

Zápis ze shromáždění Společenství vlastníků bytů Ukrajinská 5, Brno

Datum konání shromáždění vlastníků: 23.4.2014

zahájení v: 18:00 hodin

Místo konání shromáždění vlastníků: vestibul domu Ukrajinská 5, Brno

Přítomno **18** vlastníků a spoluvlastníků tj. **53,77%** ze všech vlastnických podílů.

Paní Špánková Monika přišla v průběhu shromáždění v době, kdy se začal projednávat bod 5. Revitalizace domu. Potom byl aktuální stav účasti následující:

přítomno **19** vlastníků a spoluvlastníků tj. **57,83%** ze všech vlastnických podílů.

Shromáždění vlastníků bylo usnášeníschopné.

Prezenční listina je přílohou tohoto zápisu.

Program shromáždění vlastníků:

1. Ověření usnášeníschopnosti, volba zapisovatele a ověřovatele zápisu
 2. Volba pověřeného zástupce družstva
 3. Aktuální stav účtu
 4. Výdaje za rok celkově za teplo, vodu, apod.
 5. Revitalizace domu
 6. Informace o nutnosti oprav odpadů
 7. Informace o nutnosti opravy společných el. rozvodů
 8. Další body na základě podnětů nájemníků
 9. Diskuse, různé
 10. Závěr, usnesení
-

Průběh jednání a přijetí usnesení:

1. Jednání zahájil a průběh řídil pan Petr Glotzmann. přivítal přítomné a krátce je seznámil s účelem a předpokládaným programem shromáždění vlastníků. Dále přivítal odborného poradce Martina Matušince a technického poradce Jana Ryšavého ze společnosti Dům plný úspor o.p.s., které pozval z důvodu jejich účasti při projednávání bodu 5. Revitalizace domu. Zapisovatelem navrhl pana Jaroslava Pachlopníka, ověřovatelem zápisu navrhl paní Jarmilu Soldánovou a pana Roberta Ludikovského. Dále pan Petr Glotzmann navrhl doplnit program shromáždění o bod, kde by se projednal a volil pověřený zástupce družstva SBD Družba. A protože nikdo další z přítomných nevznesl připomínku ani návrh na doplnění programu, bylo přistoupeno ke schválení programu a k volbě zapisovatele a ověřovatele zápisu.

Usnesení:

Shromáždění společenství vlastníků schvaluje navržený program jednání

Hlasování: **pro 18** vlastníků a spoluvlastníků **proti 0** vlastníků **zdrželo se 0** vlastníků

Program byl schválen.

Shromáždění společenství vlastníků volilo zapisovatelem pana Jaroslava Pachlopníka.

Společenství vlastníků bytů, Ukrajinská 5, Brno

Sídlo: Brno, Ukrajinská č.p. 538, or.č. 5, PSČ 625 00

Hlasování: **pro 18** vlastníků a spoluvlastníků **proti 0** vlastníků **zdrželo se 0** vlastníků
Zapisovatel byl zvolen.

Shromáždění společenství vlastníků volilo ověřovatelem zápisu paní Jarmilu Soldánovou a pana Roberta Ludikovského.

Hlasování: **pro 18** vlastníků a spoluvlastníků **proti 0** vlastníků **zdrželo se 0** vlastníků
Ověřovatelé zápisu byli zvoleni.

2. Pan Petr Glotzmann oslovil přítomné členy družstva SBD Družba, aby si mezi sebou zvolily pověřeného zástupce družstva, který by pak mohl hlasovat za vlastníka družstvo SBD Družba a to vahou spoluvlastnického podílu za nájemní byty, který činí 21,38%. Pan Petr Glotzmann navrhl, aby se pověřeným zástupcem družstva stal pan Bohdan Svozil.

Usnesení:

Přítomní členové družstva SBD Družba (paní Květuše Dvořáková, pan Bohdan Svozil, pan Ľuboš Vítazka) zvolilo pověřeným zástupcem družstva pana Bohdana Svozila.

Hlasování: **pro 3** členové družstva **proti 0** členů družstva **zdrželo se 0** členů družstva
Pověřený člen družstva SBD Družba byl zvolen.

3. Dalším bodem programu byly informace o aktuálním stavu účtu SVJ.

Stav účtu ke dni 21.4.2014 byl 2 247 805,- Kč.

Shromáždění společenství vlastníků vzalo informace na vědomí.

4. Dále bylo shromáždění informováno o celkových výdajích za teplo, vodu a o dalších nákladech za minulý rok.

Teplo, teplá voda, spotřeba za rok 2013:	767 534,- Kč
pro porovnání spotřeba za rok 2012:	755 900,- Kč

Vodné a stočné, spotřeba za rok 2013:	198 971,- Kč
pro porovnání spotřeba za rok 2012:	195 880,- Kč

Společná elektřina, spotřeba za rok **2013:** **cca 16 tis. Kč**

Vyúčtování nákladů za poskytované služby za období od 1.1.2013 do 31.12.2013 pan Petr Glotzmann rozdává všem přítomným ihned po skončení shromáždění.

Shromáždění společenství vlastníků vzalo informace na vědomí.

5. Dalším bodem programu byla revitalizace domu. V úvodu tohoto bodu pan Petr Glotzmann obeznámil shromáždění o procesu výběru společnosti Dům plný úspor o.p.s. výborem společenství od samého začátku až po konečný výběr konkrétní firmy. Z tohoto důvodu byly svolány celkem 3 schůze výboru, kde byla tato problematika pečlivě a podrobně diskutována a rozebírána. Tento proces byl rozdělen do následujících oblastí:

- rozbor nabídky služeb cca 22 firem, které se zabývali jednak projektovou činností, dodavatelskou a stavební činností nebo zabezpečovali kompletní servis (tzn. od prvotního záměru až po konečnou kolaudaci) revitalizace bytových domů,
- volba, zda revitalizaci bytového domu řešit samostatně po jednotlivých krocích s různými firmami nebo oslovit firmu jedinou, která nás provede všemi fázemi od

Společenství vlastníků bytů, Ukrajinská 5, Brno

Sídlo: Brno, Ukrajinská č.p. 538, or.č. 5, PSČ 625 00

úvodního poradenství, technického a ekonomického zhodnocení přes projektovou přípravu až po kolaudaci stavby,

- přizvání firem, které zabezpečují kompletní servis revitalizace bytového domu od prvotního projektu až po konečnou kolaudaci a posouzení jejich nabídky a služeb,
- finální výběr firmy, která nás provede kompletní revitalizací domu.

Po tomto úvodu pan Glotzmann předal slovo panu Matušinci, aby představil shromáždění společenství vlastníků společnost Dům plný úspor o.p.s. a její nabídku služeb:

„Obecně prospěšná společnost Dům plný úspor poskytuje své služby zejména v oblasti revitalizace bytových domů, úspor energií, ochrany životního prostředí a obnovitelných zdrojů energie. Poskytujeme široké spektrum služeb v oblasti revitalizace bytových domů, životního prostředí a úspor energií. Využíváme zkušeností a znalostí svých zaměstnanců a spolupracovníků k nabídce plného servisu v oblasti zkvalitnění vašeho bydlení. Zajišťujeme poradenskou, obchodní, právní a inženýrskou činnost při revitalizaci bytových domů, energetickém managementu budov, využití obnovitelných zdrojů energií, financování formou úvěru nebo dotačním servisu až po vyplacení dotace. V oblasti revitalizace a modernizace bytových domů vám nabízíme odbornou pomoc při vyhodnocení rozsahu oprav, stanovení jejich priorit, stanovení správných technologických postupů, zajištění auditů, projektů, příslušných povolení, optimalizace financování, zajištění všech dostupných dotací, pomoc s organizací výběrových řízení, výběru dodavatelských firem, kontroly smluvních vztahů či řešení případných reklamací.“

Pan Matušinec dále uvedl, co nám jejich služby přinesou:

- přijetím naší nabídky si nepochybně ušetříte mnoho starostí, času a v konečném důsledku i peněz při revitalizaci nebo zateplení našeho domu,
- výsledkem revitalizace domu je především vyšší kvalita bydlení spojená s roční úsporou za energie ve výši 30-60%,
- při řešení komplexního zateplení objektu a seřízení vytápěcí soustavy lze dosáhnout úspory až do 60%,
- tržní cena jednotlivých bytů se provedením revitalizace zvýší cca o 15 až 25% s prodloužením jejich životnosti min. o 20 let.

Dále pan Matušinec na základě dřívějšího zpracování dokumentu „Studie návratnosti energeticky úsporných opatření“ detailně rozebral následující oblasti:

- význam revitalizace bytového domu,
- popis a zhodnocení stavu objektu,
- navrhovaná základní energetická opatření,
- souhrnný přehled všech opatření,
- zhodnocení stavu po realizaci úsporných opatření a vývoj cen tepla,
- odborný odhad investičních nákladů na revitalizaci bytového domu,
- financování (banky, úvěry, úrokové sazby),
- dotace (Zelená úsporám, Nová zelená úsporám, Panel, Nový panel, Panel 2013+, OPŽP, OPPI),
- úspora nákladů na vytápění,
- vývoj ceny revitalizace s ohledem na růst cen materiálu a práce.

Potom pánové z Dům plný úspor o.p.s. popsali jednotlivé fáze revitalizace bytového domu:

Přípravná fáze

1. zaměření a zakreslení stávajícího stavu domu,
2. projektová dokumentace ke stavebnímu povolení včetně všech detailů,
3. průkaz energetické náročnosti budovy (dle nové legislativy od 1.1.2009),
4. rozpočet projektanta + slepý rozpočet,

Společenství vlastníků bytů, Ukrajinská 5, Brno

Sídlo: Brno, Ukrajinská č.p. 538, or.č. 5, PSČ 625 00

5. inženýrská činnost v projekční fázi,
6. zajištění výběrového řízení dle mandátní smlouvy,
7. zajištění dotačního programu včetně podání žádosti,
8. finanční projekt a zajištění úvěru včetně všech administrativních a právních kroků dle mandátní smlouvy.

Realizační fáze energeticky úsporných opatření :

1. zateplení obvodového pláště domu,
2. výměna oken,
3. dozdivka u balkonových sestav při výměně oken,
4. náhrada vnějších otvorových výplní tepelně a technicky, případně hlukově dokonalejšími materiály,
5. oprava obvodového pláště a reprofilace styků dílců obvodového pláště.

Realizační fáze ostatních opatření:

1. stoupačky,
2. výměna zábradlí balkonů pozink + mléčné sklo včetně reprofilace podest,
3. vyregulování otopné soustavy (je nutné odborné posouzení stavu),
4. elektroinstalace společných prostor.

Následně se řešila cena revitalizace domu - současný stav:

- do společného fondu oprav platíme 25 Kč/m² (což je doporučovaný průměr) – není nutné platbu do fondu oprav navyšovat,
- min. 20 % musí být rezerva ve fondu pro případ neočekávaných výdajů (havárie, neschopnosti splácet některého z nájemníků, atd.),
- aktuálně naše volné finanční prostředky na revitalizaci – 1,6 mil. Kč
- samotná cena revitalizace se bude odvíjet od rozsahu prací, které se budou provádět, ale cena by se měla pohybovat okolo 6 mil. Kč bez DPH,
- max. do 10 let bude úvěr splacen (doba se odvíjí od výše úvěru, úrokové sazby a získaných dotací na revitalizaci domu).

Pan Kopůnec měl připomínku, že před samotnou revitalizací je nutné, aby odborníci zjistili aktuální stav domu a posoudili, co již bylo provedeno (a nebude potřeba zahrnout do revitalizace) a co naopak nebylo provedeno a v rámci revitalizačních prací se musí objevit. Dále se tázal, kdo nám tuto prohlídku bude dělat a kdo tyto podklady zpracuje. Pan Glotzmann společně s pány Dům plný úspor odpověděl, že toto bude právě řešit projekt (který se bude zpracovávat v přípravné fázi revitalizace) a odborně to bude zastřešovat projektant.

Pan Glotzmann se obrátil na shromáždění s tím, jestli má někdo ještě nějakou otázku ohledně revitalizace a protože se nikdo neozval, přešel k hlasování o tom, zda společenství vlastníků bude souhlasit s tím, že výbor společenství dostane mandát realizaci přípravné fáze revitalizace.

Usnesení:

Výbor společenství společně s revizorem dostane mandát na přípravu revitalizace bytového domu Ukrajinská 5.

Hlasování: **pro 19** vlastníků **proti 0** vlastníků **zdržel se 0** vlastníků

Výbor společenství společně s revizorem dostal mandát pro realizaci přípravné fáze revitalizace.

Dále se řešila cena projektové dokumentace. Pan Matušinec odhadoval cenu investičních nákladů na přípravnou fázi revitalizace bytového domu na cca 108 000,- Kč

Společenství vlastníků bytů, Ukrajinská 5, Brno

Sídlo: Brno, Ukrajinská č.p. 538, or.č. 5, PSČ 625 00

bez DPH. Pan Glotzmann navrhl, ať se hlasuje o tom, kolik výbor společenství může vynaložit na projekt.

Usnesení:

Maximální částka, kterou na přípravu revitalizace bytového domu může výbor společenství vynaložit, je 150 000,- Kč s DPH.

Hlasování: **pro 19** vlastníků **proti 0** vlastníků **zdržel se 0** vlastníků

Maximální částka 150 000,- Kč s DPH na přípravu revitalizace byla výboru společenství schválena.

6. Dalším bodem programu byla otázka nutnosti oprav odpadů, která již byla projednána v bodě 5. Revitalizace domu. Oprava odpadů bude řešena v rámci schválené přípravy revitalizace domu a bude podrobně zkoumána a vyhodnocena v připravovaném projektu (projektové dokumentaci).

Shromáždění společenství vlastníků vzalo informace na vědomí.

7. Dalším bodem programu byla otázka oprav společných elektrických rozvodů (elektroinstalace), která byla také projednána v bodě 5. Revitalizace domu. Oprava společných el. rozvodů bude řešena v rámci schválené přípravy revitalizace domu a bude podrobně zkoumána a vyhodnocena v připravovaném projektu (projektové dokumentaci).

Shromáždění společenství vlastníků vzalo informace na vědomí.

8. Další body programu na základě podnětů vlastníků nebyly, takže se přešlo rovnou k projednání bodu 9.

9. Diskuze, různé.

Pan Polák měl dotaz na to, co z toho společnost Dům plný úspor má, jaký bude její finanční zisk na tomto projektu? Pan Matušinec odpověděl, že cena není pevně daná a záleží na spoustě faktorů, ale obecně za zpracování projektu a provedení přípravných prací spojených s revitalizací se cena pohybuje okolo 108 000,- Kč bez DPH.

Pan Bagár (paní Špánková) se ptal na cenu revitalizace za m², na materiály, které budou použité s tím, že je má možnost sehnat výhodně. Pan Matušinec odpověděl, že oni nás kompletní revitalizací provedou, ale dodavatele si budeme vybírat my a volba materiálů bude na dodavateli, který bude muset dodržet veškeré specifikace a parametry materiálů, které budou v projektu definovány.

Po tomto pan Glotzmann poděkoval pánům ze společnosti Dům plný úspor o.p.s. za jejich přítomnost, představení a zodpovězení všech otázek a rozloučil se s nimi.

10. Závěr, usnesení.

Pan Glotzmann shrnul přijatá usnesení:

- výbor společenství společně s revizorem dostal mandát pro realizaci přípravné fáze revitalizace,

Společenství vlastníků bytů, Ukrajinská 5, Brno

Sídlo: Brno, Ukrajinská č.p. 538, or.č. 5, PSČ 625 00

- výbor společenství byla schválena maximální částka 150 000,- Kč s DPH na realizaci přípravné fáze revitalizace.

Dále pan Glotzmann poděkoval přítomným za účast a za pozornost a ukončil shromáždění Společenství vlastníků bytů Ukrajinská 5, Brno.

Přílohy:

1. Prezenční listina

Zapsal: Jaroslav Pachlopník
podpis

Dne: 23.4.2014

Ověřovatel zápisu: Jarmila Soldánová
podpis

Ověřovatel zápisu: Robert Ludikovský
podpis