

**Zápis ze shromáždění společenství vlastníků jednotek pro dům č.p. 1205 – 1207,
ul. Havlíčkova, Mladá Boleslav**

Místo: jídelna Penzionu pro důchodce MB

Datum: středa 18.4.2018 od 18:00

Přítomní vlastníci a jejich zástupci (viz prezenční listy)

Hodnota 1 hlasu = 1,59% za byt 3+1, přítomno 14 hlasujících

Hodnota 1 hlasu = 0,99% za byt 2+kk, přítomno 9 hlasujících

Hodnota 1 hlasu = 37,5% za vlastnický podíl / nájemníky SBD, přítomen 1 hlasující (p. Kordač)

Výsledek:

Shromáždění je usnášeníschopné, přítomni oprávnění vlastníci nebo jejich zástupci s vlastnickým podílem 68,64%.

Volba zapisovatele

Navržena pí Kateřina Oloszczyńska

Schváleno bez výhrad

Hlasování

Souhlas 100% přítomných = **schváleno**

Body k projednání:

1) Souhlas se zpracováním osobních údajů

Každý uživatel/vlastník bytu obdržel složku „vyúčtování služeb za rok 2017“. Součástí je formulář „Souhlas se zpracováním osobních údajů“ a také pokyny pro vyplnění. Zákon o ochraně osobních údajů a nařízení EU (GDPR) nabývá účinnosti od května 2018. SBD v této souvislosti žádá všechny vlastníky a členy družstva, aby přiložený formulář vyplnili a odevzdali přímo do sídla SBD Mladá Boleslav nebo ing. Šestákovi.

2) Hospodaření za rok 2017

Ing. Šesták seznámil přítomné s výsledky hospodaření za uplynulý rok. Přehled akcí byl zveřejněn v informaci o hospodaření dostupné před konáním shromáždění vlastníků na i-stránce společenství a na vývěškách ve vchodech domu.

Jednorázové investiční akce proběhly dle plánu, tedy tak, jak bylo odsouhlaseno na minulé schůzi. Podrobné informace ohledně nákladů na jednotlivé akce jsou k dispozici v Informaci o hospodaření a Výroční zprávě za rok 2017:

- Montáž nových domovních telefonů a zvonků v přízemí.
- Rekonstrukce vchodových prostor v přízemí jednotlivých vchodů.
- Vodoměry s dálkovým odečtem v bytech (doplněny úklidové místnosti); vodoměry měly již termín výměny, navíc oproti nutnému nákladu bylo doplnění o jednotky pro dálkový odečet, sjednání služby odečtu; výměna indikátorů spotřeby tepla na radiátorech musela být rovněž podle předepsané doby použití provedena, služba odečtu pokračuje z dřívějšíka.
- Rekonstrukce rozvaděčů v přízemí domu s doplněním elektroměrů pro internetové rozvody jednoho z poskytovatelů, elektroměr pro společnou televizní anténu, zásuvky na patrech s elektroměry (zapínání zásuvek na klíč), demontáž el. stykačů pro dříve zrušené ventilátory odvětrání bytů na střeše, (elektroměr pro kamerový systém je naistalován v jeho skříni, spotřeby všech uvedených systémů jsou rozdělovány na vchody).
- Úprava oplechování elektrorozvaděčů.

- Nátěry rozvaděčů, krytů dešťových svodů a zábradlí.
- Scelení kabelových kanálů v přízemí a jednotlivých patrech.
- Madla u zábradlí na schodištích.

Pravidelné platby a zálohy:

Podrobný přehled ohledně placení záloh obdržel každý uživatel/vlastník ve Vyúčtování služeb za rok 2017:

- Voda a teplo
- Elektřina společných prostor
- Správa SBD a SVJ
- Údržba výtahů (mimo oprav) – firma OTIS, od začátku 2018 firma Michálek
- platby za úklid

Změna počtu hlasujících – odešel 1 zástupce bytu 2+kk, přítomní zástupci 67,66% vlastnického podílu, shromáždění je usnášeníschopné.

Drobné investice a opravy:

- Větší náklad přinesla oprava výtahu ve vchodu 1207 (střídač napájení motoru cca 60 000,- Kč)
- Oprava společné televizní antény
- Výměna potrubí dešťových svodů v přízemí 1206 a 1207
- Revize požárního vybavení a nové hasicí přístroje ve strojovně výtahů (skončila životnost)

Odsouhlasení hospodaření SVJ v roce 2017:

Pro návrh hlasovalo 100% přítomných = hospodaření SVJ v roce 2017 **odsouhlaseno**

3) Plán hospodaření pro rok 2018

Pro tento rok nejsou v plánu žádné velké investiční akce. Cílem je naspořit odpovídající částku a výhledově se připravit na rekonstrukci rozvodů teplé a studené vody. V tuto chvíli uživatelé nehlásí žádné zásadní problémy se stoupačkami, kromě jednoho případu ve vchodu 1206. Oprava bude řešena individuálně s instalátérskou firmou.

Stav fondu dlouhodobých záloh na opravy a investice (fond oprav) na konci roku 2017 byl zaokrouhleně 2,5 mil. Kč.

Roční tvorba příspěvky vlastníků bytu je zaokrouhleně 1,1 mil. Kč.

Drobné jednorázové investiční akce pro rok 2018:

- **Výmalba a nátěry podlah ve sklepních prostorách, úklidových místnostech a dalších společných prostorách**
Budou poptáni dodavatelé. Zváží se způsob a efektivita prací vzhledem k nekvalitní stávající podlaze ve sklepních prostorách. Odhad nákladů na rekonstrukci: cca 90 000,-

Hlasování

Provést úpravu uvedených prostor:

Pro návrh bylo 100% přítomných = **odsouhlaseno**

- **Přístřešky u vstupů domu** pro snížení vniku deště a sněhu

Přítomní nevidí bezprostřední potřebu toto řešit. **Po diskusi odloženo.**

- **Úpravy studené vody na vstupech jednotlivých vchodů**

Zvažována potřeba úpravy vody na vstupech do domu z hlediska degradace sítě rozvodných potrubí a šance oddálení nákladné rekonstrukce těchto rozvodů.

V zásadě jsou dvě realizovatelné řešení. Jedno je magnetická úprava vody z permanentních magnetů a druhé elektromagnetické cívky s generátory. Řešení pomocí vloženého nástavce s permanentními magnety je nákladově vyšší než elektronické generátory s elektromagnetickými cívkami umístěné na potrubí. Informace k účinnosti elektromagnetické úpravy vody se různí. Z praktických příkladů dosud publikovaných je převážně zjevný spíše přínos v oblasti, která nás zajímá, tj. snížení množství pevných vápencových usazenin. (To vůbec nesouvisí s tím, jak je hodnocena kvalita vody jako pitné). Celkový přínos v různých místech potrubí, u kterého je na vstupu voda magneticky

ošetřena, se může lišit a závisí mimo jiné i na pohybu vody v potrubí. Magneticky ošetřená voda, která v potrubí zůstane delší dobu, údajně postupně ztrácí vlastnosti získané průchodem úpravny.

Naše řešení: Namontovat generátory a cívky elektromagnetické úpravy na vstupní potrubí všech 3 přívodů studené vody do domu.

Předpokládaný náklad na jeden generátor je 1200 Kč. Další náklad je pak na přivedení elektřiny pro napájení jednotek.

Spotřeba elektřiny je 2W, nákladově asi 100 Kč na vchod a rok

Hlasování

Namontovat jednotky na snížení vápencových usazenin:

12 hlasů za byt 3+1.....souhlas/ 2 hlasy za byt 3+1.....nesouhlas

8 hlasů za byt 2+kks.....souhlas

1 hlas za členy SBD.....souhlas

Pro návrh bylo 95,30% přítomných = **odsouhlaseno**

- **Přídavný modul k domovním telefonům**

Tato zařízení jsou zvažována kvůli zamezení vniku nepovolaných osob do prostor našeho domu.

Přídavný modul (po jednom kusu na vchod) by umožnil omezit funkčnost domovních „elektrických otvíračů“ **v nočních hodinách** nastavením zvoleného časového rozsahu, po který by nešlo otevřít dveře vchodu tlačítky na domácích telefonech.

Hlavní vchodové dveře bylo možné nadále otevřít v nočních hodinách klíčem nebo čipem (nastavení hodin, ve kterých by nebylo možné otevírat dveře čipy, je už teď možné), nikoli „na dálku“ z jednotlivých bytů.

Někteří nájemníci projevili nesouhlas se zamykáním vchodů ve večerních hodinách s ohledem na nutnost opustit prostory domu např. při požáru.

Názory k tomuto bodu se různí. **Po diskusi odloženo.**

Změna počtu hlasujících – odešli 2 zástupci bytů 3+1, přítomni zástupci 64,48% vlastnických podílů, shromáždění je usnášeníschopné.

Pravidelné platby a zálohy

- Platby za úklid

Četnost a rozsah je definován ve smlouvách. Ve vchodě 1206 po změně v roce 2016 zajišťuje firma Týna. V průběhu roku firma musela na naši žádost dvakrát vyměnit u nás pracující personál. V měsíci říjnu jí byla snížena smluvní cena pro neúplný výkon. Nyní se výkon jeví dobrý.

Ve vchodě 1205 zajišťuje nadále úklid pí Sochorová, ve vchodě 1207 p. Török.

Trvale udržet pořádek ve společných prostorách domu se ukazuje jako téměř neřešitelný problém. Průběžně jsou zaznamenávány např. výkaly domácích zvířat, odhozené odpadky po zemi, vylité nápoje apod.

Bylo navrženo **navýšení odměn za úklid o 100,-Kč. pro úklid ve vchodech 1205 a 1207**, tj. z původních 2 900,- na 3 000,- Kč hrubého/měsíc/vchod.

Hlasování o výše uvedené navýšení odměny za úklid:

Pro návrh bylo 100% přítomných = **odsouhlaseno**

4) Diskuze, různé

- Šmouhy na linu v patrech od podrážek bot. Zlepšení by mohlo být dosaženo především tím, že bydlící, kteří šmouhy způsobují, by projevili účast na problému a znečištění, které způsobují, omezili nebo nezpůsobovali. Byť jde především o estetický problém, je třeba nekazit prostředí našeho bydlení. Čištění je poměrně pracné.
- Ve vchodu 1206 problém s kapacitou odpadní roury při extrémním dešti, bylo opakovaně řešeno s instalatérem. Jde o problém velmi řídkého výskytu. Instalátér přislíbil nově zatmelit důležitý spoj ve spojení původního a nového potrubí*.
- Kamery směřující u domovních zvonků v přízemí nemají optimální úhel záběru. S dodavatelem systému bude projednáno přesměrování, možnosti změny optiky, příp. přemístění kamer*.

- Nepřiměřeně dlouhé rušení štěkotem a vytím psa ve vchodu 1205 v denních i nočních hodinách. Rušení zasahuje všechny byty nejen na patře, ale i nesousedící byty v patrech přilehlých. Vytí a štěkot trvajících několik hodin jsou velmi nepříjemné a mnohdy téměř znemožňují soustředěnou činnost či spánek. Kromě radikálnějších kroků je možno třeba vymezit prostor pro pohyb psa v bytě v případech, že majitelé psa nejsou doma. Např. zkusit uzavřít do prostoru kuchyně, kde bude méně rušit okolí. Zásadním zůstává vliv vlastníka psa a jeho odpovědný přístup k ostatním bydlícím.
- Předměty na chodbách – např. při úniku při požáru by na chodbách a schodišti neměly žádné předměty bránit bezpečnému pohybu osob. Znovu žádáme bydlící, aby neodkládali a už vůbec dlouhodoběji neumísťovali jakékoli předměty na chodbách. Snižují tím naši bezpečnost. Zcela vyloučeno je umísťovat předměty u hydrantů.
- Pojištění společných prostor zajišťované SBD – zástupce SBD vysvětlil obsah ručení.
- Upozornění na skutečnost, že naše výtahy nemohou sloužit k evakuaci osob při požáru, případně jiných událostech, kdy je i sebemenší riziko přerušení dodávek elektřiny, je na místě. Bude projednáno možné a případně předepsané označení výtahových dveří a kabin*.

(Položky označené * zajistí Šesták)

V Mladé Boleslavi dne 19.4.2018

Zapsala: Kateřina Oloszczynská

Ověřil: Petr Šesták

