

Zápis ze shromáždění Společenství pro dům 2776 dne 23.11. 2015

Program:

- 1) Zahájení, kontrola usnášeníschopnosti
- 2) Zpráva (výboru) o činnosti SVJ, plnění usnesení
- 3) Zpráva o provedené rekonstrukci
- 4) Hospodaření a správa domu
 - a) návrh plánu hosp. a oprav 2016 (hlasování)
 - b) pravidla rozúčtování služeb pro rok 2016 (hlasování)
- 5) Různé
 - a) ukládání věcí ve spol.prost., využití nové místnosti
 - b) provoz výtahu, osvětlení, úklid
 - c) vystoupení členů k neřešeným otázkám společenství
- 6) Usnesení, závěr

ad 1) Přítomno: 18 (57% dle podílů) Nepřítomno: 12 (43%)

Shromáždění je usnášeníschopné

(př.výboru informovat o změně vlastníka BJ č.5 a přivítal manžele Nedvědovi, jako nové členy SVJ)

ad 2) p.Salotová přednesla **zpr. o plnění úkolů usnesení** a informovala o **činnosti výboru**

- SVJ v termínu zajistilo rozúčtování rekonstrukce a vlastníkům byla sdělena částka která podle spoluvlastnického podílu na každého připadne. S těmi, kteří složili zálohu najednou, bylo provedeno vypořádání a těm, kteří požádali o rozložení splátek, byla sdělena částka, kterou SVJ dluží (jistina + úrok)
- SVJ se splácejícími uzavřelo **dohodu o uznání dluhu a spl. kalendáři** (kromě p.Příbylové, se kterou se dosud zástupce SVJ nesešel, dohoda i spl.kalendář byl zaslán dříve elektronicky)
- SVJ vyúčtovalo a dohodnutým způsobem vypořádalo zálohy na okna v BJ
- SVJ pro rekonstrukci využilo úvěr ze SFRB ve výši **4 844 032,- Kč** a od 15.7. 2015 měsíčně splácí **24 508,-Kč**
- členové SVJ splnili ve stanovených lhůtách své závazky vyplývající z rekonstrukce domu a průběžně oznamovali (výboru) zjištěné nedostatky rekonstrukce

Výbor SVJ se sešel se v letošním roce 3x na řádné schůzi a na operativních jednáních, včetně kontrolních dnů na stavbě. Plnil zejména tyto úkoly:

- průběžné financování rekonstrukce, schválení dílčí faktur a odesílání podkladů na SFRB k čerpání úvěru a konečné vyúčtování a rozúčtování na jednotlivé vlastníky
- součinnost a přebírání (dílčí) práce od dodavatelů, řešení reklamací a nedodělků, udržování průběžného pořádku, zajištění bezpečnosti v domě i staveništi

- převzetí dokončené rekonstrukce (stavba, balkóny, výtah ...)
- na zrekonstruovaný výtah uzavření servisní smlouvy a určení jeho dozoru (p.Pinkava)
- uzavření nové smlouvy na (pře) pojištění domu
- výběr a uzavření sml.o dílo na vymalování spol.částí domu
- zajistil opravu (výměnu) osvětlení schodiště a vstupních prostorů domu
- přípravu programu shromáždění

ad 3) p.Pinkava seznámil shromáždění s průběhem a vyúčtováním rekonstrukce (zpráva v příloze). Hl. část rekonstrukce (s nákladem **7 870 874,-Kč**) proběhla bez větších problémů dle plánu, ohleduplně k lidem i prostředí, výluky byly zkráceny na minimum (výtah, elektřina), nedošlo k úrazu ani jiným mimořádným událostem. Rovněž dokončení a předání stavby proběhlo v termínu bez podstatných vad, drobné závady a nedodělky byly odstraněny. Veškeré pohledávky a závazky jsou vyrovnány. SVJ z příspěvků na splátky splácí úvěr.

ad 4a) p.Rončák přednesl návrh Plánu hosp. a oprav na rok 2016. Kromě obvyklých položek na údržbu a drobné opravy byla zvláště projednána položka „otevírání vstupních dveří elektronicky“ pomocí čipu, neboť dochází k častému poškození vložky zámku(příchozí otevírají dveře taháním za klíč ...) – návrh částky **do 20 tis.Kč** byl všemi přítomnými **schválen** (aklamací)

Další samostatně projednávanou položkou v plánu byl výdaj na „kontrolu a vyvážení topné soustavy“ domu (tzn. kontrolu celé soustavy včetně nastavení term. hlavice a ventilů u radiátorů v bytech, průchodnost soustavy, tlak a teplota vody, odstranění klepání, režim činnosti oběhových čerpadel v DPS a pod.) - návrh částky **do 100 tis Kč** byl všemi přítomnými schválen (aklamací)

hlasování č.1: Plán hosp a oprav na r. 2016

PRO 18 (tj.100% přít.) - **schválen**

ad 4b) p.Rončák přednesl aktualizovaná **Pravidla pro stanovení výše záloh na služby spojené s užíváním jednotek a přispívání na správu domu a jejich rozúčtování od 1. 1. 2016**. Oproti stávajícím schváleným pravidlům nedošlo, kromě novelty vyhlášky, k žádným zásadním změnám (výše záloh). Jen spotřební složka tepla bude počítána v souladu s upřesněnými poloh. koeficienty a na základě uzavřené smlouvy s firmou CoopThermo (odečty a rozúčtování dle IRTN).

Pozn: *Přestože s novým návrhem byl přítomnými členy vysloven souhlas, **nebylo možno o dokumentu hlasovat** z důvodu nižší účasti, než je potřeba pro schválení těchto pravidel (75% přít.).*

Platí tedy dosud schválený předpis (od 1.1. 2015).

Pozn. Výbor obdržel k tomuto bodu návrh p.Hrabáka na rozúčtování poměru základní a spotřební složky tepla ze současných 50:50 na 30:70. Výbor s návrhem pro rok 2016 nesouhlasí z důvodu nevyvážené soustavy a zatím neověřených polohových koeficientů. Po ověření koeficientů, výsledků „měření“ a vyvážení soustavy však bude možné tento návrh znovu projednat (bude potřeba dohoda všech vlastníků!!). Vzhledem k četným dotazům na způsob rozúčtování tepla podle IRTN bylo dohodnuto že po vyúčtování roku 2015 výbor připraví informační schůzku pro objasnění problematiky (předpokl. březen 2016)

ad 5) v úvodu bylo projednáno využití nové místnosti - ta zůstane zatím prázdná (s možností dočasného využití jako kočárkárna či sušárna – důraz na udržení čistoty, zákaz odkládání věcí). Další požadavky na umístění kol pokryje stávající místnost (dříve mandl a již nyní využívaná část sušárny č. I, kola musí být v označených stojanech) - **schváleno** všemi přítomnými (aklamací).

dotaz p.Grofa na chybějící IRTN na radiátorech v sušárnách zodp.p Rončák – spotřeba těchto prostorů je zahrnuta v základní složce, náklady na instalaci a odečet by byly nerentabilní ...

p.Hrabák se kriticky vyjádřil k ceně rekonstrukce, požadoval informace o zárukách na dodané dílo ...

p.Pinkava (znovu) připomněl, že veškeré informace o rekonstrukci, realizovaných pracích i o cenách jsou uvedeny v projektové dokumentaci (výkaz výměr, položkový rozpočet ...) a v soupisu prací, které byly přiloženy k jednotlivým fakturám. Všechny tyto doklady mohou být dle stanov SVJ zapůjčeny k nahlédnutí. Výbor z těchto dokladů vytvořil rozúčtování (vyúčtování), které bylo všem vlastníkům předáno (a vypořádáno). Vzhledem k tomu, že na konkrétní rozúčtované částky nebyly vzneseny konkrétní námitky či reklamace, výbor považuje tuto věc za uzavřenou.

Pozn. Záruky lhůty na stavební práce **60 měsíců** , balkóny **72 měs.**, výtah **36 měs.** (výjimkou jsou některé komponenty, min. však 24 měs.)

p.Šimůnek vyzval k předcházení poškození zrekonstruovaných spol.částí domu, vyzval kuřáky na balkónech k ohleduplnosti

p.Pinkava vyzval k udržení pořádku ve společných částech domu, v případě prací v BJ dohlédnout na chování řemeslníků ...), neukládat ve společných prostorech a zejména na schodišti věci bránící v pohybu osob (květiny, stoličky, regály apod.) ...

p.Rončák informoval o nemožnosti sehnat do konce roku technika na prohlídku plyn.spotř. – akce se přesune na začátek roku 2016

p.Bačíková vznesla dotaz na činnost revizora – vzhledem převažující k nepřítomnosti p.Rýce nebylo možno k věci zaujmou stanovisku – výbor jej požádá o vyjádření

ad 6) změna přítomnosti na: **15** (47,9 %) - odešly p.Kelnerová,Kukučková

Shromáždění je neusnášeníschopné !!!

Pozn. Vzhledem k sam. hlasování byl **Plán hospodaření a oprav na r.2016 schválen**, rovněž tak je platné **rozhodnutí o využití nové místnosti !!!**

S přítomnými členy SVJ byl projednán a odsouhlasen původní návrh usnesení (není závazné) :

Vzato na vědomí: zpráva o činnosti a o rekonstrukci ...

Úkoly výboru:

- vyúčtovat k 31.12.2015 a změnit předpis příspěvku dle individ. splátkového kalendáře vlastníkům, kteří platí zálohy na splátky rekonstrukce,
- individuálně upravit jednotlivým vlastníkům Předpis plateb příspěvků a záloh od 1.1.2016,

členům:

- umožnit v určeném (či dohodnutém náhradním) termínu prohlídku plyn.spotřebičů, výměnu měřidel TUV a kontrolu nastavení či seřízení topné soustavy ...
- dbát na udržení pořádku ve společných částech domu, předcházet jejich poškození (v případě prací v BJ dohlédnout na chování řemeslníků ...), neukládat ve společných prostorech a zejména na schodišti **věci bránící v pohybu osob** (květiny, stoličky regály pod.) ...
- neprodleně ohlásit výboru **závady na měřidlech** vody a přístrojích IRTN, případně zásahy do nich (např. při výměně radiátorů)
- zajistit **vytápění všech místností v BJ** na projektovanou teplotu (20 -22°), ale i pravidelné **větrání** z důvodu předcházení vzniku plísní ...

Přílohy: prez.listina SVJ
prac.podklady a přehled o hlasování

ověřil:

Aktuální informace, diskuse, galerie na stránkách: **<http://www.svjtabor.cz/>**