

Zápis z jednání schůze shromáždění Společenství vlastníků bytových jednotek v domě čp. 1342, 1343, 1344 ulice Riegrova, město Děčín se sídlem v Děčíně II, Riegrova 1342/12, 405 02 Děčín, IČ: 28728793, konané dne 28.11.2018 v 18,00 hod. na adrese Riegrova 1343/14, Děčín.

Program:

1) Hospodaření za r. 2017

2) Výsledky otevírání obálek (v souladu se čl. 5 odst. 8 stanov bylo při modernizaci nad 50 tis. Kč osloveno 6 dodavatelů). Základní informace zveřejněny na webu SVJ <https://svj-riegrova.proweb.cz> Návrh výboru SVJ – realizace provětrávané fasády vzhledem k jejím přednostem (viz předložené materiály v r. 2016-2017 + další informace foto, videa) zveřejněna na webu SVJ Odsouhlasení realizace a realizační firmy.

3) Schválení uzavření smlouvy o úvěru včetně schválení výše a podmínek úvěru.

4) Oprava telefonů – schválení řešení dle variant (viz zápis výboru).

Revize plynových spotřebičů v bytech vlastníků na náklady vlastníka.

5) Diskuze

Předsedkyně výboru zahájila schůzi shromáždění, přivítala přítomné a konstatovala, že je přítomno 84,2 % vlastníků (prezenční listina tvoří přílohu č. 1 tohoto zápisu) schůze shromáždění je usnášeníschopná v souladu s čl. 10 odst. 5 Stanov SVJ.

Za SBD Děčín byl přítomen: Ing. Chára

Za OSBD Děčín byli přítomni: Ing. Šenfeld

Bylo hlasováno o programu shromáždění

Pro 100% přítomných

Proti 0 % přítomných

Zdržel se 0% přítomných

Žádný ze zúčastněných vlastníků nepožádal o zařazení dalšího bodu programu

Přepočítáno % počtu přítomných z důvodu příchodu vlastníka s 4,1 %. Přítomno 88,3 % vlastníků.

Ad 1) Paní Šárka Vepřovská seznámila přítomné s čerpáním odděleného finančního zdroje „dále jen fond oprav“ a s provozními výdaji za rok 2017 (příloha č. 1 tohoto zápisu).

Viz tabulka příloha č. 1 tohoto zápisu

Pro 100% přítomných

Proti 0% přítomných

Zdržel se 0% přítomných

Ad 2)

Přítomní byli seznámeni s obsahy bezplatných nezávazných nabídek na zhotovení zakázky: zateplení fasády a stavební úpravy panelového domu firem: BYTOSTAV Ústí s.r.o., VAPEL plus s.r.o, SVS-stavatelství s.r.o., RENOMAT s.r.o., VKM Solution, SE.

Jednotlivé nabídky byly podrobně porovnány pomocí tabulky a z cenových nabídek vyplynulo, že realizace systému provětrávané fasády se finančně zásadně výrazně neliší od nabídek firem, které realizují fasády kontaktní. „VIZ POROVNÁVACÍ TABULKA pro zhotovení fasády“.

Náklady z rozpočtu bez DPH na zateplení fasády bez ostatních stavebních úprav:

Název firmy	Cena fasády bez DPH v Kč
BYTOSTAV Ústí s.r.o	3 411 193,38
VAPEL plus s.r.o.	3 423 539,00
RENOMAT s.r.o.	3 322 807,14
SVS-stavatelství s.r.o.	3 067 302,37
VKM Solutinos, SE	3 952 570,00

Do poptávky mimo rozpočet byl uveden požadavek o dodání cenové nabídky v případě zasklení balkonů u bytů 3+1 a 4+1. Nabídky se pohybují od 530 tis do 750 tis. Kč.

Výbor SVJ informoval přítomné o zasklení všech balkonů v rámci rekonstrukce, a to vzhledem ke skutečnosti, že v tomto případě není nutné zateplovat stěny 10-14 cm polystyrénem a nedochází tak ke zmenšení užité plochy. Balkony se tudíž nezmenší zateplením a vznikne jednotný ráz domu.

Z předložených nabídek vyplynulo, že celková realizace domu, včetně veškerých úprav, by měla být do 6 800 000 Kč včetně DPH.

Výbor SVJ navrhl odsouhlasit způsob zateplení provětrávanou fasádou vzhledem k nevelkému rozdílu v ceně v porovnání s kontaktním systémem zateplení a dále také z výsledku osobního shlednutí stavby systémem zateplení SCANROC fi Bormannstavinvest s.r.o v Hradci Králové místopředsedou SVJ panem Frýdou, který průběh stavby zdokumentoval (informace o možnosti nahlédnout byly uvedeny v pozvánce).

P. Frýda uvedl jaké jsou přednosti uvedeného systému: vzduchová mezera – odvětrávání, která zabraňuje přehřívání fasády; tlumí hluk; nehořlavý materiál; grafitti – cihličky lze vyměnit;

životnost minimálně 50 let; bez spárovacího tmelu, estetické, šetrné k životnímu prostředí; mrazuvzdornost; odolné vůči UV záření; odolnost proti plísním; požární odolnost.

P. Bendová uvedla, že společnost VKM Solutions, SE zjišťuje, zda by byla možnost čerpat dotace z energetického programu na úspory v bytových domech.

Výbor SVJ navrhl přítomným způsob financování rekonstrukce, a to:

Z vlastních prostředků fondu oprav uvolnit 2 800 tis. Kč a čerpat úvěr ve výši 4 000 tis. Kč.

Stav fondu oprav k 31.10.18 činil 3 723 971 Kč - 2 800 tis = zbývajících cca 923 tis. Kč ponechat jako rezervu na družstevním účtu.

Výbor svj informoval přítomné o tom, že v současné době se zvyšují úrokové sazby a o současných možnostech bank k poskytnutí úvěru.

Předsedkyně výboru nechala hlasovat o otázce, zda realizovat rekonstrukci způsobem provětrávané fasády.

Pro 95,35 % přítomných

Proti 0% přítomných

Zdržel se 4,65 % přítomných

Realizace rekonstrukce způsobem provětrávané fasády byla odsouhlasena v souladu s čl. 10 odst. 6 Stanov SVJ.

a hlasovat o zadání celkové rekonstrukce fi. VKM Solutions, SE a její realizační firmě Bormannstavinvest s.r.o..

Pro 95,35% přítomných

Proti 0% přítomných

Zdržel se 4,65 % přítomných

Realizační firma byla odsouhlasena v souladu s čl. 10 odst. 6 Stanov SVJ.

Ad 3)

Přítomní byli seznámeni s nejvýhodnější nabídkou na poskytnutí úvěru, a to ČSOB.

Podmínky úročení úvěru ve výši 4 000 000 Kč

	ČSOB
Délka úvěru	10 let
Období fixace	10 let
Délka období čerpání úvěru	6 měsíců

Počet splátek	114
úroková sazba (v % p.a.)	2,75
měsíční splátka (anuita)	39 910 Kč
úroky za celé období splácení úvěru	549 780 Kč
poplatek za vedení úvěrového účtu	100 Kč

Dále byly uvedeny tyto bezkonkurenční výhody:

* U ČSOB má SVJ družstevní účet. V případě úvěru bude družstevní účet bez poplatku a poplatek za zřízení úvěrový účet bude pouze 100 Kč.

* V případě, že úvěr na investici přinese úsporu energií, banka v rámci ČSOB Programu energetických úspor banka vrátí 1% z objemu vyčerpaného úvěru (z limitu 4 000 000 Kč je výše dotace 40 000).

* V případě, že úvěr nebude celý vyčerpán – 20% objemu čerpaného úvěru tedy až 800 tis. Kč banka převede na náš účet a to bez dokládání jednotlivých faktur.

* Blokace 2 splátek úvěru (80 736 Kč) po dobu 10 let – peníze budou uloženy na spořicí účet, který banka zdarma založí.

* Čerpání úvěru je dle doložených fa – vyplní se jednoduchý formulář a fa budou obratem uhrazeny.

Předsedkyně nechala hlasovat o souhlasu s uzavřením smlouvy o úvěru, schválení výše a podmínek úvěru.

Pro 100 % přítomných

Proti 0% přítomných

Zdržel se 0 % přítomných

Uzavření smlouvy o úvěru, schválením výše a podmínek úvěru bylo schváleno v souladu s čl. 10 odst. 8 a čl. 11 písm. h) 3. Stanov SVJ.

Ad 4)

* Oprava telefonů – schválení řešení dle variant

P. Frýda seznámil přítomné s možností opravy a rekonstrukce domovních telefonů. Na shromáždění konaném v roce 2017 byla odsouhlasena částka 55 tis. Kč, oslovená společnost

však nakonec od realizace odstoupila. Vzhledem k této skutečnosti byl osloven pan Drbohlav, který předložil nabídku opravy elektroinstalace bytových telefonů a výměny zvonkových tabel na 70 tis. Kč s termínem realizace v měsíci lednu 2019. V této částce je zahrnuta též výměna nefunkčních domovních telefonů.

Prohlášením vlastníka o vymezení bytových jednotek podle zákona č. 72/1994 Sb. (bytový zákon) jsou domovní telefony ve vlastnictví vlastníka bytové jednotky. Z tohoto důvodu je nutné nechat hlasovat o úhradě domovních telefonů z fondu oprav SVJ.

Předsedkyně výboru nechala hlasovat o schválení částky 70 tis. na opravy a rekonstrukce domovních telefonů (včetně úhrady nových telefonů z fondu oprav).

Pro 95,7 % přítomných

Proti 0% přítomných

Zdržel se 4,3 % přítomných

Oprava a rekonstrukce domovních telefonů včetně úhrady telefonů z fondu oprav byla odsouhlasena v souladu s čl. 10 odst. 6 Stanov SVJ.

* Revize spotřebičů plynu v bytech

Vzhledem ke skutečnosti, že kontrola plynových spotřebičů v bytech nebyla v minulých letech provedena, navrhuje výbor SVJ z bezpečnostních důvodů nechat tuto prohlídku udělat zároveň s pravidelnou revizí plynu a částku cca 300,- Kč na byt uhradit z fondu oprav.

Předsedkyně výboru nechala hlasovat o schválení kontroly plynových spotřebičů v bytech a čerpání částky z fondu oprav.

Pro 100 % přítomných

Proti 0% přítomných

Zdržel se 0 % přítomných

Kontrola spotřebičů a úhrada z fondu oprav byla odsouhlasena v souladu s čl. 10 odst. 6 Stanov SVJ.

Ad 5)

V diskuzi p. Mrazíková navrhla, zda by při rekonstrukci byla možnost umístění poštovních schránek na boční stěny před hlavními vchodovými dveřmi a dále navrhla zateplení stropů pod byty 1+1, příp. stěn ve vestibulech.

- umístěním schránek na bočních stěnách před hlavními vchody se budeme zabývat – výbor zjistí jaké jsou možnosti (dodavatele, výrobce apod.)
- Po dohodě s realizační firmou by bylo možné zateplení řešit tzv. vícepracemi, a to v případě, že nebude překročena odsouhlasená částka celkové realizace.

P. Rohlíková vznesla dotaz, zda se uvažuje o rekonstrukci topení.

- o rekonstrukci a celkovém vyvážení topné soustavy se uvažuje až po dokončení celkové rekonstrukci a modernizaci domu

V Děčíně dne 30.11.2018

Zápis provedla: Šárka Vepřovská

Za výbor SVJ:

Předsedkyně výboru Bc. Hana Bendová

Místopředseda výboru Jiří Frýda

Člen výboru Ing. Miroslav Strnad

Člen výboru Šárka Vepřovská

Člen výboru Vladimír Krinert

Člen výboru Vladimír Roubíček

Hospodaření SVJ Riegrova za rok 2017

Fond oprav 2017 (oddělený finanční zdroj, dlouhodobá záloha)	
příjem v Kč	
PS k 1.1.2017	2 675 816,66
př. do fondu	618 372,00
	3 294 188,66
čerpání	
roční prohlídka plynovodu	500,00
revize komíny	800,00
revize kotelny	6 447,00
pož.kontrola, revize hydrantů	2 298,00
revize celkem 10 045,00	
přestavna vložky vchod 16	1 471,00
automatické zámky	14 699,00
projektová dokumentace	43 318,00
vodoměry dálkové odečty	61 814,00
úklidové práce, odstranění škod po havarii	6 000,00
výměna skla vchod 16 vandalizmus	3 325,00
celkem čerpání	140 672,00
pojistná událost - sklo	-3 325,00
pojistná událost - zatečení	-16 031,00
náhrada škody	-20 000,00
Čerpání bez náhrad	101 316,00

Stav běžného účtu	
KS k 31.12.2017	3 490 331,92
Provozní výdaje	
čerpání	
poplatky	4 212,04
kladné úroky	773,36
	3 438,68
obsluha kotelny	15 000,00
elektřina vchody	5 426,48
Celkem	23 865,14

el.proud -společné	
prostory	20 579,90
el.kotelna	z toho 15 150,42
pojištění domu	6 157,00
správa	47 520,00
vyúčtování prádelna, mandl 2016,2017	420,00