

Shromáždění vlastníků konané dne 21.11.2013 v kinosále Gymnázia Heyrovského

Shromáždění bylo zahájeno v 18:00 hod.

Přítomni – dle prezenční listiny účastníků shromáždění byl dosažen výsledek přítomných hlasů 174. z celkového podílu vlastníků (ten činí 8 802 hlasů), tj. 70,14. % všech hlasů. Dle prezenční listiny proto bylo shromáždění prohlášeno za usnášeníschopné (přítomna nadpoloviční většina).

Zástupce SBD Pokrok – pan Melicher zastupoval 3 jednotky ve vlastnictví SBD Pokrok, tj. jednotka mateřské školy, prostory výměňkové stanice mateřské školy a domu Mezi školami 2476-2481.

Pořad jednání SHV 2013:

18:00 Zahájení a dále pak:

1. Schválení programu shromáždění, volba ověřovatelů zápisu schůze, návrh kandidátů do výboru SVJ.
2. Výsledky hospodaření za rok 2012 (schválení roční účetní závěrky – podklady budou k nahlédnutí při vyvěšení na nástěnkách vchodů, na webových stránkách www.svjmeziskolami.cz), zpráva o činnosti výboru za uplynulé období a účetní výsledky hospodaření SVJ domu Mezi školami Mezi školami 2476-2481 k 30.9.2013.
3. Hlasování o způsobu rozúčtování služeb v návaznosti na platnost nového Občanského zákoníku od 1.1.2014 (dosud dle podlahové plochy, hlasováním je třeba pak potvrdit i pro rok 2014).
4. Plán oprav na rok 2014 a další roky (zejména revitalizace vstupů, rekonstrukce a výměna výtahů apod.)
5. Rozpis položek záloh vlastníka do fondu oprav a záloh na služby pro rok 2014.
6. Volba výboru SVJ domu Mezi školami 2476-2481 na funkční období od 16.3.2014
7. Různé

AD bod 1)

Volba ověřovatelů schůze – byl shromáždění vlastníků předložen návrh na sl. Blažekovou byt č. 53 a pana Sobka byt č. 105.

Dále ing. Tvrdík navrhl hlasování o změně pořadí projednávaných bodů ve smyslu propojení bodů 2 s bodem 3 a 5, ke kterým podá informace společně ing. Bohdanová a ing. Tvrdík

Návrh na kandidáty – členy výboru SVJ: Z pléna byl na email svjmeziskolami podán návrh na pana Mgr. Vytříšala. Následně při osobním jednání dne 18.11.2013 pan Mgr. Vytříšal svoji kandidaturu nepotvrdil. Volba výboru proběhne již na tomto shromáždění, neboť by se muselo svolávat nejpозději v březnu následujícího roku další shromáždění vlastníků pouze za účelem volby výboru a dle nového Občanského zákoníku (dále jen NOZ) a za přítomnosti notáře (tedy placenou službu).

Stávající výbor ve složení ing. Zdeněk Tvrdík, ing. Jiří Švorc, Michaela Nedvědová, ing. Alena Bohdanová se rozhodl kandidovat na další pětileté volební období počínaje dnem 16.3.2014.

Hlasování o změně v pořadí projednávaných bodů programu:

Schváleno: 100 %

Proti: 0

Zdržel: 0

Ad bod 2)

Ing. Bohdanová sdělila následující:

Účetní závěrka 2012 byla vyvěšena na nástěnkách jednotlivých vchodů, rozeslána emailem a vyvěšena na webových stránkách SVJ.

Byl vznesen dotaz do pléna, zda požaduje někdo vysvětlení k ÚZ 2012 či má připomínky k provedené ÚZ 2012. Výsledek - bez námitek i bez dotazů.

Hlasování o ÚZ 2012:

Schváleno: 6100/8802 z celkově přítomných 6174/8802 tj. 99%

Proti: 0%

Zdržel: 1 byt 74/8802 z celkově přítomných 6174/8802 tj. 1 %

Podpis ověřovatelů:

Hospodaření SVJ k 31.10.2013 s následujícími výstupy:

Na největších položkách, které máme od počátku rozepsány jsou k 31.10.2012 více či méně určité úspory - např. záloha na ohřev TUV nedočerpána oproti předpisu o 241 982,- Kč, záloha na SV o 9 437,- Kč a záloha na SV o 105 561,- Kč. Vyšší zálohy však byly již zaplacený na zálohách na vytápění o 107 041,27 Kč a na el. společných prostor o 11 052,91 Kč. V podstatě hospodaříme „vyrovnaně“, neboť to co vybereme na zálohách od vlastníků kryje zálohy dodavatelům energií. Nicméně s tím může do určité míry „zahýbat“ konec roku, nevíme jaké bude počasi za 11+12/2013 a jaká bude skutečná spotřeba (tzn. zda zálohy budou odpovídat spotřebě a vývoji cen). Většinou to tak z dlouhodobého hlediska je, neboť se v průběhu běžného roku vysoké „skoky“ (ve spotřebě i cenách) nekonají a předpokládaný cenový, případně spotřební (ve spotřebě lze snad očekávat pohyb spíše směrem dolů, měly by se projevit úspory snižováním energetických ztrát) vývoj pro následující rok bývá zohledněn již při tvorbě záloh na další období.

Stav finančních prostředků k dnešnímu dni na bankovních účtech:

Běžný účet: Kč 1 144 525,72

Spořicí účet: Kč 5 572 218,86

Pohledávky „nájemné“:

Přístup byt č. 93/ 2476 17 792,- Kč, uvažována žaloba, ale majitel bytu se nezdržuje v ČR a s přeshraniční žalobou to není nijak jednoduché, nejde o stát v EU

Kročáková, byt č. 96/2476 -11 131,- Kč v jednání emailovou korespondencí

Domnina byt č.76/ 2477 - 4 909,- Kč – podána žaloba již před více jak 2 měsíci

Bačovičová byt 34/2480 - 6 300,- Kč, v řešení emailovou korespondencí

Dluhy na topné sezoně 2012:

Domnina byt č. 76/2477 - 34 481,- Kč podána žaloba před více než 2 měsíci

Schraierová , byt č. 43/2479 - 4 875,- Kč je v řešení mezi SBD Pokrok

Šimeček byt č. 41/2480 - 6 403,- Kč je v řešení s výborem SVJ i SBD Pokrok

Následovalo:

Ad bod 5) Hlasování o předpisu úhrad vlastníka na rok 2014. Ing. Tvrdík seznámil plénium s navrženými hodnotami a vysvětlil, jak k nim výbor SVJ došel. Za podklad sloužily výsledky dosažené za období k 30.9.2013 a bylo dopočteno na hodnoty za celý rok 2013. V této výši, jen s drobnými odchylkami (zaokrouhlením na sta či tisíce), byly hodnoty do tabulky vepsány.

Hlasování o rozpisu záloh na služby a DZ na rok 2014.

Pro:100 %

Proti:0%

Zdržel se:0%

Podpis ověřovatelů:.....

Ad bod 3)

V návaznosti na nový občanský zákoník s účinností od 1.1.2014 ing. Tvrdík předložil návrh na usnesení shromážděná ve smyslu zachování stávající úpravy rozúčtování podle velikosti spoluvlastnických podílů místo podle počtu osob(od 1.1.2014 daného rozúčtování nákladů dle NOZ).

Návrh usnesení:

„Náklady na dodávku vody a odvádění odpadních vod se rozúčtovávají v poměru naměřených hodnot na podružných vodoměrech.

Náklady na umožnění příjmu rozhlasového a televizního signálu se rozúčtovávají rovnoměrně podle jednotky.

Všechny ostatní služby, u kterých zvláštní právní předpisy nestanoví jinak, se rozúčtovávají podle velikosti spoluvlastnických podílů na společných částech domu“

Hlasování o navrženém usnesení pro rozúčtovávání služeb pro rok 2014 a následující:.

Pro: 100 %

Proti:0

Zdržel se:0

Podpis ověřovatelů:.....

Ad bod 4) Plán oprav, resp. plán investic, modernizací a technických zhodnocení budovy na rok 2014 a následující:

Slovo měl ing. Tvrdík, který uvedl, že na rok 2014 byly předloženy podklady na webových stránkách společenství ohledně revitalizace vstupů a konaly se konzultační schůzky s majiteli bytů, kteří projevíli zájem, a to letos v létě.

Plénium bylo stručně seznámeno s tím, o co se jedná:

- Je vytvořen projekt
- oslovili jsme 13 firem
- přišlo 5 nabídek
- 2 jsme vyřadili.

Fyzicky jde o následující změny:

- výměna dveří
- včetně úprav nebytových prostor
- posunutí předních příček a více místa u schránek včetně
- zvětšené čistící zóny
- novou dlažbu před vstupy i v zádveří na severní straně
- nová světla u vstupu
- v zadních částech domu zazdění kočárkárny, nové dveře a dlažba
- nová zvonková tabla a nové domácí telefony

Vznikne, kromě nových dveří i nový uzamykací systém. Vysvětlení - dnes má klíče kde kdo, výměnou by mělo dojít mimo jiné i ke zvýšení bezpečnosti. Vstup do domu bude možný novými klíči a na čip.

Vybraní uchazeči o realizaci : Revita a.s., AZ Profil a.s., BML stavba s.r.o. S vybranými firmami se bude dále jednat o detailech celé akce včetně harmonogramů. Významně se na dosavadní přípravě podíleli vlastníci bytů v domě a to ing. Palatá a p. Vaňkát.

Dotaz byt č. 59- pan Tlodka na umístění schránek a jejich případnou změnu.

Odpověď: Schránky zůstanou uvnitř a budou přeskupeny tak, aby byly lépe dostupné.

Dotaz pan Filipovič- zda není moudřejší jít jen na čipy. Když si budou lidé házet čip z balkónu či okna tak ho rozbijí.

Odpověď: Účelem čipů není sledování jednotlivých osob, jde nám o otevření elektricky ovládaného zámku ke vstupu, klíč bude k použití paralelně jen v případě náhradního otevření pro případ výpadku proudu. Bude omezen počet čipů na byt v návrhu jsou momentálně 2 ks, další za úhradu.

Dále pak p. Filipovič má námitky k ubytovnému místu bytů.

Odpověď: Ing. Tvrdík má za to, že tomuto „nežádoucímu stavu“ lze jen předcházet nepřímou cestou, tj. prostřednictvím investic do lepší podoby domu a péči o dům do budoucna, a tak odradit k nastěhování určitého typu lidí. Je třeba součinnosti z řed vlastníků aby pečlivě vybírali nájemníky a měli je následně pod kontrolou.

Pan Vytřísal navrhuje, aby byl plánovaný počet klíčů s čipy revidován. Navrhuje 2 klíče na byt velikosti 2+kk, 3 klíče u bytu velikosti 3+ kk, pro byty typu mezonet pak 4 ks.

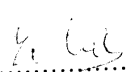
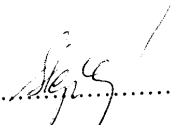
Odpověď: ing. Tvrdlík sdělil, že je počítáno *momentálně* v návrhu se 2 klíči na byt, lze to změnit.

Hlasování o provedení akce „revitalizace vstupů“ na jaře v roce 2014:

Pro: 100 %

Proti: 0%

Zdržel se: 0%

Podpis ověřovatelů:  

Dále pak ing. Tvrdlík přednesl představy stávajícího výboru o možných plánech oprav, investic, modernizací a rekonstrukcí na roky 2015-2019.

Stručný přehled:

- Roky 2014, 2015 by byly tzv. „spořicí“
- Rok 2016 – výměna výtahů, výtahy jsou od počátku domu „zastaralé“, jsou však provozuschopné, odpovídají většině předpisů, některé evropské normy nesplňují. Šachta umožňuje větší kabiny. Zájem je o výměnu za větší kabinu – stávající kabina je stísněná. Odhad cca 1 mil Kč na jeden výtah – všechny výtahy by bylo možné rekonstruovat najednou.
- Rok 2017 spořicí rok
- Roky 2018 a 2019 možnosti:
 - výměna elektrických rozvodů ve společných prostorách (stávající je v hliníku, výměna za měď odhad ceny 300-400 tis. Kč),
 - úprava vzduchotechniky – náročnost údržby narůstá – nový princip – místo ventilátoru turbíny Lomanco (prospívá to bytům s vysokou vlhkostí, cena zatím neznáma). Kondenzuje pára a zatéká to do bytů ve vazbě na individuální zapojení odsávání v bytech,
 - výměna lina cca za 1 mil. Kč,
 - nová zábradlí a schody u vchodů (cena cca 800 tis. Kč). Schody se pravidelně udržují, ocelová konstrukce však není v ideálním stavu, uvažujeme o galvanickém pokovení.....

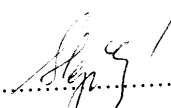
Je však potřeba vše pořádně spočítat a vzít v úvahu možné odchylky v pořadí v návaznosti na vývoj cen, na technický stav domu a na případné dopady v souvislosti s pozemky, které jsou dosud v majetku jiných osob.
Takže plán není nijak uzavřen, v této fázi je jen nastíněn.

Hlasování o plánu na roky 2015-2019:

Pro: 100 %

Proti: 0 %

Zdržel se: 0 %

Podpis ověřovatelů:  

Ad 6) volba členů výboru na další volební období

Hlasování o členech výboru :

Pro:100 %

Proti:0%

Zdržel se:0%

Podpis ověřovatelů:.....

Ad 7) Různé.

- Ing. Švorc podal informaci k aktuálnímu stavu okolo pozemků, patřících dvěma restituentkám. Letos proběhla 3 soudní stání, na jedno se však restituentky nedostavily.

Do toho vstoupil pan Sobek a otázel se, zda nový občanský zákoník nebude dělat problémy v oblasti pozemků, ing. Švorc sdělil, že nová úprava se nás v tomto případě netýká.

Bylo přislíbeno, že dopady nového občanského zákoníku budou zařazeny do práce výboru tak, aby docházelo k poskytování průběžných informací (nástěnkami, mailem, na webových stránkách SVJ) např. o novém způsobu hlasování na shromáždění vlastníků a další, bude-li oproti stávajícímu zákonnému znění důležitá změna.

Ing. Švorc pokračoval sdělením, že v minulém roce restituentky dostaly nabídku o 100 tis. Kč vyšší než ukládá zákon za úplatné věcné břemeno. Nereflektovaly však na nic. Další soudní stání bude na konci listopadu. Spor můžeme však i prohrát, i když jsme doposud dílčí stadia jednání obrazně „vyhráli“

- Ing. Tvrdík – informace k společné televizní anténě, nainstalovaná další *anténa*, problém s příjmem TV signálu je složitý, vliv na příjem má i úroveň vysílaného signálu, musí se téměř vždy přeladit , zásuvky jsou původní. Je třeba prověřit zařízení případně i resetovat set top box. Momentální signál je tak silný, že by měl být viděn a přijímán všude.
- Paní Nedvědová podala informace k užívání suterénních prostor a ke zvýšení bezpečnosti resp. zabezpečení sklepních prostor. Doporučila věnovat pozornost cizím lidem, kteří nejsou z domu, zamykat na dva západy.

Podrobněji : Otevírat okna v sušárnách při pověšení prádla a uvedla příklad , že ve 2481 byla reklamace na provedené izolace u paty domu – k vlhnutí zdí však prokazatelně docházelo věšením prádla bez větrání daného prostoru. Sklípky byly letos vykradeny 2x ve 2480 a 2479, byl použit klíč, nic nebylo na společných dveřích poškozeno. Doporučujeme výměnu dveří ve sklípkách, zapuštěné zárubně, kovové dveře můžeme doporučit, dodat kontakt na výrobce. Je třeba zajistit sklípky obdobně jako byty. Sklípky jsou součástí bytu. Závady pokud možno nahlašovat bezprostředně po vzniku závady. Závady na výtazích je třeba hlásit přímo servisní firmě, kontakty jsou v kabinách na firmu Ctibůrek. Odečty měřidel budou prováděny v lednu. Na odečty navazuje vyúčtování v dubnu, v září chodí upomínky. Pozor na nevyzvednutou poštu s vyúčtováním ve vazbě na možnou penalizaci nezaplacených doplateků topných sezón.

Pan Dvořák – chce židli na otevírání okna v sušárně, dříve tam byla a pak zmizela.

Odpověď: Zřejmě byla odvezena v rámci vyklízení suterénů, každý rok necháváme vyklízet suterény, ale je to nekonečný příběh. Je v zájmu nás všech, když někdo někoho uvidí odkládat v suterénu a nahlásit to. Vyklízení suterénů není zadarmo.

Dotaz paní Herdové, zda by nepomohl kamerový systém.

Odpověď : Instalace kamerového systému vyžaduje 100 % souhlas vlastníků.

Dotaz - pan Novotný, zda by nepomohlo oddělení sklepů mezi 2479 a 2480 jejich přepažením.

Odpověď: Nejde to v důsledku existence sklípků vchodu 2479 na polovině pod vstupem 2480 a naopak, což vzniklo historicky na základě příslušenství sklípků k různě velikým bytům.

Revitalizace vstupů bude mít i vliv na kočárkárny, počítá se s lepším zabezpečením, zazdí se prosklené části, bude možnost uzamykání kol na závěsné držáky apod.

Bylo připomenuto, že krádeže jsou nejčastěji o prázdninách, svátcích a o víkendech, kdy je v domě nejnížší počet obyvatel.

Paní Bulvová reklamuje páskování a hydrofobizaci na západní stěně domu vchod 2481- viz. Příloha tohoto zápisu, tj. její písemné vyjádření požadavků. Prý jde o novou událost.

Odpověď ing. Tvrdíka na 1. část dotazu: Dodavatel páskování AZ Profil se ohledně možného zatékání skrze plášť a střechu odborně podívá v nejbližších dnech a odstraní ji.

Odpověď ing. Tvrdíka na 2. část dotazu, tedy přetrvávající problémy s plísní:

Z pohledu pláště budovy jsme nechali provést vše, co může zabránit vnějším průsakům. Problém je vysoká vnitřní vlhkost, ta je způsobena užíváním a je ji třeba se jí zbavit. Paní Bulvová byt osobně neužívá, nebydlí v něm, byt pronajímá, informaci o zatékání předala písemně a řekla až nyní, tj. 21.11.2013. O způsobu větrání nemůže mít paní Bulvová objektivní informaci, když neprovádí ani měření a ani v bytě nebydlí. Způsob užívání má zásadní vliv na vznik plísní.

Dále sdělil, že problém je již od pořízení bytu. Byt byl převzat a nebyl vrácen. Případná závada na plášti bude obratem opravena.

Jednání shromáždění vlastníků bylo ukončeno ve 20:15.

Zapsala : ing. Bohdanová

Šrotem uvést do zápisu ze shromáždění vlastníků
dne 21.11.2013

- pokud byla již provedena hydrofobizace a páskování zář. štítu, začláme s uplatnění reklamace. Doletovního roku do bytu č. 21 nezaklečalo. Od podzimní odcházi při glešti k zaklečání v ložnici přibližně ve spoji panelů. Je však také možné, že zaklečá střechou a projevuje se to na spoji panelů.

- doletovní mítně zimě bylo v bytě č. 21 prokopeno 21000 Kč. Porovnání se stejné velkými byty je více než dvojnásobek. Společně s časým větráním a nadměrným vytápěním je prokazatelné, že nesprávné užívání bytu nelze uvádět jako důvod hoření plisně a vzniku tepelných mostů.

Spákeraně začláme o celkové posouzení a řešení problému, až, aby nedošlo k přechodu stavu aktuálního na stav havarijní, jak upozorňuje soudní znalec i posudek z 13.6.2011.

S pozdravem Marie Bubrona
21.11.2013