

Zápis č. 11/2017 ze schůze shromáždění Společenství vlastníků Chudenická 1081 a 1802, Praha 10

konaného dne 12. 10. 2017 od 18:30 hod. v kočárkárně Chudenická 1082, Praha 10.

Schůzi shromáždění Společenství vlastníků Chudenická 1081 a 1082, Praha 10 (dále Společenství), svolal podle čl. VII/7 Stanov Společenství, výbor Společenství (dále Výbor) písemnou pozvánkou 25.9. 2017 doručenou do poštovních schránek a Výboru známých emailových schránek. Pozvánka byla dále vyvěšena na vývěškách Společenství u vchodů do domu, na webové stránce www.chudenicka.cz a je obsažena v příloze č. 01 tohoto zápisu.

Předseda výboru RNDr. Václav Korotvička v 18:30 zahájil schůzi shromáždění konstatováním, že proběhla registrace přítomných uvedená v prezenční listině, která bude (jako příloha č. 02) připojena k zápisu z tohoto shromáždění. Uvedl, že je přítomno 17 vlastníků s 11971 hlasy, z celkového počtu 21084, tj 56,78 % hlasů všech vlastníků jednotek – členů Společenství a schůze shromáždění je tedy usnášení schopná.

K bodu 2) navrženého programu

V rámci zahájení schůze shromáždění navrhl předseda výboru následující složení orgánů schůze (Návrh č. 01). (Hlasovací otázky (návrhy) jsou obsaženy v příloze č. 03).

Návrh (hlasovací otázka) č. 01_Shromáždění Společenství vlastníků Chudenická 1081 a 1082 s c h v a l u j e jako předsedajícího schůze RNDr. Václava Korotvičku, jako skrutátory pana Tomáše Vostárka a paní Jitku Kubátovou, jako zapisovatele paní Terezu Neumannovou a jako ověřovatele zápisu paní Jitku Kubátovou.

Hlasování k tomuto návrhu:

Pro:	100 % přítomných tedy 11971 hlasů
Proti:	0 % přítomných
Zdržel se hlasování:	0 % přítomných
Závěr hlasování:	Návrh byl přijat

K bodu 3) navrženého programu

Předsedající schůze Václav Korotvička (dále Předsedající) předložil shromáždění k projednání následující návrh programu (hlasovací otázka č. 02) ve znění uvedeném na pozvánce k tomuto shromáždění z 25. 9. 2017 (příloha č. 01 tohoto zápisu):

1. Registrace přítomných 18,15 -18,30 hod.

2. Zahájení schůze v 18,30 hod, volba předsedajícího schůze, skrutátorů, zapisovatele, ověřovatele zápisu
3. Schválení programu jednání
4. Projednání návrhu výboru Společenství vlastníků Chudenická 1081 a 1082, Praha 10 na uzavření smlouvy o správě nemovitosti s vybranou společností provádějící správu společných částí nemovitosti a zajištění účetnictví
5. Informace o projednání harmonogramu zateplení domu Chudenická 1081 a 1082 s vybraným dodavatelem
6. Projednání žádosti o podporu realizace revitalizace bytového domu z dotačního programu „Nová zelená úsporám – bytové domy – 2. výzva“ na Státní fond životního prostředí.

Návrh (hlasovací otázka) č. 02_Shromáždění Společenství vlastníků Chudenická 1081 a 1082 s c h v a l u j e program jednání ve znění uvedeném na pozvánce z 25. 9. 2017

Hlasování k tomuto návrhu:

Pro:	100 % přítomných tedy 11971 hlasů
Proti:	0 % přítomných
Zdržel se hlasování:	0 % přítomných
Závěr hlasování:	Návrh byl přijat

K bodu 4) programu

Projednání návrhu výboru Společenství na uzavření smlouvy o správě nemovitosti s vybranou společností provádějící správu společných částí nemovitosti a zajištění účetnictví.

Pan Vostárek informoval vlastníky o tom, že po poslední schůzi shromáždění vlastníků, kde vlastníci prakticky schválili změnu správce nemovitosti, se výbor pokusil shromáždit co nejvíce informací a referencí o možných správcích nemovitostí. Došlo k několika setkání výboru a zástupců jednotlivých správců, telefonických rozhovorů, výbor čerpal i z referencí uvedených na internetu. Nakonec výbor získal a zpracoval celkem 5 nabídek od správců nemovitostí.

Výbor při výběru správce nezohledňoval pouze konečnou cenu za správu nemovitosti, ale především zkušenosti a tradice, tým odborníků ve svých profesích, zastupitelnost techniků, účetních a dosažitelnost neboli vycházel ze seznamu bodů uvedených v příloze č. 04.

Nejvíce těmto hlediskům dle výboru odpovídá Bytové družstvo Pragostav.

Dne 5. 10. 2017 došlo ke schůzce výboru se zástupci BD Pragostav, Ing. Františkem Coufalem a Ing. Monikou Cihelníkovou. Bytové družstvo Pragostav bylo založeno v roce 1965 a sídlí v Praze, Hostivaři. Hlavním předmětem podnikání je správa nemovitostí — tedy hlavně vedení veškeré administrativy, péče o technický stav budov a další služby včetně ekonomického a právního servisu. V současnosti spravuje družstvo 193 subjektů s 10093 byty a 646 garážemi na území celé Prahy. Celkem zaměstnává BD 30 zaměstnanců. Ing. Monika Cihelníková bydlí na Košíku v ulici Vajdova a při osobní schůzce bylo vidět, že má veliké zkušenosti s těmito typy panelových domů. Má zkušenosti s různými rekonstrukcemi panelových domů, jako je zateplení, výměna stoupaček, výměna vzduchotechniky, servis výtahů, renovace interiérů a v neposlední řadě s nabídkami poskytovatelů internetu na sídlišti Košík. V návaznosti na připravované zateplení domu Ing. Monika Cihelníková výboru sdělila, že nemají dobré zkušenosti s firmou Omlux, jejíž nabídka se umístila na druhém místě, naopak mají dobré zkušenosti s firmou DKS. Zároveň bylo výboru nabídnuto výhodnější pojištění domu v rámci kolektivní smlouvy BD Pragostav. Úspora by byla cca 10 000,- Kč za rok.

Z těchto důvodů výbor doporučuje, aby shromáždění schválilo nabídku BD Pragostav.

Následně otevřel předsedající diskuzi k tomuto bodu programu.

Diskuze k tomuto bodu programu:

V rámci diskuze byly vzneseny následující dotazy, na které předsedající odpověděl následovně:

- 1) Spravuje firma Pragostav na sídlišti Košík i jiné domy? Ano, pokud máme správné informace, spravuje Pragostav některé domy v ulici Vajdova.
- 2) Bude firma Pragostav provádět i dozor při plánovaném zateplení domu? Nikoliv. Dozor bude zajišťovat Ing. Hromádko.
- 3) Na jak dlouho se smlouva s novou společností podepisuje? Smlouvu lze vypovědět v řádu měsíců, avšak z hlediska účetnictví by bylo rozumné zachovat stejnou správcovskou firmu aspoň po jedno účetní období. Firma Pragostav má zkušenosti s převodem správcovství a některé činnosti související s převodem tak můžou probíhat již před smluvně stanoveným datem přechodu k nové správcovské firmě Pragostav.

V závěru diskuze vzrostl počet přítomných na 20 vlastníků s 14074 hlasy, z celkového počtu 21084, tj 66,75 % hlasů všech vlastníků jednotek – členů Společenství.

Poté předsedající uzavřel diskuzi k tomuto bodu programu a dal hlasovat o následujícím návrhu (hlasovací otázka č.03):

Návrh (hlasovací otázka) č. 03_Shromáždění Společenství vlastníků Chudenická 1081 a 1082 pověřuje výbor Společenství k uzavření smlouvy o správě společných částí nemovitosti a vedení účetnictví se společností BD Pragostav.

Hlasování k tomuto návrhu:

Pro:	100 % přítomných tedy 14074 hlasů
Proti:	0 % přítomných
Zdržel se hlasování:	0 % přítomných
Závěr hlasování:	Návrh byl přijat

K bodu 5) programu

Informace o projednání harmonogramu zateplení domu Chudenická 1081 a 1082 s vybraným dodavatelem

Předsedající uvedl, že rámec harmonogramu prací vychází z návrhu smlouvy o dílo se společností DKS s termínem jejich zahájení 23.10.2017 a ukončením jejich realizace za 12 týdnů. Zástupce dodavatele DKS navíc požaduje rozdělení prací do dvou etap s tím, že v letošním roce bude provedeno zateplení jižní fasády domu a v roce 2018, jakmile to klimatické podmínky dovolí, zateplení východní strany fasády domu.

Smlouva o dílo se společností DKS s kterou se vlastníci měli možnost podrobně seznámit, obsahuje celkem 12 částí, ve kterých jsou vymezeny smluvní strany a jejich zástupci, výchozí údaje věcného obsahu (poptávka, nabídka, výkaz výměr), předmět plnění s odkazem na projektovou dokumentaci, termíny plnění, smluvní cenu, platební podmínky, ujednání o kvalitě díla a odpovědnosti za vady, smluvní sankce v případě neplnění, kooperaci objednatele, závazky zhotovitele, základní podmínky provádění díla (povinnosti zhotovitele k úhradě vyvolaných nákladů na zařízení staveniště, dopravu, bezpečnost práce, čistotu a pořádek na staveništi, vedení stavebního deníku, informování o komplikacích provádění prací, plnění obecně závazných právních předpisů apod.) a závěrečná ustanovení, týkající se právního rámce, kterým se smlouva řídí, postupu změn, resp. zániku smlouvy.

Následně předsedající otevřel diskuzi k tomuto bodu programu.

Diskuze k tomuto bodu programu:

V diskuzi byly vzneseny dotazy týkající se délky realizaci prací 12 týdnů, v níž předsedající a další členové objasnili, že tento termín není identický s kalendářními, po sobě následujícími týdny, ale týká se týdnů realizace prací, které budou limitovány omezujícími klimatickými podmínkami.

Následně, jelikož nebyly vzneseny žádné další dotazy k tomuto tématu, předsedající diskuzi k tomuto bodu programu uzavřel a přednesl následující návrh (hlasovací otázka č.04):

Návrh (hlasovací otázka) č. 04_Shromáždění Společenství vlastníků Chudenická 1081 a 1082 bere na vědomí informaci výboru o obsahu smlouvy o dílo na zateplení domu se společností DKS s termínem zahájení prací po 23.10.2017 s celkovou dobou realizace 12 týdnů s tím, že práce budou rozděleny do dvou etap. První etapa – jižní fasáda bude provedena do konce roku 2017 a druhá etapa v roce 2018.

Hlasování k tomuto návrhu:

Pro:	100% přítomných tedy 14074 hlasů
Proti:	0 % přítomných
Zdržel se hlasování:	0 % přítomných
Závěr hlasování:	Návrh byl přijat

K bodu 6) programu

Projednání žádosti o podporu realizace revitalizace bytového domu z dotačního programu „Nová zelená úsporám – bytové domy – 2. výzva“ na Státní fond životního prostředí.

Pan Vostárek informoval vlastníky o možnosti získání dotace na zateplení domu z dotačního programu „Nová zelená úsporám – bytové domy – 2. výzva“. Výbor uzavřel smlouvu s ing. Koudelou ze společnosti ArchEnergy. Smlouva obsahuje seznam nutných úkonů pro získání dotace z dotačního programu „Nová zelená úsporám“ pro bytový dům Chudenická 1081/14, 1082/16, 102 00, Praha 15 - Hostivař

1. Výpočet výše dotace - na základě stávajících podmínek pro dotační program "Nová zelená úsporám" je proveden výpočet výše dotace.
2. Kontrola a doplnění projektové dokumentace - kontrola a doplnění projektové dokumentace z hlediska podmínek dotačního programu Nová zelená úsporám 2016 – bytové domy
3. Energetické posouzení budovy - zpracování energetického posudku energetickým specialistou. Energetický posudek-cca 200 str. hodnocení zpracované pro dotační program Nová zelená úsporám
4. Krycí list žádosti - dokument obsahující souhrn všech informací pro udělení dotace.
5. Podání žádosti o dotaci - evidence a registrace žádosti.
6. Jednání se státním fondem po celý proces schvalování dotace - na základě plné moci řešení veškerých případných komplikací týkajících se dotace.
7. Kontrola realizace - kontrola plnění podmínek fakturace, předávacích protokolů a certifikátů materiálů a dalších dokumentů pro správné vyúčtování dotace

8. Kompletace podkladů pro vyúčtování dotace - po realizaci

Celková výše dotace by dle vyjádření Mgr. Bc. Jindřicha Koudely by měla být 345 000,- Kč.

Následně otevřel předsedající diskuzi k tomuto bodu programu.

Diskuze k tomuto bodu programu: nebyly vzneseny žádné dotazy.

**Návrh (hlasovací otázka) č. 05_Shromáždění Společenství vlastníků
Chudenická 1081 a 1082 souhlasí s podáním žádosti o podporu realizace
revitalizace bytového domu z dotačního programu „Nová zelená úsporám –
bytové domy – 2. výzva“ na Státní fond životního prostředí.**

Hlasování k tomuto návrhu:

Pro:	100 % přítomných tedy 14074 hlasů
Proti:	0 % přítomných
Zdržel se hlasování:	0 % přítomných
Závěr hlasování:	Návrh byl přijat

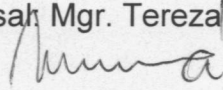
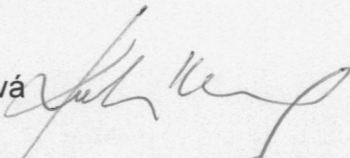
Ve 19:30 předsedající konstatoval, že byl vyčerpán schválený program dnešní schůze shromáždění Společenství, poděkoval přítomným za účast a schůzi ukončil.

V Praze dne 12. 10. 2017



RNDr. Václav Korotvička –
předsedající schůze

Zapsal: Mgr. Tereza Neumannová


Ověřila: Jitka Kubátová 

Přílohy:

Příloha č. 01 – Pozvánka

Příloha č. 02 – Prezenční listina

Příloha č. 03 – Hlasovací otázky/návrhy

Příloha č. 04 – Jak zajistit kvalitní správu nemovitosti