

Zápis ze shromáždění Společenství vlastníků Panorama Sylván ze dne 3.10.2017

Místo konání: Jídelna 7. ZŠ, Vinice
Termín a čas konání: 3. října 2017, 20 hodin

Členové výboru:

Pavel Tručka – předseda výboru - přítomen
Mgr. Petr Mráz – místopředseda výboru - přítomen
Radim Drechsler (CD Sanitar, s.r.o.) - člen výboru - omluven

Hosté:

p. Ing. Zdeněk Baxa - najatý Společenstvím vlastníků na vytvoření projektu Revitalizace
pí Hostičková - za správce (Plzeňský servis s.r.o.)

Program shromáždění:

1. Zahájení, uvítání účastníků
2. Volba předsedy shromáždění
3. Odsouhlasení účetní uzávěrky za rok 2016
4. Ekonomická stránka SVJ ★ (stav FO ★, dlužníci), soužití ve Společenství
5. Shrnutí průběhu posledních 12 měsíců (investice, postup revitalizace, prostor pro kontrolní komisi)
6. Hlasování o navržených investicích na kalendářní rok 2018 (výměna měřáků 2018, forma webových stránek, vyklizení společných prostor v domě atd....)
7. Diskuze k tématu revitalizace (host - Ing. Zdeněk Baxa - projektant)
8. Volná diskuze a připomínky
9. Případné hlasování

Přítomno:

Schůze shromáždění se zúčastnilo 54,34 % vlastníků se spoluvlastnickým podílem 387274 z celkového 712737, což znamená, že schůze byla usnášeníschopná. Prezenční listina včetně plných mocí tvoří přílohu tohoto zápisu.

Ad. 1) Zahájení, uvítání účastníků

Jednání schůze shromáždění vlastníků jednotek zahájil předseda výboru SVJ Pavel Tručka a přivítal všechny zúčastněné, vč. hostů.

Ad. 2) Volba předsedy shromáždění

Následně požádal o zvolení předsedy a zapisovatele shromáždění. Předsedou a zapisovatelem shromáždění se stal volbou 100 % hlasů p. Mgr. Petr Mráz.

Ad. 3) Odsouhlasení účetní uzávěrky za rok 2016

P. Tručka připomněl přítomným, že s účetní uzávěrkou a výroční zprávou za rok 2016 se všichni mohli seznámit na webových stránkách správce a požádal o její schválení. Výroční zprávu o hospodaření a účetní uzávěrku schválilo 100 % účastníků.

Ad. 4) Ekonomická stránka SVJ (stav FO, dlužníci), soužití ve Společenství

P. Tručka přednesl zprávu o stavu FO, informoval o ekonomické stránce SVJ, dále hovořil o dlužnících ve Společenství (stav dluhu je ke dni shromáždění cca. 295 522 Kč). Ohledně dvou největších dlužníků, p. Pitelky a p. Bicka, se kterými má SVJ vyhrané soudní spory, ale kde SVJ díky systému z dluhů nic nedostalo zpět, informoval, že snaha o získání dluhů zpět pokračuje dostupnou formou.

Dále se projednávalo soužití v domě:

P. Tručka připomněl, že s vlastnictvím jednotky jsou spojena nejen práva spojená s vlastnictvím jednotky, ale také povinnosti každého vlastníka jednotky.

a) Revize požární bezpečnosti (nepořádek v domě – kolárny, sklepy, garáž, chodby).

P. Tručka upozornil na nedostatky vyplývající z revize požární bezpečnosti, především na přeplněné kolárny věcmi, které tam nemají být uschovávány, na nepořádek na chodbách, který je považován za překážku v únikové cestě, na odložené věci, někdy i hořlavý materiál ve společných prostorech, především pak v prostoru garáží.

P. Tručka vyvolal debatu na téma uklizení těchto společných prostor odstraněním věcí, které porušují Požární ochranu a bezpečnost v domě za přítomnosti vlastníků a uživatelů našeho domu. Shromáždění došlo k názoru, že takovéto jednání může SVJ poškodit, ale také k názoru, že je třeba v této věci něco podniknout. **Pan Tručka navrhl**, že se Výbor všemi dostupnými prostředky (upozornění e-mailem, pověšením výzvy na nástěnky, osobním kontaktem s uživateli domu, popř. poštovní formou) pokusí všechny uživatele domu v dostatečně přiměřeném předstihu (minimálně 14 dnů dopředu) informovat o postupných akcích a použití prostředků vedoucích k řádnému užívání garáží, chodeb a koláren:

- i. **vyklizení koláren**, ve kterých se mají nacházet pouze kola, koloběžky, tříkolky, kočárky, sáňky, boby, popř. podobné věci (bez automobilových součástí, pneumatik, nábytku, krabic apod.);
- ii. **vyklizení chodeb ke sklepům**, ve kterých nemá být vůbec nic;
- iii. **vyklizení chodeb se schodištěm**, ve kterých se nesmí nacházet nic, co by bránilo úniku z budovy v případě ohrožení;
- iiii. **vyklizení garážového prostoru**, ve kterém lze mít věci uložené v plechových uzamčených skříních,

P. Tručka navrhl hlasování o postupu výboru SVJ v této věci za podmínek výše uvedených s tím, že likvidaci odložených věcí, které majitel (vlastník věci) zjevně opustil, a u kterých bude znám vlastník věci, jak v době likvidace, tak v době po likvidaci, provede SVJ na náklady takového vlastníka věci. Jakákoliv opuštěná věc bude výborem SVJ zaevidovaná a vyfotografována.

b) Hluk v domě mimo noční klid, v neděli a svátky (vrtání, stloukání nábytku).

P. Tručka upozornil na neustálé porušování ustanoveného zákazu šíření hluku v domě v době nočního klidu, během neděle a svátků a vyzval vlastníky, aby zákaz respektovali a na zákaz upozornili i všechny uživatele svých jednotek.

c) Zákaz kouření a otevřeného ohně ve společných prostorách (garáž, chodby, výtahy, lodžie, balkony, terasy).

P. Tručka připomněl, že v domě dodržujeme zákaz kouření a zákaz používání otevřeného ohně ve společných prostorech, především pak v garážích, na chodbách, ve výtazích a také ve společných prostorách podle stavebního zákona, tzn. na lodžích, balkonech i terasách. Zákaz pohybu s otevřeným ohněm se vztahuje i na použití venkovního grilu na TP. Ten se doporučuje používat pouze elektrický. P. Tručka vyzval vlastníky, aby zákaz respektovali a na zákaz upozornili i všechny uživatele svých jednotek.

d) Povinnost vlastníků předávat informace výboru o užitelích domu, např. při pronájmu jejich nemovitosti.

P. Tručka připomněl, že všichni vlastníci mají povinnost předávat výboru SVJ aktuální kontaktní údaje, a to nejen na sebe, ale i na všechny uživatele jejich jednotky.

e) Dodržování čistoty prostředí v domě (např. vylepování inzerátů, ušpinění výtahů, chodeb apod.).

P. Tručka poprosil vlastníky, aby více dbali na čistotu a pořádek ve společných prostorách domu, především pak zodpovědně po sobě nebo lidech, kterým umožnili vstup do domu, uklízeli odpadky, nadměrnou špínu či jiný nepořádek a zbytečně nešpinili zrcadla ve výtazích otisky a nevylepovali inzeráty na plochy mimo vyznačené místo, jako např. na dveře nebo do výtahových kabin. V případě inzerátů se doporučuje poskytnout informaci uživatelům domu buď na nástěnky nebo vhozením do schránek. Výbor se nabízí, že v této věci rád pomůže a inzeráty po domluvě umístí na nástěnky do všech vchodů.

f) Zamykání dveří v domě (atrium, vchody do atrie, sklepy, kolárny).

P. Tručka opět připomněl, že dveře označené upozorněním na jejich uzamčení by měly být uzamčené. Únikové východy budou opatřeny klíčkem v krabičkách umístěných v blízkosti dveří, podobně jako klíčky od hasících přístrojů.

g) Uveřejnění základních povinností uživatele domu (výtažek z Domovního řádu).

P. Hadrovský navrhl zrekapitulovat základní povinnosti uživatele domu (výtažek z Domovního řádu) na tabulku, která by byla uveřejněna na viditelném místě

v každém vchodě. K této věci přislíbil pomoc s výrobou tabulky. Výbor rekapitulaci připraví a na pana Hadrovského se obrátí.

Ad. 5) Shrnutí průběhu posledních 12 měsíců (investice, postup revitalizace, prostor pro kontrolní komisi)

a) úkoly výboru

i realizované úkoly:

- oprava a zfunkčnění obou protipožárních vrat v garážích
- generální revitalizace laviček v atriu (p. Kovačič)
- dokončení estetické úpravy garážového prostoru

ii nerealizované úkoly:

- desinfekční čištění výtahových šachet (neseriózní jednání ze strany dodavatele služby)
- aktualizace webových stránek www.panoramasytvan.cz (systém přestal pracovat a ke zprovoznění je potřeba odborníka)

b) postup revitalizace

P. Tručka seznámil přítomné se stavem, postupem a vývojem revitalizace. K dnešnímu dni jsme získali pana Ing. Zdeňka Baxu, odborníka na revitalizaci bytových domů, se kterým SVJ uzavřelo smlouvu o dílo, na jejímž základě pan inženýr zrealizuje Energetické hodnocení stavby dle vyhlášky 78/2013 Sb. (před revitalizací a následně po ní), kompletní Projektovou dokumentaci revitalizace pro stavební řízení, kompletní Projektovou dokumentaci revitalizace pro provádění stavby, neoceněný a oceněný soupis prací vč. výkazu výměr, zajištění související inženýrské činnosti a pravomocného rozhodnutí o povolení stavby a položkový rozpočet rozdělený na jednotlivé stavební objekty; vše v ceně 450 000 Kč bez DPH a tak, abychom stihli revitalizaci přihlásit do dotačního programu IROP (výzva č. 37), která končí koncem listopadu tohoto roku. Z dotace bychom měli čerpat až 30 % z uznatelných výdajů. Vše bude spočítáno do konce listopadu 2017.

c) prostor pro kontrolní komisi

P. Ing. Radek Slanina promluvil na shromáždění jako předseda Kontrolní komise, seznámil shromáždění s její činností, hovořil o smlouvě uzavřené s panem inženýrem, agitoval o přihlášení se nových členů do KK z důvodu doplnění jejího personálního stavu.

Ad. 6) Hlasování o navržených investicích na kalendářní rok 2018 (výměna měřáků 2018, forma webových stránek, vyklizení společných prostor v domě atd.)

- a) P. Tručka obeznámil shromáždění s povinnými termíny výměny měřitelných médií v nadcházejících letech dle platné legislativy (SV - 2018, Teplo - 2019, TUV - 2020).

S nynější periodikou 4 roky na kalorimetrech tepla a 5 let na měřidlech SV a TUV by došlo k takřka každoroční výměně. V rámci lepší organizace výměn a menšího obtěžování vlastníků spojených s výměnou těchto médií, a i s tím spojenými každoročními odečty v budoucích obdobích, p. Tručka navrhl hlasování o:

- i sjednocení výměn tak, aby došlo k jednotné výměně všech měřitelných médií v roce 2023, tzn. nyní v roce 2018 vyměnit měřidla SV a TUV a následně v roce 2019 kalorimetry Tepla;
- ii měřidla TUV a SV a kalorimetry tepla pořídit s funkcí dálkových odečtů.

Návrh podpořilo 99,09 % účastníků poměrem 383739 z 387274, zdržel se 0 %, proti p. Doskočil (B34). **Návrh byl přijat.**

b) P. Tručka vyzval účastníky shromáždění, zda-li by se nenašel někdo, kdo by rozuměl IT a byl by ochoten jednou za čas spravovat webové stránky SVJ www.panoramasyllvan.cz. Na výzvu reagoval pan Matej Szendi (C26), který se řešení problému ujme. Z tohoto důvodu nebylo třeba navrhovat jakékoliv další návrhy řešení vedoucí k hlasování.

c) P. Tručka navrhl hlasovat o uklizení společných prostor odstraněním věcí dle návrhu s podmínkami uvedenými v čl. 4, odst. a).

Návrh schválilo 100 % účastníků. **Návrh byl přijat.**

Ad. 7) Diskuze k tématu revitalizace (host - Ing. Zdeněk Baxa – projektant)

P. Ing. Baxa se ujal slova a postupně seznámil shromáždění se stavem objektu a s jednotlivými plánovanými kroky revitalizace:

- tepelně izolační stav objektu před revitalizací (PENB vychází na "C", jelikož byla náročnost počítána čtyřzónově)
- předpokládaný tepelně izolační stav objektu po revitalizaci (PENB vychází na "B", opět je náročnost počítána čtyřzónově)
- okna plastová, od kvalitního výrobce (SCHÜCO nebo REHAU), který disponuje možností vložení větracího zařízení
- vysvětlení větracího nebo rekuperačního zařízení uvnitř rámu okna (automatická výměna vlhkého vzduchu v místnosti; napojení na el. rozvod v bytě; mírná hlučnost při aktivaci zařízení; bezúdržbový; potřeba jedné jednotky na každou místnost s oknem; pořizovací cena 15 000 Kč bez DPH)
- decentrální větrání - roura s rekuperací ve zdivu (automatická výměna vlhkého vzduchu v místnosti; napojení na el. rozvod v bytě; mírná hlučnost při aktivaci zařízení; bezúdržbový; potřeba jedné jednotky na každou místnost s oknem; pořizovací cena 15 000 Kč bez DPH)
- řešení výtahových šachet s přidáním el. přímotopu s termostatem
- řešení prostřední části střechy se změnou komínů
- řešení tepelných ztrát v mezonetech
- zateplení objektu minerální vatou (cca. 16 cm)

- řešení schodišťových vstupů ke garážím a sklepů ve vchodech A a B
- použití silikonových omítek

Pan Ing. Baxa shrnul celkové náklady na revitalizaci objektu v částce okolo 17 500 000 Kč s tím, že chytře provedené výběrové řízení na zhotovitele pravděpodobně náklady sníží až o 5-15 %.

P. Tručka upřesnil, že tato částka zahrnuje použití kvalitních plastových oken (s možností instalace větrací technologie - za příplatek; s možností instalací venkovních rolet na DO - za příplatek; s možností instalace vnitřních plastových žaluzií - za příplatek) a všech ostatních výše uvedených komponentů. Tato částka nezahrnuje náklady, které jsou spojené s náhradou již proinvestovaných komponent, které si vlastník jednotky řádně přihlásil do „Formuláře - registrace vybavení a zařízení“ a „Vybavení a zařízení“, které si vlastník jednotky objedná formou objednávky za příplatek. Výbor v budoucím období nechá vytvořit seznam zájemců o instalaci takového vybavení a zařízení. Součástí takové objednávky bude i např. zasklení lodžie. Výbor věří, že pořízení Vybavení a zařízení hromadnou objednávkou bude pro každého vlastníka jednotky mnohem výhodnější.

Ad. 8) Volná diskuze a připomínky

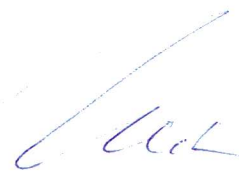
Nikdo z účastněných neměl žádné další přání. Bod 9 programu shromáždění tak nebyl potřeba. P. Mráz všem poděkoval a shromáždění bylo ukončeno.

Usnesení:


- 1. SVJ schválilo Výroční zprávu o hospodaření a účetní uzávěrku za rok 2016.**
- 2. SVJ schválilo výměnu měřitelných médií v roce 2018 pro SV a TUV a následně v roce 2019 pro kalorimetry Tepla s technologií dálkových odečtů.**
- 3. SVJ schválilo uklizení společných prostor odstraněním věcí.**
- 4. Výbor bude za pomoci pana Mateje Szendiho aktualizovat webové stránky společenství.**

Zapsal:

Ověřil:



Mgr. Petr Mráz



Pavel Tručka

Za společenství vlastníků Panorama Sylván, se sídlem Na Chmelnicích 69,323 00 Plzeň