

SPOLEČENSTVÍ PRO DŮM TICHÁ 525 - 526 TRUTNOV

IČ: 287 95 741, DIČ: CZ 287 95 741

Zápis č. 2012-02

Ze shromáždění konaného dne 11. října 2012 od 19,15 hodin v kinosále ZŠ Mládežnická.

- Program:**
1. Zahájení shromáždění
 2. Volba mandátové komise, zapisovatele a ověřovatele
 3. Doplnění programu shromáždění
 4. Účetní závěrka - rozvaha 2011
 5. Správa a údržba objektu
 - a) oprava ležatých rozvodů SV, TUV a cirkulace
 - b) stoupačky a ventilační turbíny v celém objektu
 - c) montáž odvětrávacích ventilů radiátorů
 - d) montáž elektrických zámků dveří zadních vchodů
 - e) oprava střechy
 - f) oprava vstupů do objektu
 - g) opravy výtahů
 - h) oprava osvětlení
 - ch) montáž poměrových měřidel a vodoměrů s dálkovým odečtem
 - i) úpravy STA
 - j) chodník u hlavního vchodu 525
 6. Finance SPD
 - a) rozdělení hospodářského výsledku, převod zisku (úroky ze spoření, příp.z pronájmu) do fondu dlouhodobé zálohy i pro další období
 - b) převod finančních prostředků z případného prodeje nepotřebného majetku SPD do fondu dlouhodobé zálohy i pro další období
 - c) změna výše vyplácených odměn zaměstnancům SPD
 - d) změna vyplácení odměn členům výboru SPD na dohodu o provedení práce
 7. Revitalizační úvěr - zůstatek
 8. Informace o SBD Trutnov - vrácení mimořádného členského vkladu
 9. Diskuze - požadavky bydlících, ostatní, závěr

1. Zahájení shromáždění.

Shromáždění zahájil předsedající p. Libor Likovský. Konstatoval, že k zahájení shromáždění je přítomno 47 vlastníků s váhou hlasů 60,8423 % a shromáždění **je usnášeníschopné.**

2. Volba mandátové komise, zapisovatele a ověřovatele.

Do mandátové komise byli navrženi : Zdena Maťátková, Ivo Selinger
Zapisovatelem byl navržen : Ing. Jaromír Voborník
Ověřovatelem zápisu byli navrženi: Jaroslav Černý, Zbyněk Kalenský

Žádné další návrhy nebyly předneseny a řídící schůze zahájil hlasování.

Hlasování: proti 0; zdržel se 0; pro 47 členů (100 % hlasů členů společenství přítomných na shromáždění).

Řídící shromáždění konstatoval, že návrhy na členy mandátové komise, zapisovatele a ověřovatelů zápisu byly schváleny hlasy všech přítomných členů = 60,8423 % hlasů všech vlastníků.

3. Doplnění programu shromáždění.

Pan Likovský navrhl hlasovat o umístění kamer do suterénu obou vchodů (525 a 526). Pan Likovský a pan Kalenský navrhli cenové rozpětí cca 20 tis. Kč na 1 vchod. V každém vchodu by byly umístěny cca 3 kamery (s možností rozšíření), zakázka by se hradila z fondu dlouhodobé zálohy na provoz a údržbu domu.

Řídící schůze zahájil společné hlasování o výše uvedeném návrhu.

Hlasování: proti 2 členové s váhou hlasů 3,6301 %; zdržel se 1 člen s váhou hlasů 1,3652 %; pro 44 členů s váhou hlasů 55,8470 % (91,7897 % hlasů členů společenství přítomných na shromáždění).

Řídící shromáždění konstatoval, že návrh na umístění kamer do suterénu obou vchodů v cenovém rozpětí cca 20 tisíc Kč na jeden vchod byl schválen většinou hlasů přítomných členů = 55,8470 % hlasů všech vlastníků.

Usnesení bylo přijato

4. Účetní závěrka - rozvaha 2011.

Účetní závěrku roku 2011 zpracoval smluvní správce MBP Trutnov. Zprávu o hospodaření, investicích, vyplacených veškerých odměnách členům výboru, údržbářům, brigádníkům atd. podal Ing. Jaromír Voborník.

Účetní výkazy - výsledovka, rozvaha a veškeré doklady jsou uloženy u výboru společenství a na požádání je možné do nich nahlédnout.

Z důvodu odsouhlasení roční účetní závěrky roku 2011 se řídící shromáždění dotázal, má-li někdo z přítomných nějaké připomínky nebo návrh na doplnění. Žádné návrhy nebyly předneseny a řídící shromáždění zahájil hlasování.

Hlasování: proti 0; zdržel se 0; pro 47 členů (100 % hlasů členů společenství přítomných na shromáždění).

Řídící shromáždění konstatoval, že roční účetní závěrka - rozvaha za rok 2011 byla schválena hlasy všech přítomných členů = 60,8423 % hlasů všech vlastníků.

Usnesení bylo přijato

Dle stanoviska právníka je SPD zapsáno v rejstříku společenství vlastníků jednotek, který není součástí obchodního rejstříku. SPD – jako právnická osoba nezapsaná v OR – nemá povinnosti uložené v § 21a odst. 4 zákona č. 563/1991 Sb. a není povinno vkládat účetní závěrku do sbírky listin.

5. Správa a údržba objektu.

a) havarijní oprava ležatých rozvodů SV, TUV a cirkulace

P. Likovský seznámil přítomné s tím, že z důvodu zjištěného havarijního stavu vnitřních rozvodů byla v měsíci červenci urychleně provedena rekonstrukce spodních ležatých rozvodů studené vody, teplé užitkové vody a cirkulace ve sklepních prostorech obou vchodů domu. Rekonstrukci provedla fa Ludvík a celková cena byla ve výši 246 149 tis. Kč (viz. cenová nabídka – je přílohou zápisu). Po provedení této rekonstrukce ve vchodu 525 v bytech 3+1 V nefunguje řádně stoupačka s TUV.

V tomto případě se nejedná o závadu způsobenou rekonstrukcí rozvodů provedenou firmou Ludvík.
K bodu neměl nikdo žádnou připomínku či námitku.

b) stoupačky a ventilační turbíny v celém objektu

Z důvodu havarijního stavu se bude postupně provádět výměna stoupaček v obou vchodech. Vyměnit by se měly stoupačky na TUV, SV, cirkulaci a plyn. Předběžná cena na 1 stoupačku je cca 90 tis. Kč. Předpokládá se, že se nechají udělat dvojce stoupačky do konce roku 2012, ostatní v dalších letech. Do výběrového řízení na tuto akci se přihlásili 2 firmy - firma Ludvík a firma Plyntop (viz. cenové nabídky – jsou přílohou zápisu). Jako první by se měly vyměnit stoupačky v bytech 3+1 V ve vchodu 525 z důvodu chybného fungování stoupačky s teplou vodou, předběžný termín výměny je cca 24. 10. 2012.

Řídící shromáždění navrhl nechat provést opravu odvětrávacího systému v objektu formou vybudování ventilačních turbín na střeše domu a vypsát na tuto zakázku výběrové řízení a dále provádět postupnou rekonstrukci rozvodů medií. O tomto návrhu nechal hlasovat.

Hlasování: proti 0; zdržel se 0; pro 47 členů (100 % hlasů členů společenství přítomných na shromáždění).

Řídící shromáždění konstatoval, že návrh na vypsání výběrového řízení na montáž ventilačních turbín na střeše domu a postupnou rekonstrukci rozvodů medií byl schválen hlasy všech přítomných členů společenství = 60,8423 % hlasů všech vlastníků.

Usnesení bylo přijato

c) montáž odvětrávacích ventilů radiátorů

Z důvodu problémů se zavzdušňováním radiátorů v některých bytových jednotkách byla provedena výměna odvětrávacích ventilů na bytových radiátorech. Montáž nových ventilů byla provedena individuálně na základě požadavků majitelů bytových jednotek v době odstávky CZT a teplé vody a byla uhrazena z fondu dlouhodobé zálohy.

K bodu neměl nikdo žádnou připomínku či námitku.

d) montáž elektrických zámků dveří zadních vchodů

Firmou Štěpánský byla dodatečně provedena montáž elektrických zámků do dveří zadních vchodů.

K bodu neměl nikdo žádnou připomínku či námitku.

e) oprava střechy

Svépomocí byla provedena oprava střešní krytiny na našem domu, nad vchodem 526 je opravena celá, nad vchodem 525 částečně. Celková úspora nákladů na opravu oproti nabídce (celkem 240 000,- Kč) fy POPAS Trutnov, byla vyčíslena na cca 70 000,-Kč až 80 000,-Kč za opravenou polovinu střechy. V opravě druhé poloviny střechy se bude pokračovat.

K bodu neměl nikdo žádnou připomínku či námitku.

f) oprava vstupů do objektů

Firmou pana Attla bylo provedeno obložení předního i zadního vstupu do obou vchodů a položení dlažby před hlavním vchodem 525.

K bodu neměl nikdo žádnou připomínku či námitku.

g) opravy výtahů

Z důvodu omezených financí SPD není rekonstrukce výtahů aktuální. U výtahů byla provedena výměna trakčních kol a další nezbytné opravy doporučené servisní firmou za účelem jejich bezpečného provozu.

Paní M. Mílová přednesla návrh na rekonstrukci alespoň nákladových výtahů v obou vchodech.

Pan Likovský k tomu uvedl, že cenová nabídka firem na rekonstrukci všech 4 výtahů se pohybuje v rozmezí 3,8 mil. Kč až 4,2 mil. Kč. V případě, že by se prováděla rekonstrukce pouze 1 výtahu v každém vchodu (nákladového výtahu), cenově by se to výrazně prodražilo.

K bodu neměl nikdo další žádnou připomínku či námitku.

h) oprava osvětlení společných prostor

Svépomocí byla postupně provedena oprava osvětlení společných prostor objektu. V rámci údržbových prací se bude v opravách pokračovat.

K bodu neměl nikdo žádnou připomínku či námitku.

ch) montáž poměrových měřidel a vodoměrů s dálkovým odečtem

P. Likovský navrhl, aby montáž poměrových měřidel s dálkovým odečtem na radiátory v bytech byla provedena v letošním roce při odečtech, a aby se jejich cena včetně montáže financovala 50 % z fondu dlouhodobé zálohy a 50 % úhradou vlastníka (z přeplatku z vyúčtování služeb, případně doplatkem). Montáž vodoměrů s dálkovým odečtem až při jejich výměně.

Řídící shromáždění nechal nejprve hlasovat o návrhu na provedení montáže měřidel s dálkovým odečtem v bytech.

Hlasování: proti 0; zdržel se 0; pro 47 členů (100 % hlasů členů společenství přítomných na shromáždění).

Řídící shromáždění konstatoval, že návrh na provedení montáže měřidel s dálkovým odečtem a poměrových měřidel s dálkovým odečtem na radiátory v bytech při odečtech v letošním roce a byl schválen hlasy všech přítomných členů společenství = 60,8423 % hlasů všech vlastníků.

Usnesení bylo přijato

Dále řídící shromáždění dále nechal hlasovat o návrhu na financování montáže měřidel s dálkovým odečtem.

Hlasování: proti 0; zdržel se 0; pro 47 členů (100 % hlasů členů společenství přítomných na shromáždění).

Řídící shromáždění konstatoval, že návrh na financování montáže měřidel s dálkovým odečtem v bytech byl schválen hlasy všech přítomných členů společenství = 60,8423 % hlasů všech vlastníků, a že se tedy bude hradit 50 % z fondu dlouhodobé zálohy a 50 % vlastníkem (z přeplatku z vyúčtování služeb, případně doplatkem).

Usnesení bylo přijato

i) úpravy STA

V rámci údržby a zkvalitnění TV signálu bylo na naší STA provedeno několik úprav.

- odstranění starých antén a montáž nové antény vhodné zejména pro kvalitní příjem nově vysílaných HD DVB-T programů z vysílače Černá Hora
- výměna a zakoupení nových karet Skylink v rámci akce VÝMĚNA (u karty **Skylink VÝMĚNA** registrované **před 16.9.2012** se Servisní poplatek (348,-Kč/rok) hradí po uplynutí **24 měsíců** od data registrace karty
- zakoupení nového a výkonnějšího zdroje Alcad AS 102 (byla zvýšena kvalita digitálního signálu STA a omezení „kostičkování“)
- naladění nového kódovaného programu TV Fanda
- naladění nového kódovaného programu TV Dajto (SK)

K bodu neměl nikdo žádnou připomínku.

j) chodník u hlavního vchodu 525

V roce 2013 bude svépomocí vybudován „chodník“ u hlavního vchodu 525.

K bodu neměl nikdo žádnou připomínku či námitku.

6. Finance SPD.

a) rozdělení hospodářského výsledku, převod zisku (úroky ze spoření, příp. z pronájmu) do fondu dlouhodobé zálohy i pro další období

Řídícím shromáždění bylo navrženo nerozdělovat úroky z inteligentního spoření mezi jednotlivé členy, ale nechat je převést do fondu dlouhodobé zálohy, a to i s platností pro další období.

b) převod finančních prostředků z případného prodeje nepotřebného majetku SPD do fondu dlouhodobé zálohy i pro další období

Řídícím shromáždění bylo navrženo nerozdělovat finanční prostředky získané prodejem nepotřebného majetku SPD mezi jednotlivé členy SPD, ale nechat je vždy převést do fondu dlouhodobé zálohy, a to i s platností pro další období.

Řídící shromáždění nechal hlasovat o návrzích uvedených pod body a) a b) společně.

Hlasování: proti 0; zdržel se 0; pro 47 členů (100 % hlasů členů společenství přítomných na shromáždění).

Řídící shromáždění konstatoval, že návrhy na převod úroků ze spoření, případně jiného zisku SPD, a finančních prostředků z případného prodeje nepotřebného majetku SPD do fondu dlouhodobé zálohy, a to i pro další období, byly schváleny hlasy všech přítomných členů společenství = 60,8423 % hlasů všech vlastníků.

Usnesení bylo přijato

c) změna výše vyplácených odměn zaměstnancům SPD

Přítomným na shromáždění byla podána informace o tom, že v rámci údržby dochází k následujícím změnám:

- p. Pavel Nevole se k 1. 9. 2012 vzdal funkce údržbáře – nepřistoupil na nová pravidla
- p. Jaroslav Černý bude v činnosti údržbáře dále pokračovat

Následně výbor SPD poděkoval prostřednictvím Ing. Z. Pilce panu P. Nevole za jeho dlouholetou činnost údržbáře objektu (24 let) a předal mu věčný dar.

Dále řídící shromáždění přednesl návrh na změnu výše vyplácených odměn za údržbu objektu, a to v částce 3 200,-Kč za měsíc za oba vchody. Byl podán i návrh na částku 2 400,-Kč za měsíc za jeden vchod, ten však nebyl akceptován.

Řídící shromáždění nechal tedy hlasovat o návrhu na vyplácení odměn za údržbu v částce 3 200,-Kč za měsíc za oba vchody.

Hlasování: proti 14 členů s váhou hlasů 18,9261 %; zdržely se 3 členové s váhou hlasů 4,7727 %; pro 30 členů s váhou hlasů 37,1435 % (61,0488 % hlasů členů společenství přítomných na shromáždění).

Řídící shromáždění konstatoval, že návrh na změnu výše vyplácených odměn za údržbu objektu v částce 3 200,-Kč za měsíc za oba vchody byl schválen 61,0488 % hlasů přítomných členů společenství = 37,1435 % hlasů všech vlastníků.

Usnesení bylo přijato

d) změna vyplacení odměn členům výboru SPD na dohodu o provedení práce

Z důvodu odcházení členů společenství nebyl tento bod programu shromáždění řádně (pouze informativně) projednán a nebylo o něm hlasováno.

7. Revitalizační úvěr - zůstatek.

Pan Kalenský seznámil zbylé přítomné s tím, že ke konci srpna 2012 je zůstatek neuhrazené částky revitalizačního úvěru ve výši 11 889 551,-Kč. Rozpis částek připadajících na jednotlivé členy je vyvěšen na informační vývěsce společenství. Měsíčně se hradí celkem za společenství částka 113 169,- Kč. Ukončení splácení úvěru připadá na 6. 5. 2021.

8. Informace o SBD Trutnov.

Pan Kalenský podal informaci o tom, že dle usnesení ze shromáždění delegátů SBD Trutnov, které se konalo 20. 9. 2012, bude SBD Trutnov od 12. 11. do 31. 12. 2012 vracet mimořádný členský vklad ve výši 12 000,- Kč těm lidem, kteří ho zaplatili v hotovosti. SPD upozorňuje členy, že podání žádosti o vrácení tohoto mimořádného členského vkladu si každý člen musí zajistit sám. V-SPD nebude v této záležitosti za své členy nic zajišťovat.

9. Diskuze - požadavky bydlících, ostatní, závěr.

a) Členům společenství byly sděleny další informace týkající se:

Pojištění domu - pojistné bylo od září 2012 zvýšeno o 517,-Kč/rok; zvýšení v sobě zahrnuje pojištění proti vandalizmu (neznámý vandal, sprejer), poškození společných věcí z důvodu přepětí/podpětí.

Soudní spory s neplatiči - spory jsou vyřešeny, dluhy jsou zaplacený (Ing. Landperský, J. Komárek).

Hlášení o bydlících osobách - v případě změny v počtu bydlících osob je povinnost změnu nahlásit smluvnímu správci (MBP Trutnov).

Daň z nemovitostí v roce 2013 - osvobození vlastníků či spoluvlastníků bytů v našem domu č.p. 525 - 526 od placení daně z nemovitostí rokem 2012 končí. Daň z nemovitostí za rok 2013 je nutné uhradit v termínu do 31. 5. 2013. Finanční úřad by měl posílat složenky za účelem úhrady této daně v průběhu první poloviny května 2013.

Společné prostory – Na základě požadavků byla od 1. září 2012 zprovozněna nová kolárna – kočárkárna ve vchodu 525. Náklady na zprovoznění byly minimální, klíče si každý uživatel zaplatil sám.

Údržba objektu - v případě nahlašování závad ve společných prostorech objektu, stoupačkách a jiných požadavků, v první řadě je nutné neprodleně kontaktovat domovníka – údržbáře (jména a tel. č. jsou vyvěšeny ve vývěškách a internetu). Údržbář by měl neodkladně příslušnou závadu odstranit a nebo učinit taková opatření, které povedou k urychlené nápravě do pokojného stavu. Neodstraní-li údržbář Vámi oznámené vady v přiměřené lhůtě nebo Vám oznámí, že vady neodstraní nebo, že nejdou odstranit urychleně kontaktujte výbor. Dále předsedající informoval o využití „garáží“.

- garáž u vchodu 525 bude využita jako sklad materiálu
- garáž u vchodu 526 bude využita jako sklad náradí a základna domovníků - údržbářů
- poprvé od roku 1988 byly vymezeny pravidla pro pracovní povinnosti a činnosti domovníků údržbářů s účinností od 1. 9. 2012 (viz. pravidla činnosti domovníků - jsou přílohou zápisu)
- byla vypsaná pracovní nabídka na obsazení místa údržbáře – závazně se nikdo nepřihlásil

Pronájem kontejneru - na základě požadavků majitelů jednotek byl u poskytovatele svozu odpadu TRANSPORT Trutnov s.r.o., objednán a pronajat 1100 litrový plastový kontejner. Roční pronájem činí 1560,-Kč vč. DPH. Náklad na jednoho obyvatele bude činit cca 8,-Kč/rok. Celkem na „našem“ stanovišti odpadních nádob je šest 1100 litrových kontejnerů, čtyři v našem vlastnictví a dva pronajaté.

K informacím uvedených bodů neměl nikdo s přítomných žádnou závažnou připomínku či námitku.

b) Požadavky bydlících (dotazy):

Úklid - je nespokojenost s úklidem společných prostor prováděným pracovníky úklidové firmy, nedostatky budou projednány s úklidovou firmou.

Stání na chodníku u domu - byl položen dotaz, zda je možné zajistit stání na chodníku u domu, zda by bylo možné instalovat dopravní značku „Parkoviště (částečné stání na chodníku)“;

Odpověď - ve spolupráci s domem 527 - 528 by to bylo zřejmě průchodnější, na dotaz předsedajícího, kdo si to vezme na starost, se nikdo nepřihlásil.

Pozemek pod domem - byl položen dotaz, zda se něco změnilo v případě odkoupení pozemku pod domem od Města Trutnov;

Odpověď - stanovisko Města Trutnov se nezměnilo, pozemek pod domem prodá pouze jako celek, a to až v případě, že všechny byty budou převedeny do vlastnictví; 4 byty jsou dosud družstevní, proto Město Trutnov pozemky pod domem zatím neodprodá.

Řídící poděkoval zbylým přítomným členům za účast na shromáždění a jednání ukončil.

Shromáždění bylo ukončeno dne 11. 10. 2012 ve 20,53 hodin.

Zapsal: Ing. Jaromír Voborník v.r.

Zápis ověřili: Jaroslav Černý v.r.

Zbyněk Kalenský v.r.

..

Předsedající: Libor Likovský v.r.

Přílohy zápisu: 1. oznámení - svolání shromáždění vlastníků jednotek

2. malé oznámení - svolání shromáždění vlastníků jednotek

3. prezenční listina

4. hlasovací podíly vlastníků jednotek v procentech s platností k 11. 10. 2012

5. cenová nabídka na výměnu spodních ležatých rozvodů SV, TUV a cirkulace

6. cenové nabídky na rekonstrukci stoupaček a plynu – 2x

7. pravidla pro pracovní povinnosti a činnosti domovníků - údržbářů s účinností od 1. 9. 2012

V Trutnově dne 11. října 2012