

Zápis ze shromáždění vlastníků jednotek E. Beneše 574-575 ze dne 10.12.2014

Shromáždění zahájil p. JUDr. Ježek v 18,04 hod., přečetl program pozvánky na shromáždění, která byla vyvěšena s dostatečným předstihem a odůvodnil, proč se schází shromáždění v této době, že výbor čekal na informace k investicím a nechtěl dělat dvě shromáždění v jednom roce. Nechal hlasovat o programu shromáždění, program byl jednomyslně schválen.

Program :

- 1) Zpráva o činnosti výboru.
- 2) Zpráva o hospodaření a stavu účtů k datu shromáždění.
- 3) Schválení účetní uzávěrky za rok 2013.
- 4) Plán činnosti na rok 2014.
- 5) Schválení rozpočtu na rok 2014.
- 6) Návrhy na změny ve výboru SVJ.
- 7) Diskuse.
- 8) Usnesení a závěr.

Ad.1 Zprávu o činnosti výboru přednesl p. JUDr. Ježek.

Ad 2. Zprávu o hospodaření a stavu účtů k datu shromáždění přednesl. p. Houska.

Ad. 3. Účetní uzávěrku za rok 2013 přednesl p. Houska.

Ad. 4. p. Dufek uvedl, že plán činnosti na rok 2015 bude záviset na tom, na čem se dohodneme, výbor SVJ se zabýval finanční náročností jednotlivých prací a proto shromáždění předkládá následující možnosti :

- výměna tzv. boletických panelů o obou našich vchodů, které jsou v částech se schodišti a společných prostorách u výtahů, kde se cena pohybuje v rozmezí od 1,5 mil Kč do 2 mil Kč,
- rekonstrukce lodžii včetně výměny zábradlí a desek a likvidace stávajících vychází na 7,5 milionu Kč,
- v případě zateplování pláště budovy jde potom o částky mezi 10 až 12 miliony Kč.

P. Dufek uvedl, že výbor navrhuje provést výměnu boletických panelů, částku 1,5 až 2 miliony Kč bychom měli bez půjček a bez zvyšování plateb na 1 m čtverečný.

Dále uvedl, že jednou z investic, kterou by bylo možno provést je výměna protipožárních dveří vedoucích ke schodištím. Dále pak odstranění výlevků ze společných komor na patrech, jednak z důvodu zvětšení tohoto prostoru a dále pak zamezení průniku hlodavců z teplovodního topení do vyšších pater.

Další investice :

- zavedení internetových stránek SVJ, které firma nabízí za 10.000.- Kč,
- výměna vodoměrů na SV a TUV, kterým končí platnost.

Ad 7. JUDr. Ježek otevřel diskusi a uvedl, že vzhledem k tomu, že shromáždění není usnášeníschopné, že neschvalujeme konkrétní práce, ale cílem bude, aby výbor dostal mandát k tomu, aby mohl nechat zpracovat projekt a aby mohl provést úkony k získání stavebního povolení. Potom bude nutné projednat nabídky firem, každá provádí jinak, některé řežou toperní, musí se to však udělat pořádně, ne jít jen na nejlacinější variantu.

p. Dufek – výměnu boletických panelů lze brát jako zateplení a tedy úsporu energie, i když by to nepřineslo 7 % úspory, byla by zde i vzhledová stránka třídy E. Beneše.

p. Zoubková - otázala se na tepelnou úsporu na chodbách,

p. JUDr. Ježek - uvedl, důvody proč nejprve začít s výměnou boletických panelů – nejen dosluhující dřevěná okna u schodišť a v prostorách výtahů, ale i odstranění azbestu, tepelná úspora vyplývající z výměny za plastová okna a za čtvrté i vzhled domu, jak zde bylo již řečeno.

p. MUDr. Moš – dotazoval se, z čeho investovaly vedlejší vchody

p. JUDr. Ježek - šlo by zvýšit platby za 1 m čtverečný, uvedl, že my nemáme balkon, ale lodžie, že SVJ spravuje společné prostory ze společných peněz SVJ, dle něho by byla investice do lodžii porušení práva, poukazoval na rozhodnutí vrchního soudu ve sporech o lodžii, že lodžie jsou vlastníků bytů,

p. Svědík - nesouhlasí, že strašíme právem, kdo se s kým soudil na Benešovce, jde jen o to, co si odsouhlasíme, ostatní dostali i dotace, není třeba někomu vykládat, že máme lodžie,

p. JUDr. Ježek – je to potom investice do cizího majetku, můžeme se usnést, ale můžeme také jednat protiprávně, vy neodpovídáte majetkem, ale členové výboru ano.

p. Daněk – přiklonil se k názoru, že lodžie je součástí bytu, když měnil pojištění bytu v roce 2013, tak mu to soudní znalec vyměřil včetně lodžie. Naproti tomu balkony jsou součástí pláště. Zda opravit či neopravit, 7,5 milionu je velká částka, uvedl, že on má lodžie relativně v pořádku, středová kotva není nosná, boční kotvy jsou dobré, on má 3 lodžie zakryté (zasklené), stálo ho to 80.000.- Kč. Má rovněž opravené podlahy lodžii. Dále uvedl, že nesouhlasí s tím, že výměnou boletických panelů bude úspora energií 7 %, řada vlastníků má vyměněná stará okna za plastová, případně za dřevěná, úniky jsou tvořeny okny, úspora u našich vchodů při zateplení by bylo těch 7 % a návratnost investice je 27 let. Je však pro výměnu boletických panelů, u nich je nulová tepelná izolace i vzhledem k osazení starými dřevěnými okny při zachování radiátorů na společných chodbách, protože nikdy nevíme, jaké přijdou mrazy.

p. JUDr. Ježek – výbor se zabýval i lodžii, izolace, dlažby, nechceme se však zabít všech peněz, v současné době nejsou žádné dotace, není zatím známo, zda ještě nějaké dotace budou, peníze by se daly získat i formou půjček.

p. Daněk – kdy jsem pracoval ve stavebnictví, dělal jsem běžně revitalizaci lodžii, zábradlí – žárový zinek, dlažba, celkem vyšla jedna lodžie na 20.000.- Kč, když se prováděla zevnitř (nestavělo se lešení zvenčí). Lodžie je skutečně součástí bytu.

p. Ing. Sedláček – navrhuje rekonstrukce celého předku (tedy strany do třídy E. Beneše) najednou.

p. JUDr. Ježek – boletické panely jsou na straně do třídy E. Beneše, lešení by se stavělo jen u boletických panelů, nestaví se po celé délce, pokud se neprovádí současně i rekonstrukce lodžii.

p. Svědík – nestraťte lidi, že si bude dělat rekonstrukci lodžie každý sám, v jiných SVJ, kde měli vlastníci opravené nebo zasklené balkony tak se s nimi vyrovnali, buďme sebekritičtí, poukazoval na to, jak to bylo s výměnou oken, jsme skanzen je tu 15 bytů, které nemají vyměněná okna. Peníze na účtu ztrácejí hodnotu, každým rokem je vše dražší. Zateplení panelů na lodžii nepřinese úsporu. Návratnost je kolem 80 let. Posuzujme to z tohoto pohledu.

p. Houska – je pro výměnu boletických panelů a rekonstrukci lodžii směrem na třídu E. Beneše.

p. Tračuk – kdo vlastnil byt od začátku, tak se o lodžie staral a udržoval si je, ale kdo se nestaral, tak se to nyní sype, kdo to bude dělat. Mělo by to být ale i z hlediska estetiky.

p. JUDr. Ježek – starat se musí každý vlastník.

p. MUDr. Moš – říkáte 1,5 mil. Kč na boletické panely, měli byste mít propočet na finanční náročnost.

p. Dufek – máme 4 firmy na třídě E. Beneše, které rekonstrukce provádějí.

p. Daněk – výměna boletických panelů 1,5 mil., rekonstrukce lodžii 7,5 milionu Kč.

p. MUDr. Moš – kolik by byla částka na jeden byt. Upozornil, že ceny půjdou nahoru.

p. Molnár – vydělit.

p. Housková – je pro předeek domu do ulice lodžie a boletické panely.

p. Ing. Marek – nejsme schopni se usnášet.

p. Daněk – pokud by se měnily boletické panely, tak by se stavělo lešení jen pro ně, po došetření se může stavět lešení k lodžiím. Lešení za 1 m čtverečný asi 130.- Kč se počítá plus doprava. Upozornil na jeden problém, až se udělá nové zastřešení, tak se na něm lešení nebude dělat.

p. JUDr. Ježek – rozhodující je projekt, potřebujeme mandát, že když bude zájem o výměnu boletických panelů, necháme udělat projekt, ten předložíme firmám. Zda vůbec něco chceme dělat, nebo dál spořit.

p. Sedláček – kritizoval členskou základnu a výbor, že se stále záporně staví k rekonstrukcím.

p. Svědík – rekonstruoval by přední stranu, je minimum lidí se zasklenými lodžiemi.

Proběhlo hlasování 11 hlasů pro boletické panely a 10 pro celý předeek.

p. Houska R. – řešil by to dotazníkem do schránek vlastníků.

p. Daněk – nechat odhlasovat, aby se udělal projekt.

p. MUDr. Moš – řekl jste, že projekt musí být na jedno i na to druhé.

p. JUDr. Ježek – architekt projekt zpracuje a nechá si to zaplatit.

p. Tračuk – jakou životnost má projekt?

p. Daněk – trvalou.

p. Houska R- všichni chceme projekt, abyste byli krytí.

p. Svědík – v projektu aby byla i finanční rozvaha, aby tam dal projektant cenu.

p. JUDr. Ježek – projektant dá projekt, pak se projekt vezme a dá firma a ta dá položkový rozpočet.

p. Daněk – souhlasí, že finanční rozpočet není součástí projektové dokumentace.

p. JUDr. Ježek – potřebujeme i tepelný audit, v okrese je 5 firem, které ho dělají, některá firma, která provede výměnu boletických panelů zhotoví i tepelný audit.

p. Sedláček – že projektant udělá položkový rozpočet.

p. Daněk – pokud ho požádáte, tak samostatně zaplatíte rozpočet, není však závazný pro firmu, která potom provádí práci.

p. Sedláček Ing. a otec – že dělají automaticky rozpočet

p. Daněk – mám jiná zkušenost.

p. JUDr. Ježek – musíme si zvolit, jak na to chceme jít, zda projekt, zda i rozpočet, potom výběrové řízení, musíme vycházet z reality.

Výsledek diskuse – shromáždění ukládá výboru SVJ připravit anketu – dotazníkovou akci v níž by se vlastníci bytů vyjádřili k revitalizaci obou vchodů a nechat zpracovat projekt. 24 přítomných se vyjádřilo pro zpracování projektu.

p. JUDr. Ježek – firma Techprofi, která nám nabízí provedení výměny vodoměrů na SV aTUV :

- repasované v ceně 56.350.- Kč včetně DPH (350.- Kč za kus)

- Kaden nové za 77.280.- Kč (480.- Kč za kus)

- Kaden dálkové ovládané za 186.760.- Kč (1.160.- Kč za kus).

Všichni přítomní, pouze 3 proti, hlasovali pro repasované vodoměry, které mají stejnou pětiletou platnost jako ty úplně nové.

Dále se přítomní vyjádřili pro odstranění výlevků ve společných komorách na jednotlivých patrech.

Pokud se týče dveří na schody – nejprve prověřit skutečný stav, nechat opravit zámečnickem. Zjistit skutečný počet dveří, které by bylo nutno zcela vyměnit, tedy včetně zárubní.

K internetovým stránkám diskuse :

p. JUDr. Ježek – že firma nabízí jejich zavedení za 10.000.- Kč.

p. MUDr. Moš – zajistit, aby tam nefigurovaly reklamy apod.

p. JUDr. Ježek – aby byla garance funkčnosti, aby každý vlastník mohl na ně vstupovat.

p. Daněk – 10.000.- Kč je v režii výboru SVJ.

P. Ing. Sedláček – zda by nestačil mail.

p. Zoubková – na střeše bouchají plechy a nějaký kabel visí ze střechy, neví kam vede.

Diskuse různé :

p. Sedláček - postrádal zápisy z výborových schůzí ve vývěsce a plánované termíny výboru SVJ.

p. Daněk - k hlučným pracem v našich vchodech i ve vedlejších vchodech

p. JUDr. Ježek – že na nové stanovy dle NOZ máme 2 roky.

p. Anders – uvedl, že zámečnick, který vyměňoval zámek vchodových dveří z visutého chodníku mu sdělil, že vložka zámku musela být poškozena úmyslně. Zvážit, zda bychom neměli instalovat kamerový systém.

Paní - neotevírat cizím lidem

MUDr. Moš – někde ruší elektrické vrátné a vlastník si musí pro návštěvu dojit.

Připomínky k úklidu – p. Ing. Sedláček, i otec, p. Tračuk a paní Zoubková. Bude řešit výbor .

p. JUDr. Ježek – máme kontrolní komisi, měla by se zabývat kontrolou, ale za poslední 2 roky jsme je neviděli.

Ad. 5) Návrh rozpočtu na rok 2015 přednesl p. Ing. Marek.

p. JUDr. Ježek – Navrhovaný rozpočet samozřejmě ovlivní to, o čem jsme dnes na shromáždění jednali.

Ad 6) JUDr. Ježek vyzval přítomné, aby pokud mají návrhy na změny ve výboru a zda jsou konkrétní zájemci o práci ve výboru SVJ, aby se vyjádřili na dnešním shromáždění, případně, aby dali výboru SVJ vědět, aby bylo možno připravit volbu nových členů. Do dnešního dne výbor žádné návrhy neobdržel.

Zapsal : Václav Houska