

Zápis z 9.výročního shromáždění
Společenství Plickova 571 - 572, Praha 4
konaného dne 27.listopadu 2014
v ZŠ Mendelova 550, Praha 4 – Háje

Program schůze :

1. Zahájení, zjištění usnášení schopnosti shromáždění
2. Zpráva o činnosti výboru (příloha č. 1)
3. Roční účetní závěrky za rok 2013 a zpráva o hospodaření SVJ ke dni 30.09. 2014 (příloha č. 2)
4. Návrh automatických úprav zálohových plateb SBD ND
5. Plán výměny svislých rozvodů na TUV a SV
6. Plán revitalizace našich domů
7. Plán oprav a údržby na rok 2015
8. Hlasování ke schválení:
 - účetní závěrky za rok 2013
 - návrh automatických úprav zálohových plateb SBD ND
 - plán revitalizace našich domů
 - plán výměny svislých rozvodů na TUV a SV
 - plánu oprav a údržby na rok 2015
9. Různé
10. Usnesení

Ad1: Zahájení, zjištění usnášení schopnosti shromáždění

Shromáždění SVJ 237 bylo prohlášeno v 18,10 hod za zahájené.

Zjištění usnášení schopnosti - podle provedené prezence; přítomni vlastníci reprezentují 82,9% vlastnických podílů.

K programu měl připomínky p. Vilímovský, který požadoval zahrnout další bod:

6a) Připomínky k technickoekonomické studii

Návrh byl akceptován.

Ad2: Zpráva o činnosti výboru

Podána informace p. Pavlíkem o stavu objektu a o činnosti výboru za období prosinec 2013 až listopad 2014 (viz. příloha č. 1 k pozvánce)

V diskusi vystoupila: pí. Procházková

Ad3: Roční účetní závěrka za rok 2013 a zpráva o hospodaření SVJ ke dni 31.10. 2014

Podána informace ing. Kašparovou k roční účetní závěrce za rok 2013, se kterou byli všichni vlastníci seznámeni v březnu 2014, vyvěšením na nástěnce a dále i elektronickou formou.

Dále byla podána zpráva o hospodaření, příjmech a nákladech na provoz a údržbu k 30.09.2014 (viz. příloha č.2 k pozvánce - ing.Kašparová)

V diskusi vystoupili:

p. Jančar s dotazem, zda musí být čtvrtletně prováděna revize výtahů, která strojí SVJ ročně na nákladech 30 tis.Kč

p. Pavlík a p. Vilímovský v odpovědi, že toto je nutné ze zákona.

Výbor zajistí na nástěnku příslušný text závazné normy.

Ad4: Návrh automatických úprav zálohových plateb SBD ND

Podána informace výboru s návrhem automatických úprav zálohových plateb, pokud nedoplatek z ročního vyúčtování přesáhne 15% zaplacených záloh. Přeplatky si musí řešit každý vlastník se SBDND.

K tomu s dotazem vystoupil p. Jančar.

Ad5: Plán výměny svislých rozvodů na TUV a SV

Podána informace o plánované výměně svislých rozvodů na TUV a SV v roce 2015 z důvodu, že končí jejich životnost daná výrobcem (25 let od jejich instalace). Aktuální stáří rozvodů je 24 let.

V diskusi vystoupili:

- p. Petr s dotazem jak invazivní výměna to bude

- p. Pavlík informoval, že dojde k výměně jen svislého vedení, stávající vodorovné vedení

nebude měněno.

- indikativní nabídka, kterou vypracovala firma Bytoservis (p. Lev), na výměnu svislých vedení pro oba domy je v hodnotě 400tis Kč
- p.Pavlík upozornil, že v indikativní nabídce firma požadovala, aby vlastníci si sami zajistili prostor pro manipulaci v rozsahu min. 60x60cm. Případné zazdění/úpravy šachty si nájemníci připraví a následně uvedou do původního stavu sami na vlastní náklady
- p. Vilímovský vysvětlil technické podmínky výměny

Ad6: Plán revitalizace našich domů (zateplení)

Podána informace o možnostech revitalizace našich domů, včetně zateplení, výměny zábradlí na lodžích, fasády, izolace střechy, zasklení lodžii.

Byla předána informace, že nejsou žádné legislativní důvody, kvůli kterým bychom měli začít řešit revitalizaci našich domů. Plánování revitalizace je jen a pouze z důvodu ochrany našeho vlastnictví, zlepšení vzhledu našich domů, zvýšení tržní ceny bytů a snížení nákladů na teplo. Odborný názor byl zpracován ve formě technicko-ekonomické studie, která mj. zahrnuje výpočet reálné úspory tepelné energie v případě zateplení, návrh možných opatření ke snížení energetické náročnosti budovy s ohledem na stávající stav, odhad ceny navržených opatření a popis technických i ekonomických argumentů pro a proti realizaci možných úprav. Studii zpracovala pro SVJ firma Stopterm s.r.o. (Robert Šafránek).

Výbor podal informace se závěry studie. Celá studie je k dispozici vlastníkům elektronicky nebo k nahlédnutí v kanceláři SVJ.

K diskusi byla nastíněna tato témata: co znamená začít plánovat revitalizaci našich domů, jak by vypadal průběh plánování revitalizace, zda zateplovat plášť, střechu, suterén, lodžie, jaké jsou běžné materiály pro zateplení, jaký dopad má zateplení na lodžie vč. zábradlí, problematika zasklených lodžii, v jakém stavu jsou podlahy lodžii, jaký je rozdíl v opravě fasády s a bez zateplení, jaké jsou finanční náklady jednotlivých námětů revitalizace, jaká je návratnost investice, jaký dopad by byl na fond oprav, jaké jsou doporučené materiály pro zateplení domů.

V diskusi vystoupili:

- p. Procházková, p. Jančar, p. Bednář, p. Kraus, p. Vrba, p. Petr, p. Vilímovský, p. Ludiková, p. Odvárková

P. Pavlík vysvětlil stanovisko výboru a zdůraznil, že je třeba, aby si vlastníci sami rozhodli, v jakém rozsahu chtějí dům tzv. revitalizovat a podle toho budou nastaveny plány včetně poptávek. Vzhledem k výši investice, nároků na odbornost a znalost legislativy je nutné zadat naše požadavky projektantovi k vypracování projektu. Cena za kvalitně vypracovaný projekt přesahuje částku 50tisKč a podléhá tak schválení shromáždění vlastníků. Bez projektu nelze řešit, tudíž ani plánovat, jakoukoliv realizaci spojenou s revitalizací našich domů (zateplení, střecha, lodžie, zasklení lodžii, apod.).

Ad6a) Připomínky k technicko ekonomické studii

V tomto bodě se svým stanoviskem k zateplení vystoupil p. Vilímovský. V zásadě navázal na diskusi v bodě 6., zdůraznil problém se zateplením lodžii a dále upozornil na 7 bytů, u kterých nebyla v roce 1999 provedena rekonstrukce, což dle jeho názoru velmi komplikuje celou akci zateplení fasády.

Ad7: Plán oprav a údržby na rok 2015

Předseda SVJ seznámil shromáždění s plánem oprav a údržby na rok 2015.

Kromě pravidelných revizí domů plán oprav a údržby na rok 2015 obsahuje tyto náklady:

400tis Kč - výměna svislých rozvodů na TUV a SV (čerpání III/2015) – v závislosti na hlasování

100tis Kč - projekt na revitalizaci našich domů (čerpání X/2015) – v závislosti na hlasování

200tis Kč - rezerva na materiál a opravy v průběhu roku 2015

Předpokládané výdaje za opravy a údržbu na rok 2015 se očekávají ve výši 700 000 Kč.

Ad8: Různé

- v tomto bodě vystoupil p. Vilímovský s dotazem, jak bude výbor řešit opravu výše uvedených 7 lodžii, u kterých odmítli vlastníci jejich rekonstrukci v roce 1999.

- K tomuto bodu p. Pavlík vysvětlil, že SVJ výbor řešil tento problém se SBDND a závěr je takový, že nemůže nutit vlastníky k opravě lodžie, která je ve vlastnictví daného vlastníka a že je to problém, které nelze jednoduše, z důvodu legislativy, vyřešit. Upozornil, že vlastníci neopravených lodžii mohou poškozovat majetek okolních vlastníků. Tyto škody, si ale řeší každý

vlastník individuálně. Dále informoval, že opravy těchto 7 lodží jsou nutným předpokladem pro zahájení revitalizace domů.

- byl podán návrh na opravu (repasi) zábradlí u lodží, tj. očištění a obnova starých nátěrů zábradlí, očištění a obnova tmele kolem skleněných výplní zábradlí.

O schválení této opravy bylo vlastníky rozhodnuto hlasovat.

- p. Bednář projevil zájem o pronájem NP/prodejny v domě 572. Současně upozornil, že PRE odpojilo stávající elektroměr NP pro neplacení a pokud nebude zapojen do 1 měsíce, bude SVJ platit PRE poplatek za znovupřipojení a s tím spojenou povinnou revizi.

SVJ výbor přijal informaci se zájmem p. Bednářem o NP a přislíbil jej informovat, jakmile bude vyřešen předchozí nájemní vztah a začne nová poptávka o nájemce.

Dále p. Pavlík informoval, že SVJ nehrozí riziko s odpojením elektroměru a překročením doby 1 měsíce, že náklady za jeho znovuzapojení si poslední dva nájemci hradili sami a i do budoucna si tyto náklady budou noví nájemci dle nájemní smlouvy hradit sami.

Ad9: Hlasování ke schválení

1. Uskutečnilo se hlasování o účetní závěrce za rok 2013, tak jak bylo předneseno na 9. shromáždění SVJ. Z výsledku hlasování vyplynulo, že nikdo nebyl proti a nikdo se nezdržel hlasování. Pro schválení bylo 100% přítomných podílů.
2. Uskutečnilo se hlasování o návrhu automatických úprav zálohových plateb SBD ND; návrh automatických úprav zálohových plateb SBD ND byl schválen více než 75% přítomných vlastnických podílů.
3. Uskutečnilo se hlasování o plánu revitalizace našich domů; plán revitalizace našich domů pro rok 2015 nebyl schválen, pro hlasovalo 35,39% přítomných vlastnických podílů, ke schválení by bylo dle platných stanov společenství třeba 75% celkových vlastnických podílů
4. Uskutečnilo se hlasování o plánu výměny svislých rozvodů na TUV a SV; plán výměny svislých rozvodů na TUV a SV byl schválen více než 75% přítomných vlastnických podílů.
5. Uskutečnilo se hlasování o plánu oprav na rok 2015; plán oprav na rok 2015 byl schválen 100% přítomných podílů a zahrnuje kromě pravidelných revizí domů plán oprav a údržby na rok 2015 pouze náklady 400tis Kč na výměnu svislých rozvodů na TUV a SV (plán čerpání Q1/2015) a 200tis Kč jako rezerva na materiál a opravy v průběhu roku 2015.
6. Uskutečnilo se hlasování o návrhu opravy (repasovat) stávající zábradlí lodží viz. bod 8 různé; návrh byl schválen 75,2% přítomných vlastnických podílů.

Ad10: Usnesení

Výroční shromáždění Společenství Plickova 571 a 572 **schvaluje**

- roční závěrku za rok 2013, a to 100 % přítomných vlastnických podílů
- návrh automatických úprav zálohových plateb SBD ND více než 75% přítomných vlastnických podílů
- plán výměny svislých rozvodů na TUV a SV s více než 75% přítomných vlastnických podílů
- upravený plán oprav na rok 2015 (bez projektu na revitalizaci domů a se zvýšenými náklady na 400 tis. Kč na svislých rozvodů vody), a to s více než 75% přítomných vlastnických podílů
- návrh na provedení repase zábradlí lodží 75,2% přítomných vlastnických podílů

Výroční shromáždění Společenství Plickova 571 a 572 **neschvaluje**

- návrh na zahájení prací, konkrétně na projektu revitalizace (zateplení) domů, pro byla pouze 35,39% přítomných vlastnických podílů.

Shromáždění bylo ukončeno v 19,30 hod.

Zapsáno dne: 4.12.2014

Zapsala: Ing. Soňa Kašparová, člen výboru SVJ

Ověřovatel zápisu: Zdeněk Pavlík, předseda výboru SVJ