**Zápis schůze shromáždění společenství vlastníků Chodská 7,9 konané dne 21.6.2016**

**Přítomni: dle presenční listiny**

* **vchod Chodská 7 – přítomno 18**

 **nepřítomno 6**

* **vchod Chodská 9 – přítomno 11**

 **nepřítomno 13**

**schůze byla prohlášena schopnou usnášení, přítomna byla nadpoloviční většina – celkem 29 vlastníků**

**Program:**

1. **Seznámení se stavem zajištění rekonstrukce**
* **Střechy**
* **Vnitřních el. rozvodů**
* **Oprava fasády**
1. **Projednání a odsouhlasení snížení výše příspěvků členů SVJ do fondu oprav**
2. **Nahlášení vad na topení**
3. **Informace o stále probíhajícím soudním řízení - žaloba pana Bohumíra Kováře na družstvo**
4. **Různé**

Ing. Novák v úvodu přivítal přítomné a prohlásil shromáždění vlastníků na usnášení schopné. Přítomné seznámil se stavem a zajištění následujících prací:

Ad 1)

* **STAV REKONSTRUKCE STŘECHY:**

Ing. Kadaňka zpracoval návrh a tepelnětechnické posouzení rekonstrukce skladby střešní konstrukce včetně fotodokumentace a schématu střechy. Takto zpracovaná poptávka byla rozeslána cca 5ti firmám. V současné době zbyli dva zájemci, CN jsou srovnatelné, proběhlo s nimi ústní jednání, konečný výběr bude proveden do 1 týdne, předpokládaná cena cca 800 000 Kč. Předpoklad zahájení rekonstrukce je do 1 až 2 měsíců, lhůta realizace cca 1 měsíc od podepsání smlouvy, vše bude provedeno vně domů, členové SVJ by neměli být nijak omezováni. Výtahem se nebude přepravovat žádný materiál.

Usnesení:

**Shromáždění vlastníků bere na vědomí zprávu o současném stavu zajištěnosti rekonstrukce střechy a pověřuje Ing. Kadaňku a Ing. Nováka výběrem firmy, která tuto práci provede.**

**souhlasí: 29**

**nesouhlasí: -**

**Zdržel se hlasování**: **-**

* **STAV REKONSTRUKCE VNITŘNÍCH ELEKTRICKÝCH ROZVODŮ:**

Ing. Kadaňka zpracoval výkaz výměr k ocenění a přehledná schémata jednotlivých pater a bytů. Žádost o zpracování nabídky byla zaslána 6ti firmám, nabídky by měly být doručeny do 25.6.2016. Vzhledem k oživení trhu stavebních prací je silný předpoklad, že k realizaci dojde až na přelomu roku 2016/2017. Předpokládaná doba rek. rozvodů bude cca 120 dní, postup po jednotlivých bytech bude předem zpracován do harmonogramu a odsouhlasen s jednotlivými členy. Standardně budou v bytech vyměněny zásuvkové obvody (mimo kuchyňskou linku a koupelnu - bylo již zrealizováno). Na vyžádání lze provést i výměnu rozvodů ke světlům s tím, že vlastník bude souhlasit se snížením estetického standardu bytu.

Jednotliví členové SVJ potvrdí provádějícím pracovníkům rozsah provedené rekonstrukce (např.: počet zásuvek, počet vrtů, cca m použitých kabelů apod.)Pracovníci prováděcí firmy se budou řídit přáním a představami jednotlivých vlastníků bytů, případné požadavky nad stanovený rozsah si uhradí každý člen z vlastních prostředků.

Pokud by měl některý z vlastníků odůvodněný zájem provést rekonstrukci v dřívějším termínu než prosinec t.r., Ing. Kadaňka nebo Ing. Novák se pokusí toto dohodnout s provádějící firmou. Nesmí se však jednat o více než 2 až 3 byty.

Usnesení:

**Shromáždění vlastníků bere na vědomí zprávu o současném stavu zajištěnosti rekonstrukce vnitřních elektrických rozvodů a pověřuje Ing. Kadaňku a Ing. Nováka výběrem firmy, která tuto práci provede.**

**souhlasí: 29**

**nesouhlasí: -**

**Zdržel se hlasování**: **-**

* **OPRAVA FASÁDY**

S MMB byla opětovně projednána možnost hrazení opravy fasády ze slíbených prostředků města. Bohužel z jednání vyplynulo, že v žádném případě tyto práce město neuhradí. Proto oprava fasády bude realizována až po provedení rekonstrukce střechy a elektrických rozvodů. Nejprve však musí mít SVJ dostatečné finanční prostředky k úhradě celé akce!!!

Ad 2)

**PROJEDNÁNÍ SNÍŽENÍ PŘÍSPĚVKU DO FO:**

Současný stav odsouhlasený členskou schůzí je 30,- Kč za m2 bytu což činí příspěvek 105.810,-Kč za měsíc na účet SVJ.

Průměrná „spotřeba“ SVJ měsíčně činí cca:

úklid a správcovství Engineering KPN, a. s. 11 660,- Kč

odměny + daně představenstva 9 672,- Kč

drobné opravy, revize, poštovné, pojistka 6 000,- Kč

reserva 5 000,- Kč

Celkem předpokládaná průměrná „spotřeba „SVJ za 1 měsíc činí 32 332,- Kč

Na základě žádostí některých členů SVJzastoupených panem Štambachrem se výbor rozhodl navrhnout příspěvek do FO snížit na 15,- Kč za m2 bytu což činí 52 905,- Kč měsíčně odvedených na účet SVJ. Každý člen SVJ by přispíval tedy pouze 50% částkou proti stávající výši příspěvku, a to v termínu od 1.9.2017 nebo 1.1.2017.

Veškerou administrativou s tím spojenou, za vlastníky platící prostřednictvím SIPA, bude pověřen Engineering KPN, a. s. Ostatní si upraví stálé příkazy sami. Nový rozpis částek za jednotlivé byty bude vyvěšen na nástěnce v jednotlivých vchodech.

***Výbor však upozorňuje na skutečnost, že z takto stanoveného příspěvku do FO nebude možné uhradit žádnou větší opravu nebo investici, bude sloužit pouze k běžnému provozu SVJ.***

**Současný stav na účtu SVJ je cca 2 000 000 Kč, pokud MMB uhradí slíbené opravy střechy a elektra, předpokládaná cena za opravu fasády činí cca 1 500 000 Kč dle zvolené technologie a k „útratě a nepředvídaným výdajům“ SVJ zůstane na účtu cca 500 000 Kč.**

***V případě, že dojde k nějaké havarijní situaci a nebude dostatečná rezerva na účtu, budou se potřebné finanční prostředky na opravy vybírat od jednotlivých vlastníků osobně.***

Usnesení:

**Shromáždění vlastníků bere na vědomí návrh výboru a souhlasí se snížením odvodu finančních prostředků jednotlivých vlastníků do fondu oprav na 15,- Kč za m2 plochy bytu s tím, že se bude realizovat od 1.1.2017.**

**Současně souhlasí s osobním výběrem finančních částek (rozpočítaně) od jednotlivých vlastníků v případě, že dojde k nějaké havárii a na účtu nebudou dostatečné prostředky na její opravu.**

**Souhlasí s termínem od 1.1.2017: 22**

**Nesouhlasí s termínem od 1.1.2017: 7**

**Zdržel se hlasování**: **-**

Ad 3)

**OPRAVY A ÚPRAVY ÚT:**

Na nástěnkách v přízemí obou našich domů bylo vyvěšeno upozornění, že vlastníci, kteří potřebují jakoukoliv opravu na ÚT, se měli zapsat do seznamu (včetně tel.spojení) a po sumarizování obou seznamů by firma ASLFA com provedla tyto opravy (např. ventily, těsnění, šroubení).

Doposud se v každém vchodu napsali pouze 3 vlastníci. Ten, kdo nevyužije této příležitosti a stávající poruchy nenahlásí, bude si již další opravy hradit ze svých prostředků.

Ad 4)

**INFORMACE K SOUDNÍMU ŘÍZENÍ KOVÁŘ:**

Pan Bohumír Kovář podal celkem 2 žaloby na bytové družstvo Chodská 7,9 nyní v likvidaci. První o určení členství v BD paní Jany Kovářové, po mnoha soudních řízeních, rozhodl Vrchní soud v Olomouci rozsudkem ze dne 18.5.2016 ve prospěch našeho družstva. Pan Kovář však může do 2 měsíců podat dovolání k Nejvyššímu soudu ČR, což nevylučujeme. Další jeho žaloba na určení vlastnického práva k bytu je v běhu.

Výbor se, z důvodu „řádné péče hospodáře“, rozhodl pro zastupování v právním řízení advokátní kanceláří JUDr. Jiřího Ponížila. Prozatím jsme uhradili za právní služby fakturu ve výši 18.271,- Kč. Druhou žalobu o určení vlastnického práva jsme prostřednictvím našeho advokáta jako bezdůvodnou odmítli v lednu 2016. Dosud nám není známa žádná reakce ze strany pana Kováře k oběma kauzám.

Paní Chaloupková upozornila na skutečnost, že náklady budou narůstat a i když je předpoklad, že družstvo soud vyhraje a pan Kovář bude povinen všechny naše náklady uhradit, z největší pravděpodobností tak neučiní. Další náklady pak bude vyžadovat případné vymáhání dlužné částky.

Usnesení:

**Shromáždění vlastníků bere na vědomí zprávu výboru o probíhajícím soudním řízení pana Bohumíra Kováře proti bytovému družstvu Chodská 7,9 v likvidaci. Souhlasí se zastupováním družstva v soudním řízení JUDr. Jiřím Ponížilem a souhlasí s proplacením zálohy za právní služby ve výši 18.271,- Kč.**

**souhlasí: 29**

**nesouhlasí: -**

**Zdržel se hlasování**: **-**

Ad 5)

**Shromáždění vlastníků souhlasí s:**

* úhradou – refundací nákladů spojených s obsluhou datové schránky, její aktualizací a korespondencí s členy SVJ - panu Dvořákovi za 1. pololetí 2016 částku ve výši 1.000,- Kč
* Úhradou – refundaci nákladů za činnost spojenou s vedením pokladny paní Fialové za 1. pololetí 2016 částku ve výši 1.500,- Kč

**Shromáždění vlastníků bere na vědomí:**

* nutnost předem ohlásit výboru větší opravy nebo úpravy v bytech s tím, že jsou povinni dodržovat maximální ohleduplnost ke společnému prostoru a majetku
* umisťovat venkovní stínící prvky (markýzy, venkovní žaluzie) ve spolupráci s fi.VEKRA s ohledem na záruku jimi poskytovanou a zejména předem upozornit Ing. Kadaňku nebo Ing. Nováka na tuto skutečnost

**Diskuse a připomínky vlastníků:**

Na základě podnětu pana Štambachra bude zajištěna oprava a zprovoznění uzávěrů na hlavních přívodech vody (ve skladech a sklepech).

Vlastníci byli požádáni, aby otevřeli ventily na radiátorech, i když se netopí. Na tuto skutečnost upozornila odborná firma z důvodu následných poruch.

Nefunkční ventily byly nahrazeny (rozhodnuto již na předcházejících schůzích).

Pan Dvořák připomenul instalaci kamer ke vchodům tak, jak již bylo již jednou schváleno. Další připomínky ze strany vlastníků z Chodské 9 na vylámané schránky i s ohledem na neustále vynášení předmětů ke kontejnerům místo do sběrného dvora.

Bude se řešit s ohledem na finanční prostředky SVJ.

 Ing. Stanislav Novák

 předseda SVJ

Zapsala: Chaloupková

V Brně dne 21.6.2016