

Zápis ze schůze shromáždění

Společenství vlastníků bytových a nebytových jednotek domu č.p. 2881, nám. F. Křížíka, Tábor,

Datum a čas konání: **23.5.2017, v 16.30 hodin,**
Místo konání: **posluchárna č. A 417** ve 4 nadzemním podlaží domu č.p. 2904 v ulici Vančurova v Táboře (bývalá budova Jihočeské univerzity).

Podle přiložené prezenční listiny byli přítomni vlastníci jednotek se spoluvlastnických podílem v celkové výši 7840/10000 podílů - 78,4% všech vlastníků

Shromáždění vlastníků bylo usnášeníschopné

Program shromáždění:

Hosté: zástupce správce společenství firmy BYTES Tábor s.r.o. – paní Pavla Hořejší

Program:

- Zahájení
 - Schválení programu schůze
 - Volba ověřovatele a zapisovatele
1. Zpráva o naplnění a realizaci úkolů z usnesení minulé schůze SVJ, zpráva o činnosti výboru
 2. Východní a jižní strana domu - částečné zateplení, oprava a nátěr fasády včetně dřevěných a plechových částí budovy, zateplení dilatačních spár, zateplení nad podchodem
 3. Vyhodnocení nabídek a výběr zhotovitele na akci zateplení severní a západní strany budovy
 4. Stavební dozor akce zateplení severní a západní strany budovy
 5. Nájem 3 sklepních místností u předávací stanice tepla
 6. Správcovská činnost a možné další požadavky
 7. Různé a diskuse
 8. Závěr

Zahájení

Jednání shromáždění zahájil předseda společenství pan Pokorný, který přivítal všechny přítomné vlastníky a hosta. Pozvaný projektant ing. Bílek se omluvil.

Proběhla kontrola prezenze dle prezenční listiny, kontrola doložených zmocnění a plných mocí. Veškeré doložené listiny jsou v pořádku. Dle prezenční listiny jsou na schůzi shromáždění přítomni vlastníci jednotek, kteří disponují 7840 spoluvlastnickými podíly na společných částech domu, tj. 78,4 % hlasů všech vlastníků a schůze je tak usnášeníschopná.

Schválení programu

Všichni přítomní měli možnost se s programem včas seznámit.

Hlasování:

Pro: 7840/7840 Zdrželi se: 0/7840 Proti: 0/7840

Program shromáždění byl schválen

Volba zapisovatele a ověřovatele zápisu:

Navrženi byli:

Zapisovatelka: zástupce správce společenství firmy BYTES Tábor, paní Pavla Hořejší

Hlasování:

Pro: 7840/7840 Zdrželi se: 0/7840 Proti: 0/7840

Paní Hořejší byla zvolena zapisovatelkou zápisu ze shromáždění vlastníků

Ověřovatelé zápisu:

Vašíček Lukáš, Bc. Helena Plocková

Hlasování pan Vašíček

Pro: 7630/7840 Zdrželi se: 210/7840 Proti: 0/7840

Hlasování paní Plocková

Pro: 7630/7840 Zdrželi se: 210/7840 Proti: 0/7840

Oba výše uvedení byli zvoleni ověřovateli zápisu ze shromáždění vlastníků

K bodu 1.

- V období od posledního shromáždění se výbor zabýval převážně pracemi souvisejícími s naplánovaným zateplením části domu a běžným provozem domu.
- JUDr. Tenkl podal přítomným informace o vytápění domu firmou SORETA. I v nastávajícím topeném období bude dům vytápěn teplem z Teplárny Tábor. Firma SORETA plánuje rekonstrukci výměňkové stanice v bývalé univerzitě, což pro náš dům znamená zlepšení topných podmínek obzvláště v tom, že by měl být vytápěn bez problémů i o víkendu.
- Co se týče prováděných prací souvisejících se zateplením domu, tak výbor zadal vypracování projektu na zateplení severní a západní strany domu. Bylo osloveno několik projektantů, náklady na zpracování projektu však v nabídkách převyšovaly částku 30 tisíc korun, kterou schválilo minulé shromáždění. Nakonec se podařilo projekt zpracovat za částku 20 tisíc korun – zpracoval ing. Bílek.
Tento projekt byl podkladem pro zaslání poptávek na zateplení. V projektu byla jako materiál navržena minerální vata tl. 140 mm, zateplení polystyrénem nebylo z požárně bezpečnostního hlediska možné a kombinace s vatou by přineslo vyšší náklady. Projekt projektanta a návrh na použitý materiál je vložen na stránky společenství, každý se zde s tímto může seznámit.
- Paní Plocková se dotázala, zda v rámci zateplení se bude zaslepovat vzduchotechnika. Pan Pokorný odpověděl, že vzduchotechnika je plně funkční a nesouvisí s prováděnými pracemi.

K bodu 2.

- Při konzultaci s příslušnými úřady došlo opět ke sdělení, že jižní stranu domu zateplit nelze, pouze by se daly zateplit rovné hladké plochy, ostatní nelze.
- Dilatační spáry a zateplení podchodu – obzvláště vlastníci bytů z prvního patra nad podchodem si stěžují na chlad. Dle sdělení projektanta však dilatační spáry nejsou hlavní příčinou provlhlání, spíše špatně osazená okna, dochází k ochlazování zdiva okolo okna. Stanovisko projektanta bude zveřejněno na stránkách domu.
- Rozvinula se diskuse o prostydávání jižní stěny, zejména bytů v prvním patře a celé věže, která je vyzděna pouze 20 cm zdí. Zamezit prochlazování jde pouze zateplením a to rovných ploch, opravou spár tak, jak navrhl projektant a povolil městský úřad a památkový úřad. Navrhovaný způsob zateplení bude zveřejněn na stránkách společenství, každý se k tomuto může vyjádřit.

V tuto chvíli – 17.10 hodin se dostavil pan Prágr s platnou plnou mocí za vlastníka Hondoziovou Editu.

Přítomno 8120/10000 podílů, 81,2 %

- Opět byla otevřena problematika zateplení bytů nad podchodem zepředu domu. Vlastník pan Klím upozornil, že již od počátku si stěžuje na vlhkost a od počátku požaduje nápravu. Vzhledem k tomu, že v letošním roce byla větší zima, nedostatečné zateplení podchodu zepředu domu se opět projevilo, tentokrát i v jiných bytech.
- Byla otevřena diskuse o tom, jakým způsobem zjistit stav zateplení bytů nad podchody zepředu domu a jakým způsobem provést zateplení.
Paní Válková navrhla udělat výběrové řízení firmy pro opravu podchodu. Dále navrhla instalovat pohybová čidla na patrech. Záležitost čidel bude konzultována s revizním elektrotechnikem.

- Bude třeba buď odkryt několik tašek u problémového místa nebo provést sondu, tzn. otevřít strop podchodu, zajistit sondáž, zajistit projektanta, který by stanovil postup zateplení.

Výbor udělá poptávku firmy, která by provedla sondáž, přeloží shromáždění nabídky a poté bude rozhodnuto.

K bodu 3

Výbor se opětovně zeptal členské schůze, zdali je stále pro zateplení severní a západní strany budovy. Někteří vlastníci totiž se zateplením nesouhlasí, přestože právě zateplení by mělo přinést úsporu v teple.

Paní Válková upozornila, že zateplení již bylo dříve odhlasováno, byly již provedeny určité finanční kroky, zpracován projekt. Odhlasované zateplení je tedy platné a na této věci není třeba nic měnit.

Výbor sdělil přítomným stav výběrového řízení na zateplení:

Projekt byl zaslán k nacenění třinácti firmám, vrátily se však pouze 4 nabídky, 3 byly v termínu, jedna přišla o den později.

Výbor navrhl cenovou nabídku firmy Kavas, která přišla o den později, zařadit do výběrového řízení

Hlasování o zařazení cenové nabídky firmy Kavas do výběrového řízení

Pro: 8120/81200 Zdrželi se: 0/8120 Proti: 0/8120

Cenová nabídka firmy Kavas, přesto že došla o den později, je zařazena do výběrového řízení

Cenové nabídky na zateplení:

Firma STAVEKO- SERVIS s.r.o.	1 745 tis.
Hora s.r.o.	1 492 tis.
Památky Tábor s.r.o.	1 744 tis.
Kavas a.s.	1 688 tis – cena upravena, konečná cena 1 245 tis.

Diskuse k výběrovému řízení:

- Paní Válková se dotázala na současný stav FO a finančních prostředků
- Paní Plocková se dotázala, zda již všichni vlastníci mají vyměněná okna, všechna okna vyměněná nejsou, zateplení lze provést i bez vyměněných oken, toto však není doporučováno, mohlo by dojít k poškození zateplení. Všichni zbývající vlastníci však výměnu oken přislíbili.
- Pan Válek upozornil, že firma Kavas má dobrou pověst, při rekonstrukci střechy však jistou nespokojenost projevila paní Kříčenská. Dle mínění ostatních vlastníků však rekonstrukce střechy proběhla v pořádku. I když byla reklamace, firma ji vyřešila okamžitě.
- Vlastníci se vyjádřili, že kritériem pro výběr firmy by mohla být cena, firma Kavas předložila nejlevnější nabídku, navíc jednání při dřívější rekonstrukci bylo vždy v pořádku
- Výbor upřesnil přítomným vlastníkům postup sepsání smlouvy o dílo a stanovení záručních podmínek Pan Polák upozornil na různé možnosti uzavření smluv a různé možnosti záručních lhůt. Smlouvy lze uzavřít i podle NOZ i podle OZ.

Hlasování o výběru firmy pro zateplení – navržena nabídka firmy KAVAS a.s.

Pro: 7650/8210 Zdrželi se: 350/8210 Proti: 210/8210

Firma KAVAS a.s. byla vybrána jako prováděcí firma zateplení domu

K bodu 4.

Stavba bude prováděna v období červenec až září. Pro tuto dobu je třeba zajistit stavební dozor. Odhad nákladů na stavební dozor je 60 tis. Kč. Tuto částku může výbor použít jako maximální pro zajištění stavebního dozoru

Hlasování o částce pro zajištění stavebního dozoru – 60 tis. Kč

Pro: 8110/8210 Zdrželi se: 100/8210 Proti: 0/8210

Bod 5

Vzhledem k tomu, že u předávací stanice tepla jsou tři sklepní místnosti /společné prostory/, které nejsou využity,

navrhl výbor vlastníků možnost pronájmu místností. Doba pronájmu by činila maximálně jeden rok a cena by byla 300,- Kč měsíčně. Jedna z místností bude třeba upravit a opatřit zámkem. Náklady na tuto opravu by byly max. 15 tis. Kč.

Hlasování o umožnění pronájmu místností a o opravě místností až do částky 15 tis. Kč

Pro: 8210/8210 Zdrželi se: 0/8210 Proti: 0/8210

Pronájem místností byl schválen, výbor zajistí opravu místností s nákladem maximálně 15 tis. Kč

K bodu 6

JUDr. Tenkl upozornil vlastníky na možnost změny správce společenství, výbor osloví i další správce, aby předložili nabídku na rozsah a cenu správy. Bude případně předloženo na dalším shromáždění vlastníků

Bod 7

Diskuse

- úklid dvora - roštů a chodníku v podchodu domu, ing. Chaloupková upozorňuje, že by bylo třeba oslovit odbor dopravy
- paní Plocková upozorňuje i na nutnost rekonstrukce zastaralých elektrických rozvodů - bude konzultováno s revizním technikem elektro
- návrh na pořízení čistícího stroje pro úklid dvora
- paní Hořejší upozornila přítomné vlastníky na neplatící vlastníky ve společenství
- paní Válková podala návrh na čidla na patrech, aby se nesvítilo vždy v celém domě - bude konzultováno s revizním technikem elektro
- dotaz na vyplacení vyúčtování
- dotaz pan Vašíček – zásobování Billa, blokuje provoz – není možnost odvolání

Závěr – shromáždění vlastníků bylo ukončeno

V Táboře 29.5.2017

Zapsala: Hořejší Pavla

Ověřili: Lukáš Vašíček



Bc. Helena Plocková



ZA VÝBOR SVK

