

**Zápis ze schůze shromáždění Společenství vlastníků pro dům Koněvova
153,155,157,159 (dále jen SVJ) č. 10/2018**

Datum konání: 19. 4. 2018

**Místo konání: Kulturní centrum VOZOVNA, Za Žižkovskou vozovnou
2687/18**

Shromáždění SVJ (dále jen „shromáždění“) svolali členové výboru podle platných stanov rozesláním pozvánky. Pozvánka byla rovněž vyvěšena v každém vchodu na nástěnce 15 dnů před termínem shromáždění.

Podklady pro program shromáždění připravili členové výboru.

PROGRAM:

1. Zahájení, přivítání přítomných
2. Vyhlášení usnášeníschopnosti shromáždění
3. Schválení programu schůze
4. Účetní závěrka za rok 2017
5. Zpráva o činnosti výboru za rok 2017
6. Zpráva kontrolní komise za rok 2017
7. Vyhodnocení realizace rekonstrukce střechy
8. Rekonstrukce výtahů – výběr dodavatele
9. Prodloužení pojistné smlouvy
10. Rekonstrukce elektroinstalace
11. Antigraffiti program – využití, ukončení
12. Výhledové plány SVJ
13. Usnesení
14. Závěrečná diskuse

1. Zahájení, přivítání přítomných VJ

Jednání shromáždění společenství vlastníků jednotek zahájil předseda výboru Pavel Kafka. Přítomné vlastníky seznámil s programem jednání a upřesnil podmínky a průběh hlasování.

2. Vyhlášení usnášeníschopnosti schůze

Z celkového součtu 82 hlasů je přítomno 53 hlasů, nepřítomno 29 hlasů.

Schůze shromáždění je usnášeníschopná (účast 65,8 %).

3. Hlasování o programu schůze

Pro schválení bodu je požadována většina hlasů přítomných VJ (> 50 % přítomných).

Hlasování: Pro 100 % Proti 0 % Zdrželo se 0 %

Usnesení č. 1: Shromáždění schválilo program schůze.

4. Účetní závěrka za rok 2017

S účetní závěrkou za rok 2017 seznámil přítomné Daniel Frost, člen výboru.

V loňském roce mělo společenství několikamilionový výdaj spojený s rekonstrukcí střechy. Investice byla financovaná z úspor ve fondu oprav. Uplynulý rok byl mírně ztrátový, nepodaři se našetřit všechny vynaložené prostředky zpátky. Nepředpokládá se proto, že by se výše příspěvku do fondu oprav v následujících letech snižovala. Společenství čekají další nákladné rekonstrukce (výtahy, elektroinstalace apod.)

Účetní závěrka za rok 2017 je přílohou tohoto zápisu.

Pro schválení bodu je požadována většina hlasů přítomných VJ (> 50 % přítomných).

Hlasování: Pro 100 % Proti 0 % Zdrželo se 0 %

Usnesení č. 2: Shromáždění schválilo účetní závěrku za rok 2017.

5. Zpráva o činnosti výboru za rok 2017

Se zprávou o činnosti výboru za rok 2017 seznámil přítomné předseda výboru Pavel Kafka.

V loňském roce se řešila především rekonstrukce střechy. Začátkem roku bylo zájmeno výběrové řízení a v červnu byla spuštěna rekonstrukce. Rekonstrukce probíhala od června do října 2017 a na její realizaci dohlížel předseda výboru. V loňském roce bylo společenství zapojeno do antigraffiti programu MČP3. Zdarma bylo odstraněno z fasády domů několik graffiti.

Proběhly standardní revize, kontroly a opravy. Členové výboru dohlíželi na pravidelný chod domu.

Přítomné vlastníky Pavel Kafka informoval také o tom, jak probíhá proces výběrových řízení a z jakých kroků se skládá.

Veškerá dokumentace týkající se rekonstrukcí i dalších aktivit výboru je na vyžádání k nahlédnutí u předsedy výboru.

Zpráva o činnosti výboru za rok 2017 je přílohou tohoto zápisu.

Pro schválení bodu je požadována většina hlasů přítomných VJ (> 50 % přítomných).

Hlasování: Pro 100 % Proti 0 % Zdrželo se 0 %

Usnesení č. 3: Shromáždění schválilo zprávu o činnosti výboru za rok 2017.

6. Zpráva kontrolní komise za rok 2017

Se zprávou kontrolní komise za rok 2017 seznámila přítomné předsedkyně kontrolní komise Hana Kunstová. Zpráva kontrolní komise za rok 2017 je přílohou tohoto zápisu.

Pro schválení bodu je požadována většina hlasů přítomných VJ (> 50 % přítomných).

Hlasování: Pro 100 % Proti 0 % Zdrželo se 0 %

Usnesení č. 4: Shromáždění schválilo zprávu kontrolní komise za rok 2017.

7. Vyhodnocení realizace rekonstrukce střechy

S vyhodnocením realizace rekonstrukce střechy seznámil přítomné předseda výboru Pavel Kafka.

Celková částka za rekonstrukci střechy byla 2,5 mil. korun.

Před podpisem smlouvy o dílo se podařilo společenství vyjednat slevu. V průběhu realizace došlo k neplánovanému navýšení nákladů za vícepráce (oprava a napojení atiky mezi bytovými domy č. 159 a 161, výměna drátoskel, nový komín od kotelny, nové odsávání na stoupačkách).

V průběhu realizace došlo k vytopení obchodu s parketami a jednoho bytu ve vchodě č. 153. Bylo řešeno z pojistky dodavatele, který se ke škodě přihlásil.

Bez hlasování, pouze pro informaci.

8. Rekonstrukce výtahů – výběr dodavatele

Na základě usnesení posledního shromáždění předseda výboru nechal odborníka zpracovat technickou dokumentaci pro výběrové řízení. Podklady pro výběrové řízení pro společenství zpracovával p. Jakeš, který se specializuje na odborné dozorování rekonstrukcí výtahů. Poptávka byla vložena na portály AAA poptávky a ePoptávky dne 31. 1. 2018. Termín pro dodání nabídek byl stanoven na 20. 2. 2018 do 15.00 hod.

Členové výboru dále přímo oslovili tyto dodavatele:

Výtahy 1, Výtahy Ctibůrek, Euro výtahy, Výtahy Troják, KONE, OTIS, Schindler, VMC výtahy, výtahy VOTO, Výtahy Praha a výtahy Kubík. Toto jsou největší firmy, které se zobrazí při zadání rekonstrukce výtahů do vyhledavače na Seznamu.

Na prohlídku se dostavily tyto firmy: Výtahy Troják, Výtahy Ctibůrek, Výtahy Vaněrka, Výtahy Kubík (zaměřování 2 hodiny :-D) Výtahy Praha, VMC výtahy, Alfa výtahy, Výtahy 1, MP Lifts, KONU, Výtahy Sýkora, Dpmonik Servis, Ellin, OTIS, VHL výtahy, CZ Life, MSV Liberec.

Při prohlídce bylo doplněno zadání:

- dodavatel zajistí v případě potřeby stavební povolení a kolaudační souhlas;
- dodavatel dodá spolu s nabídkou reference starší více jak 3 roky;
- dodavatel v nabídce zohlední požadavek na to, aby výtah v případě výpadku elektřiny dojel do nejbližší stanice;
- a pro přístup do suterénu bude na místo klíče používán čip.

Nabídky dodaly ve stanoveném termínu tyto firmy: VHL, ELLIN, KONE, CZ LIFT, ALFA výtahy, OTIS, Dominik servis, MSV Liberec, Schindler, VMC výtahy, MP Lifts, Troják výtahy, Ctibůrek výtahy, výtahy 1, Výtahy Vaněrka - tyto firmy provedly zaměření. Dále TREBILIFT Třebíč a Výtahy a plošiny Ostrava - tyto firmy neprováděly zaměření.

Otevírání obálek se uskutečnilo na schůzi výboru dne 22. 2. 2018. Cenové rozpětí nabídek se pohybovalo mezi 3,3 miliony korun až 5,3 milionu korun (základní, nikoli konečné ceny).

Nabídky si převzal p. Jakeš, který vypracoval srovnávací tabulku (cena, komponenty, servis, kvalita atd.), na základě které výbor vybral tři firmy, které postoupily do užšího výběru. Zástupci těchto firem byli pozváni k osobnímu pohovoru, během kterého byly zodpovězeny doplňující dotazy. Následně tyto firmy dodaly finální nabídky, včetně doplněných cenových nabídek (základní vybavení výtahů).

V rámci výběrového řízení Pavel Kafka spolu s p. Jakešem navštívili také několik referenčních zakázek těchto tří firem.

Zadání bylo maximální využití výtahové šachty.

Členové výboru se po důkladném zvážení všech možností rozhodli pro variantu ručních poloautomatických dveří (u automatických dveří příliš velké riziko poškození dveří způsobené lidským faktorem).

Výsledky hlasování výboru v otázce výběru dodavatele jsou následující:

Ctibůrek Výtahy - 4 hlasy

CZ Lift - 0 hlasů

Výtahy Vaněrka - 0 hlasů

Členové výboru doporučují na základě důkladného zhodnocení všech nabídek vlastníkům jendotek výběr firmy Ctibůrek Výtahy. Hlavními kritérii pro doporučení této společnosti: cena, expertíza, kvalita komponent i celkového provedení, zázemí, reference, délka záruční doby. Firma Ctibůrek Výtahy navíc jako jediná přišla s upozorněním, že šachta není dostatečně hluboká a měla by se nechat prohloubit (ostatní firmy doporučovali namísto hloubení sklápěcí mechanismus, který je ale hlučný a poruchový).

Po specifikaci vybavení interiéru se finální částka za realizaci rekonstrukce výtahů odhaduje na 3,9 milionu korun.

Doplňující informace:

Bytové jednotky sousedící s výtahem nebudou moct mít přede dveřmi rohožku - v řešení s dodavatelem.

Realizace rekonstrukce bude v případě odsouhlasení společenství zahájena letos na podzim. Rekonstrukce bude probíhat po etapách. První etapa: vchod č. 157 (říjen), č. 159 (listopad). Druhá etapa: č. 153 a 155 (1. pol. 2019). Výtah bude mimo provoz 5 týdnů.

Hlasování o tom, aby rekonstrukci výtahů provedla firma Ctiburek Výtahy

Pro schválení bodu je požadována většina hlasů přítomných VJ (> 50 % přítomných).

Hlasování: Pro 100 % Proti 0 % Zdrželo se 0 %

Usnesení č. 5: Shromáždění schválilo, aby rekonstrukci výtahů provedla firma Ctibůrek Výtahy.

9. Prodloužení pojistné smlouvy

Společenství končí pojistná smlouva. Daniel Frost, člen výboru, informoval přítomné o podmínkách prodloužení na další tři roky u společnosti Uniqua. Dosavadní škodní průběh byl v normě, proto má společenství nárok na slevu. Rozsah pojištění se nemění, zahrnuje asistenční služby, pojištění odpovědnosti pro členy výboru, pojištění proti krádeži, vloupání, vandalismu i pojištění proti přírodním katastrofám atd. Navýšení pojistných částek je možné kdykoli.

Celková roční částka za pojištění bude 42 tisíc korun.

Pro schválení bodu je požadována většina hlasů přítomných VJ (> 50 % přítomných).

Hlasování: Pro 100 % Proti 0 % Zdrželo se 0 %

Usnesení č. 6: Shromáždění schválilo prodloužení pojistné smlouvy u společnosti Uniqua na další tři roky.

10. Rekonstrukce elektroinstalace

Ve vchodě č. 159 je nezbytné provést rekonstrukci elektroinstalace (dezolátní stav, ještě původní elektroinstalace). Ostatní vchody jsou v pořádku. Členové výboru nechali zpracovat projekt rekonstrukce. Projektová cena rekonstrukce je odhadována na 600 tisíc korun. Je to o dost vyšší částka, než s jakou členové výboru počítali. Bude vypsáno výběrové řízení. Je možné, že se cenové nabídky budou od projektové ceny lišit. Výsledky výběrového řízení budou vlastníkům k hlasování předloženy na další schůzi shromáždění.

11. Antigraffiti program – využití, ukončení

V srpnu 2017 byla s MČP3 uzavřena smlouva o účasti SVJ v antigraffiti programu. Graffiti na vnější fasádě bytových domů č. 153 - 159 (nevztahuje se na graffiti na dvoru domu) byly odstraněny v lednu 2018.

12. Výhledové plány SVJ

Daniel Frost, člen výboru, seznámil na závěr schůzce přítomné vlastníky jednotek s výhledovými plány SVJ. Mezi jednu z priorit řadí členové výboru

revitalizaci sklepních kójí. Výbor vyzval přítomné, aby přispěli do diskuze svými náměty a nápady, jak vylepšit a zmodernizovat život v bytových domech tvořících SVJ. Vedle revitalizace sklepních kójí vlastníci jednotek doporučili výboru věnovat pozornost renovaci společných prostor (chodby) a výměně stávajícího osvětlení za osvětlení na pohyblivé čidlo. Do budoucna také zvážit instalaci čipů pro vstup do domu a solární panely / tepelné čerpadlo. Všichni se shodli, že by se SVJ nemělo zadlužovat - na investice vlastníci našetří z fondu oprav jako doposud.

Dalším projednávaným bodem byla kotelna. Daniel Frost přítomné informoval o aktuálním dění na Praze 3, kdy šla některá SVJ do soudního spolu s MČP3. Kotelny jsou dle rozhodnutí Nejvyššího soudu majetkem SVJ, nikoli města. SVJ Koněvova má s městem podepsané tzv. strpení. Kotelny platíme z odpisů.

13. Usnesení

Celkem byla na schůzi shromáždění přijato šest usnesení.

14. Závěrečná diskuse

Další dotazy, potřeby a podněty VJ:

- opravy: ve vchodě č. 153 jsou rozbité zvonky, ve vchodě č. 155 chybí část zábradlí (schody u vchodu), u vrat do dvora je rozbitá klika
- popelnice - popelnice byly v důsledku rozhodnutí MČP3 přesunuty do dvora, je potřeba dodržovat čistotu kolem kontejnerového stání, výbor zajišťuje pravidelné čištění kontejnerových nádob
- sklepní kóje - v případě, že dojde k neoprávněnému vniknutí je potřeba hlásit na Policii ČR, kamerový systém není aktuálně na pořadu dne

V Praze dne 19. 4. 2018

Podpisy:

předseda

zapisovatelka

zápis ověřil

hlasování

p. Kafka

p. Nemešová

p. Kafka

p. Kafka