

Zápis ze shromáždění SVJ Ostružinová 1,3,5,7,9, Brno

Místo	Hotel Vista, Hudcova 72, Brno
Termín	22. 2. 2016 18:30 hodin ½

1. Prezence, návrh předsedajícího, zapisovatele a ověřovatele zápisu

Přítomné členy SVJ přivítal předseda výboru SVJ Ing. Vladimír Plšek. Informoval o účasti členů na shromáždění:

bytů	přítomno	velikost	váha %	počet hlasů	celkem %
1	2	½ 2+1 m	0,4158297	2	0,8316593
20	15	2+1 m	0,8316593	15	12,47489
42	33	2+1 v	1,0002632	33	33,008686
14	11	3+1	1,3037504	11	14,341254
14	13	4+1	1,5908279	13	20,680763
91	73		81,3372515		81,3372515

Shromáždění je usnášeníschopné v běžných záležitostech (mimo těch, které vyžadují vyšší účast).

Dále předseda navrhnul:

Předsedajícího shromáždění	Ing. Vladimír Plšek
Zapisovatele	Ing. Ivo Lukáš
Ověřovatele zápisu	Ing. Miroslav Kulíni

a nechal hlasovat o těchto osobách. Výsledek hlasování:

	počet	% přítomných (dle váhy hlasu)	% všech členů (dle váhy hlasu)
pro	73	100	81,34
proti	0	0	0
zdržel se	0	0	0
výsledek	návrh byl přijat		

Předsedající shromáždění přednesl návrh programu:

1. Prezence, návrh předsedajícího, zapisovatele a ověřovatele zápisu
2. Zpráva o činnosti výboru od minulého shromáždění
3. Informace o kolaudaci revitalizace a kotelny
4. Finanční zpráva – stav financí a financování, informace o čerpání úvěru, platbách, spořicíh účtech
5. Ukončení spolupráce s Šimek96, správa domu výborem SVJ
6. Vytápění domu – provoz vlastní kotelny, náklady, úspory, související opatření
7. Vyhodnocení dotazníku spokojenosti
8. Plán oprav a modernizace domu, možnosti dotací v roce 2016
9. Návrh nového způsobu vyplácení výboru, práce na DPP k zabezpečení provozu a správy domu
10. Různé
11. Diskuze
12. Přijetí usnesení

Žádné návrhy na změnu programu od členů nebyly.

Hlasování o programu shromáždění:

	počet	% přítomných (dle váhy hlasu)	% všech členů (dle váhy hlasu)
pro	73	100	81,34
proti	0	0	0
zdržel se	0	0	0
výsledek	návrh byl přijat		

2. Zpráva o činnosti výboru od posledního shromáždění

Předsedající přednesl zprávu o činnosti výboru od posledního shromáždění SVJ s následujícími hlavními body:

- Vymáhání dluhu k bytu 304, bývalý majitel pan Novotný – splněno, soud vydal, na návrh SVJ, platební rozkaz o zaplacení částky 47.499 Kč. Žalovaného se však dosud nepodařilo nalézt.
- Uzavření s dohody o změně napojení na tepelné zdroje ve znění kompromisního návrhu (Příloha č. 1 Zápisu) a úhradu likvidace provést z prostředků SVJ – splněno, naplňování dohody nepokračuje, ÚMČ přestalo komunikovat.
- Opravy v domě – osvětlení, ventilace, radiátory, dveře, výtahy, STA, zvonky, úpravy vegetace, seřízení oken, úklid společných prostor, malování kotelna a SP O1, dešťové svody O3 a O5.
- Třídění odpadu – úklid kolem kontejnerů, likvidace praček a nábytku.
- Činnosti k realizaci kotelny – součinnost s ÚMČ, se stavebním úřadem, se členy, s projektanty, s odborníky na hluk, s dodavatelem, úprava PD, stavební dozor, reklamace PD, měření hluku, geometrický plán, zaměření DSPS, kolaudace.
- Sjednání dodávek plynu a elektřiny pro kotelnu.
- Výpověď správy společnosti Šimek 96, zabezpečení správy a účetnictví péčí výboru, náprava chyb správce.

- Odečty, příprava vyúčtování 2015.
- Správa a provozování kotelny, školení obsluhy.

3. Informace o kolaudaci revitalizace a kotelny

Kolaudace revitalizace 2. 2. 2016	Po dokončení úprav požadovaných HZS – založení zateplení, protipožární izolace potrubí v suterénech, bez závad.
Kolaudace kotelny 2. 2. 2016	<ul style="list-style-type: none"> • Bez závad, • měření hluku v dotčeném obytném prostoru – 25,7 dB, • zaměření SPS vodovodní a plynové přípojky, uzavření smlouvy s MMB o zřízení služebnosti k plynové přípojce proběhne v příštích týdnech.
Projekt likvidace technologie kotelny a komínů pro ÚMČ	Komunikace utichla, zřejmě došlo k pokusu o neoprávněné hospodaření se svěřeným majetkem
Reklamacie PD na kotelnu společnosti ENBRA,	<ul style="list-style-type: none"> • 2x zamítnutí reklamacie, zadržení doplatku 50 000 Kč, poslední pokus o smírné jednání,

K reklamaci projektové dokumentace na kotelnu předsedající přednesl návrh postupu dalšího jednání, o kterém se diskutovalo a hlasovalo:

Pokusit se s Enbra dohodnout na slevě, jinak vyčkat zda Enbra bude nedoplatek vymáhat a pak jednat dle uvážení výboru.

	počet	% přítomných (dle váhy hlasu)	% všech členů (dle váhy hlasu)
pro	73	100	81,34
proti	0	0	0
zdržel se	0	0	0
výsledek	návrh byl přijat		

4. Finanční zpráva – stav financí a financování, informace o čerpání úvěru, platbách, spořicíh účtech

Příjmy a výdaje v roce 2015		Stav účtů SVJ ke dni 31. 1. 2016	
Příjmy dle rozpisu plateb	6,178.000 Kč	Aktiva	4,285.657 Kč
Výdaje dle provedených plateb	7,321.000 Kč	Pasiva	6,291.711 Kč
Rozdíl	-1,143.000 Kč		

Hlavní výdaje v Kč (podrobnější rozpis byl prezentován na shromáždění)	
Firma Makovský- výstavba kotelny	2,666.173
Splátka úvěru	1,800.000

Inva – teplo a teplá voda	1,243.896
Vodné a stočné	367.799
Eon - plyn	223.933
Eon - elektřina	77.373
Úklid	77.593
Odměny výboru, doména, web	218.400
Správa domu Šimek	184.984
Enbra –proj. dokumentace, měření	137.948
KONE servis a opravy výtahů	103.002

5. Ukončení spolupráce s Šimek96, správa domu výborem SVJ

Hlavní důvody ukončení spolupráce:

- problémy s administrativními úkony
- neplacení zákonného pojištění zaměstnavatele
- nulová kontrola nad sjednanými cenami správce
- vykonávání správy duplicitně výborem SVJ

Výbor SVJ před ukončením správy společností Šimek96 řešil:

- Opravy v domě – osvětlení, ventilace, radiátory, dveře, výtahy, STA, zvonky, úpravy vegetace, seřízení oken, úklid společných prostor, malování kotelna a SP O1, dešťové svody O3 a O5
- Třídění odpadu – úklid kolem kontejnerů, likvidace praček a nábytku
- Vymáhání dluhu byt 304 pan Novotný – Vydán soudem platební příkaz
- Činnosti k realizaci kotelny – součinnost s ÚMČ, se stavebním úřadem, se členy, s projektanty, s odborníky na hluk, s dodavatelem, úprava PD, stavební dozor, reklamace PD, měření hluku, geometrický plán, zaměření DSPS, kolaudace
- Sjednání dodávek plynu a elektřiny pro kotelnu
- Výpověď správy společnosti Šimek 96, zabezpečení správy a účetnictví péčí výboru, náprava chyb správce
- Odečty, příprava vyúčtování 2015
- Správa a provozování kotelny, školení obsluhy

6. Vytápění domu – provoz vlastní kotelny, související opatření

Provoz kotelny

- obsluha a správa péčí výboru, školení obsluhy
- vytápění podle Vyhlášky 194/2007
- havárie plynu – závada na RTP
- navazující opatření – regulátory tlaku na přípojkách SV do domů, projekt vyvážení soustavy, nastavení regulátorů v suterénech a v bytech – 03/2016
- výbor doporučuje schválit přetěsnění všech bytových radiátorů a případně i výměnu ventilů – mnoho oprav v topné sezóně a vypouštění stupaček

Cena zemního plynu

- Nyní cena plynu 620 Kč/MWh do konce 2016
- Nabídka na 450 Kč/MWh od EON na 2017, nebo 455 Kč/MWh na 2017-2018
- Nabídka účasti v aukci, možnost dosáhnout 440-430 Kč/MWh, polovina dosaženého rozdílu jako provize, možnost fixace na 2016-2017-2018
- Jednat dál, nebo akceptovat EON?
- Zúčastnit se aukce?
- Na jak dlouho cenu fixovat?

Po kratší diskuzi se hlasovalo o návrhu výboru jednat o ceně, pokud by byla dosažená cena nižší než 450 Kč/MWh, uzavřít smlouvu na dva nebo tři roky.

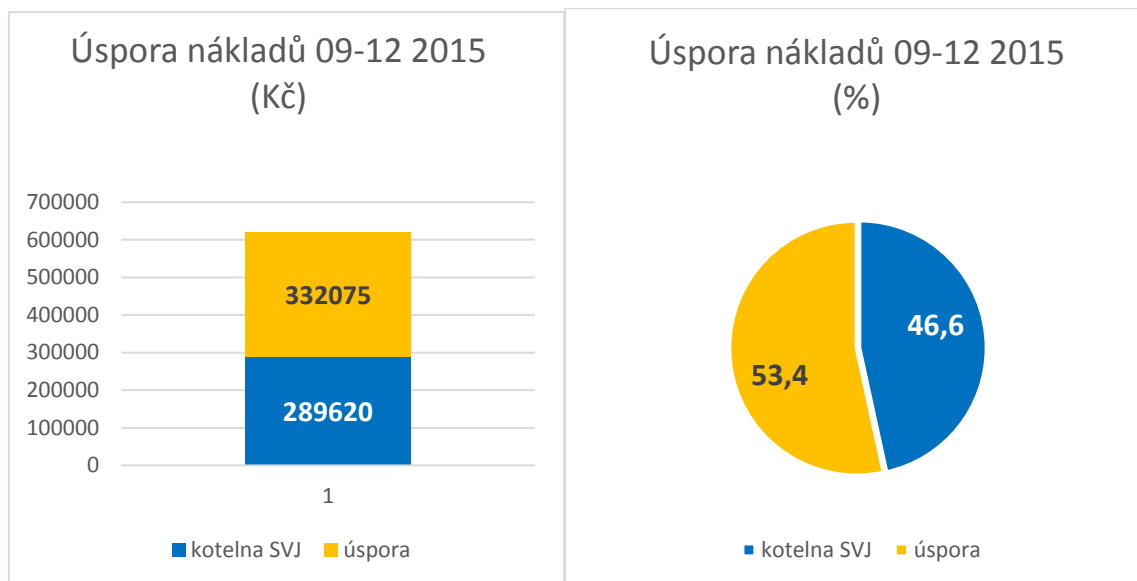
	počet	% přítomných (dle váhy hlasu)	% všech členů (dle váhy hlasu)
pro	73	100	81,34
proti	0	0	0
zdržel se	0	0	0
výsledek	návrh byl přijat		

Vytápění domu – náklady a úspory

Náklady na výstavbu kotelny

8.470	Kostečka – protihluková opatření
22.264	DEA – energetický posudek
978.581	Vít Makovský, s.r.o.
102.366	ENBRA, a.s.
1,319.724	Vít Makovský, s.r.o.
343.290	Vít Makovský, s.r.o.
50.000	ENBRA a.s.
4.840	Měření hluku Berka
3.000	Poplatky kolaudace
4.840	Zaměření vodovodní přípojka
4.477	Geometrický plán plynová přípojka
2 841 852	Kč

Úspory



Cena za vytápění a ohřev teplé vody za období 15. 9. 2015 – 31. 12. 2015	
Celkové náklady na teplo a TUV z centrální kotelny	621.695 Kč
Celkové náklady na teplo a TUV z vlastní kotelny	289.620 Kč
Úspora za 3,5 měsíce	332.075 Kč
Předpokládaná roční úspora	850.000 Kč

Podrobnější vyhodnocení nákladů na provoz kotelny je uvedeno na webu.

Vytápění domu – oprávněné náklady

Cenové rozhodnutí Energetického regulačního úřadu č. 7/2008

Proměnné náklady

- Palivo
- Nákup tepelné energie
- Elektrická energie
- Technologická voda
- Ostatní proměnné náklady

Stálé náklady

- Mzdy a zákonné pojištění
- Opravy a údržba
- Odpisy
- Nájem
- Finanční leasing
- Zákonné rezervy
- Výrobní režie
- Správní režie
- Úroky z úvěru
- Ostatní stálé náklady

Zisk

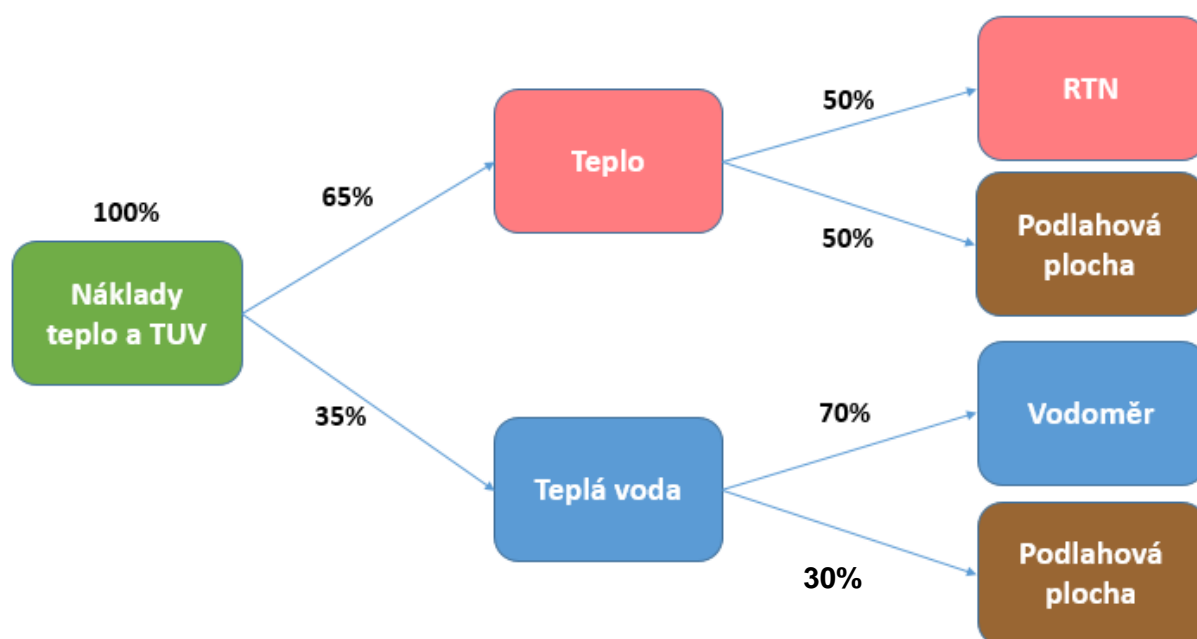
Náklady kotelna Ostružinová

- Palivo
- Elektrická energie
- Technologická voda
- Ostatní proměnné náklady – školení

2016:

- Opravy a údržba
- Mzdy a zákonné pojištění

Vytápění domu – rozpočet nákladů na teplo a TUV



Vytápění domu – normy a termodynamické zákonitosti

Předpis č. 194/2007 Sb. - Vyhláška, kterou se stanoví pravidla pro vytápění a dodávku teplé vody.

Náš dům má velmi dobře izolovaný vnější plášť, ale je velmi vysoká tepelná prostupnost vnitřními stěnami.

Dům se musí větrat, aby nevznikaly plísně – centrální odsávání, větrání okny.

Rozdíl mezi denním a nočním vytápěním by měl být 2°C.

Aby kondenzační kotle měly tabulkovou účinnost (106%), musí se vracet voda max. 30°C.

Aby všem bylo teplo:

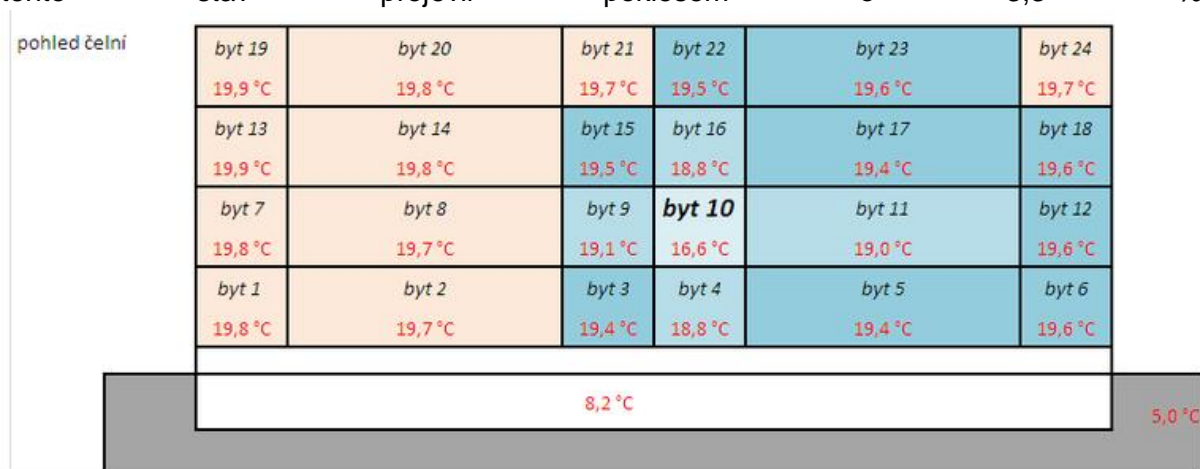
- všichni musí topit,
- nesmí se větrat dlouhodobě ventilačkou nebo odsáváním.

Bytové domy se společnou otopnou soustavou byly vyprojektovány na jednotnou vnitřní teplotu a na teplotní individualizaci nejsou technicky připraveny.

Vytápění domu – normy a termodynamické zákonitosti

Příklad: Pokud byt č. 10 vůbec netopí, odsává teplo nejen z přímo sousedících bytů.

Výsledkem je snížení průměrné vnitřní teploty v bytě 10 na 16,6 °C a ve schodišťovém prostoru N2 na 15,0 °C. Správná teplota ve schodišťovém prostoru N2 je přitom 15,7 °C, z čehož plyne, že byt 10 vysává teplo nejen z bytů, se kterými přímo sousedí, ale prostřednictvím prostoru N2 i z bytů, se kterými sdílí společný schodišťový prostor. Průměrná vnitřní teplota sousedních bytů klesne až na 18,8 °C, protože správně seřízená otopná soustava v případě, když ji nepomohou dodatečné tepelné zisky, nemůže zvýšené tepelné ztráty pokrýt. Pokud by se mělo dosáhnout projektované teploty, spotřeba bytu 9, se kterým byt 10 sdílí mezibytovou příčku, by musela vzrůst o 37 %, spotřeba bytu 16 ležícího nad bytem 10 dokonce o 47 %. Naproti tomu tepelné ztráty bytu 10 zcela pokrývají zisky z okolních bytů, čímž potřeba tepla z otopné soustavy klesla na nulu, a to při vnitřní teplotě 16,6 °C! Na celkové ztrátě objektu se tento stav projevil poklesem o 3,3 %.



Obr. č. 2 – prázdný byt 10

Vzhledem k tomu, že výboru přišlo několik stížností na chlad v bytech, předsedající navrhnul vytápění domu na teplotu zvýšenou o 2 °C nad výpočtovou teplotu bytového domu.

Hlasování:

	počet	váha %
pro	64	72,84
proti	0	0
zdržel se	0	0
výsledek	návrh byl přijat	

7. Vyhodnocení dotazníku spokojenosti

Dotazník vyplnilo 77% všech členů, děkujeme za zpětnou vazbu.

Vchod	1	3	5	7	9	celkem	% z 91
Nevyplnilo	10	8	0	0	3	21	23,1
Vyplnilo	11	13	14	14	18	70	76,9

Podrobné vyhodnocení dotazníku je uvedeno na webu.

Projednávaná témata v rámci hodnocení dotazníku:

- Domovní řád – noční klid (hluk v bytě, práskání výtahu), kouření ve spol. prostorách, odpadky u dveří (před odnesením do kontejneru),
- Výměna šroubení na radiátorech po topné sezoně – nevyměníme také regulační hlavice?
- Výtah – při pořízení nového výtahu požadavek na oboustranný výtah (dole v úrovni vstupů),
- Když už kamerový systém, není lepší dát kamery na rohy domu (zabíraly by parkoviště a vchody)? Myslím, že kamery uvnitř jsou proti vlastním a venku proti cizím.
- Zima v bytech nad sklepem
- Vysvětlení investice na centrální odsávání
- Centrální větrání – délka běhu, vypnutí v noci
- V zimním období kluzké schody – protiskluzové pásy
- Doplnit do kočárkárny mříže na okna
- Osvětlení zadních vchodů
- Rezavá voda
- Kontejner na sklo
- Skladování nábytku aj. (O1)

Předsedající vyzval ty, kterým nevyhovuje centrální větrání, aby se domluvili všichni v bytech jedné stoupačky, a na základě této domluvy se mohou přestavit parametry, jako je doba zapnutí nebo časy nočního provozu. Rovněž je možné, po předchozí domluvě, změnit parametry svícení na chodbách.

8. Plán oprav a modernizace domu, možnosti dotací v roce 2016

Byla diskutována následující témata:

- malování ve zbylých místnostech v suterénech – malování zdí, nátěr podlah,
- likvidace mandlů a praček ze společných prostor,
- úpravy zeleně – kompletní výměna u O3,
- interaktivní webový portál – hlášení oprav, diskuze, dotazníky, hlasování,
- přetěsnění bytových radiátorů – šroubení, výměna ventilů,
- výměna výtahů – poptávkové řízení, výměna dle finančních možností,
- fotovoltaika – studie proveditelnosti, technickoekonomická analýza. V souladu s platnou Dokumentací programu Nová zelená úsporám bude podpora směřovat pouze na systémy, které budou primárně určeny ke krytí spotřeby energie (tepelné či

elektrické) v místě výroby. Do 10 kW, dotace až 60%, max. dotace 100 000, do roku 2021.

- vyznačení parkovacích míst – možná spoluúčast,
- osvětlení za domem – doplnění nočního osvětlení na O7 a O9, na boky domu,
- mřížky na okna do kotelny a kočárkárny, držáky na kola,
- výměna, opravy dveří do společných prostor – poničené vloupáním, pomalované, proražené.

Hlasovalo se o souhlasu s navrženým plánem:

	počet	% přítomných (dle váhy hlasu)	% všech členů (dle váhy hlasu)
pro	73	100	81,34
proti	0	0	0
zdržel se	0	0	0
výsledek	návrh byl přijat		

9. Návrh nového způsobu vyplácení výboru

Předsedající navrhnul, aby se místo dosavadního vyplácení odměny statutárnímu orgánu, které je z hlediska zaúčtování problematické a správce, Šimek96, ho zúčtoval nesprávně, použil způsob pomocí dohody o provedení práce.

Tento způsob se jeví jako nejvýhodnější pro SVJ i pro výbor. SVJ Jabloňová už tento způsob odměňování realizuje a prošlo kontrolou FÚ a SSZ.

Dohoda o provedení práce na správu domu, kdy správou se rozumí administrativní zajištění:

- řádného provozu nemovitosti a plynové kotelny,
- oprav, údržby a provozu kotelny a společných částí bytového domu,
- zařízení veškerých činností a úkonů, které jsou spojeny s provozem kotelny užíváním domu s byty a nebytovými prostory a to zejména:
 - zajišťování pravidelných technických prohlídek a revizí všech společných zařízení a kotelny dle platných obecně závazných předpisů,
 - předkládání návrhů na stanovení výše plateb (záloh) pro členy SVJ v souvislosti s jejich užíváním bytu a společných částí domu,
 - vedení evidence majitelů bytu v provozní dokumentaci,
 - výběr a evidence příspěvků na náklady spojené se správou domu a pozemků a plateb (záloh) za plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním bytu a společných částí domu,
 - zpracování vyúčtování záloh a provedení vyúčtování služeb v zákonem stanovených termínech,
 - vedení seznamu dlužníků a zpracování agendy pro vymáhání pohledávek,
 - vedení účetnictví v rozsahu stanoveném platnými právními předpisy vč. zpracování pravidelných ročních účetních závěrek a podkladů pro daňová přiznání,
 - vedení a archivace administrativní a technické dokumentace kotelny a bytového domu,
 - zajišťování stanovených školení a přezkoušení spojených s provozem kotelny,

- plnění úkolů vyplývajících z místního provozního řádu kotelny,
- zajišťování funkčnosti systému ÚT a ohřevu TV, odstraňování závad kotelny a jejich součástí,
- zajišťování oprav a údržby bytového domu (voda, elektřina, plyn, výtahy, STA, internet, společné prostory) včetně vnějších ploch (úklid pozemků a údržba zeleně).

Předsedající navrhnul dvě varianty vyplácení, kdy obě předpokládaly příjmy pro výbor (218.400 Kč) a příjmy za správu (pro firmu Šimek) 184.984 Kč, v celkové výši tedy 403.384 Kč ročně.

Vzhledem k výpovědi správy domu u firmy Šimek a převedení všech prací výborem byla první varianta navržena tak, že se pro smlouvy použije 342.930 Kč (ta však, vzhledem ke srážkové dani představuje spíše snížení proti dosavadnímu stavu) a druhá varianta počítala s použitím 362.250 Kč z původních 403.384 Kč ročně.

Na shromáždění však zazněl protinávrh, který předpokládal použití všech prostředků vyplácených do konce roku 2015 firmě Šimek, tedy po zaokrouhlení ve výši 400.000 Kč ročně.

O tomto návrhu se hlasovalo:

Shromáždění souhlasí s uzavřením DPP se členy výboru na výkon činností spadajících do činností statutárního orgánu, správou nemovitosti a vedení účetnictví.

Výbor je oprávněn stanovit hrubou mzdu výboru až do výše 400 000 Kč ročně.

	počet	% přítomných (dle váhy hlasu)	% všech členů (dle váhy hlasu)
pro	67	100	73,72
proti	0	0	0
zdržel se	0	0	0
výsledek	návrh byl přijat		

10. Různé

V části různé byly především diskutovány následující oblasti:

- problémy – obtěžování cigaretovým kouřem, nedopalky a odpadky kolem domu, obtěžování psy,
- problémy – nehlášení prodejů bytů, nehlášení změn v počtech lidí v bytě, nehlášení rekonstrukcí bytů, nehlášení změn nájemníků a jejich údajů,
- co s vnitroblokem?
- jarní brigáda – 16. 4. 2016 – v rámci akce Uklidme Česko 2016 v 8 – 14 hodin,
- úklid vlastních parcel, úklid chodníků okolo domu, vyřezání náletových dřevin, odstranění suchých a nekrotických keřů, úprava okolí dětského hřiště,
- likvidaci vyřezaných dřevin a biologického odpadu zajistí ÚMČ,
- NE vyklízení společných prostor (nábytek, lednice, televize...),
- SVJ zajistí občerstvení (pivo, limo, klobása), lopaty, hrábě, nůžky na keře,
- organizátor akce poskytne rukavice a pytle.

11. Diskuze

Vzhledem k pokročilé době nepadly v diskuzi žádné náměty, většina připomínek zazněla již při projednávání jednotlivých bodů programu shromáždění.

12. Návrh usnesení

Shromáždění SVJ bere na vědomí:

- zprávu o činnosti výboru SVJ,
- informaci o kolaudaci revitalizace a kotelny,
- informaci o vypovězení správce a výkonu správy domu výborem SVJ,
- finanční zprávu, zprávu o nákladovosti provozu vlastní plynové kotelny,
- výsledky dotazníkového šetření.

Shromáždění SVJ schvaluje:

- zprávu o činnosti výboru SVJ,
- finanční zprávu,
- postup výboru ve věci výstavby vlastní plynové kotelny,
- plán oprav a modernizace domu,
- změnu vyplácení odměny výboru na DPP dle předloženého návrhu,
- uzavírání DPP s členy výboru SVJ na práce spojené s opravami a údržbou společného majetku,
- zvýšení teploty vytápění o 2°C nad výpočtovou teplotu bytového domu.

Shromáždění SVJ ukládá členům:

- vytápět byty dle přednesených pravidel a v zimním období nevětrat dlouhodobě ventilačkami,
- hlásit výboru připravované prodeje bytů, pronajímání bytů a změny osob v bytech,
- hlásit výboru rekonstrukce bytů, pro zásahy do konstrukcí předložit posudek statika.

Shromáždění SVJ ukládá výboru:


- dokončit administrativní úkony uložené ve stavebním povolení na kotelnu, zejména uzavření smlouvy s MMB o zřízení služebnosti k plynové přípojce,
- provést individualizaci nastavení centrálního větrání pro jednotlivé stupačky,
- realizovat opravy dle plánu oprav a modernizace,
- vyjednávat s EON o ceně lepší než 450 Kč/MWh a při vyjednání nižší ceny uzavřít smlouvu na dodávku plynu na období 2017-2019, pokud se nepodaří vyjednat lepší cenu, zúčastnit se aukce plynu a uzavřít smlouvu na dodávku plynu na období 2017-2019
- posoudit vhodnost a výhodnost fotovoltaiky pro ohřev TUV a předložit shromáždění zprávu,
- přepracovat stanovy SVJ a uvést je do souladu s NOZ a předložit je členům k připomínkování a shromáždění ke schválení,
- jednat s MMB o vyznačení parkovacích míst a provedení dalších dopravních opatření,

- jednat s ÚMČ o zkvalitnění okolí bytového domu,
- uzavřít se členy výboru DPP na správu SVJ s účinností zpětně od 1. 1. 2016 a vést k tomu předepsané výkazy.

K návrhu usnesení proběhlo závěrečné hlasování:

	počet	% přítomných (dle váhy hlasu)	% všech členů (dle váhy hlasu)
pro	67	100	73,72
proti	0	0	0
zdržel se	0	0	0
výsledek	návrh byl přijat		

Předsedající se rozloučil s přítomnými a poděkoval všem za účast na shromáždění.

V Brně dne 22. 2. 2016	
Zapsal: Ing. Ivo Lukáš	
Zápis schválil: Ing. Miroslav Kulíni	