

Zápis ze schůze SVJ ze dne 23. 6. 2020

Místo konání: hala bytového domu **Přítomni:** viz. prezenční listina

Dále: Petra Vonásková – předseda výboru SVJ

Petra Strejčková – místopředseda výboru SVJ

Eva Broučková – člen výboru SVJ

Ing. Josef Provazník – ředitel společnosti Keso Praha spol.s.r.o.

Schůze byla řádně svolána, všichni majitelé bytových jednotek byli pozváni. Schůze byla zahájena v 19:00 hod, přítomni byli vlastníci jednotek anebo jejich zplnomocnění zástupci s celkovým objemem 69,02 % tj. 22 717 z 32 916 jednotek podílů.

Program:

1. Přehled vyúčtování služeb za rok 2019 – Ing. Provazník firma KESO

Hospodářský výsledek činí ztráta 3 835,72,- Kč, kterou je navrženo vyrovnat z fondu oprav (FO).

Počáteční stav fondu oprav	1 240 017,70,- Kč
Zůstatek ve fondu oprav	1 443 422,43,- Kč
Vyčerpano	188 167,27,- Kč

Výsledek a vyrovnání ztráty z FO byl odhlasován:

Proto	0 % přítomných
Zdržel se	0 % přítomných
Pro	100 % přítomných tj. 22 717 jednotek podílů.

Vyúčtování jednotlivých bytových jednotek bylo vyřízeno, nebyly žádné připomínky ani reklamace.

2. Povinnost hlášení osob v jednotlivých bytech

Z důvodu správného a spravedlivého odvádění poplatků za svoz odpadů, je nutné hlásit změny v počtu osob v bytové jednotce. Hlášení podléhá každá osoba zdržující se v domě více než 3 měsíce v roce např. další nájemník,

přistěhovaná osoba či nově narozené dítě. V souvislosti s chybně hlášeným počtem osob vznikají i neshody ve smyslu nedoplatků za vodu. Veškeré změny je nejlépe řešit přímo s firmou Keso, popř. prostřednictvím SVJ.

3. Seznámení s revizemi a závadami na bytovém domě

Žádné závažné havárie ani poruchy nebyly řešeny, revize probíhají dle plánu a platných předpisů.

Kvůli úspoře elektrické energie bylo stávající venkovní osvětlení vyměněno za LED osvětlení.

Veškeré poruchy a případné nedostatky žádáme hlásit členům výboru nebo p. Strejčkovi (např. prasklé žárovky apod.)

4. Instalace kamerového systému

Z důvodu občasných krádeží či poškození vozidel v areálu domu byla navržena instalace kamerového systému. Byly kontaktovány 3 firmy, z čehož cenově nejpříznivější byla nabídka p. Doležala z f. Dollyservis (175 364,- Kč). V areálu by bylo rozmístěno postupně 10 kamer a zřejmě v kočárkárně či kolárně kamerová rozvodna. Záznam by byl nahráván na 14 - denní smyčku a poté by se přemazával novým záznamem. Kamerami je v plánu monitorovat především příjezdovou cestu, bránu, hlavní a vedlejší vchody do domu a popř. zaparkovaná vozidla.

Hlasování za instalaci kamerového systému dle návrhu:

Proti	0 % přítomných
Zdržel se	0 % přítomných
Pro	100 % přítomných tj. 22 717 jednotek podílů.

Zároveň upozorňujeme, aby byly z důvodu bezpečnosti a ochrany majetku nás všech důsledně zavírány vchodové dveře. Dalším důvodem jsou i úniky tepla, které pocítují především majitelé bytů v přízemí.

5. Výměna plynových kotlů a komínů

Jelikož se blíží konec životaschopnosti plynových kotlů v našem domě a i legislativně dle norem EU by to byl do budoucna problém, byla výborem navržena plošná výměna těchto kotlů. S tím je spojena i nutnost výměny komínů, protože stávající by novým kotlům technologicky nevyhovovaly. Bylo poptáno více firem: p. Picka, p. Rybka, Kotle na klíč, Gasterm a Servis tepla. Po individuální prohlídce byly vytvořeny různé nabídky, ale pouze 3 firmy by zajistily zároveň výměnu kotlů i komínů. Z nichž nejlépe cenově i technologicky vychází nabídka firmy Kotle na klíč. Komíny by stály 437 908 Kč. A z 5 značek kotlů by nejlépe vyhovovaly kotle DeDietrich, což jsou malé kotle prostorově vyhovující bytům v našem domě. V úvahu přichází 2 typy – jeden čistě průtokový Naneo EMC-S 24/28MI (cena 42 656 Kč) a druhý se zásobníkem vhodný pro větší byty Vivadens MCR 24/28 bic+ zásobník 40l (cena 52 067 Kč). Navíc na tyto kotle je 5 let záruka zdarma.

Termín výměny kotlů a komínů je plánován na srpen či září letošního roku, aby všechny byty byly včas připraveny na topnou sezónu.

Výměna komínů by se prováděla po jednotlivých „stupačkách“ s postupným připojováním jednotlivých bytů nad sebou. To by trvalo cca 2-3 dny. Jelikož komíny jsou společným majetkem domu, byla by jejich výměna hrazena z fondu oprav. Kde by i přes tento výdaj zůstala dostatečná rezerva.

Oproti tomu kotle jsou majetkem majitele bytu a jelikož chápeme, že ne každý má k dispozici takový finanční obnos v tak krátkém časovém horizontu, navrhujeme vzetí finančního úvěru od banky, kterým by se uhradila výměna kotlů. Splátka ceny kotle by pak byla zahrnuta do pravidelného rozpisu úhrady služeb firmou Keso. Jednalo by se o úvěr na 1 500 000 Kč na 5 let. Bylo již poptáno několik bank a nejpříhodněji co se týče výše úroku i podmínek smlouvy vychází nabídka Komerční banky. Pro jednotlivce by splátka činila cca 800 Kč měsíčně a za celou dobu splácení by se jednotlivec přeplatil cca 1600Kč.

S výměnou kotlů jsou spojené i malé stavební úpravy (vyříznutí sádrokartonu v předsíni pro umístění kontrolních dvířek ke kouřovodu) a ty nejsou zahrnuty v ceně instalace firmy. Je v plánu poptat firmu, která by spolupracovala s firmou Kotle na klíč při výměně kotlů. Cenu těchto prací odhadujeme na zhruba 3000 Kč. A tento výdaj si bude každý majitel hradit sám.

Na dotaz „Co se starým funkčním kotlem?“...je majetkem majitele bytu a může s ním každý nakládat, jak uzná za vhodné. Ale jinak je firmou zajištěn odvoz a likvidace starých kotlů.

Hlasování pro výměnu komínů firmou Kotle na klíč a hrazení této investice z fondu oprav:

Proti	0 % přítomných
Zdržel se	0 % přítomných
Pro	100 % přítomných tj. 22 717 jednotek podílů.

Hlasování za instalaci kotlů DeDietrich firmou Kotle na klíč dle návrhu:

Proti	0 % přítomných
Zdržel se	0 % přítomných
Pro	100 % přítomných tj. 22 717 jednotek podílů.

Hlasování za úhradu výměny kotlů finančním úvěrem Komerční banky a.s. dle zájmu jednotlivých spoluvlastníků:

Proti	0 % přítomných
Zdržel se	8,2 % přítomných tj. 1862/32916 jednotek podílů
Pro	91,8 % přítomných tj. 20855/32916 jednotek podílů.

6. Diskuze

Dotaz ohledně ošetření balkonových zábradlí a parapetů novým nátěrem... dáme do plánu na další rok. Nyní je prioritou vyměnit kotle a komíny.

7. Závěr schůze

Schůze byla ukončena ve 20:30 hod.

Přílohy zápisu: prezenční listina a plné moci
účetní doklady („výsledovka“, rozvaha a pohyby na účtech)

Zapsali: Vonásková Petra, Strejčková Petra, Broučková Eva

