

## Zápis

o činnosti výboru SVJ od 22. 10. 2012 do 21. 12. 2012

---

Přítomni: Anna Poláková, Mgr. Plocková, Vasyl Kuzevych,

### 1) Úkoly a závěry z jednání minulé schůze Výboru SVJ:

- Investiční akce – požadavek na doplnění údajů k investičním akcím – splněno. Informace uložena u spisu kompletních materiálů z těchto akcí a předána vlastníkům, kteří si toto zpracování vyžádali.
- K připomínce vznesené ve věci překročení mzdových výdajů pro členy výboru: mzdová účetní Bytesu provedla rozbor plateb a následný přepoččet za roky 2011 a 2012 s tím, že k 31. 12. 2012 jsou veškeré platby a jim odpovídající odvody zaúčtovány správně.
- Reklamní plochy – oslovena firma AKRIM, jednáno s novým nájemcem nebytových prostor (2881/3), který vyslovil předběžný požadavek na pronájem plochy. Výsledek bude předložen na příštím jednání výboru.
- Byla oslovena dodavatelská firma za účelem realizace požadavků vznesených majiteli bytů (osvětlení tabla, možnost případné signalizace otevírání zámku). Termín realizace záruční opravy bude upřesněn.
- Řešení vzduchotechniky odsávání z bytů: výbor obdržel vyjádření některých vlastníků, ze kterých většina upřednostňuje variantu stávajícího systému. Výbor na tomto základě provedl objednání oprav stávajícího systému.
- Opravy osvětlení ve sklepních prostorách a na schodištích budou realizovány společně s opravou odsávání.

### 2) Realizace usnesení ze Shromáždění vlastníků:

#### a) Zahájení činností spojených s přípravou rekonstrukce střechy objektu:

Projektant provedl zaměření střešních ploch a výměr. Současně byla prováděna příprava smlouvy s projektantem (rekonstrukce střechy) – tato nebyla uzavřena z důvodů připomínek a výhrad některých vlastníků – bude řešeno na jednání rozšířeného Výboru.

b) Zadání vícestupňových webových stránek SVJ (veřejné a neveřejné části):

Výbor oslovil možné dodavatele na zpracování webových stránek v rozsahu stanoveném usnesením shromáždění. Z předložených nabídek vyplývá, že s výjimkou stávajících stránek bude nezbytné financovat stránky zcela nové. Dále si Výbor, nezávisle na oslovení firem, vyžádal konzultaci k právním aspektům údajů publikovaných na webových stránkách SVJ. Na základě doručených nabídek a zejména s ohledem na nové aktuální výklady obsahu publikovaných údajů, Výbor SVJ předloží na nejbližším jednání Shromáždění vlastníků návrh, aby byl ponechán stávající rozsah webových stránek SVJ a způsob publikování (bez nároku na nové výdaje) na [www.integro.wz.cz](http://www.integro.wz.cz). To by znamenalo, že nebude nutné vynakládat další finance a tyto uspořené prostředky bude možné použít na opravy a údržbu objektu.

c) V souvislosti s nabídkou firmy BYTES na uzavření mandátní smlouvy o správě nemovitosti oslovit nejméně další dvě společnosti a provést výběr nevhodnějších nabídek:

Výbor SVJ nesouhlasí s uzavřením smlouvy (a tedy i s finanční úhradou) na tyto činnosti uvedené v mandátní smlouvě:

- zajišťování ekonomické a technické správy nemovitosti
- výhradní právo přístupu na bankovní účet SVJ
- provádění běžných oprav na základě požadavku SVJ s tím, že o dodavateli (a tím i o výši nákladů) bude výhradně rozhodovat pověřený správce
- zajišťování odečtů vodoměrů
- posuzování zájmů vlastníků bytů a nebytových prostor s ohledem na zájmy SVJ
- zpracování investičního záměru

Důvodem nesouhlasu je skutečnost, že Výbor zajišťuje s výjimkou účetnictví veškeré ostatní činnosti. Dalším důležitým důvodem je fakt, že BYTES, jako správce nebytových prostor pro Město Tábor, by byl ve vztahu k SVJ podjatou stranou a tudíž nemůže naplnit návrh mandátní smlouvy tak jak je koncipována.

Z tohoto důvodu výbor oslovil účetní firmy a organizace (včetně firmy Bytes) s vyžádáním nabídek pouze na vedení účetnictví pro SVJ. K dnešnímu dni má Výbor nabídky celkem od 5 firem, které budou posouzeny a s vybraným doporučením předloženy Shromáždění vlastníků na uzavření nové smlouvy.

d) Zateplení a výměna výloh a vstupních portálů dveří do obchodů:

Odbor správy majetku města Tábor se obrátil na Výbor SVJ se žádostí:

Vážený členové výboru SVJ,

na základě čl. IV. odst. 2 usnesení č. 1/2012 ze dne 28.6.2012 Vás žádáme o sdělení v jakém časovém horizontu předpokládáte zateplení domu č.p. 2881 a v jaké fázi je příprava zateplení.

#### Odpověď Výboru SVJ:

k Vašemu dotazu ve věci zateplení objektu INTEGRO, s odvoláním na usnesení SVJ sdělujeme, že zateplení domu vzhledem k velkému rozsahu a finanční náročnosti probíhá v dílčích krocích:

- zateplení venkovního podchodu pro byty ve druhém NP a zejména pro nebytové prostory (obchody) - realizováno SVJ
- výměna dveřních vstupních portálů - realizováno SVJ
- sádkartonové podhledy a zateplení ve vstupech - realizováno SVJ
- výměna oken v bytech - realizováno vlastníky, hotovo přes 80%
- výměna oken na společných prostorech - realizováno SVJ
- výměna vstupních portálů obchodů a výměna výloh - zajistí vlastník nebytových prostor
- rekonstrukce střechy včetně zateplení - zajišťuje SVJ s termíny: příprava investice do 30.3.2013, následná realizace
- zateplení severní strany objektu - zajišťuje SVJ s předpokládaným termínem 2014

#### 3) Činnost Výboru SVJ od poslední schůze výboru:

- Výbor odsouhlasil návrh dopisu adresovaného nájemci střešních prostor – firmě Numitor s požadavky:
  - na urychlené předání revizní zprávy elektrického zařízení, které je na objektu instalováno a doposud nebyla revizní zpráva předložena,
  - stavební povolení na anténní převěs přes Nám.F.Křižíka, kde je jedna z částí ukotvena na objektu SVJ,
  - způsob jakým chce nájemce řešit intenzivní rozšíření anténních systémů, včetně využití obvodových konstrukcí, které byly pro tyto účely bez souhlasu SVJ použity,
  - podána informace, že z titulu rekonstrukce střechy (termín není zatím znám) bude ze strany SVJ dána výpověď z nájmu
  - odečet hodnot na podružném měření spotřeby el. energie
- Výbor SVJ byl kontaktován novým nájemcem nebytových prostor (vchod 3 - Cukrárna s pekárnou) se současným požadavkem na umožnění stavební rekonstrukce, kterou má schválenou pronajímatelem (Město Tábor). Byla uskutečněny dvě jednání a následná umožnění přístupu do suterénních prostor, kde byly nájemcem nebyt. prostor prováděny úpravy na systému centrálního vytápění pro výše uvedenou prodejnu za přímé spoluúčasti člena výboru a obsluhy předávací stanice tepla.
- Oslovení firmy, která realizovala úpravy STA s požadavkem na předložení nabídky na možnost příjmu dalšího multiplexu – 4. Před zpracováním nabídky byla provedena dodavatelem osobní návštěva a prohlídka rozvaděče STA a vlastní antény za účasti člena Výboru SVJ. Dodavatel předložil nabídku na dílčí opravu a výměnu původní antény se současným rozšířením a úpravou rozvaděče STA o další multiplex. Výbor SVJ akceptoval předloženou nabídku a objednal navržené řešení na opravu, dodání nové přijímací antény a rozšíření o příjem dalšího multiplexu. Práce a montáže prováděny za účasti člena výboru a na základě předvedení a výsledků měření hodnot převzaty.

- Oslovení možných dodavatelů na úpravu místnosti v suterénu – bezpečné odpojení elektrických rozvodů a rozvaděčů, odpojení topných systémů – vodoinstalace a topenářství a demontáž vzduchotechnických zařízení včetně jejich ekologické likvidace. Vzhledem k připomínkám některých vlastníků a s ohledem na skutečnost, že se v tomto případě nejedná o havarijní stav, je tato akce dočasně pozastavena. Bude projednáno na rozšířeném výboru SVJ.
- Odečty vodoměrů – budou provedeny v týdnu od 3.1 2013 členy Výboru SVJ.
- Nahlášen havarijní stav – svislé meziprostory objektů 2 a 3: na Výbor SVJ se obrátil majitel bytu č. 303 a nahlásil silné zavlhnutí zdiva se sousedním objektem (2881/2). Po provedeném šetření členy Výboru byla objednána oprava dilatačních spár mezi objekty (vchody 2 a 3). Vlastní objednavce předcházelo oslovení několika odborných firem a objednávka byla vystavena firmě „Výškové práce Vondruška Bálkova Lhota“. Po nahlášení havárie a následném šetření byl majiteli bytu dočasně zapůjčen vysoušeč vlhkosti zdiva (vysoušeč není ve vlastnictví ani pronájmu SVJ).
- Energetický audit, energetické štítky, energetická náročnost budov: od 1. 1. 2013 je zavedena zákonná povinnost, vztahující se mimo jiné i na SVJ, která v konečném důsledku znamená mít průkaz energetické náročnosti budovy. Na příštím výboru budou projednány dopady, které bude mít uvedená zákonná úprava na naše SVJ spolu s přípravou zprávy a návrhu řešení na jednání Shromáždění vlastníků.
- Výzva na svolání schůze vlastníků: výbor obdržel požadavek od 3 vlastníků na svolání schůze členů SVJ s navrženým termínem druhá polovina ledna 2013 s důvodem na vysvětlení výboru k investičním akcím prováděných v roce 2011 a 2012.
- Jednání rozšířeného Výboru SVJ se uskuteční po 20. lednu 2013 v termínu, který bude vyhovovat všem účastníkům. Na programu jednání výboru bude po projednání aktuálních činností příprava materiálů pro jednání Shromáždění vlastníků.

V Táboře dne 21. 12. 2012

Podepsáni všichni členové výboru SVJ