**Zápis schůze shromáždění společenství vlastníků Chodská 7,9 konané dne 8.12.2015**

**Přítomni: dle presenční listiny**

* **vchod Chodská 7 – přítomno 17**

**nepřítomno 7**

* **vchod Chodská 9 – přítomno 12**

**nepřítomno 12**

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

**Program:**

1. **Seznámení se stavem likvidace bytového družstva Chodská 7,9,**
2. **Seznámení s provedenými opravami domu mimo fin. prostředky MMB**
3. **Seznámení s výsledky provedených revizí**
4. **Seznámení se stavem oprav hrazených z MMB**
5. **Projednání a odsouhlasení dalších oprav hrazených z fin. prostředků MMB – výhled na rok 2016**
6. **Stav účtu SVJ – srovnání čerpání s plánem r. 2015**
7. **Návrh plánu hospodaření na r. 2016**
8. **Připomínky a dotazy členů SVJ**

Ad 1)

Úvodem přivítal přítomné Ing. Novák a provedl shrnutí závěrečných prací na likvidaci družstva. Bylo provedeno:

1. Zveřejnění inzerátu o probíhající likvidaci v měsíčníku Ekonomia, inzerát byl vyvěšen 2 měsíce. Poplatek činil 2.420,- Kč.
2. Byla zpracována rozvaha k datu 1.4.2015
3. Byla zaslána žádost na výmaz z OR
4. Požádali jsme Celní úřad o vyslovení souhlasu s výmazem z OR, který jsme obdrželi DS dne 26.10.2015
5. Byla zpracována účetní uzávěrka k 31.3.2015
6. Byla zpracována závěrečná zpráva likvidátora
7. Ke dni 8.10.2015 byl zrušen účet BD, zůstatek ve výši 85.000,- Kč byl převeden na účet SVJ

Bohužel bytové družstvo může být zlikvidováno až po definitivním ukončení soudního řízení. Syn po paní Kovářové požádal soud o předběžné opatření. Bytové družstvo je účastníkem řízení jako jedna ze žalovaných stran.

Usnesení:

**Shromáždění vlastníků (dále jen SV) bere na vědomí zprávu o současném stavu likvidace družstva a souhlasí s převodem zůstatku na účtu družstva ve výši 85.000,- Kč do fondu oprav SVJ:**

**souhlasí: 29**

**nesouhlasí: -**

**Zdržel se hlasování**: **-**

Ad 2)

Byly provedeny následující investice a opravy z vlastních prostředků mimo dotace z MMB:

1. **Úhrada žaluzií za: 53 075,- Kč**  (v 09/15)

Žaluzie nemohly být hrazeny z dotace města.

1. **Úhrada rekonstrukce výměníkové stanice 557 750,- Kč** (v 11/15)

Tyto prostředky nám MMB vrátí v prosinci 2015. Jednáním v rámci výběrového řízení z nabídek a následném uzavření smlouvy se nám podařilo ušetřit 300 000,- Kč.

1. **Oprava plynového zařízení v bytech po provedené revizi 30 054,- Kč** (v 01/15)
2. **Oprava světel 2 141,- Kč** (v 02,10/15)
3. **Oprava vstupních dveří 3 749,- Kč** (v 04,11/15)
4. **Oprava bleskosvodu – vyplynulo ze závěrů revize 8 494,- Kč** (v 10/15)
5. **Malba vstupů+schod.ramen+kesony**  **55 000,- Kč** (v 12/15)

Výmalba schodišť nemůže být předmětem dotace města. Kesony jsou klasické vícepráce a souvisí s výměnou výtahů. Jedná se technicky lepší řešení a hlavně bezpečnější do budoucna.

Z výše uvedených bodů vyplynulo:

**Antény, vstup na střechu:**

Na střeše budou odstraněny nevyhovující zařízení – antény. Pan Šikula již provedl odstranění vlastní antény. SV rozhodlo, že nikdo nebude na střeše instalovat vlastní zařízení. Zbylé antény budou hromadně odstraněny při rekonstrukci střechy na jaře 2016. Pokud bude mít někdo zájem o ponechání nebo v budoucnu umístění svého zařízení na střeše, musí předem požádat výbor SVJ o souhlas a doložit osvědčení a následně revizní zprávu.

Vstup na střechu nebude umožněn bez předchozího nahlášení a žádosti o vstup. Bude vždy pod odborným dohledem. Toto opatření je z důvodu zamezení případného poškození střechy.

Usnesení:

**SV souhlasí s hromadným odstraněním antén ze střechy a omezením vstupu na střechu.**

**souhlasí: 29**

**nesouhlasí: -**

**Zdržel se hlasování**: **-**

**Osvětlení na mezipodestách:**

Předpokládaná cena by činila cca 20 000,- Kč. Byla prodiskutovaná otázka ovládání, výběru i možnosti provedení fi. KONE začátkem roku 2016 nebo v rámci chystané rekonstrukce el. vedení.

Usnesení:

**SV rozhodlo neinstalovat osvětlení v mezipodestách.**

**souhlasí: 29**

**nesouhlasí: -**

**Zdržel se hlasování**: **-**

Ad 3)

K provedeným revizím v roce 2015:

1. **Revize hromo**

Byla provedena v srpnu 2015 za částku 1 089,- Kč. Hlavní závadou bylo, že svod 4 nebyl v bezpečné vzdálenosti od zábradlí balkonů, což bylo označeno za životu nebezpečné. Toto bylo odstraněno. Z revizní zprávy vyplynula nutnost odstranění dalších závad:

* odstranění neodborně vedených kabelů křižující jímací vedení, které byly v přímém kontaktu s jímací soustavou
* byl odpojen vodič hromo od obv. vodiče

Dále musí být provedeno odstranění soukromých antén ze střechy a odstranit kabel + jímací drát dát do pořádku. Bude provedeno při opravě střešního pláště.

1. **Revize PO**

Byla provedena v listopadu 2015 za částku 5 215,- Kč. Nebylo zjištěno závad.

Ad 4)

1. **Výměna oken VEKRA – cena 2 736 476,- Kč**

23.7.2015 uhradil MMB 2 683 476,- Kč, nejdříve však musel Ing. Novák a Ing. Kadaňka podepsat směnku, která je již zlikvidována. 3.9.2015 z účtu SVJ bylo uhrazeno 53 074,- Kč za D+M žaluzií. V současnosti jsou řešeny závady nahlášené vlastníky. Bude provedeno společně, termín bude vyvěšen na nástěnkách.

Usnesení:

**SV se dohodlo, že na chodbách zejména v zimním období se nebudou otvírat balkónové dveře. Větrání si bude zajišťovat každý pouze ve svém bytě.**

**souhlasí: 29**

**nesouhlasí: -**

**Zdržel se hlasování**: **-**

1. **Rekonstrukce výměníkové stanice – cena 557 750,- Kč**

Celou akci hradí MMB, bylo dosaženo úspory proti návrhu Tepláren Brno 250 000,- Kč. Proti původnímu záměru šetříme celou částku rekonstrukce, kterou bychom spláceli v měsíčních splátkách po dobu nejméně 5ti let.

Provoz zajišťuje ALFAcom za cenu o 10 000,- Kč nižší než cena Tepláren Brno. Pokud bude provozování ALFAcomem nevýhodné, vyhodnotíme zkušenosti až po provozu v roce 2016, kdykoliv můžeme přejít k jinému provozovateli.

Usnesení:

**SV souhlasí, aby cirkulace TV probíhala 24 hodin bez výluky.**

**souhlasí: 29**

**nesouhlasí: -**

**Zdržel se hlasování**: **-**

1. **Výměna výtahů – cena 2 725 500,- Kč**

Celá akce byla hrazena z úvěru, který byl uzavřen na 2 500 000,- Kč. Dosavadní náklady na čerpání úvěru činí cca 13 000,- Kč. Po dokončení celé akce bude částka hrazena z fin. prostředků MMB avšak až v příštím roce.

**UPOZORNĚNÍ K POUŽÍVÁNÍ VÝTAHU:**

Ovládání je v podstatě dotykové, tlačítka jsou nízkozdvihová. Po předání již došlo na Chodské 7 k poškození tlačítka „zavírání dveří“, které je promáčknuté a dává povel do řídící jednotky, aby urychleně uzavřela dveře, což komplikuje nástup do kabiny nebo případné skřípnutí nastupujícího. Toto již „někdo“ způsobil nevhodným používání a nešetrným zacházením s výtahem. Na Chodské 7 již byli někteří upozorněni na nevhodnost jejich počínání. Ing. Kadaňka osobně přebíral funkční výtah, se všemi funkčními tlačítky. V běžném režimu není třeba používat zmíněné tlačítko. Výtah je náš společný majetek a opravy v tomto zařízení se pohybují v řádu desetitisíců. Proto kdo i přes upozornění na řádné používání výtahu způsobí svým nešetrným zásahem na tomto zařízení škodu, bude opravu hradit ze svých prostředků.

Usnesení:

**SV souhlasí, aby do výtahů byly pořízeny a nainstalovány kamery, které by omezily nešetrné zacházení ze strany uživatelů. Záznamy rovněž umožní usvědčit pachatele.**

**souhlasí: 29**

**nesouhlasí: -**

**Zdržel se hlasování**: **-**

-

Ad 5)

Po provedené úhradě za výměnu a rekonstrukci oken, výměníkové stanice a výtahů bude **zbývat k dočerpání z dotace od MMB 3 955 960,- Kč, a to v termínu do 3.6.2017.**

Z naší žádosti byly dále odsouhlaseny tyto opravy:

* GO střechy
* GO rozvodů el. instalace
* GO rozvodů UT
* GO centrálního odsávání

**Bylo navrhnuto v roce 2016 provést tyto opravy:**

1. **GO střechy** – předpoklad zahájení prací 04 až 06/2016, předběžná cena cca 800 000,- Kč až 1 200 000,- Kč
2. **GO el. instalace** – bylo rozhodnuto, že bude provedena ve všech bytech z bezpečnostních důvodů. Ing. Kadaňka zadá zpracování projektové dokumentace. Předpoklad zahájení prací 04 až 07/2016, předběžná cena 1 500 000,- Kč až 2 000 000,- Kč

Novou instalaci el. rozvodu v bytech je nutné provést, pokud bychom tak neučinili v budoucnu by si toto musel hradit každý sám. Nyní máme schváleny fin. prostředky z fondu MMB. Již nyní jsou v některých bytech zásuvky vyhořelé nebo se přehřívají. Zda budou zahrnuty i rozvody u světel se rozhodneme dle posouzení ceny PD.

Usnesení:

**SV souhlasí s provedením GO střechy i GO el. instalace ve všech bytech bez výjimky.**

**souhlasí: 29**

**nesouhlasí: -**

**Zdržel se hlasování**: **-**

K tomuto bodu bylo dále konstatováno:

GO rozvodů UT není nutné realizovat v původním rozsahu (nová technologie VS reguluje rázy při spouštění UT). Možná bude nutné osadit nové odvzdušňovací armatury v nejvyšších podlažích.

GO fasády – i když jsme tuto opravu uváděli v naší žádosti na MMB, oprava nebyla schválená. Ing. Kadaňka se pokusí věc znovu otevřít, pokud bude stanovisko MMB opět zamítavé, bude nutné opravu provést z prostředků SVJ. V současnosti probíhá nabídkové řízení – předpoklad ceny … dle provedeného standartu, barevnosti atd. se pohybuje okolo 1 500 000,- Kč.

Usnesení:

**SV rozhodlo nečekat až SVJ naspoří potřebnou částku k chystaným GO a pověřuje výbor SVJ k uzavření nové smlouvy o čerpání úvěru ve výši cca 3 000 000,- Kč. Výběr peněžního ústavu nechá na uvážení výboru.**

**souhlasí: 29**

**nesouhlasí: -**

**Zdržel se hlasování**: **-**

Ad 6 a 7)

Ing. Novák seznámil přítomné s  čerpáním finančních prostředků v porovnání s plánem na rok 2015. Dále s plánem čerpání finančních prostředků na rok 2016. Vzhledem k tomu, že přítomni neměli možnost se s těmito dokumenty dříve seznámit, bylo rozhodnuto oba doklady schválit a následně je vyvěsit na nástěnkách po uzavření celého kalendářního roku.

**S plánem souhlasí: 29**

**S plánem nesouhlasí: -**

**Zdržel se hlasování: -**

Ad 8)

**Diskuse a připomínky vlastníků:**

Na popud přítomných Ing. Novák projedná nápravu s firmou Ager, která zajišťuje úklid v domě. I když faktury za úklid byly průběžně hrazeny, od termínu výměny oken nebyl dům řádně uklízen (okna umyla VEKRA). Ager slíbil provést po dokončení výměn výtahů generální úklid.

Přítomni navrhli další fakturu uhradit až po provedení tohoto úklidu. Případně částku ponížit.

Byl přijat návrh pana Poštolky – nainstalovat sítě na lodžiích v chodbách, aby se zamezilo znečišťování výkaly holubů. Ing. Kadaňka výhledově zajistí zpracování projektové dokumentace vč. použitého materiálu a dle finančních možností SVJ bude zařazeno mezi investice na další období r. 2017 -2018. Nejprve nutno opravit fasádu.

Byl přijat návrh paní Chaloupkové, která na písemný popud pana Šikuly navrhuje instalaci kamer do šachty, ve které jsou příchody do vchodů a i cizí lidé ji používají jako průchod. Z důvodu zvýšení bezpečnosti a i případnému usvědčení těch majitelů bytů, kteří vynáší nábytek, el. spotřebiče a jiné harampádí k popelnicím místo do sběrných dvorů. Bude hrazeno z fin. prostředků SVJ a zařazeno mezi investice na další období r. 2017 -2018.

V závěru se všichni přítomni shodli na nutnosti vzájemné ohleduplnosti a vstřícnosti k potřebám ostatních:

vzalo na vědomí stížnost pana Zahradníčka, kdy sousedka odjede na několik dní z bytu a i v zimě nechá otevřená okna. V bytě pana Zahradníčka pak vlhne a plesniví zeď, což mu samozřejmě znemožňuje klidné užívání bytu. Zatím bude řešeno v rámci vzájemné sousedské domluvy.

Vzalo na vědomí stížnost pana Fialy, kdy v chodbě někdo soustavně otvírá dveře a do bytu mu táhne. Je řešeno výše uvedeným usnesením.

Bylo konstatováno, že na chodbách se neustále kradou žárovky. Pokud se budou neustále „ztrácet“ hrozí, že by se na chodbách nemuselo svítit. Výhledově bude řešeno výměnou světel za ledková, pokusíme se vyřešit v rámci GO el. rozvodů.

Výhledově se budou řešit klíče od společných prostor výměnou za jeden univerzální klíč.

Na základě podnětu pana Štambachra byl prodiskutován návrh na instalaci automatické odvzdušňovací armatury na radiátory v nejvyšších podlažích na náklady SVJ. Tento návrh byl shledán prospěšným, Ing. Kadaňka toto prověří, zajistí nabídku na realizaci a osazení bude v dohledném termínu zajištěno.

Během prosince bude pan Dvořák a paní Fialová obcházet byty z důvodu zajištění vyplnění a podepsání odečtových listů a soupisu osob pro správce domu. Prosíme o vstřícnost a doufáme, že nedojde k žádným nepříjemnostem jako vloni.

Ing. Stanislav Novák

předseda SVJ

Zapsala: Chaloupková

V Brně dne 8.12.2015