

Z á p i s č.004 ze shromáždění vlastníků jednotek Baarova 1379, Hradec Králové a členské schůze SO 096, konané dne 29.3.2011, ve velké sušárně Baarova 1379- 13.poschodí, Hradec Králové.

Přítomno 37 vlastníků jednotek s celkovým spoluvlastnickým podílem 78% - 10x plná moc
3 členové samosprávy SBD 096
jmenovitě podle prezenční listiny

Program: 1. Zahájení, usnášení schopnost, materiály
2. Činnost SVJ od 7.4.2010, kontrola zápisu
3. Hospodářský výsledek za rok 2010
4. Směrnice o zadávání výběrového řízení, oprav a rekonstrukcí
5. Plán oprav na roky 2011-12
6. Dodatek ke smlouvě o správě domu
7. Navýšení fondu oprav-měření tepla
8. Odměny členům výboru SVJ
9. Volba delegáta na shromáždění delegátů SBD
10. Usnesení shromáždění
11. Závěr

1. Schůzi zahájil a řídil předseda p.Studený. Při zahájení schůze v 17.15 hod. bylo přítomno:

35 vlastníků jednotek s podílem 73,8% a 3 členové – družstevníci, nájemci bytů SBD HK. Shromáždění bylo ve smyslu stanov SVJ, čl.5, odst.6 usnášení schopné.

U hlasování jsou uváděny počty hlasujících a potřebné kvoty pro přijetí návrhu.

Za společného vlastníka SBD Hradec Králové hlasovala paní Gúrtlerová

Písemné materiály : Návrh směrnice k zadávání oprav a rekonstrukcí

Nabídky firem na rekonstrukci vchodů a zvonkového rozvodu -4x

Přehled faktur schvalovaných statutárními zástupci SVJ a správcem domu.

Návrh čerpání z fondu oprav v roce 2011

Doplnění znění stanov – schváleno 7.4.2010

2. Činnost SVJ od 7.4.2011, čerpání z fondu oprav, kontrola zápisu

Zprávu přednesl předseda p.Studený v úvodu uvedl, že přehled o čerpání financí je jako písemný materiál tohoto shromáždění

Výborem SVJ byly zajišťovány nutné opravy a údržba vyplývající z aktuálních potřeb.

Z nákladnějších akcí to byly: dokončení rekonstrukce STA pro příjem digitálního televizního vysílání, instalace poměrových měřičů tepla, povinná výměna vodoměrů ve 36 bytech, revize požárního vodovodu + akustický alarm, oprava dlažby v 7. a 8.p (p.Horák), instalace nové rozvodné skříně výtahů + revize, přetěsnění panelu, okna a protidešťová ochrana ventil.potrubi.

4. září byla zahájena firmou Kone výměna malého výtahu, ukončena 9.6.2010

Na základě smluvních podmínek byla konečná faktura zaplacená v červenci 2010.

Uzavření smlouvy o dílo na servis výtahů firmou Kone, bližší v zápise výboru SVJ č.002.

Reklamace provedení dlažby u šachetních dveří-oprava. Předláždění nebylo možné z důvodu nebezpečí zborcení velké plochy.

Podle smlouvy o dílo č.1379/ZTI/HK/2011201(svj/163/2010/096) realizovala firma Techprofi HK, s.r.o. rekonstrukci ležatých rozvodů SUV a TUV včetně ZTI. Bližší podrobnosti k výběrovému řízení jsou uvedeny v zápise č.002 ze dne 6.10.2010 (obdrželi všichni vlastníci a nájemci a je k dispozici na <http://baarova1379.sweb.cz>.) záruční lhůta 60 a 24 měsíců (práce a materiál)

Kontrolní dohlídka Hasičského záchranného sboru KHK 2.7.2010. Zásadní závady v protipožárním zabezpečení domu nebyly shledány. Formální nedostatky byly odstraněny v průběhu šetření. Bylo doporučeno nevyvěšovat Požární řád, postačuje seznam telefonních čísel tísňového volání.

Byla zpracována charakteristika všech společných prostor domu., klíče od uzávěrů umístěny ve schránce vestibulu. Přestože všichni uživatelé bytu obdrželi výsledky prohlídky

provedené požárně- bezp. technikem správce včetně možných sankcí za nedodržování předpisů, jsou v jednom z únikových prostorů v 9. poschodí trvale umístěna 2 jízdní kola.

Zákonná lhůta pro revizi plynového rozvodu a spotřebičů – úhrada z fondu oprav

V bytě u paní Čížkové bude revize dodatečně z důvodu neumožnění vstupu revizního technika (3x výzva bez odezvy). V revizní zprávě je uvedena nutnost výměny 4 uzavíracích ventilů plynu ve stoupačkách 1,2,4,5. Bylo provedeno v souvislosti s rekonstrukcí ležatých rozvodů SV a TV. Velmi laxní přístup značné části uživatelů bytů k pokynům při napouštění plynu po opravách.

Připomínka k seřízení čidla pro osvětlení vestibulu – vzhledem ke skutečnosti, že úroveň osvětlení nedosahuje u všech nástupišť výtahů předepsanou hodnotu 50 luxů (zjištění Kone) nebudou světelná čidla seřizována na jinou úroveň osvětlení.

Ve spolupráci s městskou a státní policií řešeno neoprávněné zaparkování auta v již. průchodu. Kritické připomínky některých vlastníků k prováděným opravám a rekonstrukcím – výtahy, voda.

Opětovný požadavek p. Kalendy na sjednocení vkladů do fondu oprav – odporuje zákonu o vl. bytů a spoluvlastnickým poměrům v domě.

Výbor obdržel na vědomí II. upomínku správce k neplacení nájmu za 10+11/2010 – 1 vlastník.
Kontrola zápisu ze 7.4.2010

Platba za pronájem SP je rozepsána v nájmu paní Švarcové

Společnost Magnalink dosud ne zahájila instalaci světlovodných kabelů-smlouva je podepsána.

Hlasování č.1: schválení zprávy o činnosti, čerpání prostředků z fondu oprav, kontrola zápisu pro odsouhlasení více než 50% zúčastněných na SSV

Pro: 36 . proti 0 - **zprávy o činnosti, čerpání z fondu oprav a kontrola zápisu, vše bylo schváleno**

3. Hospodářský výsledek za rok 2010

Hospodářský výsledek na účtu 325.600 je ve výši 122.287 Kč jako výnosy z pronájmu u vlastníků bj. + 21.049,47,-Kč. u nájemců bytů-družstevníků. Zdanění vlastníků jednotek individuálně podle zákona, za nájemce tj. SBD je srážena daň ve výši 19%.

Výbor SO navrhuje v plné výši převést do fondu DZOÚI – účet 955.000..

Stav financí ve fondu DZOÚI k 31.12.2010 je 165.928, 62 Kč příspěvek na m2 je 19,36 Kč

Pro rok 2011 je kalendář splátek pronájmu: 2x 58.158,-od GTS Novera ke 30.6. a 30.12.011, 1x 35.880,- ke 31.1.011 (Jan Kričfaluši-Linecom)

Záloha na úklid společných prostor vykazuje přeplatek 3.946,-Kč

Společné osvětlení má nedoplatek 2.646,- Kč, zvýšená spotřeba při rekonstrukcích výtahů.

Zálohy na provoz výtahů – nedoplatek 20.198,- Kč (ceny+započítán přívod energie a revize)

Rozpis plateb pro rok 2011 je 69.272 (+cca 6.000,- vzhledem k r. 2010)

Celkové čerpání z fondu oprav za rok 2010 je 1,201.601,-Kč. V materiálech schůze byl předán rozpis plateb a faktur schvalovaných stat.zástupci SVJ a správcem domu SBD HK.

Ostatní zálohové platby budou vyúčtovány jednotlivým uživatelům bytů v obvyklém termínu

Sjetiny účetních výstupů roční uzávěrky hospodaření jsou k nahlédnutí u hospodářky .

Návrh výboru na sjednocení poplatků za výtahy -1. poschodí nadále neplatí

Hlasování č.2: změna poplatků za výtahy u bytů ve 2 – 12.posch, jednotná sazba ve výši

124,- Kč/měsíc a příspěvků na společné osvětlení pro všechny byty na

20,-Kč/měsíc, pro odsouhlasení nejméně 75% přítomných

Pro: 35, proti: 1 - **změny poplatků s platností od 1.7.2011 byly schváleny (97,4% přít.)**

Hlasování č.3 : výsledky hospodaření za rok 2010 a převod ve výši 143.336,47 Kč.do fondu oprav, potřebná kvota pro schválení většina přítomných

pro: 37 proti 0 – **výsledky hospodaření a převod do fondu oprav byly schváleny (100% přít.)**

4. Směrnice o zadávání výběrového řízení, oprav a rekonstrukcí

V souladu se zněním stanov SVJ výbor projednal a schválil na své schůze dne 6.10.2010

návrh směrnice (viz. zápis č.002). Vlastníci bj. obdrželi písemně jako součást materiálů pro ní toto shromáždění.

p.Blažek

Námítka proti znění článku 3.

Hlasování č.4: Směrnice o zadávání VŘ, oprav a rekonstrukcí, potřebná kvota je většina přítomných

pro : 36 proti: 1 – **směrnice byla schválena** (97,5% přít.)

5.Plán oprav a údržby 2011-2012

Návrhy výboru SVJ:

5.1 Rekonstrukce – výměna prosklených portálů, nové dveře, elektrický zámek u hl.vchodu s otevíráním na čip, zadní vchod na klasický klíčový zámek Dálkové otevírání hl.vchodu z bytů, rekonstrukce zvonkového rozvodu, nové pošt.schránek, úpravy vestibulu a přístřešku Vzhledem k rozsahu prací bylo provedeno poptávkové řízení u celkem 9 firem.

Možnost přesunout portál zadního vchodu - kladné vyjádření odboru HA mmHK a ČEZ.

Náklady na přesun elektr.rozvodné skříně cca 30.000,-

Došly nabídky od 4 firem v rozsahu od 476.000 Kč do 762.000Kč

Bylo rozhodnuto: otevírání vstupních dveří hlavní vchod na klíč (omezená možnost kopií) zadní vchod na klíč

poštovní schránky umístit do předního portálu

2 drátový digitální systém pro 60 bytů, tlačítkový systém s rozlišením vyzvánění z podlaží , elektr.zámek s dálkovým otevíráním hl.dveří

přijmout nabídku firmy ELSPRO, s.r.o (476 resp. 540 tis. podle použitého profilu)

5.2 Výměna oken v komorách za plastová- poslední nátěry v roce 2004

Výbor SVJ zajistí objednávku výběrového řízení pro výměnu oken –termín 11/2011

5.3 Výhled zateplení a rekonstrukce štítových stěn a průchodů - návrh výboru

Zpracování projektu pro zateplení štítových stěn (předběžné náklady 135.000) etapa 1 realizace ve II.pol 2012–etapa 2 s tím, že na podzim v roce 2012 budou zatepleny stropy průchodů (sever a jih) štít sever v roce 2013 je však nutná výměna oken (Horák, Blažek). Etapa 3 v roce 2014 resp.2013

Předběžné náklady na celou akci cca 3 mil. Kč. Předpoklad financování: etapa 1+ 2 v roce 2012 a 2013 z fondu oprav, etapa 3. v roce 2014 (splátky z FO bez navýšení podle dohody s prováděcí firmou).

V plánu oprav nebude uvedeno, zařadit na schůzi v roce 2012.

p.Studený

V současné době jsou plastová okna vyměněna ve 30 bytech úplně nebo částečně

Dokončení výměny oken v bytech podle možností jednotlivých uživatelů, doporučeno do

konce roku 2014. Vyměnit okna u p. Horáka a Blažka – obdrží příspěvek z FO podle

rozhodnutí členské schůze samosprávy ze dne 15.4.2004, tj. 2.936,- u 1+2 a 3.534,- u 1+3..

Hlasování č.5: plán oprav pro roky 2011, 2012 uvedené pod body 5.1, 5.2

kvota pro schválení je nejméně 75% všech vlastníků

pro: 37, proti: 0. – **návrh byl přijat** (78% všech vlastníků podle spoluvl.podílu)

6. Dodatek č.1 ke smlouvě o správě domu

SBD HK předložil návrh dodatku, kterým se s platností od 1.7.2011 zvyšuje odměna správci uváděná v čl. VII ,ze stávajících 130,-Kč vč.DPH na 127,- Kč + DPH 20% tzn. na 152,40 Kč za měsíc a byt. Podle růstu inflace bude navyšováno vždy k 1.7. za předchozí kalendářní rok. Zdůvodnění: snížení úrokových sazeb, zvýšené provozní náklady.

p.Křepela a p.Blažek

Požadují rozbor nákladů na rozpočet spotřeby tepla za situace kdy si každý vlastník hradí náklady na odpočty poměrových měřičů tepla (pro správce jsou nižší).

p. Blažek požádal o uvedení v zápise:

Nesouhlasím s vedením účetnictví pro naše SVJ na společném účtu SBD.

Hlasování č.6: schválení dodatku č.1 ke smlouvě o správě domu ze dne 21.4.2010
potřebná kvota pro schválení je 75% přítomných

pro:7(vč.plné moci), proti:29 – **návrh dodatku č.1 nebyl byl schválen** (11,4 % svp).

Rozhodnutí shromáždění

Po rozboru nákladů před zavedením měřičů tepla a po případném snížení příspěvku podle připomínek p.Křepely a Blažka zajistí výbor nové hlasování na podpisovém archu.

7. Navýšení fondu oprav-měření tepla

Podle smlouvy o dílo na servisní a odečítací službu měření spotřeby tepla v bytech bude firmou Techprofi vyfakturováno cca 14.000Kč.

Smluvní správce SBD HK zahrnuje tyto platby do fondu oprav. Pro další období je nutné fond trvale navýšit o jednorázovou částku 15.000. Kč.

Pro jednotlivé vlastníky a nájemce bude rozpočítáno podle velikosti spoluvlastnických podílů, což odpovídá počtu měřičů v bytě.

Hlasování č.7: navýšení fondu oprav o 15.000 Kč, potřebná kvóta je 75% přítomných pro 36, proti: 1 - **návrh byl schválen** (97,5% přít.).

8. Odměny členům výboru SVJ

S odvoláním na usnesení SSV dne 7.4.2010 navrhl předsedající hlasovat o navýšení odměny funkcionářům výboru ze stávajících 50,- Kč na 60,- Kč za měsíc a byt s platností od 1.7.2011.

Hlasování č.8: výdaje na středisko, potřebná kvóta 75% přítomných pro: 37, proti 0 - **návrh byl schválen** (100% přít.)

9. Volba delegáta na shromáždění delegátů SBD HK

K 29.3.2011 je v domě : a) 10 členů SBD HK – nájemců bytů
b) 7 členů SBD HK – vlastníků bj.

Přítomno bylo 5 členů SBD HK

Jako delegát bez časového omezení byla na shromáždění delegátů SBD zvolena paní Iva Hrušková.

10. Usnesení shromáždění vlastníků jednotek Baarova 1379, Hradec Králové

Část A

Shromáždění vlastníků:

1. Schvaluje zprávu o činnosti výboru samosprávy za období od 7.4.2010 do 29.3.2011
2. Schvaluje zprávu o hospodaření a převod hosp.výsledku ve **výši 143.336,47 Kč do fondu oprav.**
3. Schvaluje navýšení příspěvků – výdaje na středisko, pro vyplacení odměn funkcionářům výboru SVJ **na 60,- Kč/měsíc a byt** s platností od 1.7.2011
4. Schvaluje zněnu plateb:
za výtahy **na 124,- Kč/měsíc** a za společné osvětlení **na 20 Kč/měsíc** v obou položkách jde o **jednotnou částku pro každý byt** s platností od 1.7.2011.
5. Schvaluje **navýšení fondu oprav o jednorázovou částku 15.000 Kč.** s platností od 1.7.2011 jako úhradu nákladů na rozúčtování spotřeby tepla podle poměrového měření v bytech. .
6. Schvaluje plán údržby a oprav v položkách:
 - 5.1 Rekonstrukce vchodu a zvonkových rozvodů , termím III.Q 2011, vybrána firma Elspro s.r.o.
 - 5.2 Výměnu stávajících dřevěných oken ve 12 komorách za plastová, termín IV. Q 2011
7. **Neschvaluje znění dodatku č.1 ke smlouvě o obstarání správy** domu ze dne 21.4.2010. Požaduje vyčíslení úspor nákladů správce na rozdělení spotřeby tepla a jejich promítnutí do do výše poplatků za správu podle čl.VII. V současné době po instalaci poměr.měřičů je hrazeno uživateli bytů podle SOD s firmou Techprofi.
Následně výbor zajistí nové hlasování na podpisový arch.
8. Schvaluje Směrnici SVJ k zadávání výběrového řízení, oprav a rekonstrukcí

Část B

Shromáždění vlastníků:

1. Pověřuje výbor SVJ
 - a) zajištěním zpracování smlouvy o dílo na výměnu domovních portálů , rekonstrukci zvonkového rozvodu a úprav vestibulu v rozsahu podle rozhodnutí tohoto shromáždění
 - b) objednáním výběrového řízení na výměnu oken v komorách za plastová .
2. Ukládá výboru SVJ
 - a) trvale zabezpečovat udržování společných prostor, zajišťovat průběžné opravy a rekonstrukce
 - b) předat zápis se shromáždění SVJ všem vlastníků jednotek a členům SBD- nájemcům bytů
3. Ukládá všem vlastníků a nájemcům bytů:
 - a) Trvale dodržovat Stanovy SVJ a Domovní řád, tím předcházet škodám a ohrožení obyvatel v domě. V § 5 odst. 1 písm. b) zákona o požární ochraně, je kromě jiného uvedeno, že právnické a fyzické osoby jsou povinny udržovat volné únikové cesty a volný přístup k nouzovým východům, k rozvodným zařízením elektrické energie, k uzávěrům vody, plynu, topení a produktovodům, k věcným prostředkům požární ochrany a k ručnímu ovládní požárně bezpečnostních zařízení. Jakékoliv předměty na únikových cestách nesmí bránit evakuaci a nesmí zvyšovat požární riziko!
 - b) Zajišťovat úklid společných prostor podle rozpisu nejméně 2 x za týden
4. Doporučuje všem, kteří dosud nerealizovali výměnu oken, aby tak učinili do konce roku 2014. V souvislosti s výhledem rekonstrukce a zateplení štítových stěn a průchoďů je nutné, aby v bytech sekce 1-8 posch. a sekce 2-6. posch. byla vyměněna okna .

Část C

Jako delegát samosprávy SBD 096 na shromáždění delegátů byla zvolena paní Iva Hrušková

Hlasování č.9 k usnesení shromáždění vlastníků:

pro: 100 % přítomých - **usnesení bylo schváleno**

11 Závěr

Schůze shromáždění vlastníků jednotek Baarova 1379, Hradec Králové byla předsedajícím ukončena v 18.40 hodin.

Zapsal: Studený

V Hradci Králové dne 29.3..2011

Za výbor SVJ :

.....
Jiří Studený – předseda výboru SVJ

.....
Julio Gebert – člen výboru SVJ