části domu). Zateplení stropu chodby pod byty v 1 patře, dvojskla s bezpečnostní folií, velké čistící zóny, dvoje bezpečné zamykání. V některých vchodech byly zjištěny nerovnosti podlah, a tak pro zajištění těsnosti dveří, bude oprava dlažby nutná. Panelák zůstane panelákem, je snaha při ůpravách daných prostor dodržet vzhled domu(i s ohledem na „ohlašovací povinnost“ pro stavební ůřad). V rámci navrhovaných změn by došlo k výměně komunikačního systému.

Nevzhledná vzduchotechnika (pod stropem) ve 2479 a 2478 bude řešena v rámci technických možností(zmenšit, zakrýt).

Rozpočet předkládaného návrhu dodala paní ing. Palatá v rámci projekčních prací.

Na doplnění bylo uvedeno, že jsou vyměněná okna v 73,00 % bytů. Ve společných prostorách jsou okna vyměněna ve 100 %.

Ing. Tvrdík shrnul to, co paní Nedvědová odprezentovala, do výhledu potřeby „naspoření“ potřebných finančních prostředků. Z toho vyplývá realizace nejdříve v roce 2014. Bude možnost se k tomu tudíž v čase vyjádřit jak prostřednictvím webu, tak prostřednictvím jednání výboru SVJ. Konečný návrh by byl předložen ke schválení SHV v roce 2013.

Z následující diskuse vyplynulo, že:

Paní Myšková, vchod 2481, chtěla webovou adresu.

Pan Sobek chce zateplit dům ze štítových stran(vchod 2476).

Odpověď: Ing. Tvrdík – sledujeme zejména ekonomickou návratnost vložených prostředků do investic, postupujeme dle energetického auditu, odstraňujeme postupně ztráty a některé věci musí předcházet(např. před případným zateplením domu - proto nejprve vstupy). Adresa webových stránek SVJ - www.svjmeziskolami.cz.

Paní Myšková - ve 2481 sušárna je stále mokro(po dešti).

V odpovědi pan Tvrdík požádal o přesun řešení tohoto problému do bodu „různé“.

Paní Brožová(vchod 2478) – dotaz na funkci a ovládání dvojích dveří na automatické zamykání ve smyslu, zda se nebude opakovat a zda bude tímto novým technickým řešením eliminován stávající stav, tj. že dveře(bílé) zůstávají otevřené, prochládá jí byt odspoda, a proto chodí stále zavírat. Dveře sice netěsní, ale dávají pocítit změnu „tepelného komfortu“, je rozdíl v pocitu tepla při jejich stálém otevření nebo při jejich stálém uzavření).

V odpovědi paní Nedvědová sdělila, že o to právě jde.

Pan Dvořák(vchod 2478) – poukázal na potřebu zabránění vandalizmu zezadu domu(v důsledku shromažďování cizích osob).

Odpověděla paní Nedvědová, že je uvažováno použití prvků upravených speciálně proti poškození vandalizmem (zvonky).

Pan Novotný se zeptal na cenu vstupních automatických dveří, resp. automatického zavírání.

Odpověděla paní Nedvědová, že předběžná cena vstupních dveří je cca 50 tis. Kč, v tom cca 5 000,- Kč automatické dovírání.

Dále pan Novotný(vchod 2480) projevil obavu o nákladnost servisu nových dveří, jak to bude s jejich opravou „při zablokování“ resp. výpadku proudu apod.

Odpověděla paní Nedvědová, že panikový únik musí být zajištěn, jde o normovanou složku.

Dotaz na „protažení“ kočárkárny u zadních vchodů tak, aby zanikly „balkony“, které jsou nevhodně využívány.

V odpovědi paní Nedvědová sdělila, že bylo řešeno, ale zvětšení společných prostor(kočárkárny) není žádoucí kvůli dopadu do stávajícího Prohlášení vlastníka ve smyslu změny plochy společných prostor a na to navazující administrativní komplikace nehledě na to, že by taková změna podléhala stavebnímu povolení a tomu se chceme vyhnout.

Paní ze 2476 Bergelová se ptala na to, jak by to vypadalo u nich, kde nejsou žádné vnitřní dveře.

Odpověď paní Nedvědové- v krajních vchodech naopak dveře přibudou.

Pan Dvořák(vchod 2478) se obává zásahu řemeslníků na chod dveří(zda mohou mít prodlevu v otevření, zda je možno takovou lhůtu nastavovat).

Paní Nedvědová odpověděla, že ano.

Paní Králová(2478), ubude prosklení u hlavních dveří, jak to bude se světlostí celého „zádveří“.

Odpověď paní Nedvědová: bude vidět skrz na skrz - nemělo by dojít ke zhoršení světelných podmínek .

Pan Vaňkát(vchod 2479) oponuje provozním úskalím. Dveře budou ještě těžší, servis na samozavírače se zečtyřnásobí. Požární bezpečnost vidí jako problematickou.

Odborně odpověděla paní ing. Palatá, která je specialistou na PO. Novými dveřmi k výtahu z 80 cm(stávající požární)prostor rozšíříme na 100 cm. Osvětlení se změní, ale nemělo by dojít ke zhoršení, větratelné plochy máme v normě.

Dále pan Vaňkát uvedl, že parametricky nechce zmenšovat vstupní dveře(byly by nevhodné při stěhování). Navrhuje zabývat se dříve výtahy než vstupy. Chce postupovat zevnitř ven, opačný postup, tj. opravy-revitalizace výtahů by mohly v konečném důsledku poškodit nově vybudované vstupy. Dále pak vznesl dotaz, proč nepřejdeme na jiné médium k vytápění.

Ing. Tvrdik - nelze na jiné medium v kotelně - výměňkové stanici přejít. S tímto požadavkem jsme neuspěli, narazili jsme na stavebním úřadě na zamítavé stanovisko. Výtahy jsou k diskusi. Nebezpečí zničení některých nových věcí tady je. Oponenturu nezavrhujeme, jen předkládáme návrh záměru. Když nebudeme dělat vstupy, výtahy ani zateplení příští rok nebudou proveditelné v důsledku finanční náročnosti .

Paní Fidlerová upřednostňuje také práce zevnitř.

Ing. Tvrdik odpověděl, že v budoucnu výměna výtahů nastane. Dále dojde např. na výměnu podlahových krytin, které dožívají(1 mil. Kč), výměnu odpadů, výměnu vzduchotechniky.

Pan Dubský se zeptal, jak se máme dohodnout, když nejsou předloženy další varianty, nejsou předloženy návrhy kolik by např. stálo zateplení štitových stěn, revitalizace výtahů apod.

Ing. Tvrdik: Ano, v dané chvíli nejsou opravdu „naceněny“ další varianty možných větších oprav tak detailně, jako revitalizace vstupů(ta si vyžádala sama o sobě 2 měsíce intenzivní přípravy).

Výměna páteřních rozvodů elektriky a jít „zevnitř ven“ znovu navrhuje pan Vaňkát.

Odpověď ing. Tvrdik - Kalkulace na výměnu páteřních el. rozvodů je cca 3 mil. Kč.

Odborník na el.rozvody konstatoval, že v domě je větší problém v rozvodech v bytech a napojení rozvodů v bytech na páteřní rozvod než v samotných páteřních rozvodech.

Pan Vytršal chce priority, co má být do 4 let, do 6 let vyměněno nebo opraveno neb to dosluhuje.

Pan Tvrdik řekl, že nic z toho neexistuje a dům je celkem v dobrém technickém stavu.

Ještě dodal, že se mají zateplit štíty a kolik by to stálo(dtto žádal i pan Dubský, viz výše).
Ing. Tvrdík sdělil, že pro zateplení štítových stěn není vyřešen vztah k pozemkům.

Pan Hobza(vchod 2476) se přihlásil s tím, že mezi tím spočítal, že při ceně 1100 Kč/m² zateplené plochy při ploše jedné štítové stěny cca 300 m² by jedna stála 330 000,- Kč. Jak to, že bylo řečeno, že cca 1 mil. Kč. Myslí, že by bylo dobré snížit cenu za revitalizaci vstupů a udělat k tomu i zateplení čelních stěn.

Pan Vaňkát objasnil(neb on sdělil onu cenu za m²), že cena je orientační a že zateplení přinese např. problémy s plísní.

Paní Bulvová má byt 2481 a každý rok ji v zimě vznikají tepelné mosty a plíseň se rozšiřuje do celého bytu. Dílčí opravy nic neřeší. Prý s ní nekomunikujeme(vznesla připomínku k tomu, že nedostala odpověď na dopis z 08/2012). Pan Dubský navrhl být solidární s těmi byty v krajních vchodech, když tolik paní Bulvová trpí. Pan Vaňkát dodal, že zateplení nevyřeší problém plísně v bytě(plošně).

Ing. Tvrdík paní Bulvové: žádný dopis jsme nedostali a naše poslední odpověď je z 06/2012 na dopis z 05/2012.

Na základě vzešlé diskuze navrhl ing. Tvrdík následující řešení:

Záměr vstupy ano, ale i souběžně zpracovat variantu zateplení štítových stěn.

Pan Sobek řekl, že ano.

Pan Vaňkát rovněž ano, ale za podmínky úpravy dimenze vstupů a jen vylepšení stávajících konstrukcí. Aby přidaná hodnota byla odpovídající vynaloženým finančním prostředkům. Svoji finanční představu nesdělil.

*Ing. Tvrdík proto navrhl, že **Výbor v rozšířené skupině zapracuje na obou variantách a obě na příští SHV připraví.***

1.Varianta „revitalizace vstupů“ za podmínky snížení celkových výdajů při dodržení požadavku na zvýšení stávající obslužnosti a bezpečnosti a snížení tepelných ztrát.

2.Varianta „zateplení štítů“.

Hlasování SHV:

Pro: 100 %

Proti: 0

Zdržel se: 0

Paní Bergelová(vchod 2476). Plán oprav by se měl zveřejňovat dříve než 14 dní předem.
Odpověď: bereme na vědomí, neb je to dobrá připomínka!

Paní Bulvová říká, že nejsme odborníci. Ať tedy zvolíme zpracování odborného posudku ohledně zateplení.

Odpověď:Řídíme se energetickým auditem a ten zateplení, na rozdíl od již realizovaných a připravovaných akcí neupřednostnil. Výbor se řídí potřebou návratnosti vydaných finančních prostředků.

Pan Dubský chce co nejvíce informací, paní Fidlerová chtěla interaktivní stránky.

5) Zprávu o výsledcích jednání okolo možného zápisu věcného břemene k pozemkům pod domem ze zákona podal ing. Švorc.

Sdělil, že dne 16.11.2012 proběhlo soudní stání ve věci žalob tří vlastníků.

Podrobnosti této části jednání jsou uloženy a k dispozici u výboru SVJ.

Ad 6) **Různé.**

1. Seřízení oken ve společných prostorách v rámci záruční lhůty. Možnost se s jednotlivými byty připojit. Proběhne v prvním týdnu příštího roku. Nahlaste písemně do schránky SVJ nebo na mail svjmeziskolami@centrum. cz
2. Pan Sobek má výhrady k tomu, jak je u popelnic nahromaděný nepořádek a zda za jeho uklizení něco platíme. Neplatíme nic navíc.
3. V našem domě se děje totéž(hromadění odložených věcí), odvoz bude zorganizován až příští rok.
4. Izolace pod podlahou ve 2481 sušárna bude pravděpodobně příčinou přetrvávající vlhkosti stěny obvodové. Odpověď paní Myškové.
5. Paní ing. Palatá chce zákaz grilování na terasách, chtěla to dát do stanov. To ale nejde, je to spíše o doplnění DŘ, otázkou je vymahatelnost takového požadavku.

Ve 21.20 hod. bylo shromáždění ukončeno.

Zapsala:ing. Bohdanová