

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 24.10.2017 v 18,00 hod. na adrese Riegrova 1343/14, Děčín.

Program:

- 1) Odsouhlasení stanov
- 2) Hospodaření za rok 2016
- 3) Rozpočet na rok 2017 – návrhy na čerpání fondu oprav (výměna vodoměrů za vodoměry s dálkovým odpočtem; oprava domácích telefonů a zvonků, případná výměna; samozamykací zámky)
- 4) Různé – informace o zhotovení projektové dokumentace; další postup při „revitalizaci, rekonstrukci domu“; reklamace provedeného plynového rozvodu
- 5) Diskuze

Přítomno 89,48 % vlastníků

Hosté: Ing. Chára

Shromáždění usnášeníschopné

Předsedkyně výboru přivítala přítomné a nechala hlasovat o programu

Pro 100 % přítomných

Proti 0 %

Zdržel se 0 %

Ad 1) Stanovy:

- Pan Kühnl připomínkoval čl. 9 odst. 8 stanov „dobrá víra členů orgánu společenství se přičítá společenství“. Předsedkyni výboru byla přečtena část důvodové zprávy k zákonu č. 89/2012 Sb. (občanský zákoník): *v obecných ustanoveních o orgánech právnické osoby se předně navrhuje stanovit, že ony to jsou, kdo v právnické osobě vlastním rozhodováním nahrazují její vůli. Navrhuje se výslovně stanovit, že se podle dobré víry členů orgánu právnické osoby přičte dobrá víra i této právnické osobě. V té souvislosti musí být důraz položen na dobrou víru toho orgánu, který rozhoduje, neboť toto hledisko je pro závěr o existenci či neexistenci dobré víry právnické osoby právně významné.* Jedná se tedy o loajálnost orgánu vůči společenství.
- Paní Rohlíková připomínkovala čl. 10 odst. 8 stanov – uzavření úvěrové smlouvy, vyžadován souhlas $\frac{3}{4}$ většiny hlasů vlastníků přítomných na shromáždění. Dle jejího názoru je souhlas $\frac{3}{4}$ většiny hlasů vlastníků přítomných na shromáždění nedostatečný, o tomto by mělo rozhodovat větší % přítomných. Proběhla diskuze, kdy bylo přítomnými oponováno, že by mělo být vůlí vlastníka zúčastňovat se shromáždění tak, aby mohl vznášet připomínky, vyjadřovat svůj nesouhlas a podílet se na rozhodování společenství.

Předsedkyně výboru nechala hlasovat o znění stanov

Pro 90,41 % přítomných

Proti 0 %

Zdržel se 9,59 %

Ad 2) Hospodaření za rok 2017 – paní Vepřovská seznámila přítomné s čerpáním fondu za rok 2016

Hospodaření SVJ Riegrova za rok 2016

Fond oprav 2016	
příjem	v Kč
PS k 1.1.2016	2 097 130,66
př. do fondu	618 372,00
	2 715 502,66
čerpání	
studie	30 000,00
revize komíny	800,00
roční prohl. plynového zařízení	3 738,00
revize dom. plynovodu	3 000,00
revize kotelny	8 347,00
pož.kontrola, revize hydrantů	2 096,00
rozběr legionella	690,00
celkem čerpání	48 671,00
pojistná událost - bezp.zámky	-8 985,00
	39 686,00
KS k 31.12.2016	2 675 816,66

Stav běžného účtu	
KS k 31.12.2016	2 909 816,54
Provozní výdaje	
čerpání	
poplatky	3 928,46
kladné úroky	1 009,70
obsluha kotelny	15 000,00
el.proud	5 546,84
Celkem	23 465,60

el.proud -společné prostory 20 744,34
el.kotelna z toho 15 197,49

vyúčtování prádelna,
mandí 2015 389,00

Pro 100 % přítomných

Proti 0 %

Zdržel se 0 %

Ad 3) Rozpočet na rok 2017

Výměna vodoměrů – předsedkyně seznámila přítomné, že v listopadu je nutná výměna vodoměrů studené vody (konec 5 leté lhůty) a vodoměrů na teplou vodu v květnu roku 2018. Výbor oslovil firmy se kterými již spolupracuje, a to fi Kamila Ridzáka, Ludvíkovice a spol. Ronica s.r.o.. Oslovené firmy zaslaly nabídky výměny jak nových vodoměrů bez dálkové komunikace, tak i neovlivnitelných vodoměrů s dálkovou komunikací, které mají mnoho výhod. Především umožňují odečty spotřeby vody bez nutnosti vstupu do bytu, snižují rozdíly mezi součtem vodoměrů a patním měřidlem, zajišťují spravedlivé, přesné a bezchybné rozúčtování vody mezi uživateli a mimo jiné snižují možnost manipulace či ovlivnění vodoměru. Cenové nabídky obou firem byly v několika variantách (dle typů vodoměrů) a přibližně ve stejné cenové relaci. Pro 66 ks vodoměrů bez dálkové komunikace je cenová relace cca 30 tis Kč a s dálkovou komunikací cca 60 tis Kč (dle typu vodoměru). V případě vodoměrů s dálkovou komunikací se výměna samotného vodoměru provádí po 5 letech a výměna rádiového modulu po 10 letech.

Přítomní diskutovali o kladech a záporech vodoměrů s dálkovou komunikací a většina se usnesla investovat do varianty výměny vodoměrů s dálkovou komunikací, a to bez úpravy ze stavební délky 80 mm na 110 mm. (stavební délka 80 mm – jakou máme v našem domě- v současné době není již obvyklá a v případě některých nabízených typů vodoměrů by byla potřeba přestavba).

Fi Ridzák nabídl celkovou cenu za výměnu vodoměrů s dálkovou komunikací se stavební délkou 80 mm včetně požadované montáže zpětných klapek, dopravy, montáže a demontáže vodoměrů, vypsání protokolu, oboustranného plombování a zajištění dálkového odečtu a předání dat ke zpracování vyúčtování správci, a to ve výši do 58 823 Kč bez DPH. Fi Ronica nabídl celkovou cenu včetně montáže zpětných klapek, dopravy, montáže a demontáže vodoměrů, vypsání protokolu, oboustranného plombování ve výši do 56 780 Kč bez DPH, zatím bez ocenění odečtu a předání dat správci. Vzhledem k tomu, že nám vyúčtování spotřeby vody zpracovává správce nepožadujeme „dvojí“ zpracování a vyúčtování od správce i od fi Ronicy. Fi Ronica nám dodatečně oznámí, zda by přistoupila na variantu odečtu a předání dat našemu správci a za jakou cenu.

Předsedkyně výboru nechala hlasovat o výměně vodoměrů s dálkovou komunikací v cenové relaci 60 000 Kč.

Pro 87,87 % přítomných

Proti 0 %

Zdržel se 12,13 %

Oprava domácích telefonů a zvonků – vzhledem k přetrvávajícím problémům s domovními telefony (není slyšet hovor, nejdou otevřít dveře) byla oslovena firma ELEKTROINSTALACE – Petr Mlateček s žádostí o zaslání cenové nabídky na celkovou výměnu zvonkového tabla a telefonů. Předběžně byla tato výměna společností naceněna na částku 44 058 Kč s DPH. Panem Frýdou bylo připomínkováno, že problém není jen ve zvonkovém tablu a domácích telefonech, ale též v rozvodech. Celkově částku, včetně výměny rozvodů odhadl na 55 000 Kč.

Předsedkyně výboru nechala hlasovat o čerpání částky 55 000 Kč (včetně DPH) na výměnu zvonkového tabla, telefonů a rozvodů:

Pro 90,41 % přítomných

Proti 0 %

Zdržel se 9,59 %

Samozamykací zámky – výměna zámků vchodových dveří (zadní vchody) byla odsouhlasena na shromáždění vlastníků v roce 2016 s podmínkou, že tento zámek bude zkušebně osazen ve vchodě 16, kdy v případě kladných zkušeností bude osazen do vchodů 12 a 14. Dle kladných zkušeností vlastníků z vchodu 16 bylo tedy přistoupeno k hlasování o osazení vchodů 12 a 14 samozamykacími zámky – cena jednoho zámku činí 4 932 Kč.

Pro 100 % přítomných

Proti 0 %

Zdržel se 0 %

Ad 4)

- Informace o zhotovení projektové dokumentace – přítomní byli seznámeni, že byla vypracována projektová dokumentace, která byla vyhotovena projektovou kanceláří Vladimíra Vidaie, Březiny. Tato dokumentace obsahuje celkové řešení zateplení včetně oprav, rekonstrukce balkonů a řešení úprav okolí domu dle zpracované úvodní studie proveditelnosti a tzv. slepý rozpočet. Projekt je zpracován na možnost zateplení tzv. kontaktní fasádou – tato dokumentace je u předsedkyně výboru, kde je možné si ji po předchozí domluvě zapůjčit k nahlédnutí.

Další z možností zateplení je tzv. bezkontaktní - provětrávaná fasáda. Výbor byl osloven projektovým manažerem panem Alexandrem Borym, ze společnosti VKM Solution, SE, realizující provětrávaný fasádní systém SCANROC. Podrobnější informace o tomto systému byli všem vlastníkům doručeny oběžníkem a další propagační materiály, včetně vzorků „cihliček“ byli přítomným předloženy k nahlédnutí s možností zapůjčení.

Přítomní byli informováni o dalším postupu řešení rekonstrukce domu. Prostřednictvím správce bude tzv. slepý rozpočet rozeslán několika doporučeným firmám, a to i fi VKM Solution, SE, aby nám nezávazně nacenily naši poptávku a my měli konkrétní představu o celkové výši investice. Na příští schůzi shromáždění SVJ budeme informovat vlastníky o zjištění, dle kterého bude následovat výběrové řízení a schválení výše úvěru.

- Předsedkyně výboru dále seznámila přítomné s problémy týkající se výměny plynové přípojky, kdy nebyla provedena v souladu s projektovou dokumentací, nebyla firmou předána a nebyla předána revizní zpráva. V současné době probíhají jednání o reklamaci a odstranění závad.

V Děčíně dne 24.10.2017

Zápis provedla: Šárka Vepřovská



Kontrola: Hana Bendová