

Společenství vlastníků Petržílkova 2259 - 2262

IČO: 242 23 671

Se sídlem Praha 5, Petržílkova 2261/24, PSČ 158 00

Zapsané v rejstříku společenství vlastníků jednotek vedeném u Městského soudu v Praze, S 13397

Z á p i s

ze shromáždění vlastníků konaném dne 13. prosince 2017 v 18:30 hodin

SBD Pokrok zastupoval na Shromáždění společenství vlastníků a jménem družstva na tomto shromáždění společenství vlastníků hlasovala paní Jindřiška Bittnerová na základě plné moci ze dne 13.12.2017 a to v rozsahu součtů spoluvlastnických podílů družstva na společných částech domu.

Místo jednání SV: kinosál FZŠ Mezi školami

Program jednání:

1. Prezence a zahájení
2. Zahájení shromáždění, schválení programu jednání a zapisovatele
3. Schválení účetní uzávěrky 2016
4. Schválení rozpočtu na rok 2018
5. Schválení plánu oprav 2018
6. Volba náhradníků členů výboru SV a kontrolní komise
7. Schválení mandátu výboru k jednání o odkupu přilehlých pozemků k domu
8. Prezentace navrhované varianty revitalizace + diskuse a její schválení
9. Různé

Bod 1 – Prezence a zahájení

Předseda společenství vlastníků (dále jen „SV“) p. Wich přivítal přítomné členy SV, zástupce SBD Pokrok, představil přítomné členy výboru a konstatoval, že na shromáždění je přítomno v době zahájení 60,60 % všech vlastníků. Shromáždění tedy bylo usnášeníschopné. Dále přítomné vlastníky seznámil, že z celého průběhu jednání SV bude pořizován audiozáznam, který bude výhradně sloužit pro potřeby SV, a to ke kompletnímu pořízení a případné kontrole zápisu ze shromáždění a to i v následujících letech. Navrhl, aby se tento audiozáznam archivoval 10 let a to na přenosné paměti (flash), která bude uschována spolu s ostatními dokumenty společenství.

P. Netík po upřesnění informace smyslu pořizování záznamu navrhl, aby se tento záznam archivoval 15 let

Návrh usnesení výborem: Z jednání shromáždění společenství se bude počínaje dnešním dnem pořizovat audio záznam, který se bude archiovat 15 let a uschován bude na místě určeném pro archivaci dokumentace SV.

Hlasování:

Přítomno 61,8%
Pro: 100,0%
Proti: 0%
Zdrželi se: 0%

Bod 2 – 2. Zahájení shromáždění, schválení programu jednání a zapisovatele

Předseda výboru p. Wich nechal hlasovat o návrhu, že v souladu se zněním platných stanov řídicím shromáždění bude on a požádal dobrovolníka z řad přítomných SV o pořízení zápisu. Bohužel tradiční zapisovatelka pí. Hlaváčková se ze shromáždění SV omluvila. Nikdo se nepřihlásil, zápis tedy bude pořizovat p. Frantl.

Dále předseda SV navrhl, aby byl do programu doplněn za bod 2., bod 3., kterým by byla informace o činnosti výboru za uplynulé období od posledního shromáždění SV. Všechny ostatní body v programu, se tímto posouvají o jednu pozici a program shromáždění je tedy následující:

1. Prezence a zahájení
2. Zahájení shromáždění, schválení programu jednání a zapisovatele
3. Informace o činnosti výboru za období od posledního shromáždění SV
4. Schválení účetní uzávěrky za rok 2016
5. Schválení rozpočtu na rok 2018
6. Schválení plánu oprav na rok 2018
7. Volba náhradníků členů výboru SV a kontrolní komise
8. Schválení mandátu výboru k jednání o odkupu přilehlých pozemků k domu
9. Prezentace navrhované varianty revitalizace + diskuse a její schválení
10. Různé

Hlasování o navrženém programu shromáždění a zapisovateli

Přítomno:62,5%
z přítomných:

Pro: 100 %
Proti: 0 %
Zdrželo se: 0 %

Po schválení programu vznesla paní Merhautová dotaz, zda by bylo možné posunout bodu 9 programu, před bod 3 a to především z časových důvodů. Předseda společenství sdělil, že projednání bodů 3 až 8 není časově náročné a není tedy důvod měnit pořadí projednávaných bodů. Program shromáždění zůstal nezměněn a o návrhu se nehlasovalo.

Bod 3. - Informace o činnosti výboru za období od posledního shromáždění SV

- P. Wich informoval, že od poslední shromáždění SV, výbor se zabýval následující problematikou:
- Shromáždění informací týkající se revitalizace domu
- Organizace výměny vodoměrů studené vody
- Organizace akutní opravy části severní fasády po letních přivalových deštích
- Organizace akutní opravy dešťosvodu
- Likvidace odložených předmětů ve společných prostorách
- Výměna výpustních ventilů stoupacích potrubí otopné soustavy
- Zajištění a odladění nového způsobu hlasování pomocí čárových kódů a čtečky těchto kódů
- Průběžné administrativní řešení shromažďování informací na portále SV, kde jsou nyní pro vlastníky kompletní, ucelené a jednoduše přístupné informace o chodu našeho SV
- Řešení pojistných událostí
- Průběžná kontrola zahajovaných rekonstrukcí bytových jednotek
- Ostatní činnosti, především např. průběžná instalace vývěsních informačních tabulí, průběžná komunikace se správcem našeho SV, společností SBD Pokrok.

p. Landrichter – pro uschování předmětů vlastníků, které se nacházeli ve společných prostorách a jsou v rozporu se stanovami SV, je možné využít volné místnosti v rámci našeho objektu→p.Wich, ano to je možné, ale protože z předchozích období jsou tyto místnosti využívány jinými vlastníky bytů pro přechodné ukládání předmětů, bude se výbor zabývat i touto problematikou uvolnění těchto místností, případně jejich pronájmu.

p. Eckert vystoupil s připomínkou, že některé předměty ve společných chodbách nebyly dosud odstraněny.

reakce výboru: prezentovaný bod „likvidace odložených předmětů“ je míněn tak, že určité množství předmětů bylo již odstraněno ze společných prostor, nicméně zatím ne všechny.

Bod 4 - Schválení účetní uzávěrky za rok 2016

- P. Wich informoval, že vzhledem ke skutečnosti, že stále nemáme zvolenou kontrolní komisi (KK) , bude za výbor prezentovat tento bod programu pí Skoumalová.

Celkem je v objektu 101 bytových jednotek, z toho bylo k 31.12.2016 v osobním vlastnictví 93 bytových jednotek a 8 bytových jednotek bylo v družstevní vlastnictví SBD Pokrok.

Zůstatek na účtě k 31.12.2016 7 476 000 Kč

Neuhrazené faktury za správu domu 217 107 Kč

Celková výše dluhu 246 797 Kč, z toho je však dluh bývalého člena SV p. Parva ve výši 182 437 Kč (je řešeno exekutorským úřadem na Praze - západ, zatím bez nových informací)

Stav fondu oprav (FO) k 31.12.2016 6 619 055 Kč

Čerpání z fondu oprav v roce 2016 422 653 Kč

Pí Skoumalová vyjmenovala nejdůležitější položky z čerpání FO:

- Čidla spotřeby tepla na topení 161 220 Kč
- Projektová dokumentace 107 690 Kč
- Opravy výtahů 5 000 Kč

- Oprava závady na střeše	7 705 Kč
- Montáž dveřních madel	18 584 Kč
- Oprava zavíračů a zámků	14 093 Kč
- Služby advokáta	11 044 Kč
- Servis výtahů	33 684 Kč
- Kontrola plynového zařízení	16 701 Kč
- Mzdy pracovníků	39 600 Kč
- Roční odměny výboru	100 000 Kč
- Úklid	129 600 Kč
- Elektřina společných prostor	55 040 Kč

Dále pí Skoumalová informovala , že do FO hradila každá bytová jednotka částku 25 Kč/m2 a FO se vytvoří ročně ve výši 2 070 444 Kč.

p. Eckert sdělil, že obdržel pouze část roční uzávěrky, přehled nákladů a výnosů, přestože požadoval kompletní účetní uzávěrku – výsledovku. Předseda SV sdělil, že tato část účetnictví byla k nahlédnutí dle jeho pokynu u pí Skoumalové, která však již žádost p. Eckerta neobdržela. Obecně však platí, že každý člen SV má možnost v předem určenou dobu a na určeném místě nahlédnout do dokladů SV, které však nesmí odnášet, pořizovat výpisy pro vlastní potřebu je možné

Hlasování o schválení účetní uzávěrky za rok 2016

<u>Přítomno:</u>	63,5%
z přítomných:	
Pro:	98,2%
Proti:	1,8%
Zdrželo se:	0 %

Roční účetní závěrka byla schválena.

Bod 5 - Schválení rozpočtu na rok 2018

Prezentaci tohoto bodu jednání shromáždění SV provedla opět pí Skoumalová.

Dlouhodobá záloha do FO ve výši	2 010 444 Kč
Příspěvek do FO na byt. jednotku v nezm. výši	25 Kč/m2

Pí Skoumalová uvedla dále přehled nejdůležitějších položek rozpočtu na rok 2018

- Pojištění domu	26 664 Kč
- Výtahy, prav. revize	9 204 Kč
- Odvoz domovního odpadu	141 756 Kč
- Elektřina spol. prostor	56 940 Kč
- Úklid spol. prostor	130 296 Kč
- Odměny výboru SV	100 000 Kč
- Zálohy na vytápění	882 240 Kč
- Zálohy na ohřev TUV	611 424 Kč
- Záloha SV	603 492 Kč

p. Eckert – požaduje, aby se odměny členům výboru snížily na 12,5 tis. Kč ročně na každého člena a žádá aby bylo o tomto hlasováno

reakce výboru: Hlasovat je možné dle původního plánu o schválení rozpočtu jako celku a pokud někdo nesouhlasí s výší odměn, nechť nehlasuje „pro“. V případě, že nebude v navrhované podobě rozpočet schválen, můžeme změnit jakékoliv položky vč. výše odměn, abychom se dobrali souhlasu většiny.

p. Landrichter – požaduje, aby se odměny členům výboru snížily o 25 % s odůvodněním, že oproti složení předchozího výboru je v současném výboru o 1 člena méně.

pí. Voloczková – s tímto názorem nesouhlasí, výbor vykonává v současné době větší množství práce, než vykonával výbor předchozí, pokud se odměny výboru nezvýší, navrhuje jejich zachování ve stávající výši

p. Netík – vyjádřil pochybnosti o zavedeném novém systému hlasování, který zpochybnil a dále vyjádřil nespokojenost se skutečností, že návrh rozpočtu na rok 2018 nebyl zveřejněn na stránkách společenství. Dále vyjádřil nespokojenost s tím, že se tento návrh rozpočtu na shromáždění SV prezentuje s odůvodněním, že se jedná o stejné položky jako každý rok, které se musí stejně vždy provést.

Výbor informoval shromáždění, že systém hlasování je „Hlasování SVJ“, je široce používán a ověřen mnoha SVJ, výbor systém několikrát testoval a že každý vlastník může po shromáždění nahlédnout do hlasovacích archů, kde si může funkci systému ověřit výpočtem.

Pí. Skoumalová sdělila, že návrh rozpočtu byl u ní na vyžádání k nahlédnutí a dále, že návrh rozpočtu se musí na shromáždění prezentovat, neboť nás k tomu zavazují platné stanov SV.

Hlasování o schválení rozpočtu na rok 2018 v předložené verzi výborem

Přítomno: 65,5 %
z přítomných:

Pro: 80,9 %

Proti: 15,7%

Zdrželo se: 3,4 %

Návrh byl schválen.

Bod 6 - Schválení plánu oprav na rok 2018

Prezentaci provedla pí. Skoumalová:

-	Kontrola hasících přístrojů	4 000 Kč
-	Kontrola hydrantů	4 000 Kč
-	Pravidelný servis výtahů	60 000 Kč
-	Kontrola plyn. rozvodů	17 000 Kč

Pan Netík se tázal, proč máme hlasovat o něčem, co nám ukládá zákon, tj. pravidelné opravy a revize. Řídící zasedání následně připomínce vyhověl a rozhodl, že se o návrhu hlasovat nebude

Všichni přítomní byli s plánem oprav seznámeni a nakonec se o návrhu nehlasovalo.

Bod 7 - Volba náhradníků členů výboru SV a kontrolní komise

Předseda p. Wich požádal přítomné, stejně jako na shromáždění SV v červnu 2017, aby se přihlásili jako náhradníci členů výboru, protože pokud by někdo ze členů výboru odstoupil nebo byl odvolán, tak nebude funkční výbor SV.

Jako náhradník se přihlásil p. Eckert – představil se a bylo hlasováno.

Přítomno: 65,5%
z přítomných:
Pro: 35,6 %
Proti: 42,7%
Zdrželo se: 21,7 %

Návrh nebyl schválen.

Dále předseda SV požádal přítomné, aby se přihlásili do kontrolní komise.

Nikdo z přítomných neprojevil zájem v kontrolní komisi pracovat. O návrhu tedy nebylo hlasováno

Bod 8 - Schválení mandátu výboru k jednání o odkupu přilehlých pozemků k našemu objektu.

Prezentaci provedla členka výboru pí. Skoumalová.

Dle informací, které nám sdělil správce SBD Pokrok, probíhají v současné době jednání mezi SBD Pokrok a HMP o možném odkupu přilehlých pozemků kolem našeho objektu. Tato jednání vede SBD Pokrok za všechny SV, která o toto projevila zájem. Historická nabídka HMP, kdy nabízela pozemky za částku v jednotkách Kč za m², cca před 5 až 7 lety se určitě již nebude opakovat, v současné době SBD Pokrok zaznamenal částečný úspěch, kdy z původních 1200 Kč/m², nabízí HMP cenu 500 Kč/m². Pozemky, kterých by se tento odkup týkal, mají rozlohu 968 m², tedy cena za jejich odkup by byla 484 tis. Kč.

Pí. Skoumalová sdělila, že výhodou vlastnictví těchto pozemků by byla i možnost více zabezpečit i okolí domu např. plotem, tak jak mají jiná SV v okolí, p. Wich sdělil, že vlastnictví těchto pozemků je také důležité pro jakékoliv opravy či údržbu domu, kdy se např. musí stavět lešení nebo žádat město o jejich pronájem. Jenom pro představu uvedl, že dle informací od firem, které mají zkušenosti s pronájmem pozemků při vlastních opravách domů, by se v případě našeho SV cena za pronájem okolních pozemků pohybovala za zábor veřejného prostranství přes 200 tis. Kč a z tohoto pohledu tedy má logiku se zajímat o odkup souvisejících pozemků.

p. Netík vyjádřil pochybnosti o stavu opěrných zídek na jižní straně domu a nutnosti se tedy o ně starat, dále p. Netík navrhl, aby znění usnesení tohoto bodu bylo:

Schválení mandátu výboru k dalšímu získání informací o odkupu souvisejících pozemků.

p. Eckert sdělil, že

- by bylo nutné se starat i o inž. síť vedoucí pod těmito pozemky
- pro udělení mandátu o jednání je nutný 100% souhlas všech vlastníků
- pozemky jsou za cenu 3000,- Kč/m², dle cenové mapy MHMP

p. Lukeš učinil dotaz, jak jsou definovány hranice těchto pozemků a zda se to týká i přístupových cest do domu.

Návrh usnesení:

Shromáždění společenství vlastníků pověřuje výbor (uděluje mandát) k dalšímu jednání za účelem získání dalších informací o odkupu věcně příslušných pozemků, dle sdělení SBD Pokrok.

Přítomno: 66,6%
z přítomných:
Pro: 73,9%
Proti: 19,3%
Zdrželo se: 6,8%

Návrh byl přijat.

Bod 9 – Presentace navrhované varianty revitalizace + diskuse a její schválení

Předseda společenství vlastníků na začátku informoval přítomné vlastníky o změně oproti materiálu prezentovaného v podkladech pro toto shromáždění.

Po dalších konzultacích s Mgr. Hejdukovou, týkajících se rozdělení konstrukcí domu, které spadají do společného vlastnictví vlastníků bytů se navrhuje aby zvětšení hloubky lodžii bylo uhrazeno ze společného fondu oprav a dále z tohoto fondu by vlastníkům bytů 2+kk byly uhrazeny nejen schránky na žaluzie ale i vlastní žaluzie s elektrickým pohonem. Tento názor vychází jednak ze znění našich stanov a dále z „Prohlášení vlastníka budovy,“ kde všechny hlavní svislé a vodorovné konstrukce jsou společnou částí budovy, tedy i svislé a vodorovné konstrukce lodžii.

Připomínky vlastníků bytů k předloženému materiálu:

p. Netík – ze společného fondu oprav by se měli hradit i žaluzie i majitelům bytů 3+1, kteří mají okna na jih. Předseda SV přislíbil zajištění právního rozboru tohoto názoru.

p. Landrichter – upozornil, že hlasování na shromáždění v červnu letošního roku bylo pouze orientační, pro zjištění zájmu vlastníků bytů a o navrhované úpravy. P. Wich sdělil, že ano, na základě tohoto hlasování nebude výbor činit žádné kroky, které by naše společenství finančně zavazovalo a takto to bylo i na tomto shromáždění prezentováno.

p. Netík – uvedl, proč na minulém shromáždění bylo prezentováno zvětšení hloubky lodžii o 50 cm a v posledním předloženém materiálu je 70 cm?

Výbor se tedy rozhodl předložit shromáždění variantu zvětšení hloubky lodžii o 70 cm, protože při započítání nutného prostoru pro montáž zábradlí se čistá hloubka lodžie zvětší o 60 cm, kdežto u betonových dílců o rozměru 35 cm, by po odečtení prostoru pro zábradlí došlo ke zvětšení hloubky lodžii o pouhých 25 cm, což dle názoru výboru již nepřináší kýžený efekt vzhledem k vynaloženým prostředkům.

Dále p. Landrichter uvedl, že

- rozměr lodžie je v „prohlášení vlastníka“ domu a bude se tedy tento dokument muset měnit
- na předchozím shromáždění bylo prezentováno rozšíření lodžii o 50cm a v aktuálních materiálech je uvedeno 70cm
- dle jeho názoru se nejdříve musí schválit odkup pozemků a pak teprve jednat o případném zvětšení hloubky lodžii→p. Wich – toto není určitě podmínkou, může se uzavřít smlouva s vlastníkem pozemku o dlouhodobém pronájmu, tak jak to udělali i v jiných SV,
- dle jeho názoru se jedná o tzv. změnu stavby, tedy je nutný souhlas 100% vlastníků bytů,
- dále se určitě bude muset vyjadřovat sousední SV→p.Wich – ano, toto je ale standardní postup při udělování stavebního povolení obecně,

- nesouhlasí s demontáží betonového zábradlí, pro jeho byt v přízemí se také jedná o bezpečnostní záležitost,
- plocha lodžii je v „Prohlášení vlastníka“ a muselo by se tudíž změnit → p. Wich – plocha lodžii se nezapočítává jak dle „Prohlášení vlastníka“ tak i dle „Stanov“ a Katastru nemovitostí do plochy bytu a tudíž se nemění spoluvlastnické podíly vlastníků a tedy není jisté, zda by se prohlášení vlastníka muselo měnit – výbor prověří. Jinak p. Wich sdělil, že je to identická situace jako v případě zateplení lodžii podle projektu zpracovaného minulým výborem, kdy se plocha lodžie především u bytů s betonovým zábradlím naopak zmenšila a to 0,8 m² a minulý výbor s touto problematikou problém neměl ve vztahu k „Prohlášení vlastníka“

Předseda na tento dotaz ohledně rozdílu hloubky lodžii (50 ->70cm) odpověděl, že na minulém shromáždění se jednalo pouze o zjištění zájmu, případně nezájmu vlastníků o tuto úpravu. Nyní po konzultacích s výrobcem tohoto systému betonových dílců, které slouží pro zvětšení hloubky lodžii tzv. suchou cestou, bylo zjištěno, že se vyrábí betonové dílce v rozměrech 35 cm, 70 cm, 105 cm atd.

Výbor se tedy rozhodl předložit shromáždění variantu zvětšení hloubky lodžii o 70 cm, protože při započítání nutného prostoru pro montáž zábradlí se čistá hloubka lodžie zvětší o 60 cm, kdežto u betonových dílců o rozměru 35 cm, by po odečtení prostoru pro zábradlí došlo ke zvětšení hloubky lodžii o pouhých 25 cm, což dle názoru výboru již nepřináší kýžený efekt vzhledem k vynaloženým prostředkům.

p. Eckert uvedl, že záměr zvětšení hloubky lodžii:

- je nereálný a nerealizovatelný
- zhorší o 30% výhled bytům 2+kk, čímž dojde k znehodnocení jejich bytů
- nutně vede ke změně prohlášení vlastníka
- si vynutí nákup pozemků pod rozšířenými částmi

Dále p. Eckert uvedl, že bez písemného souhlasu dotčených vlastníků není možné hlasovat o daném bodu.

Vzhledem k tomu, že zásadní připomínky týkající se potřebného procenta souhlasu vlastníků nebylo možné na jednání vyjasnit, nebylo možné dát o návrhu hlasovat.

V průběhu této diskuze se začali účastníci shromáždění rozcházet, takže na vlastní hlasování z důvodu ne usnášenišchopnosti již nedošlo.

Shromáždění SV bylo ukončeno ve 20:30 hod.

Zapsal: Ing. Jan Frantl

Dne:

Předseda SV: Ing. Adam Wich

Dne:

Příloha č. 1: Pozvánka na zasedání shromáždění

Příloha č. 2: Informační podklad pro revitalizaci domu Petřálkova 2259 až 2262 na zasedání shromáždění 13. 12. 2017

Příloha č. 1: P O Z V Á N K A

v souladu s ustanovením § 11 zákona č. 72/1994 Sb., ve znění pozdějších doplňků a se Stanovami SV

svolává

výbor Společenství vlastníků jednotek Petržilkova 2259 – 2262

shromáždění společenství vlastníků domu č.p. 2259, 2260, 2261 a 2262,

ul. Petržilkova v Praze 5,

které se koná v středu dne 13. prosince 2017 od 18:30 hod.

v kinosále Základní školy – Mezi školami 2322/1, Praha 5 (vstup hlavním vchodem školy. Kinosál se nachází nalevo od vchodu).

Program jednání:

1. Prezence a zahájení
2. Zahájení shromáždění, schválení programu jednání a zapisovatele
3. Schválení účetní závěrky 2016
4. Schválení rozpočtu na rok 2018
5. Schválení plánu oprav 2018
6. Volba náhradníků členů výboru SV a kontrolní komise
7. Schválení mandátu výboru k jednání o odkupu přilehlých pozemků k domu
8. Prezentace navrhované varianty revitalizace + diskuse a její schválení
9. Různé

Jednání se může zúčastnit jen vlastník, který je veden v registru katastru nemovitostí. Pokud se jej nezúčastní vlastník osobně, může pověřit svého zástupce (např. rodinného příslušníka nebo některého člena výboru) platnou plnou mocí, jejíž originál odevzdá u docházky. Podpis plné moci nemusí být úředně ověřen.

Nájemci bytů ve vlastnictví SBD POKROK se mohou shromáždění zúčastnit jako hosté. Za vlastníka SBD POKROK bude hlasovat člen jeho statutárního orgánu – představenstva nebo jim zmocněná osoba v souladu se stanovami SBD Pokrok.

Podklady k jednání najdete na webových stránkách našeho společenství vlastníků (www.svj-petrzilkova.cz), na nástěnkách a u poštovních schránek nejpozději do soboty 25.11. 2017.

V Praze dne 22.11.2017

Ing. Adam Wich v.r.

předseda výboru SV

Ing. Jan Frantl v.r.

místopředseda výboru SV

Informační podklad pro
revitalizaci domu Petržílkova 2259 až 2262
na zasedání shromáždění 13. 12. 2017

Obsah

1) Shrnutí stávajícího stavu	11
výsledky hlasování na shromáždění 6. 6. 2017	11
doporučené opravy	11
2) Popis výsledné varianty vč. rozpočtu	12
Navrhovaná revitalizace	12
Několik detailů.....	13
Změny oproti PD, které vyplynuly z odsouhlasené kombinace variant	14
Ceny.....	14
3) Možnost ke zvážení	15
4) Aktualizovaný harmonogram prací	15
5) Systém individuálního financování.....	16
Zvětšení hloubky lodžii	16
Instalace roletových boxů	16
6) Použité zkratky	16

1) Shrnutí stávajícího stavu

výsledky hlasování na shromáždění 6. 6. 2017

Na posledním shromáždění jsme hlasovali o variantách a možnostech, které se mohou stát součástí projektu „Revitalizace“. Výsledky hlasování, týkající se revitalizace, shrnuje následující tabulka:

č. hlas.	Zjednodušený slovní popis	Z přítomných [%]				Výsledek usnesení
		PRO	PROTI	ZDRŽEL	Potřeba pro přijetí usnesení	
5	zateplit pouze střechu, fasádu pouze opravit	66,1	22	12	50	přijato
6	zateplit dle projektu minerální vlnou vše (dle PD)	25,8	58,6	15,6	50	nepřijato
7	zateplit systémem provětrávané fasády místo ETICS	43,6	52,3	4,2	50	nepřijato
8	výměna betonových zábradlí za hliníková (sjednocení)	63,5	13,5	23	50	přijato
9	instalace roletových kastlíků na jižní a západní straně	86,2	1	12,8	50	přijato
10	zvětšení hloubky lodžii cca 50cm tvaru lichoběžník	23	62,2	14,8	50	nepřijato
11	zvětšení hloubky lodžii cca 50cm tvaru obdélník	75,7	16,1	8,2	50	přijato
12	jednotné zasklení	53,1	41,8	15,1	50	přijato

Pozn. 1: Popis

Zjednodušený popis je zkrácenou verzí plného názvu usnesení. Úplný popis jednotlivých bodů hlasování je možné nalézt v zápisu ze shromáždění konaného 6. 6. 2017.

Pozn. 2: Potřebný podíl hlasů pro přijetí usnesení

Aktuální znění našich stanov uvádí, že usnesení je přijato, když se pro usnesení vysloví nadpoloviční podíl hlasů většiny přítomných členů, kteří se sejdou na zasedání shromáždění. To platí vždy s několika výjimkami (uvádíme pouze významnou pro tento případ - revitalizace): nadpoloviční podíl hlasů všech vlastníků, v případě stavebních úprav, jejichž náklady přesahují 100 000,- Kč

Z předchozího plyne, že je nutné získat souhlas nadpoloviční většiny hlasů všech vlastníků s finální podobou plánovaných prací – projektem před započítáním prací resp. před podáním žádosti o stavební povolení.

Na druhé straně není v rozporu se stanovami ani s Novým občanským zákoníkem (NOZ) schvalovat přípravné kroky a dílčí body týkající se podoby revitalizace většinou přítomných hlasů na shromáždění vlastníků, pokud z nich přímo nevyplývá zahájení prací potažmo vynakládání finančních prostředků z fondu oprav.

doporučené opravy

Bez ohledu na výsledky hlasování, jak bylo na předchozím zasedání shromáždění avizováno, jsou nutné opravy, některých částí domu dle doporučení provedených posudků a vyjádření projektanta.

Jedná se o:

- Oprava korozních poškození a statických poruch + přetmelení spár na nezateplené části fasády

- Lodžie
 - o Oprava korozních poškození stropních a stěnových lodžiových dílců a styků
 - o Hydroizolace podlah lodží
 - o Oprava korozních poškození zábradlí
- Střecha
 - o Oprava hydroizolace vnější vrstvy vč. styků a přechodů
 - o Rekonstrukce střešní části ventilačního systému
- Severní vstupy
 - o Výměna podlah závětrí vstupů
 - o Výměna přístupových schodišť u vstupů
 - o Oprava střech nad předsazenými vstupy

2) Popis výsledné varianty vč. rozpočtu

Na základě výsledků hlasování byla sestavena varianta v podobě popsané níže. V rámci sestavování varianty jsme konzultovali záměr s projektanty a na základě doporučení byly do výsledné varianty zapracovány některé změny, které vyplynuly z kombinace odsouhlasených variant. Jednotlivé změny jsou na konci této části uvedeny a zdůvodněny.

Navrhovaná revitalizace

Výplně otvorů

- Odstranění stávající požární klapky 2259
- Výměna dveří do světlíku 2259

Fasády

- Oprava korozních poškození a statických poruch + přetmelení
- Sanace dilatačních spár
- Oprava korozních poškození stropních a stěnových lodžiových dílců a styků
- Odstranění ocelových i betonových zábradlí v lodžích
- Instalace nových zábradlí na všech lodžích (hliník, mléčné sklo)
- příprava sušáků v lodžích
- příprava pro zasklení na lodžích

Střecha

- Sanace střech nad schodišti před strojovými výtahů
- Sanace střech nad strojovými výtahů
- Výměna poklopů výlezů na střechu
- Demontáž žaluziového nástavce nad světlíkem v č.p.2259
- Zateplení střechy EPS 200mm (polystyren)
- Osazení nových střešních vtoků
- Instalace nových ventilátorů a renovace tlumících komor
- Rekonstrukce sítě hromosvodů na střešním plášti
- Zateplení ETICS 140mm obvodové stěny nástaveb strojoven
- Zateplení ETICS 140mm světlík 2259

Vstupy

- Výměna podlah závětrí severních vstupů
- Výměna přístupových schodišť u severních vstupů
- Oprava střech nad předsazenými vstupy

Interiér

- Strop zádveří 2259 MW 80mm

Navíc oproti PD

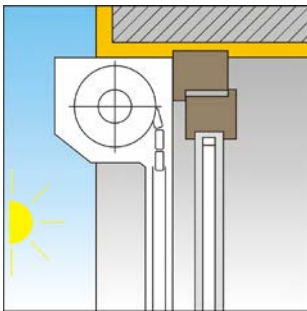
- Instalace roletových boxů na jižní a západní straně všech oken kromě oken v lodžích
- Zvětšení hloubky lodžii o 70cm
- Příprava na instalaci solárních panelů – instalace cca 20 kotevních bodů
- Instalace společné konzoly na instalaci antén pro každý vchod

Několik detailů

Hliníkové zábradlí s mléčným sklem



Roletové boxy



Roletové boxy o rozměrech 16 x 16 cm budou usazené dle nákresu. Přes okraj rámu budou zvrchu zasahovat do výplně okna 6cm po celé šířce okna. Po obou stranách budou instalovány vodící lišty a ve spodu koncová lamela. Vodící lišty ani lamela nebudou zasahovat do výplně okna.

Instalace bude zahrnovat instalaci boxu, lišt, lamel a elektro přípravu.

Zvětšení hloubky lodžii



Změny oproti PD, které vyplynuly z odsouhlasené kombinace variant

výměna okapových chodníků není nutná, vzhledem k tomu, že se nebude provádět zateplení fasády

výměna svislých vedení hromosvodů není nutná, protože je aktuálně vyhovující a nebude nutné je odstraňovat

znovu použití stávajícího zasklení lodžii – přestože nedojde ke zmenšení svislého rozměru, zvětšení hloubky lodžii sebou pravděpodobně (záleží na vybrané technologii) přinese zvětšení vodorovného rozměru. To znamená, že stávající zasklení bude muset být upraveno pro zpětnou instalaci do rozšířené lodžie.

fasádní nátěr nezateplené fasády pro sjednocení vzhledu byl projektantem nedoporučen z důvodů:

- obtížné aplikace na členitý povrch vnějších fasádních panelů
- obava brzkého odlupování
- v případě budoucí změny stanoviska ohledně zateplení, složitější aplikace kontaktního systému

Ceny

Výsledná varianta revitalizace hrazená ze společného fondu (bez rozšíření lodžii a roletových boxů)

10,1 mil Kč (prezentovaná cena 8,6mil + nová zábradlí místo betonových 1,3mil Kč + instalace kotvících bodů 160 000 + instalace střešních anténních konzolí 60 000 Kč)

Rozšíření lodžii o 70cm hrazeno individuálně pouze vlastníky jednotek ve výlučném užívání lodžii

4,2mil Kč (prezentovaná cena 30 000 až 45 000 Kč za lodžii – celkem 2,1mil – 3,2mil Kč, je navýšena kvůli zvětšení hloubky o 20cm z původních 50cm)

58 000 Kč na jednu lodžii

Předokenní roletové boxy hrazené individuálně pouze vlastníky jednotek, kam se budou boxy instalovat (jih a sever kromě oken v lodžiiích). V bytech 2+kk jsou okna 232cm a 172cm. V bytech 3+1 ve vchodu 2259 jsou okna 125cm, 232cm a 172cm.

okno šíře 232cm: **5700,- Kč**

okno šíře 172cm: **4200,- Kč**

okno šíře 125cm: **3000,- Kč**

(prezentovaná cena 3000,- Kč je mírně vyšší, protože rozlišuje šířku okna a zahrnuje i přípravu elektro pro možnost instalace elektropohonu a ovládání)

Celkem za všechna okna (jih a západ, vyjma oken v lodžiiích): **486 000,- Kč**

Individuálně je možné využít hromadné objednávky a nadefinovat si svůj typ rolety, která se může v rámci instalace hned osadit do boxu. Vybrat si je možné dle typu pohonu (popruh, klika, motor tlačítkem, motor dálkovým ovladačem), typu lamel. Cena rolety je závislá na zvolené variantě. Pro představu uvádíme příklad:

Motor s dálkovým ovládáním a lamely z hliníkového plechu, vypěněný polyuretanem zahrnuje kompletní instalaci včetně elektrické instalace, dálkové ovládání, truhlík s vodícími lištami vč. kotvení, vlastní zařízení, Celková cena vč. boxu, a lišt

okno šíře 232cm: **24 000,- Kč**

okno šíře 172cm: **17 900,- Kč**

okno šíře 125cm: **13 000,- Kč**

Celková cena výsledné varianty vč. zvětšení lodžii a rolet: **16,4mil Kč**

přínosy:

- možnost zateplení fasády kdykoliv v budoucnu se provedenou revitalizací neztratí

nedostatky:

- zasahující spodní část roletového boxu šíře přibližně 6cm v oknech, kde se bude instalovat předokenní roleta
- nepřekrytí stávajících tepelných mostů
- Po instalaci roletových boxů/rolet nebude možné v budoucnu zateplit boky oken osazených boxy. Nicméně, vzhledem k tomu, že rozměr oken, který je, dnes na našem domě osazen, není vhodný pro zateplení, neboť neumožňuje zateplit dostatečnou vrstvou, kterou by bylo, potřeba použít, tento problém není tak významný.

3) Možnost ke zvážení

rozšířené lodžie je možné též zateplit

- v případě zateplování fasády někdy v budoucnu, nebude nutné již zasahovat do lodžii – vyloučení problémů:
 - o další omezení používání lodžie v době prací
 - o narušení hotového díla a tím navýšení celkových nákladů
- zvýšení tepelného komfortu pro byty 2+kk přilehlé k lodžii

Cenové navýšení oproti výsledné variantě je: **3mil Kč**

4) Aktualizovaný harmonogram prací

1. Sjednocení názoru na výslednou podobu revitalizace a následné schválení nadpoloviční většinou všech vlastníků
2. Doplnění projektové dokumentace
3. Schválení projektové dokumentace vč. předpokládaného rozpočtu a případného úvěru
4. Podání žádosti o stavební povolení
5. Vyhlášení pobídky pro VŘ
6. Vybrání zhotovitele
7. Podpis smlouvy
8. Koordinace realizace

Počátek prací může být stanoven na nejbližší termín 10. srpna s ohledem na ornitologické požadavky.

Teoretický scénář s ohledem na možný začátek prací vypadá:

- podání žádosti o stavební povolení je nejpozději **10. května** (3 měsíce je lhůta pro rozhodnutí)
- zadání dopracování PD je nejpozději **10. března**. (2měsíce je odhad doby zpracování)

pozn. 1: Doba samotné realizace je odhadovaná na 3 měsíce, po kterou nebude možný vstup na lodžii.

Některé možné komplikace, které mohou revitalizaci pozdržet.

1. Nenalezení shody většiny vlastníků nad finální podobou projektové dokumentace
2. V případě nutnosti čerpání úvěru neshoda 75% podílu všech vlastníků
3. průtahy ze strany účastníků stavebního řízení

5) Systém individuálního financování

Předkládáme návrh pro systém financování a splácení proinvestované částky pro dotčené vlastníky. Proinvestovaná částka bude možné zaplatit najednou po dokončení realizace nebo splácet úvěr v rámci navýšeného měsíčního rozúčtování. Pro počítání úroků a splátek byla použita nabídka od ČSOB s podmínkami: úrok 2,46% p.a., doba splácení 5let, ostatní poplatky celkem: 17 000,- Kč.

Zvětšení hloubky lodžii

cena zvětšení jedné lodžie: **58 000,- Kč**

maximální úroky a náklady úvěru za dobu 5 let: **3700,- Kč**

Celkem cena vč. úroků: **61 700,- Kč**

měsíční splátka: **1 028,- Kč** nebo jednorázová úhrada ve výši **58 000,- Kč**

Instalace roletových boxů

dva nejtypičtější případy bytů:

byt 2+kk - celkem za obě okna: **9 900,- Kč**

maximální úroky a náklady úvěru za dobu 5 let: **640,- Kč**

celkem cena vč. úroků: **10 540,- Kč**

měsíční splátka: **179,- Kč** nebo jednorázová úhrada ve výši **9 900,- Kč**

byt 3+1 vchod 2259 s okny na jih celkem za 3 okna: **12900,- Kč**

maximální úroky a náklady úvěru za dobu 5 let: **823,- Kč**

celkem cena vč. úroků: **13 723,- Kč**

měsíční splátka: **231,- Kč** nebo jednorázová úhrada ve výši **12 900,- Kč**

pozn. 1: ceny použité v rámci celého dokumentu jsou vč. 15% DPH

pozn. 2: Použité ceny jsou získané z projektového rozpočtu a předběžných kalkulací firem. Není v silách výboru je v této fázi zaručit. Může se stát, že se finální cena jednotlivých položek může změnit a to oběma směry.

6) Použité zkratky

PD – projektová dokumentace

VŘ – výběrové řízení

ETICS - vnější kontaktní zateplovací systém