

Zápis z 12. shromáždění vlastníků „Společenství pro dům č.p. 678“ Praha 9 – Letňany konaného dne 10.11.2014

Shromáždění se uskutečnilo dne 10. listopadu 2014 v jídelně Střední průmyslové školy na Proseku. Zúčastnili se ho členové SVJ s celkovým podílem 56,97 % na společenství. Shromáždění tedy bylo usnášeníschopné. Byly projednány a schváleny následující body:

1/ Zahájení, volba zapisovatele, ověřovatele zápisu a skrutátora

Zapisovatelem byla zvolena paní Ruth Feldmanová, členka výboru SVJ, 100% souhlasem všech přítomných členů SVJ. Ověřovatelem zápisu byla zvolena paní Jana Habertizelová, skrutátorem paní Iva Jungrová, obě souhlasem 100 % všech přítomných členů SVJ.

2/ Schválení programu shromáždění

Program byl shromážděním schválen 100 % všech přítomných členů SVJ.

3/ Zpráva o činnosti výboru v roce 2014 + informace o stavu a fungování domu

Shromáždění bylo seznámeno se zprávou o činnosti výboru za období od 3.12.2013 do 10.11.2014 a fungování domu.

Předsedkyně výboru konstatovala, že se v roce 2014 výbor scházel ve složení Lucie Kolátková (předseda výboru), Milena Doubravová (místopředseda výboru), Iva Jungrová (člen výboru), Ruth Feldmanová (člen výboru) a Luboš Pavel (člen výboru).

Úvodem bylo konstatováno, že v příštím roce se bude muset sejít shromáždění i s asistencí notáře, neboť s ohledem na platnost nového Občanského zákoníku je nutno změnit notářským zápisem název společenství. Ten je v současné době uveden v Obchodním rejstříku jako Společenství pro dům č.p. 678, Praha 9 – Letňany a neobsahuje tedy slovní spojení „Společenství vlastníků jednotek“, které je dle nového Občanského zákoníku povinné.

Předsedkyně výboru dále informovala shromáždění o realizaci výměny vchodových dveří, která byla se zúčastněnými členy SVJ na shromáždění v r. 2013 předběžně konzultována. Z užšího výběru dvou firem (Animo Bohemia a OKNA EU) byla vybrána společnost OKNA EU, neboť použili v nákresu totožné dělení dveří, jako měly dveře stávající a rozdíl v ceně mezi firmami činil cca 2 000,- Kč. Náklady na výměnu dvou kusů vchodových dveří (kovové se samozamykacími zámky) činily 141 279,- Kč vč. 15 % DPH.

Bylo zmíněno řešení odcizené hadice z hydrantu v přízemí domu u vstupu do garáže ve spolupráci s Policií ČR. Náklady na pořízení nové hadice činily 5 808,- Kč, přičemž SVJ hradilo pouze spoluúcast na pojištění, tj. 1 000,-, zbytek byl hrazen z pojistky domu. Další nepříjemnou událostí podobného charakteru bylo nedávné poškození schránky určené pro poštu SVJ, ze které byly odcizeny klíče od vývěsky, univerzální klíč pro otevírání dvířek kalorimetru a 2 ks náhradních zámkových vložek určených do společných prostor domu.

Dále bylo shromáždění informováno o tom, že výbor nechal promazat všechna okna, včetně francouzských a dveří ve společných prostorách domu, a na jaře t. r. došlo k prostřihání a ostřihání (zkrácení) stromů kolem domu, ve kterém se bude v příštím roce pokračovat, konkrétně v blízkosti garáže a u vchodu č. 2.

Nejvíce se však výbor v prvním pololetí t. r., resp. až do konce srpna věnoval výběru firmy pro realizaci kompletní opravy teras v 5. patře domu. Výbor se opakovaně scházel a komunikoval s tehdejší technickou domu paní Zipserovou a jí doporučeným technickým dozorem Ing. Němcem. Po jednání, které bylo svoláno na 9.4.2014 a na kterém se mělo rozhodnout, která z přihlášených firem bude vybrána, bylo zjištěno, že celková plocha terasy není 114 m², jak pí. Zipserová uváděla ve všech zadáních, nýbrž téměř 140 m². Stejným překvapením byla pro stavební dozor informace, že jsou pod terasami také tepelné izolace. S ohledem na tuto skutečnost se výbor rozhodl výběrové řízení zrušit a

zahájit výběrové řízení nové ve vlastní režii. Ze stávajících firem byly osloveny tři a další čtyři na základě doporučení. V závěrečném výběrovém řízení, které členové výboru včetně oslovení firem a prohlídek budoucího staveniště prováděli vlastními silami již bez asistence technického odd. SBD Praha, pouze za pomoci nového technického dozoru Ing. Kocourka a dvou členů SVJ (pp. Jiří Novák a Aleš Příbramský), figurovalo 7 firem. Do finálního výběru se dostaly dvě s nejnižší kalkulací nákladů. Vítězná firma MOGIS s.r.o. byla vybrána na základě referencí. Stavební práce byly zahájeny 16. července 2014 a ukončeny dle harmonogramu prací ke konci srpna 2014. Závěrečná faktura byla vystavena na sumu 574 035,15 Kč vč. DPH. Délka záruky činí 10 let na hydroizolaci a 5 let na ostatní. Byla použita nová metoda oprav za použití velkoformátových betonových dlaždic umístěných na tzv. terče.

Dále byli přítomní členové SVJ informováni, že v souladu s novelou zákona o hospodaření s energií z r. 2012 zahájil výbor ve spolupráci s energetikem SBD Praha v současné době jednání s firmou Energomex na zajištění průkazu energetické náročnosti budovy (PENB), který by měl být členům SVJ k dispozici na počátku r. 2015.

Závěrem tohoto bodu bylo shromáždění upozorněno na to, že nyní je technikem domu p. Kraft, který nahradil pí Zipsarovou, se kterou měl výbor v minulosti nepříjemné zkušenosti komunikačního charakteru.

Kontakty na p. Krafta – tel. 739 459 912, e-mail: kraft@sbdpraha.cz.

4/ Finanční závěrka za rok 2013 + zpráva o hospodaření domu v roce 2014

Shromáždění bylo seznámeno se Zprávou o hospodaření SVJ za období od 1.1. do 31.10.2014.

Na základě účetních operací za období 1.1.2013-31.12.2013 vypracovalo účetní oddělení SBD resp. účetní pan Kovačovský závěrku roku 2013. Hospodaření SVJ v roce 2013 skončilo ziskem ve výši 2 317,42 Kč. Tato částka představuje rozdíl mezi připsanými úroky z běžného a spořicího účtu v celkové výši 10 376,42 Kč a odepsanými bankovní poplatky ve výši 8 059,- Kč.

Účetní závěrka za rok 2013 a současně vypořádání zisku ve výši 2 317,42 Kč převedením ve prospěch rezervního fondu s použitím k úhradě nákladů souvisejících se správou domu bylo shromážděním odsouhlaseno 100 % všech přítomných členů.

Dále paní Doubravová informovala shromáždění o stavu pohledávek za dlužníky z řad vlastníků, který činil k 31.10.2014 32 630,- Kč. Část tohoto dluhu ve výši 17 086,- Kč tvoří pohledávka za jedním z vlastníků, s kterým bylo již zahájeno soudní řízení. Byl vyzván soudem k úhradě dluhu, a pokud tak neučiní, může náš právní zástupce Mgr. Jaroslav Suttner předat věc k exekučnímu řízení.

5/ Informace o realizovaných opravách v domě – terasy, výměna vchodových dveří

Tento bod programu byl součástí bodu 3/ - Zprávy o činnosti výboru v r. 2014 + informace o stavu a fungování domu

6/ Informace o plánovaných opravách a možných úpravách v domě v r. 2015

Členka výboru Iva Jungrová informovala shromáždění o:

Plánované výmalbě celého domu - byl předložen návrh výmalby se zvlášť odolnější barvou soklu do výše 1,40 m ve všech patrech (předpokládaná cena 200 000,- Kč) nebo soklu pouze v 1. patře (náklady cca 100 000,-) - všech 100 % přítomných členů SVJ souhlasilo s vymalováním všech prostor a soklu jen v 1. patrech při zachování současného stavu ve smyslu barev a kvality. Malování proběhne v zimních měsících.

Nátěru parapetů – předpokládané náklady na nátěry parapetů kolem domu a stříšek (ve spolupráci s horolezci) se pohybují v rozmezí cca 40 000,- Kč. Aby se předešlo zatékání, bylo navrženo, že tyto práce budou rozšířeny o kontrolu stavu parapetů, tzn. objednávka bude zahrnovat i klempířské práce. Nátěr parapetů a jejich kontrola byly schváleny 100 % všech přítomných členů.

Výměně kalorimetrů (bytových měřičů tepla) s předpokládanými náklady 295 000,- Kč

Výměně bytových vodoměrů - jsou možné 2 varianty – vodoměry s radiopřenosem (náklady přes 80 000,- Kč) nebo bez radiopřenosu (náklady cca 43 000,- Kč). Všechny 100 % přítomných členů SVJ hlasovalo pro instalaci vodoměrů bez radiopřenosu.

7/ Odsouhlasení nových záloh na služby pro rok 2015

Na základě vyúčtování roku 2013 a předpokládaném vývoji nákladů za rok 2014 výbor SVJ navrhuje pro rok 2015:

Úpravu záloh na teplo, teplou vodu a studenou vodu podle spotřeby r. 2013 jejich navýšení o 20 % - tento postup byl již odhlasován na 5. Shromáždění společenství vlastníků dne 27.11.2007

Stanovit zálohu na náklady spojenými s výměnou vodoměrů a kalorimetrů ve výši 330 Kč/byt/měsíc – tento postup byl také již odhlasován na 5. Shromáždění společenství vlastníků

Ostatní zálohy ponechat beze změn.

Zálohy na rok 2015 byly schváleny 100 % všech přítomných členů SVJ.

8/ Různé

K dotazu instalace kamerového systému v garážích bylo výborem sděleno, že k jeho pořízení by byl nutný souhlas 100 % vlastníků a investice by předpokládala min. 100 000,- Kč s tím, že záznam se ukládá jen za posledních 5 dní. Instalace kamerového systému byla tedy na základě těchto uvedených skutečností zamítnuta všemi přítomnými členy SVJ.

Vzhledem k faktu, že již nejsou k dispozici náhradní díly k tzv. francouzským oknům (jejich výrobce již neexistuje) byl výbor pověřen zajištěním hromadného servisování tohoto typu oken v bytech vlastníků ve spolupráci s p. Melíškem, který poskytne kontakt na současného dodavatele oken z firmy Skanska.

K uvažovanému pořízení klecí na kontejnery z důvodu nepořádku v jejich okolí, o kterém se hovořilo již na minulém shromáždění, bylo nakonec rozhodnuto, že se jejich pořízení v nejbližší budoucnosti realizovat nebude vzhledem k zvýšeným nákladům na odvoz odpadků, které by z tohoto opatření vyplývaly, nehledě na fakt, že klece kolem kontejnerů nejsou stoprocentní zárukou čistoty jejich okolí.

Na shromáždění byla předsedkyní výboru prezentována nabídka SBD Praha na zvýhodněné pojištění u Kooperativa pojišťovny, a.s., Vienna Insurance Group vztahující se pro všechny uživatele bytových jednotek v domech ve správě SBD Praha, kteří jsou pojištěni pod rámcovou pojistnou smlouvou. Pro ně je připraven produkt Pojištění domácnosti, v jehož rámci je možné pojistit domácnosti, byty, chaty, chalupy a další objekty se zvýhodněním až 30 % oproti standardní ceně. Pojistné je navíc pro první rok sjednání sníženo o bonus pro klienty SBD Praha ve výši 300,- Kč. Nabídku mohou využít i stávající klienti Kooperativy se zájmem o změnu pojistných podmínek. Bližší informace k této nabídce lze získat na jakékoliv pobočce pojišťovny Kooperativa nebo na e-mailové adrese: pojistení@sbdpraha.cz, případně na m.poustkova@koop.cz.

V diskusi o možné výměně garážových vrat výbor navrhuje tato nevyměňovat, dokud fungují. Náklady na jejich opravy činily v tomto roce jen 7 000,- Kč. Nová vrata tedy pořídit až „po dožití“ stávajících.

Usnesení tohoto shromáždění jsou následující:

Odsouhlasení účetní závěrky za rok 2013

Schválení vypořádání zisku ve výši 2 317,42 Kč převedením ve prospěch rezervního fondu s použitím k úhradě nákladů souvisejících se správou domu

Odsouhlasení nových záloh na služby pro rok 2015

Odsouhlasení výmalby domu

Odsouhlasení nátěru parapetů a stříšek

Odsouhlasení instalace vodoměrů bez radiopřenosu

Zápis zpracovala Ruth Feldmanová, členka výboru SVJ

.....

Zápis ověřila Jana Habertizelová

.....