

Zápis ze shromáždění SVJ Společenství vlastníků domů Rakovského 3160-65

Datum konání: 28. listopadu 2016
Čas zahájení: 18.00
Místo konání: ŽS Angelovova, Praha 4 – Modřany

Shromáždění předsedal:

Ing. Jan Zavřel, Ph.D., předseda výboru SVJ

Přítomní členové výboru:

Ing. Tomáš Kornienko, místopředseda výboru SVJ

Robert Maděra, člen výboru SVJ

Pověřený zástupce SBD Pokrok:

Dagmar Willingerová, technička - OBS I

Ing. Oldřich Sova, ředitel družstva

JUDr. Bc. Jitka Vepřková Zábojová, právní oddělení

Program jednání:

1. zahájení shromáždění
2. volba skrutátorů a ověřovatelů zápisu
3. schválení programu shromáždění
4. informace o činnosti za poslední období
5. zpráva o hospodaření společenství a stavu finančních prostředků za rok 2015
6. informace kontrolora společenství
7. odsouhlasení plánu oprav na rok 2017
8. odsouhlasení výše záloh na rok 2017
9. odsouhlasení změny rozdělení měsíčních předpisů vlastníka
10. debata ohledně nadcházející revitalizace
11. volná diskuze

1) Zahájení shromáždění

Shromáždění zahájil v 18.25 předseda výboru. V době zahájení bylo přítomno 64,9 % všech vlastníků. Shromáždění JE usnášeníschopné.

2) Volba skrutátorů a ověřovatelů zápisu

Na funkci skrutátorů byli navrženi ing. Kornienko a ing. Zavřel, jako ověřovatelka zápisu pak mgr. Richterová. Hlasování bylo přítomno 65,7 % všech vlastníků.

Hlasování č. 1

Návrh usnesení: Shromáždění souhlasí s tím, aby ing. Kornienko vykonával funkci skrutátora.

Průběh hlasování: PRO: 100 % přítomných PROTI: 0 % ZDRŽEL: 0 %

Výsledek: Usnesení bylo přijato.

Hlasování č. 2

Návrh usnesení: Shromáždění souhlasí s tím, aby ing. Zavřel vykonával funkci skrutátora.

Průběh hlasování: PRO: 100 % přítomných PROTI: 0 % ZDRŽEL: 0 %

Výsledek: Usnesení bylo přijato.

Hlasování č. 3

Návrh usnesení: Shromáždění souhlasí s tím, aby mgr. Richterová vykonávala funkci ověřovatelky zápisu.

Průběh hlasování: PRO: 100 % přítomných PROTI: 0 % ZDRŽEL: 0 %
Výsledek: Usnesení bylo přijato.

3) Schválení programu shromáždění

Ing. Gregoriades navrhl, aby bylo změněno pořadí bodů k projednání. Navrhuje, aby byl bod č. 10 předřazen bodu 7, tedy aby proběhla před hlasováním o zálohách a výši záloh diskuze o nadcházející revitalizaci.

Hlasování č. 4

Návrh usnesení: Shromáždění souhlasí s tím, aby bylo změněno pořadí bodů v programu jednání, aby byl bod č. 10 předřazen bodu 7 předloženého programu. Body následující novému bodu budou přečíslovány podle posloupnosti v pořadí.

Průběh hlasování: PRO: 46,4 % přítomných PROTI: 37,4 % ZDRŽEL: 16,2 %
Výsledek: Usnesení nebylo přijato, shromáždění bude probíhat podle předloženého programu.

4) Informace o činnosti za poslední období

Předseda přednesl informace ohledně dění v posledním roce.

5) zpráva o hospodaření společenství a stavu finančních prostředků za rok 2015

Ing. Kornienko přednesl zprávu o hospodaření a stavu finančních prostředků společenství.

6) Informace kontrolora společenství

Kontrolor přednesl zprávu o jeho činnosti.

7) Odsouhlasení plánu oprav na rok 2017

K předloženému plánu oprav byla z pléna vznesena námitka ohledně alokace prostředků na revitalizaci, přestože je tato částka pouze informační a jedná se pouze o alokaci prostředků, které jsou vyhrazeny příslušné akci. O vyřazení této částky z plánu oprav bylo následně hlasováno. Hlasování bylo přítomno 66,6 % všech vlastníků.

Hlasování č. 5

Návrh usnesení: Shromáždění souhlasí s tím, aby byl přijat navržený plán oprav, avšak bez částky určené pro revitalizaci.

Průběh hlasování: PRO: 100 % přítomných PROTI: 0 % ZDRŽEL: 0 %
Výsledek: Usnesení bylo přijato.

8) Odsouhlasení výše záloh na rok 2017

Výše záloh je stanovena podle předpokládaných služeb a nákladů čerpaných během roku.

Hlasování č. 6

Usnesení: Shromáždění souhlasí s tím, aby byl přijat předložený podklad pro stanovení záloh příspěvku vlastníka (nájemného) a na služby pro rok 2017.

Průběh hlasování: PRO: 100 % přítomných PROTI: 0 % ZDRŽEL: 0 %
Výsledek: Usnesení bylo přijato.

9) Odsouhlasení změny rozdělení měsíčních předpisů vlastníka

Shromáždění bylo seznámeno s tím, že musí být stanoven parametr pro rozdělení měsíčních předpisů vlastníka a následné roční vyúčtování zálohových položek předpisu podle NOZ. V předloženém přehledu, který byl součástí pozvánky, byly uvedeny položky u kterých je stanoveno rozdělování nákladů podle spoluvlastnického podílu či na jednotku.

Hlasování č. 7

Návrh usnesení: Shromáždění souhlasí s předloženým způsobem rozdělování nákladů podle předloženého návrhu.

Průběh hlasování: PRO: 100 % přítomných PROTI: 0 % ZDRŽEL: 0 %

Výsledek: Usnesení bylo přijato.

10) Debata ohledně nadcházející revitalizace

Přítomným byly prezentovány provedené práce v přípravě revitalizace objektu. Při projednávání jednotlivých bodů revitalizace probíhala diskuze a byly vznášeny připomínky a nápady obyvatel.

11) Volná diskuze

Po ukončení předchozího bodu probíhala volná diskuze mezi obyvateli a výborem.

Shromáždění vlastníků bylo po diskuzích ukončeno ve 21.30.

Poznámka:

Doplnění textu, které navrhuje ověřovatelka zápisu paní mgr. Richterová, nelze zhotovitelem zápisu akceptovat. Ověřovatelka zápisu proto odmítla zápis v této zveřejněné podobě podepsat.

.....
Ing. Jan Zavřel, Ph.D., předseda výboru SVJ

Přílohy zápisu:

- zpráva předsedy
- zpráva revizora

*Se zápisem, nesouhlasím, neodpovídá průběhu jednání
mgr. L. Richterová*

Zdůvodnění:

- 1) chybí, co kritizoval revizor, odpověď výboru na kritiku a výčet příloh revizora jako nedíl. součásti záp.*
- 2) chybí údaje, kdo a o čem diskutoval (7. Plán oprav)*
- 3) ad 7. a 11. chybí sdělení: "p. Zavřel, přehlédl rozdíl 180 000 Kč v ceně"*
- 4) ad 10. Revitalizace chybí věta, že projekt dosud nebyl odsouhlasen, dále chybí údaje, které práce již byly provedeny a kdo a o čem diskutoval.*

*mgr. Richt.
mgr. RICHTEROVÁ
13.3.2017*

Zpráva kontrolora k činnosti Společenství vlastníků domů Rakovského 3160 až 3165 za období od 1.12.2015 dosud

Vlastníci mají možnost komunikovat s kontrolorem pomocí mailu K427@centrum.cz nebo osobně.

Kontrolní činnost společenství byla prováděna průběžně.

S výsledky kontrol bylo společenství průběžně seznamováno prostřednictvím informací s názvem

„Kontrola činnosti Společenství Rakovského, informace č. 1 až 18.“

Informace byly vyvěšeny na nástěnkách v jednotlivých vstupech do domu.

Informace byly mailem zaslány výboru na mailovou adresu

„vybor427@gmail.com“.

Informace jsou součástí této zprávy kontrolora a předávám je podepsané zapisovateli ze shromáždění spolu s touto zprávou.

Zprávy jsou kontrolorem archivovány a jsou společenství přístupné.

Informace zahrnují následující okruhy nebo akce.

Uvádím výčet informací, v některých případech s komentářem.

Změna při úklidu domu (informace č. 3,9)

Kontrola hospodaření a tvorba dlouhodobé zálohy (informace č. 17)

Kontrolor sleduje tvorbu DZ – výstupem je přehledný graf. Graf je postupně aktualizován.

Kontrolor pomocí systému INTEGRI sleduje výdaje společenství.

Dostupnost informací o činnosti výboru (informace č. 9)

Vybraná technická zařízení (informace č. 11)

Kontrolor upozornil, že elektrická zařízení mají mít osobu odpovědnou za její provoz.

Osobu, nikoliv kolektivní orgán. Společenství má zřejmě i jiná V TZ než elektrická.

Údržba objektu (informace č. 9)

Likvidace škod po vytopení objektu ve vchodu 3163 (informace č. 12,13)

Výběrové řízení na měřiče tepla a vodoměry (informace č. 3,5,6,7,8,9,16)

Výběrové řízení bylo špatně vyhodnoceno, je zde chyba v součtu položek.

Firma TECHEM předložila nejlepší nabídku, nikoliv iRTN.

TECHEM je o 184 000 Kč levnější, poskytuje plnou záruku 10 let a nabízí levný odečet a rozúčtování. TECHEM působí v Německu od roku 1960, v ČR od roku 1993 a má zhruba 1 000 000 zákazníků.

O dodavateli mělo rozhodnout shromáždění vlastníků hlasováním, nikoliv výbor. Výbor takové kompetence nemá. O investici nad 200 tis Kč dle čl VI odstavce 6.3 stanov rozhoduje shromáždění vlastníků.

Kontrolor v rámci informace č. 16 požádal výbor o vysvětlení okolností ohledně výběrů vodoměrů a měřičů tepla, ale žádnou odpověď do začátku shromáždění nedostal.

113 *Alma de a*

Obměna výměníku (informace č. 3,5,6,7,9 a 14)

V zápisu z jednání výboru 9.6.2016 se uvádí

„Po komunikaci s PTE, a.s. bude v letních měsících provedena rekonstrukce a modernizace výměníkové stanice tepla“.

Další aktivitu výboru, další variantu řešení kontrolor nezaznamenal.

V informaci č. 14 uvádí kontrolor pro porovnání možnou variantu vlastního výměníku, která je dle kontrolora výhodná a přináší nižší náklady na teplo a ohřev teplé vody.

Princip úspor. V případě vlastního výměníku je cena za energii na vstupu výměníku cca o 18% levnější než cena na výstupu pronajatého výměníku, ale majitel hradí náklady na výměník a jeho ztráty. 18% představuje ročně částku asi 360 000 Kč a z toho lze část získat pro společenství. **Dle kontrolora mělo společenství zvážit varianty řešení.**

O konečném řešení mělo rozhodnout shromáždění vlastníků hlasováním, nikoliv výbor. Výbor takové kompetence nemá. O stavební úpravě, která výrazně ovlivní chod domu dle čl VI odstavce 6.3 stanov rozhoduje shromáždění vlastníků. Kontrolor k uvedené informaci č. 14 do začátku shromáždění žádnou reakci výboru nedostal.

Revitalizace domu (informace č. 9,11,15,18)

Zejména Informace č.18 popisuje stav přípravy revitalizace a je to reakce na předloženou **KONCEPCI ŘEŠENÍ bytového domu Rakovského 3160 až 3165, Praha 12, Modřany, předloženou firmou DEKPROJEKT.**

Koncepcie se zakládá na ničím nepodloženém předpokladu úspor po zateplení a to 785 000 Kč. Tato hodnota je nereálná.

V informaci kontrolora č.18 jsou na základě energetického auditu stanoveny roční úspory nákladů na otop v případě zateplení stěn 277 000 Kč. Při nákladu na zateplení stěn 10,46 mil Kč je návratnost této investice 37 let.

Vypůjčíme si peníze na něco, co se vrátí za 37 let!

Střechu je třeba rekonstruovat.

Dlouhá řada potřeb není v koncepci zahrnuta.

Podrobnosti v informaci č.18, dostali jste ji do schránky.

Kontrolor nedoporučuje v tomto stavu příprav přistoupit k navazujícím krokům.

Další

Dále kontrolor sleduje výborem podepsané smlouvy, podepsané faktury, pracovní výkazy, účtenky.

Náklady na správu objektu

Následující informace je jen rámcová, pro vaši představu a popisuje přibližné náklady na správu společenství.

Výbor 9762 Kč (před daní 15%) / měs

Kontrolor 2440 Kč (před daní 15%) / měs

Služby dle mandátní smlouvy s Pokrokem cca 23 000 Kč / měs

iRTN cca 4000 Kč/ měs (50 000 Kč za rozpočítávání tepla a vody ročně)

Další náklady

Celkem více než 40 000 Kč za měsíc, zhruba 0,5 mil Kč za rok.

213 Handra

Připomínka kontrolora k následnému bodu č.7 shromáždění vlastníků, odsouhlasení plánu oprav na rok 2017 - položka Revitalizace objektu, s nákladem 11 mil Kč z naspořených peněz, další náklad 9 mil Kč řešený půjčkou, celkem 20 mil Kč.

Doporučuji shromáždění tento bod řádně zvážit.

Shromáždění vlastníků dne 12.11.2015 a následné dohlasování per rollam odsouhlasilo na doporučení výboru firmu DEKPROJEKT pro vypracování projektu revitalizace. A dále je v souvislosti s tímto bodem uvedeno „**Při zpracování projektu budeme s projektantem aktivně jednat a probírat možná řešení. Budou probíhat také schůzky s obyvateli**“.

V přeložené Konceptci řešení bytového domu Rakovského použitelná různá možná řešení prakticky nejsou.

Avizované schůzky se zredukovaly na jednu a to těsně před shromážděním.

Žádný prostor pro diskuzi.

Předkládané řešení revitalizace považuji za nepřijatelné, nepropracované, které ignoruje skutečné potřeby domu po 35 letech užívání.

Dle mého názoru tudy cesta k uvážené, perspektivní a ekonomické opravě a revitalizaci nevede!

Bod neřeší způsob, kdo a jak o dodavatelích a částkách rozhodne.

Není zde zabudován způsob následného výběrového řízení realizátora a jeho vyhodnocení. Není zde uveden způsob hlasování o budoucích dodavatelích a o nákladech. Rozhodně si nepřejí výklad, aby tímto zařazením do plánu oprav byly delegovány tyto pravomoci na výbor. A opět Čl. VI odstavec 6.3 stanov uvádí, že částky na opravy nad 200 000Kč a půjčky na opravy schvaluje shromáždění.

Nesprávné také je, že bod shromáždění č.10 Debata ohledně nadcházející revitalizaci je zařazen až po diskutovaném bodu č.7.

Hazdra

Hazdra 27.11.2016

příloha 23 listů

Hazdra

Zpráva předsedy

Vážení vlastníci,

další rok je za námi a došlo opět k několika událostem.

První změnou je zajišťování úklidových služeb firmou ProClean. Během uplynulého období došlo k asi třem zpětným vazbám ohledně kvality poskytovaných služeb. Po připomínkách na vedení firmy byly vždy nedostatky promptně odstraněny. V případě jakékoli připomínky k úklidu Vás rádi vyslechneme.

Během začátku léta proběhla výměna kalorimetrů a vodoměrů z důvodu ukončení jejich certifikace přesnosti. Technologie byla volena za bezdrátovou z hlediska odečtu spotřeby. Doposud byla dodavatelem i rozúčtovatelem firma I. RTN, s.r.o. Na základě referencí byla poptána konkrétní technologie (Siemens a Bonega) a vybraných typů zařízení (firmy IRTN, Maddalena, Renova a Techem). Mezi hlavní požadavky výběru dodavatele technologie patřila spolehlivost, reference, otevřenost systému a také samozřejmě cena. Jedině firma IRTN splnila technické požadavky na dodávku námi poptaných zařízení, navíc poskytuje záruku 10 let na všechna zařízení, a to bez jakýchkoli podmínek. Např. firma Techem, která byla sice nejlevnější, nabízí pouze vlastní zařízení, záruku podmiňuje pouze vlastním odečtem a rozúčtováním a musí být pro dálkový odečet instalován dodatečný počítačový systém a nenabízí námi poptané zařízení. To vše ovlivňuje výslednou cenu, která se samozřejmě liší od nabídkové. Navíc je zde riziko, že v případě úpadku firmy nebude nikdo, kdo by mohl zařízení odečítat, navíc nenabízejí možnost odečtového zařízení k odkupu. To vše bylo zváženo a není důvod odstupovat od služeb firmy, která je zde dlouhodobě bez jakékoli připomínky z naší strany či špatné reference. S výměnou dodavatele služeb bychom přijali jistou dávku rizika. Přestože bychom zaplatili jednorázově méně, mohli bychom v budoucnosti na takovou volbu doplatit. To vše jsou jen úvahy a vše by pravděpodobně probíhalo bezproblémově. Tato investice i s částkou byla odsouhlasena per rollam v roce 2015. Výběrové řízení na dodavatele těchto zařízení proběhlo za posledních asi 10 let poprvé a je čistě na výboru, jakou firmu předloží ke schválení shromáždění. Zákon ani naše stanovy nepřikazují vypsání výběrového řízení. To jsme si jako výbor provedli iniciativně sami. Cílem bylo zjistit, zda není dodavatel shodné technologie s menšími náklady. Jediné, co stanovy přikazují, je odsouhlasení investice přesahující jistou částku. To vše proběhlo v souladu s našimi stanovami. Někteří vlastníci však ani po třetí výzvě nemají měřicí zařízení vyměněno za nové; budou k výměně vyzváni doporučeným dopisem. V případě nevyhovění jim může být účtována zvýšená sazba běžné spotřeby.

V tomto roce také proběhla výměna již dosluhující předávací stanice tepla. PS je výhradním majetkem Pražské teplárenské a.s. Poslední roky byl její stav skloňován neustále, aniž by s tímto stavem někdo něco udělal. Podle stavu při odstraňování staré technologie byl již stav původní PS na hraně životnosti. Na začátku roku 2016 jsme zahájili jednání s vlastníkem PS – firmou PT, a.s. (Pražská teplárenská). Po složitých jednáních bylo dosaženo výměny PS za zcela novou, moderní. Veškeré náklady šly za PT, naše společenství tedy nevynaložilo žádnou částku na její výměnu. Naopak, podařilo se nám jako jedinému objektu vyjednat renovaci podlah v opuštěných místnostech (původně technologie obsazovala 4 místnosti, v současnosti již jen jednu menší), a to v přibližném odhadu za několik desítek tisíc Kč (sanace a betonáž podlah s kari sítí). Také by nám PT za „strpění“ prací měla převést na účet 10.000 Kč (dáno smlouvou). Protože při odstraňování staré technologie a také při opravách radiátorů a jejich výměnách (asi 3 byty) pronikl do topného systému vzduch, byli vlastníci požádáni před zprovozněním systému o otevření ventilů na topných tělesech z důvodu odvzdušnění systému. Protože ale toto provedla jen malá část b.j., byl zbylý vzduch roz distribuován do systému. S postupným otevíráním dalších topných těles při již běžícím systému způsobilo, že některá tělesa netopila celá. To bylo odstraňováno p. Hejdukem a mnou. Probíhalo tedy odvzdušnění přímo v jednotkách na topných tělesech, nikoli pouze v nejvyšších patrech pomocí odvzdušňovacích ventilů. Snad je již situace lepší, alespoň podle zájmu obyvatel o tuto službu. Výměňková stanice je majetkem PT, a.s. tak, jako doposud. V budoucnu však nebrání nic tomu, abychom si stanici odkoupili do vlastnictví. Nyní však nevidím důvod, proč bychom se měli starat o technologicky relativně náročné zařízení. Jeho vlastnictví má sice i několik výhod, avšak i nevýhod, které však prozatím považuji za převažující.

U odboru životního prostředí byl objednan prořez dřevin na jižní straně objektu, kde náletové dřeviny zasahují na lodžie a v některých místech prorůstají i do hydroizolace (totéž se týká severu). To se týká objektu nejvíce u vchodů 3163-65. Termín realizace mám potvrzen na polovinu prosince – v době vegetačního klidu.

Asi nejvíce práce a času nám zabral projekt revitalizace (revitalizace=obnova, oživení). Proběhlo několik schůzek s projektantkou a sami jsme si mapovali objekty, zejména v okolí, které jsou již v novém „kabátu“ a lze z nich čerpat inspiraci. Projekt se skládá z několika etap. První etapa obsahuje specifikaci, co přesně chceme za technické řešení. To vyplynulo z našich zjištění na objektech a bylo předáno pro vypracování projektu. Z těchto požadavků vznikl dokument nazvaný „Koncepce řešení“. Jde o studii předběžných nákladů a opatření celého projektu. Během měsíce listopadu proběhla debatní schůzka mezi výborem a vlastníky. Schůzky se zúčastnilo asi 10 obyvatel. Z diskuze vznikly připomínky, kterým bude věnován prostor v jednom z bodů shromáždění. V současné době jsou náklady projektu přibližně 20 mil. Kč. Podle stavu našeho účtu na dlouhodobé záloze bude třeba zajistit půjčku asi 10 mil. Kč. Půjčka bude hrazena z tvorby dlouhodobé zálohy v budoucnu. Částku pro tvorbu dlouhodobé zálohy nebude potřeba navyšovat. V současnosti máme představu o konkrétních řešeních a budeme rádi, pokud přispějete svými nápady. V dalším kroku, doufejme, že do konce roku 2016 bychom rádi předali konkrétní požadavky (konstrukce lodžii, schodů atd.) pro vypracování další fáze projektu. Na základě těchto detailů bude vypracována projektová a výkresová dokumentace pro provedení stavby a stavební povolení. Podle upřesnění bude stanovena i výsledná cena (výkaz výměr a kontrolní srovnávací rozpočet). Dalším krokem bude výběrové řízení na zhotovitele a následné odsouhlasení investice (včetně půjčky) shromážděním (jaro 2017?). Během podzimu roku 2017 bychom rádi revitalizaci zahájili. Pro tuto akci jsou pod bodem „odsouhlasení plánu oprav“ alokovány prostředky. Tyto prostředky jsou navrženy, avšak neznamená to, že musejí být použity. Jde pouze o alokaci prostředků. Tato částka však není dostatečná a na následujícím shromáždění bude třeba ještě pro provedení stavby odsouhlasit půjčku.

Výsledná grafická podoba našeho objektu je plně v našich rukou. Byly nám předloženy možné vizualizace, do kterých jsme nezasahovali, ale osobně máme odlišnou představu. Inspirovali jsme se v našem okolí, ale nechceme kopírovat. V souvislosti s tím jsme Vám poskytli předtisky, které můžete využít. Za jakékoli návrhy předem děkujeme.

Kromě „vnější“ revitalizace objektu je třeba se věnovat i interiéřům a dalším částem objektu. V současné době nemáme dostatek prostředků, ale primárním cílem je nyní stabilizace pláště a střechy a s tím související návaznosti, jako jsou např. lodžie, lávky, parapety a další. V budoucnu bude třeba se věnovat interiéřům za vstupními dveřmi. V rámci revitalizace bych doporučoval alespoň výmalbu a drobné opravy. V poslední době se objevují problémy ve vodoinstalaci (nevhodné provedení – plastová šroubení a použití materiálu trubek pro SV i na vedení TV, protékající ventily a praskající vedení pod svorkami) a také její vyregulování na patě stoupacího vedení. V budoucnu bude také třeba věnovat péči svíslému rozvodu elektrické energie, neboť i přes pravidelnou péči se začínají objevovat nedostatky. Některé svorkovnice a jističe začínají u AI rozvodů odcházet.

Během roku se objeví občas i jistá míra kritiky. Něco se nám podaří lépe, něco hůře. Za jakoukoli konstruktivní kritiku děkujeme. Občas se však objeví i anonymní kritika, na kterou však nelze reagovat, přestože by mohla vzniknout i plodná diskuze. Zájem o dění v objektu je často minimální a jen úzká skupina zájemců se po výzvách účastní debat a jednání. Těmto několika lidem bych chtěl velice poděkovat za cenné připomínky a náměty.

Rád bych Vás ubezpečil, že dveře jsou otevřeny komukoli a že rádi s každým zcela otevřeně probereme jakoukoli otázku a pokusíme se nalézt odpovídající řešení, případně nejasnosti vysvětlíme.

Děkujeme Vám.

Jan Zavřel, předseda

V Praze dne 28. 11. 2016