

ZÁPIS ZE SCHŮZE DOMOVNÍHO VÝBORU

637

Společenství vlastníků	č.
Pořadí jednání	4.
Datum konání schůze	6. 12. 2011
Zahájení v	19:00 hodin
Místo konání	vchod 3100, zasedací místnost
Účast členů výboru	10 členů, tj. 71, 43 %

Členská schůze **byla** – ~~nebyla~~ – schopna usnášení.

Prezenční listina je přílohou tohoto zápisu.

- Program:**
- 1) Schválení zápisu, omluva nepřítomných
 - 2) Projednání podaných požadavků
 - 3) Zveřejnění zápisu z domovní schůze a přehledu o čerpání DZO (FUI) SV
 - 4) Doklad o hospodaření ke dni 30. 5. 2011
 - 5) Hodnocení uklízeček
 - 6) Identifikace a počet obyvatel
 - 7) Informace o připravovaných projektech
 - 8) Mimořádné zasedání domovního výboru za přítomnosti ředitele SBDK pana Ryby
 - 9) Diskuze k plánovaným opravám domu + jejich financování
 - 10) Předseda domovního výboru dále informuje
-

Průběh jednání a přijetí usnesení:

1) Domovního výboru byl předložen ke schválení návrh zápisu z předchozí schůze výboru.

Usnesení:

DV schválil zápis z předchozí schůze výboru.

DV bere na vědomí omluvy z dnešního jednání: pí. Charvátová, pí. Kapalinová, p. Hůrka, p. Menclík (přijde později).

2) Předseda informoval DV, že všechny písemně podané požadavky jsou vyřízeny, tj. žadatelům bylo odpovězeno, požadavky byly realizovány nebo jsou objednány u dodavatelů.

DV projednal nové požadavky, které jsou uvedené v příloze.

Usnesení:

DV bere na vědomí informaci o zajištění požadavků bydlících.

DV rozhodl o nových požadavcích způsobem uvedeným v příloze, která je nedílnou součástí zápisu.

3) Předseda domovního výboru navrhl ke schválení pravidelné zveřejňování zápisů z domovních schůzí, dále pravidelné zveřejňování Přehledu o čerpání DZO (FUI) SV na webových stránkách www.javorova.cz.

Usnesení:

DV souhlasí s pravidelným zveřejňováním zápisů z domovních schůzí a přehledu o čerpání DZO (FU) SV.

4) Paní Mocková sdělila, že podle jejího názoru nemá DV k dispozici doklad (účetní uzávěrku) o hospodaření SBDK na účtu domu, a to ke dni 30. 5. 2011 (přechod SA/SVJ). Není přehled kolik peněz, případně i pohledávek bylo převedeno na účet (je-li vůbec) Společenství vlastníků bl. 525, od jeho vzniku tj. 31. 5. 2011.

Předseda sdělil, že informaci o stavu účtu DZO k poslednímu dni měsíce podává na každé schůzi DV. Podle dokumentu zpracovaného SBDK byl stav DZO SA 637 k 31.5.2011 3 764 436, 09 Kč. Obdobně podává každý měsíc domovnímu výboru informaci o nezaplacených úhradách bydlících. Dluhy k 31. 5. 2011 činily 535 602, 00 Kč.

Usnesení:

DV ukládá předsedovi DV ověřit, zda existují jiné dokumenty s počátečními stavy účetních údajů pro společenství vlastníků jednotek ke dni vzniku společenství, než byly výše uvedené.

5) Vchodoví důvěrníci předložili, na základě požadavku předsedy, hodnocení práce uklízeček a návrhy na jejich změny. Hodnocení a návrhy opatření jsou přílohou tohoto zápisu.

Usnesení:

DV souhlasí s opatřeními, které jsou uvedeny v příloze zápisu a ukládá předsedovi zajistit u SBDK provedení navržených změn smluv s uklízečkami.

6) Pro účely rozúčtování nákladů elektrické energie pro výtahy a chodbové osvětlení, je nutné, aby vchodoví důvěrníci ověřili správnost údajů o počtech bydlících a jménech nahlášených osob v jednotlivých bytech uvedených v evidenci SBDK. Výpisy z evidence přihlášených osob v bytech jednotlivých vchodů byly předány vchodovým důvěrníkům.

Usnesení:

DV ukládá vchodovým důvěrníkům zkontrolovat správnost údajů o nahlášených počtech osob v jednotlivých bytech a údaje o konkrétních osobách nahlášených v bytech jednotlivých vchodů a údaje předat předsedovi na mimořádné schůzi dne 21. 12. 2011.

7) Předseda DV informoval o stavu příprav drobných úprav v domě:

a) Uzavření průchodů – dveře již byly dodány. Před jejich osazením je nutné rozhodnout o sjednocení zámků v rámci vchodů spojených průchody. Navrhuje se přijmout variantu se shodným klíčem (shodnými zámky) pro vstupy do vchodů spojených průchody a dveře průchodů. (Původní stav v domě).

b) Projekt na uzavření vstupů do sklepů dveřmi: závěrečné připomínkové jednání se uskutečnilo před 1. 11. 2011 viz bod č. 10 zápisu a projekt je před vyskladněním. Dodavatel bude vybrán na základě vnitřního výběrového řízení.

Usnesení:

- a) DV souhlasí s návrhem uvedeným v bodě a), s navrženým způsobem sjednocení zámků.
- b) DV ukládá předsedovi připravit podklady pro výběrové řízení na akci pod bodem b).
- c) DV bere na vědomí další uvedené informace.

8) Na základě požadavků bydlících v bl. 525, o realizaci opatření proti zhoršování podmínek bydlení vlivy nepřizpůsobivých osob, požádal předseda ředitele SBDK pana Františka Rybu o účast na mimořádném zasedání DV k této problematice. Pan ředitel Ryba návrh akceptoval a mimořádné jednání DV se uskuteční dne 21. 12. 2011. Předseda proto vyzval členy výboru, aby mu krátkou cestou (telefonicky, e-mailem) do pondělí 19. 12. 2011 předali návrhy témat, které by se měly především projednat.

Osobně považuje za prioritní, aby byly projednány

- Preventivní opatření proti ničení společného majetku (př. kontrola bytů)
- Zpřísnění sankcí za nepovolení úpravy bytů
- Posouzení možností vyššího nájemného pro „podnájemníky nájemníků“
- Postupy kontrol a návazných úkonů, které povedou k rychlé nápravě zjištěných nedostatků
- Zkvalitnění toku informací o nově bydlících
- Řešení problematiky „nejmenovitě“ bydlících
- Zkvalitnění systému evidence bydlících a spolupráce s DV v této věci
- Úprava předpisů družstva, které zlepší vymahatelnost domovního řádu, apod.

Usnesení:

DV souhlasí se svoláním mimořádné schůze dne 21. 12. 2011 od 19 hod. DV žádá členy DV, aby v případě, že se nebudou moci jednání účastnit, zajistili za sebe náhradu ze svého vchodu.

9) Usnesení schůze domovního výboru dne 1. 11. 2011 v bodě 7. zavázalo členy výboru předložit na této schůzi promyšlené návrhy na postup při provádění oprav domu a jeho financování. Členové výboru předložili tyto návrhy:"

Cibulka

Předseda DV, předložil graf "Finanční náročnost oprav bl. 525 a vývoj tvorby fondu oprav". Graf je v příloze zápisu. Graf obsahuje návrh posloupnosti oprav, které jsou sestaveny podle přínosu finančních úspor za topení, odhady nákladů na realizaci navržených oprav a vývoj tvorby fondu oprav. Z grafu vyplývá, že bez úvěru lze zajistit všechny opravy pláště a střechy domu do 7,5 roku a opravy pláště a střechy domu, bez fasád, do 3 let. Z grafu rovněž vyplývá, že každý krátkodobý úvěr oddálí dokončení zateplení fasád. Urychlit zateplení fasád lze pouze dlouhodobým úvěrem, s riziky které přináší. Například si budeme muset vzít další velký úvěr na opravy výtahů ve výši 20 mil. Kč."

Krupecz

Navrhuje krátkodobý úvěr (úvěr na 5 let). Navrhuje, aby se nejdříve opravila střecha z naspořených peněz, dále pak okna a fasáda. Dále upozorňuje na to, že oprava oken a zateplení domu budou pro každou domácnost velkým přínosem, jelikož lidé ušetří za teplo atp., zateplení je tedy pro pana Krupce prioritou.

Mocková

Navrhuje, aby se co nejdříve dohodl termín pro shromáždění vlastníků jednotek, kde by se předložilo několik variant (priority, financování), ze kterých by si vlastníci BJ jednu odsouhlasili.

Krupecz

Reaguje na návrh paní Mockové: mělo by se navrhnout několik různorodých variant, ty by se ještě před Shromážděním vlastníků měly zveřejnit na webových stránkách tak, aby si vlastníci BJ mohli tyto varianty, navrhované DV, promyslet.

Kříž

Upozorňuje na to, že musíme mít reálná čísla hospodaření kvůli výpočtu úvěru.

Grznár

Upozorňuje, že o reálných číslech nemůžeme hovořit, nevíme jak se bude plno věcí odvíjet, o číslech tedy můžeme hovořit jen přibližně

Cibulka

Náklady na opravu střechy, oken a fasád dle návrhu p. Krupecze činí 73 mil. Kč. Na to nestačí 5-letý a dokonce ani 10-letý úvěr. Údaje o tvorbě FO obsažené v grafu jsou plus minus 2 - 3%. Je ponechána rezerva 5% na drobnou údržbu a 5% na neplatiče. Údaje SBDK v kalkulaci nákladů počítají se zvýšeným DPH 19%.

Krupecz

Vyzývá Cibulku, aby nepodceňoval úsporu energií, pokud by se nejdříve začalo s opravami oken a zateplováním

Nesouhlasí s panem Cibulkou, aby bylo zateplování realizováno až mezi posledními opravami domu.

Cibulka

Největší ztráty tepla v domě jsou z nezateplených vchodů (schodiště je velký komín). Fasády mají izolace, chodbové stěny nikoliv. Přitom náklady na opravu vchodů jsou v porovnání se zateplením fasád minimální. Sděluje, že energetický audit je objednaný a bude dodán v prosinci (cca 35 tis. Kč bez DPH).

Hrneček

Přednesl svůj návrh na opravy domu a jejich financování: financování bez úvěru, úvěr pouze v případě velké havárie, na nutné věci. Nejdříve by začal střechou včetně zateplení, okna byty, okna chodby, zateplení fasáda. Elektroinstalace, stoupačky odpad a plyn, výtah podle vyvolaných okolností

Mocková

Zjistila možnosti úvěrů, předložila např. návrh (v návaznosti na krátkodobé úvěry navrhované panem Krupczem) krátkodobého úvěru na 5 let ve výši 30 mil. Kč, kde bychom dané bance přeplatili pouze 2 047 620,00 Kč při schválení v roce 2011.

Usnesení:

DV výbor bere připomínky v diskuzi na vědomí, problematiku priorit a financování oprav si dále promyslí.

10) Předseda DV informoval o

- stavu DZO (FO) k 31. 10. 2011, o dlužnících nájemného k 31. 10. 2011, o neuhrazených službách za rok 2010 a o fakturách za 10. měsíc.
- předseda domovního výboru chce na shromáždění vlastníků navrhnout firmu na úklid celého domu místo jednotlivých uklízeček v některých vchodech. A to v reakci na nedostatečný úklid současných uklízeček.

Usnesení:

DV bere informace na vědomí.

DV požaduje, aby ve výkazech zveřejňovaných na vchodových nástěnkách byly zvlášť uváděny vlastníci BJ a nájemníci SBDK.

Přílohy:

1. Prezenční listina
2. Nové požadavky
3. Hodnocení uklízeček jednotlivých vchodů
4. Graf – finanční náročnost oprav bl. 525 a vývoj tvorby fondu oprav

Zapsal : Bc. Romana Kratochvílová podpis

Ověřil : Ing. Jiří Cibulka podpis

Datum: 10. 1. 2011