

Program shromáždění SVJ Ostružinová 1, 3, 5, 7, 9, Brno

dne 12. 03. 2013

1. Prezence, návrh předsedajícího, zapisovatele a ověřovatele zápisu, schválení programu
 2. Informace o činnosti výboru SVJ
 3. Informace o stavu likvidace BD Ostružinová Medlánky
 4. Informace o postupu prací na revitalizaci domu
 5. Informace o revizi plynového potrubí a nutnosti opravy
 6. Informace o vyúčtování služeb za období leden – červen 2012
 7. Různé, diskuze
 8. Návrh a přijetí usnesení
-

Uvítání přítomných členů SVJ, zjištění výsledků prezence

1. Prezence

účast pro hlasování				
bytů	vlastníci	přítomní	velikost	váha %
21	21	12	2+1m	0.8316593
42	42	28	2+1v	1.0002632
14	14	11	3+1	1.3037504
14	14	12	4+1	1.5908279
-	99.9999959	63	----	71,4184704

Na shromáždění SVJ Ostružinová 1, 3, 5, 7, 9, Brno sešlo 63 členů, což představuje 71,4 % všech hlasů. Shromáždění SVJ je usnášení schopné.

Návrh předsedajícího, zapisovatele a ověřovatele zápisu

Pro dnešní shromáždění SVJ byl navržen:

- jako předsedající – Ing. Vladimír Plšek
- jako zapisovatel – Ing. Petr Markvart
- jako ověřovatel zápisu – Marek Uličný

Hlasování o tomto návrhu.

PRO [%]	PROTI [%]	ZDRŽEL SE [%]
71,4184704	0	0

Návrh na předsedajícího, zapisovatele a ověřovatele zápisu byl přijat.

Slova se ujal předsedající Ing. Plšek

Hlasování o programu shromáždění SVJ

PRO [%]	PROTI [%]	ZDRŽEL SE [%]
71,4184704	0	0

Program shromáždění SVJ byl přijat.

2. Informace o činnosti výboru SVJ

Uvedl Ing. Petr Markvart

Výbor SVJ na svých zasedáních projednával následující problémy, z nichž některé budou rozebrány podrobněji v dalších bodech programu:

- Nové EL rozdány - díky administrativním průtahům platby přes SIPO zavedeny až od března 2013. Jako VS pro identifikaci platby je nutno používat číslo uvedené v novém evidenčním listě, případně ve zprávě pro adresáta uvést od koho a za co platba pochází. Úpravu výše záloh nutno řešit prostřednictvím výboru SVJ.
- Petici k auditu vyúčtování služeb 1 – 6/2012 nebude výbor SVJ řešit - bude rozebráno v dalším bodu programu. Při změně majitele (vlastníka) je nutno nahlásit stav elektro, voda, plyn a adresu...
- Nepořádek u popelnic – nutná spolupráce členů SVJ, sledovat, zda kontejnery neužívají nerezidenti. Zvážit uzavření boxů.
- Oprava urvané kliky na Ostružinové 7 zajištěna – zbytečná investice pro opravu následků vandalismu přes 2500,- Kč.
- Při výměně stupaček zjištěn únik plynu a následně objednána revize. Podle výsledků revize **nutno zajistit generální opravu do 10.4.2013** – bude rozebráno v dalším bodu programu. Pokud bude shromážděním oprava schválena, výbor SVJ požádá o zahrnutí této opravy do seznamu prací, na které se vztahuje financování z tzv. vratky.
- Doporučena **revize elektroinstalace v bytě 321** (p. Pomazalová)
- Výměna ZTI zajištěna (vodoměry na teplou vodu, přívodní hadice k WC a vodovodům a odtoková manžeta u WC). Ve vchodě č. 5 budou tyto práce prováděny dodatečně spolu s výměnou plynového potrubí. Tyto práce budou hrazeny z fondu oprav.
- Přípravné práce k opravě elektrorozvodů započaly, harmonogram prací vyvěšen.
- Projednána nabídka pojišťovny Generali – odmítnuta jako naprosto nevýhodná ve srovnání se současnou pojistkou Alliance. (Nabízená pojistka je 2x dražší; pojištění se vztahuje pouze na první škodu v roce; limity pojistky jsou nízké a podmínkou je např. u vandalismu řešení policií, což se může jevit jako zdoluhavé; pouze 3 zásahy v roce a s nižším limitem oproti současné pojistce a dále podmínka stavu nouze, kterou si lze vykládat různě; v souvislosti s pojistkou domu u Alliance mají nyní majitelé bytů slevu na pojištění domácnosti u stejné pojišťovny).

- Projednána žádost firmy PODA, dříve ERKOR (internetový provider) na obnovu smlouvy. Bude řešeno v dalším bodu programu.
- UPC - v souvislosti s žádostí firmy PODA oslovena firma UPC k obnově smlouvy s novým vlastníkem domu. Podrobnosti budou uvedeny v bodě různé
- Kamerová kontrola kanalizace u vchodu 3 objednána – opravy se budou realizovat na základě výsledků kontroly.
- Trvá úkol doplnit údaje v seznamu členů SVJ (datum narození). Pro lepší a pružnější komunikaci a informování členů SVJ o aktuálních problémech výbor SVJ doporučuje doplnit kontaktní údaje členů (telefon, email). Plní zástupci vchodů. Hlásit stavy a změny adres při prodeji/koupi bytu.
- Zkompletovány záložní klíče od všech místností v domě. Po ukončené montáži vrátit klíče zástupcům vchodů.
- Zjištěna cena vyměňovaných oken a členové SVJ, kteří si okna vyměnili na vlastní náklady (Kodeš, Klimeš, Majkus, Jančík) byli vyrozuměni o způsobu proplacení poměrných nákladů (Kč 37 542,- a Kč 60 257,-). Doposud o kompenzaci požádal pan Klimeš a Jančík.
- Doplnění člena výboru SVJ do obchodního rejstříku – Ing. Musil – úkol trvá.
- Kvalita úklidu v domě. Stížnost předána firmě ŠIMEK, s tím, že provedení rozsahu a kvality prací deklarovaných na rozpisu neodpovídá realitě. Zástupci vchodů budou sledovat. Případné stížnosti řešit s výborem SVJ, protože **výbor uzavírá jménem SVJ veškeré smlouvy a tudíž je partnerem smluvních stran pro všechna jednání.** Ve sklepech je úklid možný pouze pokud jsou otevřené – nutno řešit dohodou s členy výboru.
- Časté opravy výtahu, u kterých není jasné, kdo je objednal. **Veškeré požadavky na běžné opravy všeho druhu prosím řešte prostřednictvím výboru z důvodů uvedených výše a dale proto, aby bylo možno opravu převzít a potvrdit oprávněnost fakturovaných prací** (naposledy paní Pleskalová). Samozřejmě havarijní situace (únik vody, plynu, vyproštění z výtahu a pod.) je nutné řešit ihned a **informovat zástupce výboru potom.**
- Úklid sněhu na pozemku SVJ zajištěn péčí SVJ. Zajištění služby přes správcovskou firmu by přišlo cca na 2500,- Kč/měsíc + DPH bez ohledu na sněžení. Současné náklady SVJ jsou 150,- Kč/úklid. K tomu účelu SVJ zakoupilo nářadí a posypovou sůl.
- Barevné řešení omítky domu – bude se řešit v dalším bodu programu.
- Pan Baranovič nabídl pomoc při kontrole úplnosti projektové dokumentace s cílem zajistit kontrolu úplnosti projektové a ostatní dokumentace a správnost provedení výběrového řízení na realizační firmu a správné vyúčtování provedených prací. Předpokládám, že se k problematice sám vyjádří v diskusi.
- Při jedné z oprav odsávání v domě doporučena členům SVJ pravidelná kontrola a čištění filtrů v bytech ke zlepšení funkce odsávání.
- Objednáno přeladění STA tak, aby bylo možno naladit nové TV programy. Realizováno, instalována nova anténa - nyní je potřeba si nové kanály naladit na TV přijímači.

- V celém domě a zejména při kolaudaci oprav z hlediska požárních předpisů je nutné ze schodišť a lodžii odstranit vše hořlavé, botníky, sušáky a pod. Tak, aby byla volná úniková cesta v předepsané šíři.
- Zahájena stavba lešení a zateplování domu. Zde je nutno připomenout, že je zakázáno na toto lešení vstupovat. Dále, protože lešení bude postavené relativně dlouho, žádám členy o trpělivost a zároveň o opatrnost – zavírat okna v nepřítomnosti a pod. Více informací podá Ing. Musil v dalším bodu programu.
- Nutnost průběžně informovat členy SVJ na webu o veškerých aktivitách – zlepšit zveřejňování informací z jednání výboru.

3. Informace o stavu likvidace BD Ostružinová Medlánky

Informace uvedl Ing. Ivo Lukáš – likvidátor BD

Pro účely likvidace BD zpracovány dokumenty:

- Daňová přiznání z převodu bytů do OV a zaplacení daň (91x)
- Přiznání k dani z příjmu právnických osob za družstvo k 31.1.2012
- Výkaz zisku a ztrát k 31.12.2012
- Rozvaha k 31.12.2012
- Zveřejnění likvidace družstva v Obchodním věstníku (2x)
- Účetní uzávěrka za rok 2012 (předvaha, hlavní účetní kniha, přehled účtů, pokladní kniha, přehled přijatých faktur, přílohy k účetní uzávěrce)

Platby z účtu družstva za leden a únor (do 25.2.2013)

• Brněnské vodárny - nedoplatek vodné a stočné	8 231,- Kč
• Účast notáře na členské schůzi - likvidace	9 744,- Kč
• Zprac. smluv o převodu do OV (91x400+DPH)	43 680,- Kč
• Ecoterm - odečty vodoměrů	3 112,- Kč
• Zveřejnění likvidace v obch. věstníku	2 178,- Kč
• Šimek 96 - údržba zeleně	1 000,- Kč
• EON - nedoplatek za elektřinu, vchod 1	5 421,- Kč
• EON - nedoplatek za elektřinu, vchod 3	3 956,- Kč
• EON - nedoplatek za elektřinu, vchod 5	6 772,- Kč
• EON - nedoplatek za elektřinu, vchod 7	5 240,- Kč
• EON - nedoplatek za elektřinu, vchod 9	5 253,- Kč
• Zprac. přiznání k dani z převodu (91x80+DPH)	8 809,- Kč
• Doplatek k úklidu, vchod 7	1 019,- Kč

Nedoplatky za vodu a spol. elektřinu ve 2. pol. 2012 jsou: 34 873 Kč

Očekávané pohyby na účtu:

- Vyrovnání záloh na teplo a ohřev teplé vody s firmou INVA
- Platba za archivaci dokumentů družstva
- Platba za tech. pomoc při likvidaci družstva

4. Informace o postupu prací na revitalizaci domu

Ing. Juraj Musil seznámil přítomné s podrobnostmi o dokončených pracích a o dalším postupu revitalizace:

- Dokončené práce a fakturace
- Malování špalet
- Rozdělané práce a další postup
- Plánované práce v nejbližší době
- Vyúčtování peněz za odebrané energie
- Veškeré problémy a závady nutno řešit s výborem SVJ k včasné nápravě.
- Další...

Dotaz: bude opraven zámek u vnitřních vchodových dveří vchodu 7?

Odpověď: ano

Dotaz: budou zprovozněny/opraveny plašiče umístěné na štítové zdi?

Odpověď: ano

Dotaz: požadavek na zpřístupnění projektové dokumentace na webu

Odpověď: tato dokumentace je k nahlédnutí u výboru SVJ, zjistí se možnosti jejího umístění na web, případně zkopírování CD s dokumentací, pokud existuje.

Dotaz: připomínky k výměně vodovodního potrubí, k placení za zařízení staveniště, k projektové dokumentaci

Odpověď: místo kanalizace se měnilo vodorovné vedení vody, za zařízení stanoviště položka na faktuře nebyla (neplatila se), projektová dokumentace je dostačující pro účely revitalizace domu

Po dobu montáže vnějších dveří bude snaha přemístit poštovní schránky do uzavíratelného prostoru u zadního vchodu.

5. Informace o revizi plynového potrubí a nutnosti opravy

Uvedl Ing. Milan Šimánek

Při výměně stupaček vody byl zjištěn zvýšený únik plynu a proto výbor SVJ objednal revizi plynového potrubí (stupaček). Revizní zpráva ze dne 6.2.2013 konstatuje havarijný stav, který je nutno odstranit do 10. 04. 2013 nebo odpojit plynové zařízení domu od provozu.

Výbor SVJ proto navrhuje pověřit stavební firmu, která provádí revitalizaci domu, zajištěním této generální opravy v rámci revitalizace. Generální dodavatel stavby (1. Vyškovská) provedl předběžný návrh subdodavatele na výměnu plynových stupaček (Fa Hanák 725 169,- Kč; MR SERVIS PLUS 828 574,- Kč; Fa Trojan 653 113,- Kč). Dále výbor navrhuje vyměnit na náklady fondu oprav plynové přípojky ve všech bytech.

Dotaz: kdy byla provedena předchozí revize a s jakým výsledkem?

Odpověď: revize byla provedena v říjnu 2010 se závadami, které byly odstraněny (podle protokolu) v listopadu 2011.

Dotaz: nevstahuje se na tuto opravu záruční doba?

Odpověď: patrně ano, ale asi bude obtížné se v dostupném čase dopátrat firmy, která to prováděla a asi to nevyřeší nově zjištěné úniky ve stoupacím vedení.

Dotaz: zemnění vodovodů v bytech po výměně vodovodních stupaček pravděpodobně neodpovídá normě.

Odpověď: postoupíme připomínku stavební firmě

Dotaz: stálá vlhkost mezi byty Vachút/Sázavský ve vchodu 5

Odpověď: postoupíme připomínku stavební firmě

Dotaz: návrh vybrat levnější firmu (pan Baranovič dodal dvě cenové nabídky v cenové relaci asi 400 000,- Kč), avšak nedodal názvy firem z obavy, aby výběr nebyl zmanipulovaný

Odpověď: je potřeba dodat k výběru název a sídlo firmy, reference kvality a nabízené záruky.

Hlasování o návrhu provést kompletní výměnu stupaček plynového potrubí s tím, že výbor SVJ dále navrhuje provést výměnu plynových přípojek ve všech bytech na náklady SVJ. Tyto přípojky jsou v mnohých případech také v nedobrému stavu a opravou se zajistí dobrý technický stav v celém domě.

PRO [%]	PROTI [%]	ZDRŽEL SE [%]
68,5238921	0	2,8945783

Tento návrh byl přijat.

Návrh, aby kritérium pro výběr subdodavatelské firmy na výměnu plynových stupaček nebyla pouze cena, ale také reference kvality a délka nabízené záruky na provedenou práci. Výběrem bude pověřen výbor ve spolupráci s generálním dodavatelem stavby.

Hlasování o tomto návrhu.

PRO [%]	PROTI [%]	ZDRŽEL SE [%]
70,11427	0	1,3037504

Návrh byl přijat. Ing. Baranovič vyzván k dodání požadovaných údajů.

Návrh, aby členům SVJ, kteří odmítnou výměnu plynové přípojky, byla vyplacena poměrná částka z fondu oprav, která odpovídá nákladům na tuto práci. Důvodem je skutečnost, že do fondu oprav přispívají, ale výměna u nich nebude provedena.

Hlasování o tomto návrhu.

PRO [%]	PROTI [%]	ZDRŽEL SE [%]
71,4184704	0,8316593	0

Návrh byl přijat.

6. Informace o vyúčtování služeb za období leden – červen 2012

Uvedl Ing. Plšek

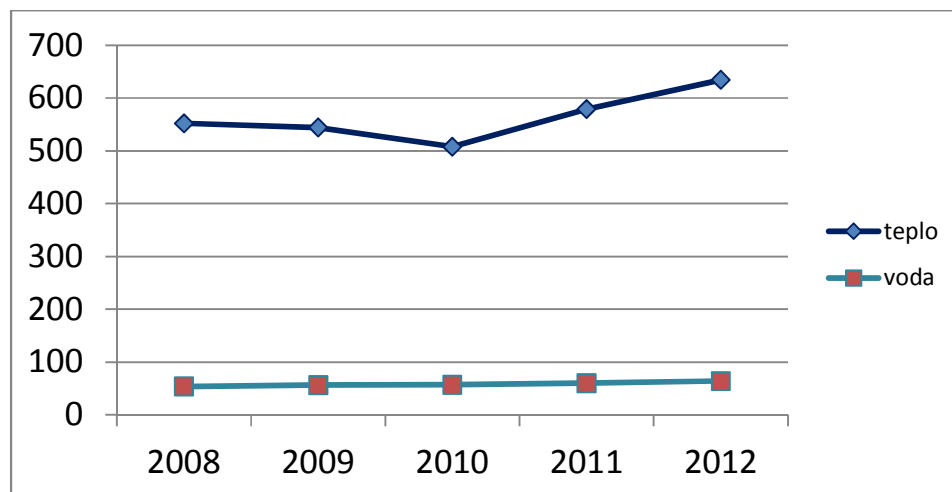
V souvislosti s vyúčtováním služeb se objevil na vchodech leták s požadavkem provést nebo zadat audit výsledků tohoto vyúčtování.

Dost dobře není jasné, co chce autor letáku po výboru SVJ auditovat. Cenu tepla a vody, výši spotřeby nebo výši záloh? Některé zálohové položky (fond oprav a pod.) jsou stanovené a ostatní zálohy si každý člen SVJ může upravit jak chce.

Výbor SVJ nemůže ani nebude porovnávat spotřebu a zálohy za několik let v 91 bytových jednotkách – to si musí každý udělat sám !!! Proto naříkat nad velkými nedoplatky a žádat nějaký audit v situaci, kdy má někdo nastavené nízké zálohy je absurdní.

Pro zajímavost je uvedena tabulka a graf, který dokumentuje nárůst nákladů od roku 2008.

	2008	2009	2010	2011	2012	Nárůst
Teplo [GJ]	552,19	544,24	507,96	579,27	634,45	14,9 %
Voda [m ³]	53,96	56,68	57,20	60,17	64,30	19 %
100/40 náklady	27 483,00	27 438,00	26 038,00	29 188,00	31 808,00	15 %



Na závěr je nutné připomenout, že vlastnictví k domu se převádělo na BD v květnu 2012, takže pokud někdo chce audit, necht' se obrátí na tehdejšího vlastníka.

7. Různé diskuze

UPC Ing. Markvart

V roce 1995 byla uzavřena smlouva mezi MČ Brno Medlánky a firmou KABEL PLUS (nyní UPC) na vybudování optické, multifunkční, interaktivní sítě v městské části a tudíž i v našem domě. Smlouva byla uzavřena na dobu 40 let.

Dle, § 12 odst. 3 zákona 110/1964 Sb. o telkomunikacích je tato síť chráněna věčným břemenem váznoucím na nemovitosti nepodléhajícím zápisu do katastru nemovitostí. To je také právním titulem k bezplatnému využívání nemovitosti pro provozování sítě elektronických komunikací (SEK). Jinými slovy, síť UPC bude v domě zachována bez dalších právních a finančních opatření. Napájení sítě se děje po kabelu a neodebírání energii z el. sítě v domě.

PODA

V únoru tohoto roku se na nás obrátila firma PODA (dříve ERKOR) se žádostí o umístění zařízení v domě a předala nám i původní smlouvy firmy ERKOR.

Z dostupných dokumentů a informací vyplývá, že služby firmy PODA v současnosti využívají v domě 3 zákazníci. Původní smlouvu (s firmou ERKOR) uzavírala správa Vojenského bytového fondu na roky 2004 – 2006 a potom 2006 – 2007. Od té doby je zařízení firmy PODA v domě bez smlouvy a není jasný způsob vyúčtování elektrické energie, kterou zařízení odebírá.

Firma PODA má v plánu dovést do lokality optické připojení. Všechny práce provede na vlastní náklady a nabízené služby a ceny lze zjistit na <http://poda>

Návrh pověřit výbor vyjednáním výhodných podmínek s firmou PODA a k instalaci zařízení svolit (respektive obnovit smlouvu). Zvýší se tak konkurence a prostor pro vyjednání výhodnějších podmínek mezi poskytovateli.

Hlasování o tomto návrhu

PRO [%]	PROTI [%]	ZDRŽEL SE [%]
70,4182072	1,0002632	0

Návrh byl přijat.

Barevné řešení omítky

Vzhledem ke složitosti výběru a velkého počtu navrhovaných barevných úprav výbor dospěl k návrhu předložit shromáždění SVJ ke schválení základní škálu barev, z této nechat vypracovat dva architektonické návrhy a z nich vybrat jeden.

Jako základní barvy jsou předběžně navrženy cihlová pro sokl, pro zbývající části domu kombinace žluté a oranžové v jasných pastelových tónech.

Hlasování o návrhu

PRO [%]	PROTI [%]	ZDRŽEL SE [%]
70,11472	1,3037504	0

Návrh byl přijat.

Dotaz: stavbaři nechávají otevřený dům i když odcházejí na oběd

Odpověď: postoupíme připomínku stavební firmě

Dotaz: v sobotu a v neděli začínat s pracemi na zateplení později (8:30 – 9:00) a nepoužívat hlučné technologie (vrtání)

Odpověď: postoupíme připomínku stavební firmě

Platební kázeň

Ing. Markvart seznámil přítomné s platební kázní členů SVJ. Tato se oproti minulosti sice zlepšila, nicméně i tak celkový dluh vůči SVJ činí ke dni 28.2.2013 přibližně 120 000,- Kč. Většinou se jedná u jednotlivých členů o jednu až dvě měsíční platby, největším dlužníkem je pan Novotný (vchod 3), který dluží téměř 20 000,- Kč. Výbor bude vůči dlužníkům postupovat v duchu ustanovení čl. XVI, odstavce 4, Stanov SVJ a čl. VI, odstavce B a C usnesení ustanovujícího shromáždění SVJ ze dne 30. 8. 2012, které bylo potvrzeno shromážděním SVJ dne 21.11.2012.

8. Návrh a přijetí usnesení

Shromáždění bere na vědomí:

- *zprávu o činnosti výboru a zejména informaci o protipožárních opatřeních v prostoru schodiště*
- *zprávu o stavu likvidace BD Ostružinová Medlánky*
- *zprávu o postupu prací na revitalizaci domu*
- *informace vyúčtování služeb za období leden – červen 2012*
- *informaci o vyúčtování služeb*
- *informace o zachování site UPC*
- *informace o platební kázní členů SVJ a o dalším postupu vůči dlužníkům*

Shromáždění schvaluje:

- *provedení generální opravy plynového potrubí a zajištění výběru subdodavatele výborem SVJ ve spolupráci s generálním dodavatelem stavby*
- *výměnu plynových přípojek v bytech na náklady SVJ a vrácení poměrné částky těm členům, kteří výměnu odmítnou*
- *návrh pověřit výbor SVJ obnovou smlouvy s PODA za příznivých podmínek*

- návrh na řešení barvy omítky domu

Návrh na doplnění nebo změnu usnesení nebyl vznesen.

Hlasování o návrhu usnesení

PRO [%]	PROTI [%]	ZDRŽEL SE [%]
71,4184704	0	0

Návrh usnesení byl přijat.

Tímto bodem byl naplněn program shromáždění SVJ a shromáždění bylo ukončeno.

V Brně dne 12. března 2013

Předsedající: Ing. Vladimír Pišek podpis.....

Zapisovatel: Ing. Petr Markvart podpis.....

Ověřovatel zápisu: Marek Uličný podpis.....