

Shromáždění vlastníků konané dne 27.11.2014 v kinosále Gymnázia Heyrovského

Shromáždění bylo zahájeno v 18:30 hod.

Přítomni – dle prezenční listiny účastníků shromáždění byl dosažen výsledek 6208/8802 přítomných hlasů z celkového podílu vlastníků (ten činí 8 802 hlasů), tj. 70,5 % všech hlasů. Dle prezenční listiny proto bylo shromáždění prohlášeno za usnášeníschopné (přítomna nadpoloviční většina).

Zástupce SBD Pokrok – pan Ivo Melicher zastupoval 3 jednotky ve vlastnictví SBD Pokrok, tj. MŠ, VS MŠ a VS domu Mezi školami 2476-2481.

Pořad jednání SHV 2014:

18:00 Prezenze vlastníků, kontrola PM

18:30 Zahájení a dále pak:

1. Schválení programu shromáždění, volba ověřovatelů zápisu schůze.
2. Výsledky hospodaření za rok 2013 (schválení roční účetní závěrky – podklady budou k nahlédnutí při vyvěšení na nástěnkách vchodů, zároveň jsou i k nahlédnutí na obchodním rejstříku), zpráva o činnosti výboru za uplynulé období a účetní výsledky hospodaření SVJ domu Mezi školami.... k 30.9.2014 a 31.10.2014.
3. Podrobná informace o modernizaci vstupů, průběhu a o aktuální situaci na stavbě. Bude přítomen Mgr. Hrubín- zástupce zhotovitele
4. Plán oprav na rok 2015 .
5. Rozpis položek záloh vlastníka do fondu oprav a na služby pro rok 2015.
6. Projednání návrhu nájemní smlouvy zaslaného právní zástupkyní majitelů pozemků pod domem, schválení postupu.
7. Různé

Ad bod 1) Návrh ověřovatelů:

1. Pan Vaňkát, byt č. 57
2. Paní Křížková, byt č. 45

Hlasování o ověřovatelích zápisu ze shromáždění vlastníků:

Pro: 100 %

Proti:0

Zdržel se:0

Podpis ověřovatelů:

Schválení programu shromáždění:

Ing. Tvrdík navrhl hlasování o změně pořadí projednávaných bodů ve smyslu prohození bodů 3 a 5 z titulu včasného hlasování přítomnými usnášeníschopnými vlastníky.

Hlasování o programu shromáždění:

Pro:100 %

Proti:0

Zdržel se:0

Podpis ověřovatelů:

Ad bod 2) Účetní závěrka za rok 2013 a její schválení

Ing. Bohdanová sdělila následující:

ÚZ 2013 byla předložena vlastníkům prostřednictvím rozeslaných mailů (téměř 90%). Těm, kteří nemají mailovou adresu, byla ÚZ předána v papírové formě přes dopisní schránku. Zároveň byla vyvěšena na oficiálních webových stránkách SVJ domu.

Byl vznesen dotaz do pléna, zda chce někdo nějaké vysvětlení k ÚZ 2012, či jsou nějaké připomínky k provedené ÚZ 2013. Výsledek - bez námitek i bez dotazů.

Hlasování o ÚZ 2013:

Pro - schváleno: 100 %

Proti: 0

Zdržel: 0

Podpis ověřovatelů:  

Aktuální hospodaření SVJ domu k 30.9.2014, ale i k 31.10.2013 bylo předneseno ve stručnosti za oblasti:

- Tvorba a čerpání zálohy na opravy
- Stav na bankovních účtech
- Dlužníci na rozpisu záloh na služby a z vyúčtování TS 2013

Tvorba zálohy na opravy k 30.9.2014

PS k 1.1.2014	6 105 973,56 Kč
Tvorba za 01-09/2014	1 856 371,-Kč
Čerpání k 30.9.2014	1 186 066,35 Kč
KZ k 30.9.2014	6 776 278,21 Kč

Stav finančních prostředků k 30.9.2014:

Běžný účet 475 574,23 Kč
Spořicí účet 6 892 791,19 Kč

Stav . k 27.11.2014

900 198,33 Kč
6 893 752,73 Kč

Pohledávky - příspěvek vlastníka na zálohy a služby k 30.9.2014:

		<i>k 31.10.2014</i>
Kotík byt č. 95/2476	Kč 4 000	4 000 Kč
Kročáková byt č. 96/2476	Kč 6 122	12 839 Kč
Domnina byt č. 76/2477	Kč 44 924	50 415 Kč
Nerad byt č. 116/2476	Kč 3 719	8 296 Kč
Bočková byt č. 71/2478	Kč 4 861	0 Kč
Bačovičová byt č. 34/2480	Kč 8 563	4 211 Kč
John byt č. 14/2481	Kč 6 104	12 208 Kč
Belokopytov byt č. 23/20481	Kč 10 678	0 Kč

Na paní Domninu byla podána žaloba - jak za neuhrazení příspěvku vlastníka na zálohy a služby, tak za nezaplacení vyúčtování topné sezony 2013 a to v 09/2013. Za uplynulé období nedošlo k jejímu uzavření, pouze k doplnění (navýšení žalované částky).

Dluhy na topné sezoně 2013 k 30.9.2014 i 31.10.2014:

Domnina byt č. 76/2477 Kč 40 860,- podána žaloba

Tattermusch byt č. 81/2477 Kč 2 492,- ; jak zaznělo následně z úst dotyčného vlastníka, v době kdy byl na poště k dispozici dopis s vyúčtováním TS byl v USA, v současné době již dluh uhradil - a tudíž není dlužníkem.

Hozáková byt č. 91/2477 Kč 5 768,-

John byt č. 14 Kč 1 837,-

Ad bod 3) Hlasování o předpisu úhrad vlastníka na rok 2015.

Ing. Bohdanová seznámila plénium s navrženými hodnotami a sdělila, jak k nim výbor SVJ došel. Za podklad sloužily výsledky dosažené za období k 30.9.2014 s dopočtem na celý rok 2014. V této výši, jen s drobnými odchylkami (zaokrouhlením na sta či tisíce) byly hodnoty do tabulky zaneseny.

Hlasování o rozpisu záloh na služby a DZ na rok 2015.

Pro:100 %

Proti:0

Zdržel se:0

Podpis ověřovatelů:.....

Ad bod 4) Plán oprav na rok 2015 a následující:

Ing. Tvrdík předložil shromáždění návrh na provádění jen povinných a běžných oprav v roce 2015 a jeho pojetí coby „spořicího“ roku.

Hlasování:

Pro: 100%

Proti:0

Zdržel se: 0

Podpis ověřovatelů:.....

Ad bod 5) Zpráva o průběhu a stavu akce „modernizace vstupů“.

Slovo měl Ing. Z. Tvrdík a prezentoval přítomným postup výboru od zahájení k dnešnímu dni a vyrovnávání se s nedostatky a s problémy vzniklými v průběhu mezi zahájením a dnešním dnem. Vše v duchu zasláného materiálu nazvaného pracovně „Komentář k bodům programu, bod 3)“, který je přílohou tohoto zápisu. Zároveň se omluvil jménem výboru za „nekomfortní“ situaci z uživatelského hlediska a vyjádřil pochopení, že lidé jsou z toho nepořádku rozladění a právem nespokojeni. Zejména ti vlastníci bydlící ve spodních patrech, kde je vysoká prašnost a nepořádek.

Zdůraznil i fakt, že hlavním kritériem pro výběr dodavatele byla nabídková cena.

V rámci výběrového řízení bylo osloveno 11 Dodavatelů, předloženo bylo 5 Nabídek. Z důvodů neúplnosti bylo 4 nabídek vyloučeno, jednání pokračovala se třemi, následně pouze se dvěma dodavateli. Smlouva o dílo byla uzavřena se stávajícím dodavatelem zejména s přihlédnutím k přístupu tohoto uchazeče k celému průběhu výběrového řízení (předkládání alternativních řešení, vzorků apod.).

Pro dosažení maximálního zefektivnění celkových nákladů na revitalizaci vstupů bylo také přistoupeno k vynětí dodávky a montáže vnitřního komunikačního systému z generální dodávky a jejímu samostatnému zasmulvnění u specializovaného dodavatele.

Pro kontrolu rozsahu a kvality byl výborem zasmulvněn technický dozor objednatele.

Ke zpoždění samotné realizace došlo již v samém začátku, a to z důvodů ležících na straně dodavatele, který sám ještě před zahájením požádal o posunutí termínu zahájení.

Celý průběh provádění je sledován a vyhodnocován v rámci pravidelných kontrolních dnů stavby, které se konají za účasti členů výboru (ing. Tvrdík, paní Nedvěďová).

Ing. Tvrdík dále zdůraznil, že cílem je od dodavatele převzít dílo především v požadované kvalitě tak, aby bylo dosaženo co největšího komfortu a doby bezvadného užívání.

Upozornil na skutečnost, že bude využito všech sankčních postihů dle SOD, práce vzniklé chybou dodavatele jdou k jeho tíži již nyní a bude tomu tak do doby nápravy chyb způsobených dodavatelem tj. BML s.r.o.

Závěrem zmínil i otázku kočárkárny a jejich případné „dokončení“ v návaznosti na stavbu (tj. zda je kompletně opravit – perlinka, štuky, výmalba, háky, držáky a zabezpečení dveří.

K doplnění a vyjasnění vzniklých technologických, personálních a komunikačních nedostatků byli přizváni i pánové Mgr. Hrubín, za dodavatelskou firmu a ing. Daněk, smluvní stavebně technický dozor objednatele (dále jen TDO).

Z pléna zazněly dotazy:

- Jaké podnikne dodavatel kroky k dodržení technologické kázně, aby nedošlo k dalšímu prodloužení výstavby, resp. nutnosti dalších oprav?
- Proč stavebně technický dozor nezachytil včas špatně položené betony ve vchodech 2480,2479,2477,2478 a částečně i 2476
- Proč byl použit potěrový beton a ne konstrukční beton?
- Proč došlo k jeho „přeschnutí“ a nepropojení ve vrstvách resp. s podkladovou deskou?
- Kdy bude konečný datum dokončení?
- Jaký bude nejbližší harmonogram?
- Proč tak vysoká rozpracovanost?
- Proč jsou tak dlouhé prodlevy v kompletaci, např. ve 2481, kde je již téměř hotovo?
- Proč nejsou dveře v zádveří?
- Zůstanou stávající protipožární dveře tak, jak jsou?
- Zvonky a jejich lokalizace, celoplošná nebo omezená aktivace?

Odpovědi byly následující:

- Dodavatel vzhledem k zimnímu období použije vhodné technologie a postupy, jejich dodržování (např. měření vlhkosti podkladu) bude kontrolovat TDO
- TDO po provedení podlahových potěrů vyhodnotil stav, zejména s ohledem na výskyt trhlin, nařídil provedení kontrolních sond a následně s ohledem na požadovanou kvalitu konstrukce nařídil její odstranění a nové provedení, s výjimkou vchodu 2479. Vchod 2479 se řeší injektáží a položení, vláknobetonu neboť technologicky není nutné vybourání (položený beton nebyl „tak vysoký“).
- Potěrový beton se užívá na obdobných zakázkách běžně a za dodržení správného technologického postupu provádění by k tvorbě trhlin v takovém rozsahu nedošlo. Příčinou vytvoření trhlin bylo jednak použití málo vlhké směsi, a také místy nesprávným uložením výztuže.
- Konečný datum nelze stanovit, neboť není jasné, jak dlouho bude nově položený beton ve vchodech 2477,2478,2480, a částečně i 2476, vyzrávat. Rozhodnutí o zahájení pokládky dlažby lze učinit až na základě výsledků měření vlhkosti podkladu.
- Nejbližší harmonogram počítá s ukončením vchodů 2481, 2479 (snad) a v převážné většině i 2476 do 51 týdne roku. Tzn. zkompletování vstupních dveří, jejich osazení

dovírači, branem s aretací, doplnění čistících zón, výměna vložek zámků, dokončení dlažeb s ohledem na venkovní teploty nyní probíhá zejména v exteriéru vstupů. Dle p. Hrubína nehrozí, že dlažba nebude řádně položena, neboť je používán rychleschnoucí materiál a venkovní teploty výrazně neklesají pod bod mrazu. Dokončení zbývajících vchodů se plánuje na začátek ledna. U vchodů 2477, 2478 a 2480 bude před Vánocemi proveden úklid, hloubková penetrace betonu a jeho zakrytí lepenkou tak, aby do ledna mohl beton zrát, prašnost a nečistoty by tak měly být eliminovány.

- Rozpracovanost vznikla v důsledku špatné organizace a personálních pochybení (počet i neodbornost). V současnosti je postup prací přizpůsobován aktuálním klimatickým podmínkám, neboť na vrub počasí - neb se musí především položit dlažba venku. Zároveň v důsledku nasazení lepších pracovníků dochází i k nápravám nerovností povrchů, zakončení apod. způsobených předchozími.
- Dveře v zádveří budou objednány po dokončení prací a budou „na míru“.
- Protipožární dveře bychom měli řešit až podle tepelného komfortu po dokončení akce a zkušeností v čase.
- Zvonky budou jen u předních dveří, aktivace domácích telefonů se uvažuje jen u bytů s obyvateli omezenými v pohybu

Po uskutečněné diskuzi ing. Tvrdík navrhl usnesení, kterým se shromáždění postaví k tomu, co nebylo rozhodnuto na shromáždění 2013, ale bylo nutné udělat a rozhodnout jen v rámci výboru (perlinky a štučky na popraskaných stěnách, nová světla, nová dlažba i mimo zádveří apod.).

Usnesení:

„Shromáždění vlastníků bere na vědomí informaci o stavu a průběhu „modernizace vstupů“, jeho rozšířený rozpočet a průběh dokončovacích prací“.

Hlasování:

Pro: bez jednoho hlasu všichni

Proti: 0

Zdržel se: 1 hlas

Podpis ověřovatelů:  

Hlasování o opravě a jejího rozsahu v kočárkárnách:

1. Opravu neprovádět a spokojit se jen s uklizením prostoru po odchodu řemeslníků
2. Opravu provést nákladně – cca 200 tis. Kč za všechny kočárkárny.

Pro variantu č.1 byla většina přítomných...

Ad 6) Projednání návrhu nájemní smlouvy zaslaného právní zástupkyní majitele pozemků pod domem, schválení postupu.

Slovo měl ing. Švorc. Seznámil přítomné s celou historií problematiky pozemků a s tím, jak probíhalo jednání s majitelkami pozemků a jejich právními zástupci. Doplnil komentář předložený v materiálech pro shromáždění a vysvětlil úskalí navrhované nájemní smlouvy, její nepřesnosti a chyby. Navrhl preferovat jednání o odkupu a naopak nejednat prioritně

o nájmu. Navrhl nabídkovou kupní cenu za odkup pozemků ve výši 3.600.000,- Kč a vysvětlil, jak k takovému návrhu došel.

- Seznámil shromáždění s navrhovaným řešením postupovat dále v jednání s majiteli pozemků o jejich odkoupení za výše uvedenou navrhovanou cenu. O variantách se nechalo hlasovat.

Navrhnul, aby s vlastníky nebo jejich zástupcem, jednal

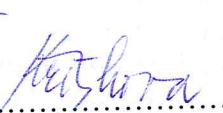
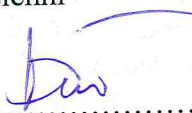
a) výbor SVJ s věcnou a právní oporou advokátní kanceláře.

Hlasování:

Pro: bez jednoho hlasu všichni

Proti:0

Zdržel se: 1(pan Sobek)

Podpis ověřovatelů:.....

Uvedl, že výbor není v tomto názoru jednotný a je ještě druhý názor a to

b) najmout renomovanou advokátní kancelář a nechat ji za vlastníky bytů o koupi pozemků jednat.

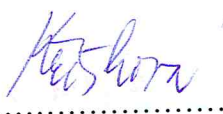
Tuto variantu blíže vysvětlila paní Nedvěďová. Hlavním argumentem byla doba, po kterou je jednání s restituenty vedeno (celkem skoro 20 let): zda není namístě pokusit se o změnu způsobu jednání s majitelkami pozemků- a to prostřednictvím advokátní kanceláře. V rámci diskuze byli přítomní seznámeni mj. s náklady dosud vynaloženými na právní zástupce v souvislosti se třemi soukromými soudními spory (tyto náklady za dobu aktivního soudního sporu o věcné břemeno , tj. za dobu cca 3 let ,včetně nákladů na úhradu řízení, nepřekročily 100,- tis. Kč).

Hlasování:

Pro: 0

Proti:100%

Zdržel se: 0

Podpis ověřovatelů:.....

Ad 7) Různé.

Paní Nedvěďová připomněla přítomným, že dne 2.12.2014 proběhne „plynorevize“ v bytech a požádala přítomné o součinnost.

Shromáždění bylo ukončeno ve 21:00 hodin.

Zapsala: Ing. Bohdanová