Zápis z jednání shromáždění vlastníků jednotek

Společenství vlastníků jednotek Vyžlovská 2242-44

se sídlem Vyžlovská 2243, 100 00 Praha 10, IČ 247 97 367, zapsaným v rejstříku společenství vlastníků vedeném pod spisovou značkou S 12332 u Městského soudu v Praze (dále jen "SVJ")

ze dne 24. 5. 2012
přítomno 91,01% vlastníků

Výborem SVJ byl přednesen popis technického řešení revitalizace objektu a způsobu jeho financování. Před shromážděním byla členům SVJ zpřístupněna digitální verze dokumentace a také byl předán soupis základních parametrů a jejich změn, který je rovněž vypsán v textu níže.

Hlasování bylo rozděleno na dvě části. První hlasování bylo pouze pro nad rámec akce doplněný kamerový systém. Na instalaci tohoto systému do objektu se usneslo 75,3% všech vlastníků, 6,1% bylo proti a 9,6% se zdrželo hlasování. Zbylých 8% se nezúčastnilo. Pro toto usnesení postačovalo schválení nadpoloviční většinou přítomných hlasů. Toto hlasování bylo zejména pro informaci vlastníků o jeho zakomponování do akce z důvodu umístění kabeláže na fasádu objektu. Zhotovení kamerového systému bude pouze k zadnímu vstupu a garážím (přední vstup bude ponechán prozatím bez kamer, ale bude vytvořena rezerva pro jejich případné doplnění). Kamerový systém bude mít týdenní ukládací režim, který se bude vždy od začátku odmazávat. V případě krádeže tak informujte výbor SVJ nejpozději do této lhůty. Jinak nebude možno záznam ze zařízení stáhnout. K zařízení budou mít přístup pouze členové výboru.

Druhé hlasování se týkalo rozhodnutí o vlastní revitalizaci objektu. Na revitalizaci dle níže uvedeného znění a způsobu financování se usneslo 88,4% vlastníků. Proti bylo 1,7% a 1,0% se zdrželo hlasování. 8% se pak neúčastnilo. Za zhotovitele akce byla vybrána firma Kasten, spol. s r.o. Financování bude jak z vlastních prostředků, tak cca ze 2/3 z úvěru, který bude poskytnut ČSOB, a.s.

Provedením se nemění vnitřní uspořádání domu ani velikost spoluvlastnických podílů na spol. částech. Podrobnější popis jednotlivých částí je popsán dále.

1. Technické řešení revitalizace spočívá zejména v:
   a) Zateplení obou úrovní střechy - střecha ateliérů bude provedena s navýšením a osazením nové vrstvy na stávající souvrství. Střecha nad byty bude kompletně odstraněna až na nosný podklad a bude zhotovena nově (z důvodů výškového uspořádání na střeše)
   b) Oprava omítek a nátěru fasády ateliérů – nelze zde umístit izolant z důvodu pozic oken v zapuštěných částech, které tvoří většinu možného zateplení zdí
   c) Celkové zateplení fasády objektu polystyrenem a částečně minerální izolací v tloušťce 140mm. Na lodžiích bude ze strany garsonek a bytů osazen tzv. šedý polystyren, který bude proveden v tl.100mm při zajištění shodných parametrů tepelného odporu jako na zbytku fasády. Stěna mezi lodžiemi bude bez izolantu. Pouze na tuto stěnu je možno kotvit i v budoucnu zařízení jako satelity apod. za určitých podmínek.
   d) Okna v bytech v případě, že jsou osazena starou MIV (Meziokenní Izolační Vložka) či budou v rámci rekonstrukce měněna, budou vždy v místě MIV vyzděna. Okna s již vyměněnou MIV lze dle požadavku jednotlivých vlastníků buď vyzdít (zásah do bytu pro vyzdívku a vnitřní omítky) nebo pouze opatřit obkladem z venkovní strany pro srovnání fasády bez zásahu do bytu, avšak obecně se uvažuje s přezděním MIV i uvnitř bytu tak, aby nedocházelo k přeslechům apod. mezi oběma místnostmi. Navíc dané místo v interiéru je zdrojem praskání napojení těchto dvou konstrukcí.

      O Váš názor na provedení v jednotlivých bytových jednotkách Vás prosíme co nejdříve například mailem, do schránky SVJ, nebo budeme obcházet jednotlivce, kteří se nevyjádřili na shromáždění SVJ. Obě varianty budou hrazeny z fondu DZOI. Vnitřní vymalování v bytech v návaznosti na další stěny však již bude ponecháno na provedení jednotlivých vlastníků.
   e) Lodžie budou opatřeny novým zábradlím, hydroizolačním souvrstvím a novou dlažbou. Změna proti PD je v provedení okapnice nikoliv z hrany dlažby, ale z pozink. plechu s vypalovanou barvou (z důvodu ceny i způsobu provedení). Nové zábradlí nebude kotveno do podlahy, ale pouze do bočních stěn a bude pouze opřeno o dlažbu. Materiál zábradlí bude žárově zinkovaná ocel a výplň z neprůhledných probarvených desek Fundermax. Stávající bezrámové zasklení lodžií bude demontováno a délkově upraveno a zpětně namontováno. Zpětně osazena bude i část spodního krytu v lodžiích.
   f) Zateplení stropů garáží bylo vypuštěno vzhledem k provedeným měřením teplot v garážích v průběhu zimní sezóny, kdy se teplota v garážích díky masivním rozvodům topení pohybovala v intervalu 17-20°C a posudek zpracovávaný v souvislosti s požadavkem na odstranění radiátorů ve stejném duchu konstatoval také výkon rozvodů topné soustavy jako dostatečný pro vytopení těchto prostor. Teplota v garážích se tak dá

srovnávat s teplotou v některých bytech, kde lidé nepřetápějí a také se shoduje s návrhovou teplotou pro byty dle normy (20°C). Nedá se tedy předpokládat, že by povrchová teplota podlahy v přízemí byla tímto výrazně snižována.

Navíc jde o zásah do vnitřní části jednotek vlastníků, které jsou také často zastavěny regály až do výše stropů.

Budou však zatepleny podhledy zadních vstupů pod garsonkami, kde teplota vzhledem k častému pohybu a někdy ponechaným otevřeným dveřím značně kolísá. V bytech nad garážemi a dále v bytech ve vyšších patrech bude v zimním období provedeno náhodně měření povrchové teploty podlah a v návaznosti na to bude v dalším roce rozhodnuto o případném dodatečném zateplení garáží.

g) Na garsonkách bude před okna osazena venkovní předokenní roleta. Ta bude v provedení vsazeném do zatepleného okenního otvoru s viditelným kastlíkem o rozměru 140/140mm (zevnitř nebude přes rám okna vidět, pouze při otevřeném okně bude jeho část viditelná). Rolety není nutno s ohledem na vítr vytahovat a celkově jsou menší než žaluzie. Roleta bude s motorickým ovládáním napojeným z nejbližší zásuvky v bytě. Je možno si připlatit (již však každý jednotlivec) za provedení s dálkovým ovládáním, kterým pak lze ovládat rolety zvlášť i skupinově. Základní provedení hrazené z fondu DZOI bude s ovladačem na zdi vedle okna. Rolety výrazně zamezí přehřívání garsonek v letním období, kde jsou okna pouze na jižní fasádě bez zastínění lodžií.

   Vzhledem k uživatelským právům v domě však tato zastínění bude dále náležet k bytové jednotce a po uplynutí záruční doby nebude tato žaluzie ve společné správě či vlastnictví.

   V garsonkách je nutno vyměnit okna z důvodu kolize s roletou! Tato informace nebyla řečena na shromáždění, ale došlo se k ní až po schůzce s konečným zhotovitelem rolet. Původní okna se z poloviny otvírají ven a nešlo by je tak vlastně vůbec otvírat.

   Vlastníci garsonek se budou moci rozhodnout o příplatkové výbavě těchto rolet. Jejich názor bude zjištěn rovněž dotazníkem či obesláním mailem. Volby budou v provedení s dálkovým ovládáním, dále k němu možno dokoupit časový modul - stahování v pravidelných denních intervalech a čidlo na intenzitu osvětlení. Ceny budou doplněny na dotazníku a jsou v tuto chvíli ještě nevyjasněny.

h) Vrata garáží budou opravena a nově natřena. Nebude provedena jejich výměna za elektricky ovládaná (z důvodu prostorového uspořádání, kdy jedinou možností je výklopné provedení, které nelze ve shodné bezpečnostní třídě provést tak, aby bylo možné otevření provést dálkově (dodatečný zámek zajišťující spodní hranu vrat).

i) Okna do sklepů budou nahrazena novými. Mříže budou odstraněny a okna budou opatřena bezpečnostní fólií.

j) Garáž vedle domu bude nově natřena a bude na ní opravena krytina střechy a instalována zábrana proti vstupu na střechu ze zadní strany (z důvodu neustálého poškozování mládeží z okolí).

k) Před oba štíty se uvažuje po zateplení vysázet ostnatý keř z důvodu minimalizace zásahu sprejerů.

l) Doplnění kamerového systému k zadní části objektu

m) Všechny navrhované úpravy společných prostor včetně úpravy zasklení lodžií, které je ve vlastnictví jednotlivců, budou hrazeny z prostředků SVJ. V současné době jsou ve vlastnictví jednotlivců pouze okna bytů a vrata garáží, jejichž výměna bude hrazena těmito vlastníky.

n) Demontáže zařízení a zabezpečovacích prvků umístěných na plášti objektu nad rámec hromadně provedených prvků (zejména satelity, mříže apod.) si vlastníci provedou na vlastní náklady. Pro zabezpečení doporučujeme provést nové prvky v případě potřeby spíše např. bezpečnostními fóliemi do oken apod. (cena cca 800-1200Kč/m2 dle třídy bezpečnosti). Zkrátka prvky nerušícími jednotný ráz objektu.

Technický dozor stavby bude zajišťovat paní Ing. Marie Párová, harmonogram stavby bude po uzavření smlouvy uveřejněn na nástěnce v přízemí včetně případných potřebných vstupů do bytů (Vekra, Almma)

2. Výběrové řízení

Celkově bylo osloveno 11 firem a to:
Kasten, Rebos, Formstav, Vekra stavební, Termocon, Revita, Belstav, Omlux, BLM, Údržba Praha a ČVS

Výběrové řízení bylo provedeno ve dvou kolech. Nabídku do prvního kola odevzdalo 9 z oslovených firem, cenové rozpětí nabídek v prvním kole na stejném výkazu výměr (s vyjmutím částí s výplní oken a žaluzií) se pohybovalo v rozmezí 12 621 tis. – 14 892 tis.Kč vč. DPH.
V prvním kole se soutěžila shodná projektová dokumentace a shodný výkaz výměr a firmy byly požádány, aby dle svých zkušeností a používaných technologií navrhli možné změny provedení při zachování parametrů původního návrhu a tyto změny nám předali v druhém alternativním rozpočtu. Kritérii výběrového řízení v prvním kole byla primárně cena, dále délka termínu výstavby a délka záruk.

Do druhého kola byly vybrány 4 firmy a to Kasten, Rebos, Omlux a Termocon. Z těchto pak kombinací nejnižší ceny, nejkratšího termínu a nejdelší záruky (avšak již v prvním kole byla tato firma vítězem díky nejvýhodnějšímu splnění všech kritérií) byla výborem k realizaci doporučena firma Kasten (náhradníkem je pak firma Rebos).
Záruční doby firmy Kasten jsou 10 let na hydroizolační systém střechy, 5 let na zateplovací systém, zámečnické a klempířské výrobky a na motory žaluzií a 2 roky na malby a nátěry původních konstrukcí.

3. Financování – současný stav fondu DZOI – 4 200 tis. Kč s příspěvkem SBD Zahradní Město.

   Celkové náklady na revitalizaci objektu jsou v současné době značně dopřesněny včetně přeložek sítí na střeše (Vodafone), doplnění cen rolet v základním provedení a kamerového systému. Celková cena je tedy vyčíslena na 13 mil. s DPH.

   Hospodaření – hospodaří se s příjmem do fondu oprav 123 tis. Kč měsíčně a výdaje pravidelné jsou přibližně 4 tis. Kč měsíčně.

   Úvěr na cca 8,7 mil.Kč bude brán na období 10 let s fixací na 5 let. Měsíční splátky jsou uvažovány ve výši 85 000,-- měsíčně při zachování současného měsíčního příjmu do fondu DZOI cca 123 000,--. Jedná se tedy o 69% čistého měsíčního příjmu. Rezerva, která bude vznikat, bude zřejmě dostatečná i při možném neplacení několika jednotek (jak byla vznesena obava) a po pěti letech by mohla být použita k velkému umoření úvěru.

   Provedení úprav nezatíží navýšením poplatků žádné vlastníky. Budou zachovány odvody do fondu DZOI na stávající výši. Předpokládá se spíše úspora nákladů na vytápění a údržbu objektu v příštích letech.

   Pro úpravy objektu bude čerpán úvěr, který bude jištěn uložením dvou budoucích splátek na běžném účtu SVJ, což je vzhledem k půjčce v předpokládané výši 8,5 mil. Kč rozpočítané na počet bytů (cca 120 tis. Kč/byt) dostatečné krytí a není nutná jakákoliv zástava majetku jako jistiny úvěru. Neuvažuje se tedy s nutností zástavy jednotlivých bytů ani částí objektu pro ručení za úvěr.

4. Výbor SVJ informoval o následujících bodech:

   Na vznesený dotaz o tom, co se bude dít v případě nesplácení úvěru z důvodu, že přestane platit velké množství lidí poplatky spojené s domem, bylo získáno vyjádření banky. Dle vyjádření ČSOB: „V případě že nebude mít SVJ na splátky, tak se nejdříve využije blokace na běžném účtu (povinné dvě budoucí splátky musíme mít po celou dobu na našem účtu jako rezervu, která slouží jako dozajištění). Pak se využije smluvní pokuta a pak následuje přehodnocení úvěru, tzn. úvěr se přepočítá dle aktuální výše splátky, kterou byste mohli splácet. Splatnost úvěru se tímto prodlouží. Na tuto změnu se podepisuje dodatek ve výši 5.000,-Kč + sankce za přehodnocení úvěru. A na Vás jako na SVJ je podat žalobu na konkrétní neplatiče.“

5. Výbor SVJ přijal některá oznámení a připomínky vlastníků či nájemců bytů. Některé již byly vyřešeny a jsou uvedeny s odpovědí:
   - Požadavek na doplnění uzavíracího kartáče pod zadní vstupní dveře do objektu – táhne v některých vchodech výrazně více – bude prověřeno a budou opotřebované prvky nahrazeny.
   - Požadavek na zajištění dotace Zelená úsporám – bylo prověřeno a do dotačního programu nelze podávat nové žádosti. Zpracovávají se dotace minulé a prověřují se již vydané. Příliš optimisticky to nevypadá pro bytové domy ani v příštím roce. Pokud to bude možné, bude žádost podána. Vzhledem k často se měnícím podmínkám již dříve probíhající akce Zelená úsporám nelze říci, zda máme nyní všechny podklady dle budoucích požadavků, nicméně projekt jako takový i prováděcí firma jsou dle současných podmínek nastaveny správně k tomu, aby dotaci bylo možno v budoucnu získat. Zatím obdržíme pouze dotaci z fondu ČSOB na zateplení domů, která je 1% ze zapůjčené částky.
   - Pro starší osoby a práce v bytech se pokusíme zajistit s prováděcí firmou jednu pověřenou osobu, která by za úplatu zajišťovala drobné stěhovací práce na náklady jednotlivých vlastníků v hodinové sazbě. Kontakt bude uveden na nástěnce.
   - Na dotaz ohledně problematického výjezdu z garáže – během prací a postaveného lešení na jižní straně objektu (u garáží) nebude možno zde parkovat. Částečně zde bude zařízení staveniště, ale také s ohledem na výjezd aut a případné možné odpadávání kusů maltoviny i přes síť může zničit při neodstranění lak. Parkování přes noc je potenciálně možné a bude řešeno domluvou avšak pouze na vymezených částech tak, aby nebyli omezeni ve výjezdu uživatelé garáží.

Za Výbor SVJ Vyžlovská 2242-2244
Jaroslav Zamazal