

Zápis ze Shromáždění členů SVJ Krčínova 50,52 dne 11. 6. 2020

Výborem SVJ byla provedena kontrola účasti a přepočítání účasti dle podílů z LV 308017 z 427646 – účast 72,03 % vlastníků (prezenční listina je přílohou zápisu). Shromáždění je tedy usnášení schopné.

Zahájení schůze provedl p. Beránek - seznámil přítomné s programem schůze a nechal o programu hlasovat

Program schůze:

1. Přehled hospodaření a rozpočet společenství – schválení hospodaření a rozpočtu
2. Úkoly z předchozího shromáždění
 - a. Oprava dveří v Krčínově 52
 - b. Rekonstrukce sklepních kójí
 - c. Nabídky kamerového systému
 - d. Klíče od zámků oken na chodbě
3. Rozdělení příspěvku do společného fondu na splátku úvěru a fond oprav – schválení shromážděním
4. Volba náhradníka do Výboru, v případě nezvolení návrh na profesionálního předsedu výboru (nutná změna stanov) – schválení shromážděním
5. Informace pro shromáždění
 - změna dodavatele elektřiny
 - realizace výběrů dveře kolárny sklepa, čipové otevírání dveří, vymalování
 - výtahy
 - informace k nabídkám ostatních firem poskytující služby SVJ
 - televizní rozvody
 - inventura vlastníků sklepů
 - informace k uzavření smlouvy o úvěr
6. Ostatní, diskuse

Vlastníky nebyl navržen žádný z nových bodů

Hlasování o programu - pro hlasovalo 100 % přítomných, nikdo se nezdržel a nikdo nebyl proti

1. Přehled hospodaření a rozpočet společenství – schválení hospodaření a rozpočtu

P. Beránek seznámil shromáždění s těmito informacemi.

Na běžném účtu v České spořitelně máme k 31.5.2020 Kč 1 221 436,96 V pokladně máme k tomu samému dni 7 324,00 Spořicí účet v České spořitelně 510 177,09, spořicí účet u Equa bank 1 024 738,72 celkem tedy finanční prostředky našeho SVJ činí 2 763 676,77. SVJ eviduje pohledávky za paní Maxovou ve výši 29 773,- a panem Ševčíkem ve výši 9 412,-. Nedoplatky od paní Beránkové a Lenhardové, ty ale mají splatnost k 30.6. SVJ má závazek k panu Kunclovi a Škorčíkovi, ti doposud neodevzdali protokol.

SVJ splácí úvěr u České Spořitelny – od začátku roku ke konci května jsme uhradili 602 588,76, aktuální zůstatek je 3 413 839,41. K úplnému uhrazení úvěru dojde v srpnu 2023

K 31.12.2019 byl zůstatek na běžném účtu u České Spořitelny 1 517 245,19, v pokladně 5 389,-, na spořicím účtu České spořitelny 510 177,09 na spořicím účtu u Equa bank 1 023 357,21. Celkem tedy 3 056 168,49. Zůstatek úvěru 4 016 428,18 – za rok 2019 jsme splatili 1 434 745,55.

S dlužníky jsme v kontaktu, vzhledem k současné situaci necháváme prostor uhradit závazky do konce roku.

Rozdíl konečných stavů z konce roku 2019 a květnem 2020 je především způsobem velkými přeplatky za rok 2020.

Rozpočet na rok 2019:

Přibližné náklady na energie a služby Kč 1 400 000,- (vycházejí ze skutečných nákladů z roku 2019)

Splátka úvěru Kč 1 400 000,-

Oprava domovních telefonů 27 430,-

Dodávka dveří 53 566,-

Čipový systém dveří 104 135,-

Příjmy do fondu oprav Kč 1 770 354,- (vycházejí z příjmů za rok 2019 – bez záloh na energie a služby)

Předpokládaný rozpočet na rok 2020:

Přibližné náklady na energie a služby Kč 1 400 000,- (vycházejí ze skutečných nákladů z roku 2019)

Splátka úvěru Kč 15 400 000,-

Další náklady vyplývající ze schválených akcí – kamerový systém cenový rámec do 150 000,-

Příjmy do fondu oprav Kč 1 770 000,- (vycházejí z příjmů za rok 2019)

Hlasování o přehledu hospodaření a rozpočtu – schváleno pro hlasovalo 100 % přítomných, nikdo nebyl proti ani se nezdržel

2. Úkoly z předchozího shromáždění

a. Oprava rozbité kliky a hlučných dveří ve vestibulu na 52 – opraveno. Opět připomínáme, výměna žárovek na chodbách jsou na jednotlivých vlastnících, žárovky jsou k vyzvednutí u pana Strádala na 50 a u pana Kolouška na 52.

Oznámení o rozbitých dveřích ve vestibulu – výbor zařídí opravu – **úkol pan Koloušek**

b. Informace k rekonstrukci sklepních kójí – osloveny 2 firmy

Fespo interiéry – nabídka ve třech variantách

- Ze všech stran ocelový drát 3,2 mm oka 50x50 mm cena 502 944 bez DPH tj. 578 385,6 s DPH
- čelné rámy ocelový plech 1 mm postranice ocelová síta 50x50 3,2 mm 530 564 bez DPH, tj. 610 148,6 s DPH
- všechny výplně ocelové 1 mm 549 364 bez DPH tj. 631 768,6 s DPH
- k tomu zámky v rozmezí 15 840 až 186 760 bez DPH za zámky. S tím že se jedná jen o předběžnou cenovou nabídku bez stavebních úprav

Sklepek- celooceľové postranice 668 780,- bez DPH vybourání a odvoz kójí 48 810,- bez DPH, tj. celkem 825.228,5 s DPH

Shromáždění vzalo tyto informace na vědomí a rozhodlo se nepokračovat v této akci.

c. Nabídky kamerového systému – parametry poptávky.

1. monitoring vstupních předních dveří ve vestibulu - vnitřní kamery
2. monitoring vstupních dveří, vestibulu u zadních dveří, vstup do sklepa a kolárny – vnitřní kamery
3. monitoring společného prostoru u výtahu v přízemí, bez zásahu do soukromí přízemního bytu – vnější kamery
4. monitoring vnějších výtahových šachet na střeše, kde dochází k poškozování sprejery
5. monitoring vnější obvodové zdi

A k tomu záznamové zařízení

První nabídky z poloviny roku 2019:

Firma	Cena	Technologie
Dark Serice s.r.o.	167 487,73	HIK Vision
PCV Computer	51 761,5	Dahua
Green Center	192 216,75	Turbo HD
Kamsy	92 482,-	HIK Vision

Z diskuze vlastníků vzešel požadavek na realizaci tohoto řešení z důvodu záznamů poškozování společného majetku sprejery, monitoring společných prostor – ukradená kola z koláren, hromadění předmětů ve sklepech. Taktéž jako preventivní opatření. S ohledem na zastaralost nabídek, dostal výbor úkol zopakovat výběr a zahájit realizaci co možná technicky nejlepšího řešení v cenovém rámci do 150 000,- Kč. **Úkol – výbor - Beránek**

Hlasování o realizaci kamerového systému – pro 80,9 % (249220 podílů), proti 10,9 % (33676 podílů), zdrželo 8,2 % (25121 podílů)

d. Klíče od zámků oken na chodbě – cena jednoho klíče je neúměrná. Klíče jsou k dispozici v každém vchodu u člena výboru. Pokud bude některý vlastník trvat na klíči výbor zařídí za cenu 56 Kč za kus.

3. Rozdělení příspěvku do společného fondu na splátku úvěru a fond oprav – schválení shromážděním

Na návrh pana Postla navrhujeme rozdělit příspěvek do společného fondu na splátku úvěru a příspěvek do fondu oprav. Důvodem je zpřehlednění hospodaření s našimi příspěvků. Příspěvek je v současné době 35 Kč/m² a nijak se tímto dělením nemění.

Měsíční příspěvek do spol. fondu:

- 383,28 Kč byt.jed. o výměře 71,27 m² - Přízemí
- 383,06 Kč byt.jed. o výměře 71,23 m² – 3+1 s balkonem
- 224,52 Kč byt.jed. o výměře 41,75 m² – 2+0
- 360,31 Kč byt.jed. o výměře 67 m² – 3+1 bez balkonu
- 421,57 Kč byt.jed. o výměře 78,39 m² – 4+1

Měsíční příspěvek do spol. fondu na splátku úvěru:

- 2 111,17 Kč byt.jed. o výměře 71,27 m² - Přízemí
- 2 109,99 Kč byt.jed. o výměře 71,23 m² – 3+1 s balkonem
- 1 236,73 Kč byt.jed. o výměře 41,75 m² – 2+0
- 1 984,69 Kč byt.jed. o výměře 67 m² – 3+1 bez balkonu

- 2 322,08 Kč byt.jed. o výměře 78,39 m² – 4+1
Hlasování rozdělení příspěvku do společného fondu – schváleno pro hlasovalo 100 % přítomných, nikdo nebyl proti ani se nezdržel

4. Volba náhradníku Výboru, v případě nezvolení návrh na profesionální předsedu výboru (nutná změna stanov) – schválení shromážděním

Předseda Výboru pan Beránek shromáždění oznámil, že k 30.8.2020 bude podávat rezignaci na členství ve výboru – důvodem je prodej bytu a tato skutečnost je neslučitelná členstvím ve výboru dle našich stanov. Podle našich stanov nemůže být členem Výboru žádná osoba, která není vlastníkem. Navrhovaným řešením je dovození náhradníka do Výboru, profesionální předseda společenství vlastníků, odvolání celého výboru a zvolení nového výboru.

Informace k profesionálnímu předsedovi – máme nabídku od našeho správce KT Služby plus s.r.o. cena je 100 Kč/měsíc za bytovou jednotku bez DPH. Celkové roční náklady tedy cca 96 tis Kč. Pravděpodobně by muselo dojít k mírnému navýšení plateb do společného fondu. V souvislosti s tím by bylo nutné změnit naše stanov. V přiloženém souboru jsou znění paragrafů, které by bylo nutné v tomto případě schválit.



změna stanov.docx

Výsledkem rozsáhlé diskuse bylo odmítnutí možnosti profesionálního předsedy. Byla zvolena varianta dovození náhradníka do Výboru, stal se jím pan Kuncl. Pan Kuncl podmínil svou účast ve Výboru a své případné předsednictví časovým rámcem do příští řádné schůze vlastníků – předpoklad konec roku 2020. Současně se přihlásili dva možní budoucí členové Výboru, pan Hošna a pan Sova. Budou přizváni na zasedání Výboru a obeznámeni s povinnostmi a činností Výboru.

Hlasování volbě náhradníka do Výboru pana Kuncla – schváleno pro hlasovalo 97,46 % (300178 podílů) přítomných, zdrželo se 2,54 % (7839 podílů)

5. Informace pro shromáždění

- Změna dodavatele elektřiny

Pan Beránek informoval shromáždění o změně dodavatele elektřiny do společných prostor pro rok 2020. Přehled nabídek je níže.

	ČS Energie	MMD	PRE	ČEZ	EON
Cena MWh	1 585,1	1 748,45	1 628,66	1 754,5	2 109,03
OM	12,1	47,19	71,39	83,49	89,54
Distribuce OM MWh	2 216,51	2 216,51	2 216,51	2 216,51	2 216,51
Systémové služby MWh	92,19	92,19	92,19	92,19	92,19
Cena na podporu výkupu elektřiny MWh	598,95	598,95	598,95	598,95	598,95
Zúčtování odchylek OM/měsíc	3,13	3,13	3,13	3,13	3,13
Administrace podporovaných zdrojů OM/Měsíc	2,36	2,36	2,36	2,36	2,36
Poplatek ERÚ OM/Měsíc	2,89	2,89	2,89	2,89	2,89
Příkon hl jistič měsíc	114,95	114,95	114,95	114,95	114,95
Daň z elektřiny MWh	34,24	34,24	34,24	34,24	34,24
spotřeba 50 (2,384 MWh) 2018	12 417,50	13 228,01	13 232,83	13 678,03	14 595,83
spotřeba 52 (2,643 MWh) 2018	13 589,99	14 442,81	14 416,60	14 894,40	15 904,02

Rozdíl mezi nejlevnější a nejdražší variantou je 4 492 Kč za rok. Vybrali jsme dodavatele ČS Energie pro rok 2020.

- realizace výběrů dveře kolárny sklepa, čipové otevírání dveří, vymalování

Přehled výběrů

Výměna dveřních ráků kolárny a sklep (oba vchody)

Výměna 4 dveří, zárubní, prahů ve společných prostorech – sklepní dveře a dveře do kolárny

Čečetka	48 876,-	
Pro-K	53 566,-	
Dveře CB	71 579,-	
SoloDoor	27 223,-	nabídka neobsahovala rámy
Interier Servis CB	96 764,-	
Pandor Safe	166 680,-	včetně samozamykacích zámků

Realizaci provedla firma Pro-K. Rozhodovali jsme se mezi nabídkou Pro-K a Čečetka. Důvodem byla možnost platby zálohy převodem z účtu (u Čečetka hotově) a v nabídce Pro-K byly i doplňky, které jsme zapomněli poptat (kování atd.), předpokládali jsme, že tyto doplňky by byly stejně drahé nebo dražší v nabídce Čečetka než u Pro-K.

Čipové otevírání dveří – poptávka byla ve 2 kategoriích – pro 2 dveře (přední, zadní), 4 dveře (přední, zadní, sklep, kolárna) pro každý vchod

Firma	Nabídka 2. dveře	Nabídka 4. dveře
Kamsy	97 914,-	118 423,-
GPL Company	103 242,-	143 423,-
KP Elektro	64 575,-	106 435,-
IMA	53 901,-	87 026,-

Firmu IMA jsme vyloučili z důvodu podezřele nízké ceny a také, je to pražská firma bez servisu v ČB, takže by narůstaly náklady. Taktéž neměla referenční realizaci v ČB. Realizace byla provedena firmou KP Elektro.

Vymalování

Vymalování není zatím na pořadu dne, je možné že bude ještě realizována stavební práce – oprava soklů na schodištích.

Výtahy

Stabilní stav, po poslední velké poruše na 52 kdy se čekalo na dodávku vadného dílu, máme pro jistotu zakoupeny tyto díly do zásoby.

Informace k nabídkám ostatních firem poskytující služby SVJ

KT Služby požádali koncem minulého roku o navýšení stálé měsíční platby o 10 Kč bez DPH za každou jednotku (po 5 letech od posledního navýšení). Toto navýšení jsme schválili a zároveň jsem požádal o nabídky konkurenčních společností.

Maty – 191,60 s DPH, za jednotku měsíčně

Stavební bytové družstvo – 115,- s DPH, za jednotku měsíčně

Správa domů – 100,7 s DPH, za jednotku měsíčně

KT služby – 124 s DPH, za jednotku měsíčně

Shromáždění vzalo tyto informace na vědomí a nepožaduje po výboru žádné kroky k přechodu k jinému správci

Televizní rozvody

Naše zařízení je nastaveno na DVBT2 a v současném stavu je naladěno, tak jak má. Po dokončení na přechodu DVBT2 bude vše odkontrolováno. Nutnost mít DVBT2 televizi nebo setop box.

Inventura vlastníků sklepů

Nemáme kompletní evidenci sklepů, chtěli bychom požádat vlastníky o doplnění.



Informace k uzavřenému úvěru – Pan Beránek informoval shromáždění, že při uzavření úvěrové smlouvy na refinancování úvěru u ČSOB došlo k porušení stanov SVJ. Upozornil na to pan Postl. Změna úvěrové smlouvy byla uzavřena v dobré víře, a došlo k výraznému snížení celkové splátky úvěru. Tato změna byla schválena na schůzi SVJ většinou. Dle stanov je ale zapotřebí při uzavření nové úvěrové smlouvy souhlas všech vlastníků. Za toto hrubé porušení stanov se výbor omluvil. Měl chybně za to, že zánikem jedné smlouvy a vznikem nové, nevzniká nový závazek.

Shromáždění vzalo na vědomí informaci o porušení stanov SVJ při uzavření úvěrové smlouvy pro refinancování úvěru u ČSOB – schváleno pro hlasovalo 100 % přítomných, nikdo nebyl proti ani se nezdržel

6. Ostatní, diskuze

Odsouhlasili jsme záměr zavedení internetového připojení firmy T-Mobile prostřednictvím optických vláken do domu. S tím že je tato přípojka bez závazků. Každý byt by měl mít dostupné jedno optické vlákno, to by mělo vést ke zkvalitnění služeb připojení k Internetu.

Připomínáme povinnosti vlastníka:

Vlastník je povinen informovat o změně vlastnictví jednotky, změny doručovací adresy, počtu osob v domácnosti.

Pronajímatel je také povinen informovat výbor – o počtu osob, jméně a doručovací adrese nájemců, nepovinný ale užitečný údaj je mobilní číslo.




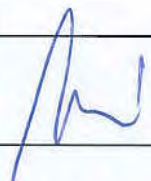

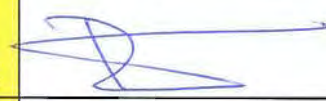
Požární revize proběhla bez závad

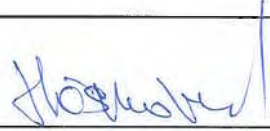



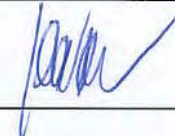
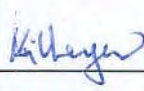


Žádáme vlastníky, aby nepřelepovali jmenovky na zvonku, v případě potřeby kontaktujte člena výboru a vyměníme jmenovku.

Pan Koloušek informoval o plánované opravě fasády z důvodu poškození ptactvem.





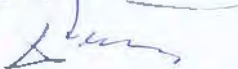
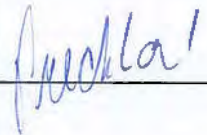

Pan Koloušek o potřebě rekonstrukce chodníků ve vlastnictví SVJ – požádáme o nabídky stavebních firem na rekonstrukci, případně využití souběhu s budováním optické sítě T-Mobile





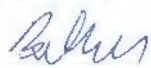


Společenství vlastníků
 Krčínova 50, 52 Č. Budějovice
 IČO: 280 63 538
 datum konání: 10.6.2020

Vlastník	Podíl na LV		Přepočet		Podíl v %	Podpis
Antoš Miloslav	4175	427646	8350	855292	0,98%	
Beránek Michal Bc.	7839	427646	15678	855292	1,83%	
Beránková Renata	7123	427646	14246	855292	1,67%	PLNA' MOC 
Dlouhá Vendula	7123	427646	14246	855292	1,67%	
SJM Doležal Roman	7127	427646	14254	855292	1,67%	
SJM Doležalová Lenka						
Drábek Armand	7839	855292	7839	855292	0,92%	
Drábek Armand Ing.	7839	855292	7839	855292	0,92%	
Dvořáková Monika	7839	427646	15678	855292	1,83%	
Froňková Eva Ing.	7839	427646	15678	855292	1,83%	
Gurská Andrea	1675	213823	6700	855292	0,78%	
Gurský Stanislav	1675	213823	6700	855292	0,78%	
Holá Vendula Bc.	4175	427646	8350	855292	0,98%	
Horváth Petra	7123	855292	7123	855292	0,83%	
Horváth Tomáš	7123	855292	7123	855292	0,83%	

Hošna Michal	7123	855292	7123	855292	0,83%	
Hošnová Iveta	7123	855292	7123	855292	0,83%	
Hrubeš Pavel	7123	427646	14246	855292	1,67%	
SJM Istratenko Oleksand	3350	213823	13400	855292	1,57%	
SJM Istratenko Maryana						
SJM Jinderle Miloš	3350	213823	13400	855292	1,57%	
SJM Jinderlová Jaroslava						
SJM Kadlec Milan	3350	213823	13400	855292	1,57%	
SJM Kadlecová Dagmar						
SJM Karas Tomáš	7123	427646	14246	855292	1,67%	
SJM Karasová Veronika Mgr.						
Kilbergerová Jana Bc.	7123	427646	14246	855292	1,67%	
Kolářová Ludmila	7123	427646	14246	855292	1,67%	
SJM Koloušek Petr Ing.	7839	427646	15678	855292	1,83%	
SJM Koloušková Alena						
SJM Kostka Karel	7123	427646	14246	855292	1,67%	
SJM Kostková Jaroslava						

Kučerová Hana	7839	427646	15678	855292	1,83%	<i>Kučerová</i>
SJM Kuncí Karel Ing.	7839	427646	15678	855292	1,83%	<i>Karel</i>
SJM Kunclová Simona Ing.						
Kůta Jakub	7123	427646	14246	855292	1,67%	<i>Kůta</i>
Kvasničková Michaela	4175	427646	8350	855292	0,98%	
Lenhard Rudolf	4175	427646	8350	855292	0,98%	<i>W</i>
Lenhardová Markéta	7127	427646	14254	855292	1,67%	<i>W</i>
Linhart Zdeněk	3350	213823	13400	855292	1,57%	<i>P.M. Linhart</i>
Máčeová Romana	4175	427646	8350	855292	0,98%	
Marešová Lucie	4175	427646	8350	855292	0,98%	<i>Marešová</i>
Maxová Milena	3350	213823	13400	855292	1,57%	
Mikešová Gabriela	7839	427646	15678	855292	1,83%	<i>P.M. Mikešová</i>
Mikušková Soňa	3350	213823	13400	855292	1,57%	
Mlsna Ladislav	3350	213823	13400	855292	1,57%	<i>Mlsna</i>
SJM Moudrý František	3350	213823	13400	855292	1,57%	<i>Moudra</i>
SJM Moudrá Věra						
Nohava Martin	4175	427646	8350	855292	0,98%	

SJM Novák Jiří Ing.	3350	213823	13400	855292	1,57%	
SJM Nováková Marie Mgr.						
Palát Tomáš	4175	427646	8350	855292	0,98%	
Páv Robert	4175	427646	8350	855292	0,98%	
Pazderková Hana	7839	427646	15678	855292	1,83%	
SJM Pešula Zdeněk	4175	427646	8350	855292	0,98%	
SJM Pešulová Dana						
Pišan Vladimír	7839	427646	15678	855292	1,83%	
Polívka František	4175	427646	8350	855292	0,98%	
Postl Stanislav Ing.	7839	427646	15678	855292	1,83%	PLNA' MOC Bellm
SJM Prechtl Vilém	3350	213823	13400	855292	1,57%	
SJM Prechtlová Tamara						
SJM Pribiš Dumitru	4175	427646	8350	855292	0,98%	PLNA' MOC Bellm
SJM Pribiš Natalia						
SJM Procházka Josef	7839	427646	15678	855292	1,83%	
SJM Procházková Růžena						
Procházková Lucie	4175	427646	8350	855292	0,98%	

Pufferová Jana	7123	427646	14246	855292	1,67%	
Rada Václav	1675	213823	6700	855292	0,78%	Raden
Rykalová Jiřina	4175	427646	8350	855292	0,98%	
Skalová Aneta	1675	213823	6700	855292	0,78%	
Soukup Josef	7839	855292	7839	855292	0,92%	
Soukupová Hana	7839	855292	7839	855292	0,92%	
Sova Stanislav Ing.	4175	427646	8350	855292	0,98%	
SJM Strádal Pavel	7123	427646	14246	855292	1,67%	
SJM Strádalová Alena						
Sukdol Petr	1675	213823	6700	855292	0,78%	
Sukdолоvá Veronika	1675	213823	6700	855292	0,78%	
Šeborová Petra	4175	427646	8350	855292	0,98%	
Ševčík Richard	3350	213823	13400	855292	1,57%	
SJM Šicner František Ing.	7123	427646	14246	855292	1,67%	PLNA' MOC 
SJM Šicnerová Jana						
Štolba František	7839	427646	15678	855292	1,83%	
Tovačovská Ivana	7123	855292	7123	855292	0,83%	

Tovačovský Tomáš	7123	855292	7123	855292	0,83%	<i>Tomaš</i>
SJM Vacek Zdeněk	7839	427646	15678	855292	1,83%	<i>Vacek</i>
SJM Vacková Olga						<i>Vacková</i>
SJM Vaverka Zdeněk	7123	427646	14246	855292	1,67%	<i>PLNA' 110 C</i>
SJM Vaverková Jiřina						<i>1304</i>
Vávrová Marie	7839	427646	15678	855292	1,83%	<i>Vávrová</i>
Vincík Dalibor	3350	213823	13400	855292	1,57%	<i>Dalibor</i>
SJM Vodrážka Václav	3350	213823	13400	855292	1,57%	
SJM Vodrážková Jaroslava						
Železný Richard Ing.	7123	427646	14246	855292	1,67%	<i>Richard Ing.</i>
Kontrola			855292		100,00%	
Přítomných					%	