

ZÁPIS ZE SHROMÁŽDĚNÍ SPOLEČENSTVÍ

Datum konání: 16. 1. 2020 /čtvrtek/ v 17:30 hod.

Místo konání: Dvorského 6, Brno – mezipatro 2. a 3. podlaží

Přítomni za výbor společenství: paní Martínková, pan Hujo a pan Zeman

Přítomni za kontrolní komisi: -

V době zápisu do prezenční listiny přítomno celkem hlasů:

24/36 = 67% - SHROMÁŽDĚNÍ JE USNÁŠENÍŠCHOPNÉ

Program shromáždění:

1) Zahájení

Jednání shromáždění zahájil pověřený člen statutárního orgánu, předsedkyně výboru Vendula Martínková, která ověřila schopnost shromáždění se usnášet. Poté, zajistila volbu předsedy zasedání shromáždění a volbu zapisovatele.

Předsedou zasedání shromáždění byla navržena Vendula Martínková.

Hlasování: PRO – 24 PROTI – 0 ZDRŽELO SE – 0

Návrh byl přijat.

Zapisovatelem byl navržen člen výboru Miroslav Zeman.

Hlasování: PRO – 24 PROTI – 0 ZDRŽELO SE – 0

Návrh byl přijat.

2) Schválení programu

Předseda zasedání paní Martínková představila jednotlivé body programu. Do bodu 4 byl doplněn plán oprav: seřízení oken a dveří. O schválení programu bylo hlasováno následovně.

Hlasování: PRO – 24 PROTI – 0 ZDRŽELO SE – 0

Návrh byl přijat.

3) Vykonané činnosti za 2. polovinu roku 2019

- Rekonstrukce sklepních prostor, obvodové stěny u sklepů pod schody a sklepní kóje pod schody. Dodavatel firma Sedláček – celková cena s DPH 294 508,- Kč. Foto před rekonstrukcí a po rekonstrukci na našem webu <https://www.dvorskeho6.cz>. Hlavní dveře do sklepních prostor jsou protipožární, vč. samotné zárubně dveří. V závislosti na výměně těchto dveří vč. vložky kování byly pořízeny nové klíče pro všechny vlastníky domu a vydány proti podpisu. Klíče si doposud nevyzvedl pan Báča, pan Beneš a zástupce bytu č. 22 – dědické řízení.
- Přesun archivních dokumentů ze sklepa pana Zemana, kde byly dočasně uloženy, do nově zrekonstruovaného archivu domu pod schody. Roztrídění dokumentů a uložení do nově zakoupené uzamykatelné skříně. Nejstarší projektová dokumentace v archivu z roku 1954. Foto před rekonstrukcí a po rekonstrukci na našem webu

<https://www.dvorskeho6.cz>. Skříň zakoupena v Bauhausu za cenu 2889,- Kč s DPH. Do archivu mají přístup pouze členové výboru SVJ.

- Zrušení elektronických zámek u dveří všech pavlačí domu. Nově otvírání pouze klikou. Dodavatel úpravy byl zámečník pan Rozsypal, celková cena s DPH 2 635,-Kč.
- Zřízení nových webových stránek domu u poskytovatele služby webnode. Uhrazená částka celkem za rok 2019 byla 2. 999 Kč. Veškeré informace domu naleznete na <https://www.dvorskeho6.cz>. Administrátorem pan Zeman. Nápady, připomínky zasílejte na info.dvorskeho6@gmail.com.

Hlasování o prodloužení a uhrazení nových webových stránek na rok 2020 proběhlo následovně.

Hlasování: PRO – 19

PROTI – 3

ZDRŽELO SE – 2

(Hunkesová, Kozderková, Šauerová)

(Křivánková, Sahajová)

Návrh byl přijat.

USNESENÍ: Výbor zajistí prodloužení a uhrazení částky za webové stránky. Faktura se hradí k 04/2020.

4) Plán oprav na rok 2020 – modernizace a rekonstrukce domu

Byl představen komplexní návrh plánu oprav domu, týkající se především úprav technické místnosti, úklidové místnosti, kočárkárny, servisu oken, dveří, schodiště, výměny vodoměrů, úpravy zvonkového tabla a nákupu průmyslového vysavače, vč. prodlužovacího kabelu.

Pro rok 2020 byly doporučeny tyto modernizace a opravy:

Po diskusi členů společenství byly vyspecifikovány požadované stavební úpravy následovně:

Oprava technické místnosti

- Oklepání omítek
- Zapravení všech prasklin a nepotřebných otvorů ve zdech
- Odstranění nepotřebných trubek
- Natažení nových omítek, příp. sanační postřík
- Výmalba – bílá, vč. stropu
- Natření podlahy – stejný nátěr jako chodba

Oprava úklidové místnosti a čtyř kočárkárny

- Oklepání omítek
- Zapravení všech prasklin a nepotřebných otvorů ve zdech
- Odstranění nepotřebných trubek
- Natažení nových omítek, příp. sanační postřík
- Výmalba – bílá, vč. stropu
- Natření podlahy – stejný nátěr jako chodba
- Osazení nových zárubní vč. dveřního křídla s kováním

Hlasování o modernizaci technické místnosti, úklidové místnosti a čtyř kočárkáren:

Hlasování: PRO – 24

PROTI – 0

ZDRŽELO SE – 0

Návrh byl přijat.

USNESENÍ: Výbor osloví min. tři potencionální dodavatele prací. Na nejbližší příští schůzi společenství budou předloženy cenové nabídky k hlasování.

Servis okenních a dveřních křídel

Návrh na seřízení okenních a dveřních křídel ve všech bytech, vč. dveří a oken ve společných prostorech domu, vyjma oken a dveří v suterénu. Bude taktéž prověřena možnost instalace sítěk proti hmyzu na 28 oken suterénu. Celkový počet okenních křídel pro seřízení je 239 ks, počet dveřních křídel pro seřízení je 40 ks.

- Seřízení, excentrické dotažení přitlačných částí, promazání okenních a dveřních křídel
- Instalace sítěk proti hmyzu na suterénní okna

Hlasování o provedení servisu okenních a dveřních křídel, a instalaci sítěk do oken suterénu:

Hlasování: PRO – 24

PROTI – 0

ZDRŽELO SE – 0

Návrh byl přijat.

USNESENÍ: Výbor osloví min. tři potencionální dodavatele prací. Na nejbližší příští schůzi společenství budou předloženy cenové nabídky k hlasování.

Oprava schodišťových stupňů

Návrh na opravu poškozených schodišťových stupňů na společné chodbě domu. Jedná se především o bezpečnostní opatření. Poškozená místa budou jemně broušena, vyztužení - armování (vrtání, trny, drát), vytmelení teracem maximálně příbuzným barvou a frakcí stávajících schodů. Po vytvrzení cca 1 den, přebroušení a jemné tmelení, jako finální povrch budou opravovaná místa hydrofobizována.

Hlasování o provedení opravy poškozených schodišťových stupňů na společné chodbě domu:

Hlasování: PRO – 24

PROTI – 0

ZDRŽELO SE – 0

Návrh byl přijat.

USNESENÍ: Výbor osloví min. tři potencionální dodavatele prací. Na nejbližší příští schůzi společenství budou předloženy cenové nabídky k hlasování.

Výměna vodoměrů v bytech

Členové výboru konstatovali, že uplynula doporučená doba pro výměnu vodoměrů v bytech, která činí 5 let. Zákonné kontroly vodoměrů nejsou předepsány, kontroly vodoměrů se neprovádí. Dobu pro výměnu vodoměrů doporučují pouze výrobci, a to z důvodu příp. možnosti nepřesného měření vodoměrů. Celkem je v bytech osazeno 49 vodoměrů, které byly instalovány v roce 2015.

Hlasování o provedení výměny vodoměrů v bytech:

Hlasování: PRO – 0

PROTI – 24

ZDRŽELO SE – 0

Návrh nebyl přijat.

USNESENÍ: Společenství se rozhodlo, že s výměnou vodoměrů posečka min. 2 roky.

Úprava zvonkového tabla

Opětovně dochází k přelepování vizitek se jmény na společném zvonkovém tablu, demontování tabla vlastníky, či nájemníky domu. Jedná se o zásah do společných částí domu, které je v rozporu se stanovami domu. Poškození společného majetku musí odstranit vlastník na své náklady.

Návrh na aktualizaci vizitek se jmény, očištění tabla. Demontáž provede elektrikář. Výbor vyzve vlastníky k dodání požadovaného textu vizitek, které nahradí stávající.

Hlasování o aktualizaci zvonkového tabla:

Hlasování: PRO – 24

PROTI – 0

ZDRŽELO SE – 0

Návrh byl přijat.

USNESENÍ: Výbor zajistí úpravu zvonkového tabla u elektrikáře.

Nákup průmyslového vysavače a prodlužovacího kabelu

Návrh na nákup průmyslového vysavače v hodnotě max. 6. 000 Kč pro zajištění úklidových prací ve sklepních prostorech, chodbách, pavlačích, archivu. S ohledem na délku chodeb bude k vysavači zakoupen prodlužovací kabel. Vysavač bude uložen v technické místnosti domu, v případě potřeby vlastníka bude zapůjčen (např. pro úklid sklepní kóje). Výběr typu vysavače bude konzultován s paní Křivánkovou a paní Sahajovou, které zajišťují úklid domu.

Hlasování o koupi průmyslového vysavače:

Hlasování: PRO – 24

PROTI – 0

ZDRŽELO SE – 0

Návrh byl přijat.

USNESENÍ: Výbor zajistí nákup průmyslového vysavače.

5) Změna Prohlášení vlastníka kvůli nepřesnosti ve sklepních kójích

Některé sklepní kóje jsou fyzicky obsazeny v rozporu s Prohlášením vlastníka. Návrh na narovnání tohoto stavu v součinnosti s advokátkou paní Mgr. Krpovou. Prohlášení vlastníka bude

uzpůsobeno tak, aby se současné obsazení sklepních kójí zachovalo. Předpokládaná cena za vytvoření dodatku ke změně Prohlášení vlastníka je 4. 000 Kč.

Hlasování o změně / dodatku k Prohlášení vlastníka ve vztahu na sklepní kóje viz výše:

Hlasování: PRO – 24

PROTI – 0

ZDRŽELO SE – 0

Návrh byl přijat.

USNESENÍ: Výbor objedná zpracování změny Prohlášení vlastníka u advokátky paní Mgr. Krpcové.

6) Zavedení paušálu na drobné výdaje do 100 Kč / měsíc

Pro potřeby výboru na drobné výdaje jako je jízdné na MHD, hrazení pohonných hmot, telefonování apod. se nově zavede paušál ve výši 100 Kč/měsíc, který bude čerpán z dlouhodobého finančního zdroje - dlouhodobá záloha, a to od ledna 2020.

Hlasování o zavedení paušálu na drobné výdaje ve výši 100 Kč / měsíc:

Hlasování: PRO – 24

PROTI – 0

ZDRŽELO SE – 0

Návrh byl přijat.

USNESENÍ: Shromáždění zmocňuje výbor SVJ k čerpání paušálu viz výše. Změna bude sdělena správci nemovitosti fy Bekant, za účelem vedení účetní evidence.

7) Zrušení zálohy na zahradu

Společenství vlastníků jednotek se vztahuje pouze na dům a pozemky, na kterých dům stojí (viz čl. 2, odstavec 1 stanov + zápis v katastru).

Zahrada (resp. pozemek parc. č. 373/1) do společenství vlastníků nespadá, vztahuje se na ni jiný právní režim, a to podílové spoluvlastnictví (tomu odpovídá i zápis v katastru).

Z uvedeného vyplývá, že SVJ nemůže správu tohoto pozemku přímo vykonávat a tedy nemůže vybírat zálohy na zahradu, které byly doposud stanoveny ve výši 20 Kč/byt/měsíc.

Hlasování o zrušení zálohy na zahradu ve výši 20 Kč/byt/měsíc:

Hlasování: PRO – 24

PROTI – 0

ZDRŽELO SE – 0

Návrh byl přijat.

USNESENÍ: Změna bude sdělena správci nemovitosti fy Bekant, za účelem vedení účetní evidence, taktéž se projeví ve změně evidenčního listu.

Poznámka: k narovnání situace „Zahrada“ byl vypracován návrh na základě právní pomoci vlastníky paní Martínkovou, panem Hujem a panem Zemanem, viz **Dohoda o správě společné zahrady**, která byla již rozeslána všem vlastníků tohoto pozemku k vyjádření. Taktéž možno číst na <https://www.dvorskeho6.cz/zahrada/>.

13) Diskuse

Paní Lugrová, otevřela diskusi ohledně výskytu plísni v kočárkárnách. Výbor prověří situaci, příp. koupí prostředek proti plísním. Paní Lugrová v případě potřeby zajistí aplikaci postřiku.

Paní Sahajová upozornila, že došlo k poškození nově natřeného zábradlí a oděru zdi v prostoru chodby. Všichni vlastníci jsou odpovědní za poškození společných částí domu. V případě poškození musí závadu odstranit na vlastní náklady, viz stanovy domu.

Paní Košťálová upozornila na problematiku rozdělení užívání kočárkárny a vznesla dotaz, proč nemohou využívat tyto prostory taktéž vlastníci bytů v 5. NP. Historicky bylo zavedeno, že čtyři kočárkárny mohou využívat pouze vlastníci bytů z 1. NP – 4. NP. Tato skutečnost není v zápisech doložena, není obsažena taktéž v Prohlášení vlastníka. Legitimitu tohoto stavu výbor prověří a bude konzultovat s právní pomocí – „Pro náš dům“.

Dne 3.2. 2020

sepsal: člen výboru Miroslav Zeman

ověřil: předsedkyně Vendula Martínková

Přílohy: (k nahlédnutí u Výboru SVJ)

- prezenční listina
- plná moc od:
 - Bischof Jana, Ing. a Bischof Richard
 - Cibulková Stanislava
 - SJM Košťál Karel, Ing.
 - Šošolíková Petra
 - Esteves Kozderková Romana
 - Pavel Grim
 - Kachlíková Anna
 - Šauerová Marie
- modernizace a rekonstrukce domu 2020 – oprava schodiště, nákup vysavače
- podklad k projednání tématu zahrada