

Zápis ze společného jednání shromáždění „Společenství vlastníků jednotek v budově č.p. 512 na ul. Plachty v Brně“

Datum jednání: 2.9.2014 v 19.00 hod
Místo jednání: v prostorách nebytové jednotky situované v 1.PP bytového domu na ul. Plachty 8b
Přítomni: viz. prezenční listina, která tvoří přílohu tohoto zápisu;
pracovníci UNISTAVu – správy budov: Mgr.Klusáček, H.Janštová, M. Kytnarová
Jednání řídil: PaedDr.Vladimír Samek, předseda výboru S1

Program jednání:

1. Zpráva předsedy výboru o činnosti výboru za rok 2013
2. Zpráva o činnosti správce za rok 2013
3. Schválení výsledků hospodaření za rok 2013 a schválení výše záloh na provoz budovy v roce 2014/2015
4. Seznámení majitelů s projektem a plánovaným harmonogramem oprav, průběhem a výsledky výběrového řízení, následné hlasování
5. Hlasování o zřízení vedení a přípojných míst k bytům kabelové spol. Netbox
6. Schválení fondu oprav na rok 2014/2015
7. Volba statutárního orgánu SVJ
8. Schválení odměn výboru společenství
9. Různé

Při zahájení schůze SVJ bylo přítomno za bytový dům S1 (č.p. 512) 83,38% vlastníků. V návaznosti na tuto skutečnost bylo konstatováno, že shromáždění vlastníků jednotek je usnášení schopné.

- volba zapisovatele a ověřovatele zápisu – Mgr. Ferdinand Klusáček navrhl jako zapisovatelku paní Martinu Kytnarovou a ověřovatele zápisu paní Mgr. Moniku Mitáčkovou.
- Tento návrh byl schválen:

☐ proti	0%
☐ zdrželi se hlasování	0%
☐ pro	100%

PaedDr.Samek – zahájil schůzi SVJ.

Sešli jsme se především proto, abych Vás seznámil s nabídkami stavebních firem na opravu domu, který se nachází v havarijním stavu. Opravu potřebuje především střecha, a to nejlépe před začátkem zimy.

Mgr. Štangel – rád bych se vyjádřil k cenovým nabídkám, které jsme obdrželi. Jedná se o tyto firmy: Profiplast, Kalaha a.s., Hrazdíra s.r.o. a SAS Znojmo, která ale z jednání odstoupila. Po prostudování nabídek všech tří dodavatelských firem, byla vybrána společnost Profiplast i s ohledem na doporučení a předloženou nabídku, přesto si myslíme, že cena je příliš vysoká. Cena se navýšila i díky změně materiálu, jako nejideálnější řešení se jeví PVC folie. Ještě k fasádě – vzhledem k žalostnému stavu byl doporučeno částečné zateplení, fasáda se musí umýt, zbavit plísní, nutná výměna všech klempířských prvků – podrobněji viz. nabídky.

PaedDr. Samek – do 23. 9. je potřeba svolat schůzi SVJ za přítomnosti notáře a ve stávajících stanovách upřesnit, že ke schválení rekonstrukce domu je nutný souhlas 75% majitelů. Přesné znění zašlu.

Práce ve výboru je časově velice náročná, dnes by měla být volba do výboru, rád bych svoji funkci někomu předal.

Dále k položce teplo a FO – do 2 let je nutné dům opravit, částečně zateplít a najít alternativní způsob vytápění, zatím pomohlo zavírání ventilaček. Současně došlo k dohodě s TEZou, každý dům má svoje měřidlo – minimalizují se ztráty v garážích. Také máme soláry, došlo k roční úspoře na ohřevu teplé vody.

Mgr. Štanql – navrhujeme 2. varianty opravy domu:

- 1) Opravit celý dům takto - na podzim severní stranu a střechu, balkón na jihu a na jaře jižní stranu firmou Profiplast za celkovou cenu 8,4 mil. Oprava na podzim by se zaplatila - cca 4,7 mil a zbytek by se bezúročně splácel do konce roku 2017 - 100 000 měsíčně - z fondu oprav.
- 2) Opravit střechu na podzim - udělat nové výběrové řízení. Další části opravovat podle toho, jak budeme mít peníze - po částech. Na každou dělat nové výběrové řízení - tzn. nové schvalování na schůzích SVJ.

Mgr. Drenčková – krátká doba na rozhodnutí, chtěla bych se blíže seznámit s nabídkami stavebních firem.

Mgr. Klusáček – zaslali bychom nabídky v elektronické podobě k prostudování.

PaedDr. Samek – konečnou cenovou nabídku jsme dostali 3 hodiny před začátkem schůze. Tu jsem musel svolat tři týdny dopředu a nepředpokládal jsem, že se vše nakonec tak zkomplikuje a prodlouží.

Mgr. Mitáčková – manžel mi oznámil, že dojde k opravě střechy co možná nejdříve, máme obavu z kruté zimy.

PaedDr. Samek – záleží na odsouhlasení všech přítomných, pokud jde o opravu střechy, snad by neměl být problém.

Mgr. Mitáčková – na realizaci první části oprav prý peníze ve FO jsou.

pí Pikusová – pracuji jako technicko – finanční poradce investorů. Všechny kroky, které byly doposud učiněny, byly důležité – zajištění komplexních podkladů. Posuzuji finální nabídky, veškeré podklady jsem dostala včera – rezervy jsou obrovské, u Profiplastu činí téměř dva mil. Kč. Doporučuji nejprve řešit havarijní stav střechy, ideálně oslovit firmu, která se specializuje na hydroizolační problematiku. Odsouhlaste si výběr dodavatele, vyřešte havarijní stavy, spořte do FO, řešte do jednoho roku, stoupá cena za materiál, dům dál chátrá, rozmáhají se plísně.

PaedDr. Samek – je těžké najít firmu, která bude mít dobré reference a současně zajímavou cenu.

Mgr. Drenčková – dům je v havarijním stavu již 15 let.

Mgr. Klusáček – v době výstavby platily určité normy a zákony, záruka byla 2 roky i déle, o havarijním stavu bych polemizoval, použitá krytina na střechu měla určitou životnost, která byla již vyčerpána.

PaedDr. Samek – dříve se tak stavělo, podobný případ jsou např. Majdalenky.

JUDr. Klimo – chtěl bych se vyjádřit ke smlouvě, rád bych pomohl. Cena bude stanovena pevně nebo formou víceprací?

Mgr. Štanql – cena bude stanovena pevně.

Příští rok by se měla opět zahájit akce „Zelená úsporám“.

PaedDr. Samek – kritéria pro získání dotace „Zelená úsporám“ se změnily, za nových podmínek jsou pro nás bez úvěru nedostupné.

pí Kosová – chtěla bych hlasovat o opravě střechy.

Mgr. Klusáček – nejprve bych přítomné vyzval k úpravě stanov.

pí Kosová – hlasovala bych pro změnu stanov takto: pro opravu havarijního stavu 75% přítomných a pro kompletní opravu 100% přítomných.

PaedDr.Samek – ve stanovách není přesně dané, zda 75% nebo 100%, nutné jednoznačně zapsat.

Mgr. Mitáček – domluvme se na dalším jednání po prostudování veškerých podkladů.

MVDr.Hladík – přikláním se k názoru opravit vše najednou, zaplatíme vše do 3let, pak nastavme normální výši plateb do FO.

JUDr. Klimo – upozorňuji na nutnost přítomnosti notáře při změně stanov.

PaedDr.Samek – rekapitulace:

1. Změna Stanov - do 23. 9. je potřeba svolat schůzi SVJ za přítomnosti notáře a ve stávajících stanovách upřesnit, že k souhlasu s rekonstrukcí domu je nutný souhlas 75% majitelů.

2. Dvě varianty opravy domu:

Var.1.) Opravit celý dům takto - na podzim severní stranu a střechu, balkón na jihu a na jaře jižní stranu firmou Profiplast za celkovou cenu 8,4 mil. Oprava na podzim by se zaplatila - cca 4,7 mil a zbytek by se bezúročně splácel do konce roku 2017 - 100 000 měsíčně - z fondu oprav.

Var.2.) Opravit střechu na podzim - udělat nové výběrové řízení. Další části opravovat podle toho, jak budeme mít peníze - po částech. Na každou dělat nové výběrové řízení - tzn. nové schvalování na schůzích SVJ.

3. Kalibrace měřičů tepla v každém bytě. Hlasování je odloženo na příští schůzi.

4. Zřízení vedení a přípojných míst k bytům kabelové spol. Netbox:

☐ proti	0%
☐ zdrželi se hlasování	0%
☐ pro	100%

5. Vypnutí oběhového čerpadla v době od 9.30 do 15.00 (v současné době je odstaveno v době od 00.00 do 5.00):

☐ proti	0%
☐ zdrželi se hlasování	0%
☐ pro	100%

6. Seřezání stromků před hospodou:

☐ proti	0%
☐ zdrželi se hlasování	0%
☐ pro	100%

7. Domlouváme klece na popelnice.

8. Proběhl odchyt holubů cca 60ks, stále je někteří z majitelů krmí.

Usnesení schůze shromáždění

Shromáždění vlastníků jednotek přijalo toto usnesení:

➤ Shromáždění vlastníků jednotek schvaluje

- Zřízení vedení a přípojných míst k bytům kabelové spol. Netbox.

výsledek hlasování

☐ proti	0%
☐ zdrželi se hlasování	0%
☐ pro	100%

- Vypnutí oběhového čerpadla v době od 9.30 do 15.00 (v současné době je odstaveno v době od 00.00 do 5.00):

výsledek hlasování

☐ proti	0%
☐ zdrželi se hlasování	0%
☐ pro	100%

- Seřezání stromků před hospodou

výsledek hlasování

☐ proti	0%
☐ zdrželi se hlasování	0%
☐ pro	100%

V Brně dne 2.9.2014

Zapisovatel: Martina Kytnarová

Řídící schůze: PaedDr. Vladimír Samek

Ověřovatel zápisu: Mgr. Monika Mitáčková