Zápis ze schůze shromáždění

Společenství vlastníků jednotek Burianova 917 a 918, Liberec

IČO: 062 08 720

Datum a čas konání: 16. Listopadu 2017 od 18,00 hodin
Míst konání: zasedací místnost v suterénu objektu Burianova 918

Podle přiložené prezenční listiny byli přítomni vlastníci jednotek se spoluvlastnickým podílem v celkové výši 75,64 % (34 spoluvlastníků).

Přepočet vlastnického podílu na hlasy:	75,64 %	→	100 % hlasů přítomných
	1 %	→	1,32 % hlasu přítomných

Shromáždění vlastníků bylo usnášeníschopné.

Program jednání:

1. **Zahájení + schválení programu**
2. **Seznámení se s informacemi z jednání výboru SVJ**
3. **Schválení jednorázové odměny pro předsedu**
4. **Seznámení s rozpočtem společenství na rok 2018 + schválení rozpočtu**
5. **Schválení výše příspěvků na správu domu a pozemku (FO)**
6. **Projednání a schválení nabídky na nové indikátory a vodoměry**
7. **Seznámení se s návrhem rekonstrukcí objektu**
8. **Seznámení se s požárními předpisy**
9. **Projednání využívání společných částí domu**
10. **Projednání problému s nájemnicí nosící do svého bytu odpad**
11. **Různé - diskuze**
12. **Závěr**

Průběh jednání a přijetí usnesení:

1. **Zahájení + schválení programu**

Jednání schůze shromáždění společenství vlastníků zahájila a jeho průběh řídila paní Hotiová z kanceláře Jabloinvest spol. s r.o. (správce SVJ). Přivítala přítomné vlastníky a konstatovala, že dle prezenční listiny jsou na schůzi shromáždění přítomni vlastníci jednotek, kteří disponují 75,64% spoluvlastnických podílů na společných částech domu a schůze je tak usnášeníschopná. Ještě před samotným zahájením dostala možnost vyjádření se paní Dzanová, která opět před shromážděním navrhovala některé body zrušit. Ta však výzvu nevyužila a ke svému dopisu výboru se nechtěla vyjádřit. Proto bylo následně přistoupeno ke schválení programu dle pozvánky. Bylo konstatováno, že body týkající se schválení rozpočtu a odsouhlasení zvýšení příspěvku do fondu

oprav budou přesunuty z logiky věci na konec shromáždění. Jinak proti jednotlivým bodům nikdo nic nenamítal a program shromáždění tak byl schválen.

Usnesení: Shromáždění společenství vlastníků jednotek schvaluje navržený program jednání
Hlasování: pro 100 %, proti 0 %, zdrželo se 0 %
Usnesení bylo schváleno.

2. **Seznámení se s informacemi z jednání výboru SVJ**

Předseda SVJ seznámil přítomné o navázání spolupráce s právnickou firmou SPOLAK, která bude SVJ zastupovat v právních záležitostech. Paní Dzanová měla námitku, proč je najata firma SPOLAK, když pracuje za paušální odměnu, že to bude značně nevýhodné. Byla ubezpečena, že smlouva není uzavřena na paušální odměnu, ale za výkon a vše je vždy řádně vyúčtováno. Dále informoval o tom, že se výbor rozhodl prodloužit smlouvu o správě s firmou Jabloinvest s.r.o. Formálně o tom nechal hlasovat, nikdo nebyl proti. Výbor dále poptával firmy na nutné opravy a rekonstrukce, jejichž nutnost byla odhlasována na minulém shromáždění. O jednotlivých nabídkách byli vlastníci informováni v dalších bodech shromáždění. Dále informoval o tom, že byly řešeny stížnosti na nájemnici nosící do svého bytu odpadky a že probíhají jednání se sousedními SVJ na rozúčtování vody.

3. **Schválení jednorázové odměny pro předsedu**

Na minulém shromáždění vlastníků nedošlo k odsouhlasení jednorázové odměny pro předsedu ve výši 20.000, Kč. Bylo hlasováno o vyplacení odměny předsedovi výboru ve výši 20.000, Kč.

Usnesení: Shromáždění společenství vlastníků jednotek schvaluje jednorázovou odměnu pro předsedu výboru ve výši 20.000,- Kč.
Hlasování: pro 98,20 %, proti 1,80 %, zdrželo se 0 %
Usnesení bylo schváleno.

4. **Projednání a schválení nabídky na nové indikátory topení**

Předseda seznámil vlastníky s nabídkami od firmy VIPA a ISTA. Nakonec se spoluvlastníci dohodli, že prozatím bude zachována firma VIPA a o změně na firmu ISTA bude hlasováno na některém shromáždění v roce 2018.

Usnesení: Shromáždění společenství vlastníků jednotek schvaluje, že prozatím zůstane zachována firma VIPA.
Hlasování: pro 82,50 %, proti 17,50 %, zdrželo se 0 %
Usnesení bylo schváleno.

5. **Seznámení s návrhy rekonstrukcí objektu**

Spoluvlastníci byli seznámeni s tím, že výbor poptává dodavatelské firmy na tyto opravy a rekonstrukce: chodbová elektroinstalace, výtahy, výměna sklepních kójí, opravy vnitřních stěn + malování, výměna podlahové krytiny (schodiště + chodby), projektová dokumentace k rekonstrukci (obálka domu), revitalizace obálky domu (střecha, plášť), výměna poštovních

schránek, rekonstrukce úklidového koutu. Byly prezentovány různé nabídky. O posledních dvou akcích a konkrétních nabídkách bylo hlasováno.

a) **Výměna poštovních schránek - se šikmým shozem**

Usnesení: Shromáždění společenství vlastníků jednotek schvaluje instalaci nových schránek se šikmým shozem (dražší varianta) do vchodu Burianova 918.

Hlasování: pro 96,70 %, proti 0 %, zdrželo se 3,3 %

Usnesení bylo schváleno.

b) **Rekonstrukce úklidového koutu.**

Usnesení: Shromáždění společenství vlastníků jednotek schvaluje rekonstrukci úklidového koutu v cenové výši do 30.000 Kč.

Hlasování: pro 100 %, proti 0 %, zdrželo se 0 %

usnesení bylo schváleno.

6. **Seznámení s nabídkou úvěru pro rekonstrukci objektu**

Spoluvlastníkům byla předložena nabídka na úvěr od České spořitelny ve výši 8.000.000 Kč s úrokovou sazbou 1.99%, s fixací na 13 let a měsíční splátkou úvěru 67.636 Kč. Bylo dohodnuto, že o úvěru se bude hlasovat v lednovém shromáždění.

7. **Seznámení s požárními předpisy budovy.**

Předseda seznámil spoluvlastníky s požárními předpisy budovy, s požárními směrnicemi a s únikovými cestami objektu.

8. **Využívání společných částí domu**

Bylo konstatováno, že některé sušárny jsou využívány soukromě a bezúplatně některými vlastníky. Tato situace bude do budoucna vyřešena tak, že vlastníci, kterých se to týká, budou osloveni a pokud budou mít zájem, bude s nimi uzavřena smlouva o užívání a budou za užívání těchto prostor přispívat do fondu oprav. Až budou známa konkrétní jména, bude tato záležitost projednána na některém příštím shromáždění.

9. **Projednání problému s nájemnicí nosící do bytu odpad**

Místopředseda pan Navrátil a člen výboru pan Bartoš seznámili spoluvlastníky s řešením problémové nájemnice v bytě OSBD. V bytě došlo k vyklizení nepořádku, zápach přetrvává i nadále, probíhají tam kontroly, situace je a bude nadále sledována. Protože nájemnice se stane v nejbližší době vlastníkem jednotky a pokud šíření zápachu a nepořádku bude pokračovat i nadále, bude se SVJ muset obrátit na krajskou hygienickou stanici, popř. využít právní služby.

10. **Seznámení s rozpočtem společenství na rok 2018 + schválení rozpočtu**

Předseda výboru podrobně seznámil spoluvlastníky s plánovanými akcemi a s výší finančních nákladů na rok 2018.

Usnesení: Shromáždění společenství vlastníků jednotek schvaluje rozpočet na rok 2018.

Hlasování: pro 94,90 %, proti 5,10 %, zdrželo se 0 %

Usnesení bylo schváleno.

11. **Schválení výše příspěvků na správu domu a pozemku (FO)**

Spoluvlastníkům bylo navrženo zvýšení příspěvků do fondu oprav z nynějších 20,- Kč /m2 na 25, Kč /m2.

Usnesení: Shromáždění společenství vlastníků jednotek schvaluje zvýšení měsíčního příspěvku na správu domu a pozemku na 25, Kč/ m^2.
Hlasování: pro 98,20 %, proti 1,80 %, zdrželo se 0 %
Usnesení bylo schváleno.

12. **Diskuze, různé a závěr**

Na návrh pana předsedy byla ustanovena výběrová komise, která bude pánům z výboru nápomocna při výběru firem pro zhotovení jednotlivých akcí a to na základě předložených nabídek. Jako členové komise byli odhlasováni tito vlastníci: p. Košková, p. Hladík, P. Hlavová, p. Naske, p. Jedličková, p. Vránová, p. Dzanová a p. Marhoul jako poradce elektro přes email.

Dále byl paní Koškovou vznesen dotaz na odklízení sněhu v zimním období. Výbor vzal tuto problematiku na vědomí a zajistí odklízení sněhu formou dohody o provedení práce s některým z obyvatelů domu.
Originál zápisu vyhotoveného z tohoto jednání bude uložen v dokladech vedených výborem společenství/předsedou SVJ (kde je pro vlastníky jednotek k nahlédnutí), druhý originál bude uložen ve sbírce listin na KS v Liberci. Součástí obou originálů zápisu je prezenční listina, plné moci a kompletní prezentace, která byla použita při shromáždění. Spoluvlastníci obdrží obyčejný zápis a kdykoliv mají možnost do příloh nahlédnout u výboru SVJ.

Na závěr bylo poděkováno spoluvlastníkům za účast a shromáždění bylo ukončeno.

V Jablonci nad Nisou dne 30. 11. 2017

Zapsala: **Jolana Hotiová – JABLOINVEST spol. s r.o.**

JABLOINVEST spol. s r.o.
Komenského 15a
466 01 Jablonec nad Nisou
CZ 26993833, Tel. 777 744 752

V Liberci dne 7. 12. 2017

Schválil: **Radek Němeček, předseda výboru SVJ Burianova 917 a 918, Liberec**

=== konec zápisu ===

III. shromáždění vlastníků jednotek

Společenství vlastníků jednotek Burianova 917 a 918, Liberec

16. listopadu 2017

Program schůze

1. Zahájení, prezence
2. informace z jednání statutárního orgánu SVJ,
3. schválení jednorázové odměny pro předsedu výboru,
4. seznámení se s rozpočtem na rok 2018 a jeho schválení,
5. schválení výše příspěvku na správu domu a pozemku (fond oprav)
6. projednání a schválení nabídky na nové indikátory rozdělovače topných nákladů a vodoměrů,
7. seznámení se s návrhem na rekonstrukci objektu + jeho schválení
8. seznámení se s nabídkou úvěru pro rekonstrukci
9. seznámení se s požárními bezpečnostními předpisy budovy,
10. projednání využívání společných částí domu,
11. projednání problému s nájemnicí nosící do svého bytu odpad,
12. volný diskuze a závěr.

2. Informace z jednání statutárního orgánu SVJ

- Uzavření smlouvy s advokátní kanceláří SPOLAK.
- Probíhající poptávání firem na zhotovení dílčích rekonstrukcí.
- Řešení stížnosti na nájemnici nosící do svého bytu odpadky.
- Prodloužení smlouvy se správcem.
- Probíhající jednání se sousedními SVJ na rozúčtování vody.
- Pravidelné setká se správcem.

3. Schválení jednorázové odměny pro předsedu výboru

- Neprojednaný bod č. 3c z druhého shromáždění vlastníků konajícího se dne 5. 10. 2017.
- Předseda výboru si dovoluje, po poradě s členy výboru a správcem společenství, požádat shromáždění o vyplacení mimořádné odměny za svou činnost v záležitosti založení Společenství vlastníků jednotek Burianova 917 a 918, Liberec.

- *„Za období duben 2017 – červen 2017, kdy jsem začal aktivně připravovat vznik společenství vlastníků, mi vznikly nějaké náklady a hlavně spousta hodin práce, které jsem po poradě s kolegy a s naším správcem, vyčíslil na částku* ***20.000 Kč****. Tato částka se může na první pohled vysoká, nicméně zahrnuje v sobě cca 160 hodin práce: 6 schůzek na OSBD, 5 schůzek se správcem, 2 schůzky s právníkem, 2 cesty na rejstříkový soud, nespočet naježděný kilometrů, stovky vytištěných stran, desítky odeslaných e-mailů, koordinaci příprav stanov společenství, dále pak 4,5 dne pracovní dovolené. Bohužel jsem si nevedl přesný soupis všech činností, ale tohle ve zkratce zachycuje to, co se mi podařilo získat ze svého diáře a e-mailové komunikace. Budu rád, když tuto mnou navrženou částku zvážíte. Děkuji“.*

3. Schválení jednorázové odměny pro předsedu výboru

- **Hlasování:** Schválení jednorázové odměny pro předsedu výboru ve výši 20.000 Kč, tak jak bylo předloženo a odůvodněno.
  - ANO
  - NE
  - ZDRŽEL SE

4. Rozpočet SVJ na rok 2018

SPOLEČENSTVÍ VLASTNÍKŮ JEDNOTEK BURIANOVA 917 A 918

ROZPOČET NA ROK 2018

A) NÁKLADY NA SPRÁVU DOMU A POZEMKU	**CELKEM PŘEDEPSÁNO:**	**14 226 592 Kč**
	CELKEM ČERPÁNO:	**- Kč**

NÁKLADY SPJATÉ S VLASTNÍ ČINNOSTÍ	ROZPOČET (PŘEDPIS)	ROZPOČET (ČERPÁNÍ)	POZNÁMKA
Pojištění nemovitosti	23 000 Kč	- Kč	bude rozúčtováno
Odměna správci	50 232 Kč	- Kč	bude rozúčtováno
Odměna stautárního zástupce + paušální náhrady	102 000 Kč	- Kč	---
Společná televizní anténa	72 000 Kč	- Kč	bude rozúčtováno
Kancelářské potřeby + drobné výdaje	5 000 Kč	- Kč	---
Právní služby	60 000 Kč	- Kč	---
Revize, bezpečnostní prohlídky	8 000 Kč	- Kč	---
Bankovní poplatky	- Kč	- Kč	účet bez poplatků
Přijaté bankovní úroky	- Kč	- Kč	účet bez úroků
CELKEM	**320 232 Kč**	**- Kč**	

4. Rozpočet SVJ na rok 2018

BĚŽNÉ OPRAVY A ÚDRŽBA	ROZPOČET (PŘEDPIS)	ROZPOČET (ČERPÁNÍ)	POZNÁMKA
Opravy společných částí domu - běžné opotřebení	20 000 Kč	- Kč	---
Údržba společných částí domu	10 000 Kč	- Kč	---
Prohlídky a údržba výtahu	- Kč	- Kč	Předpoklad nového výtahu
CELKEM	**30 000 Kč**	**- Kč**	

REKONSTRUKCE	ROZPOČET (PŘEDPIS)	ROZPOČET (ČERPÁNÍ)	POZNÁMKA
Rekonstrukce nekryté úvěrem	5 200 000 Kč	- Kč	---
Rekonstrukce kryté úvěrem	8 000 000 Kč	- Kč	---
Splátky úvěrů na modernizaci (jistina + úrok)	676 360 Kč	- Kč	Čerpání úvěru od 3/2018
CELKEM	**13 876 360 Kč**	**- Kč**	

B) SLUŽBY SPOJENÉ S UŽÍVÁNÍM JEDNOTEK	**CELKEM PŘEDEPSÁNO:**	**2 120 712 Kč**
	CELKEM ČERPÁNO:	**- Kč**

	ROZPOČET (PŘEDPIS)	ROZPOČET (ČERPÁNÍ)	POZNÁMKA
Náklady na vytápění a TUV	1 500 000 Kč	- Kč	---
Dodávka studené vody	552 000 Kč	- Kč	---
El. Energie spol. prostory	24 000 Kč	- Kč	---
Úklid společných prostor	44 712 Kč	- Kč	---
CELKEM	2 120 712 Kč	- Kč	

4. Rozpočet SVJ na rok 2018

- **Hlasování:** Rozpočet SVJ na rok 2018, tak jak byl předložen.
  - ANO
  - NE
  - ZDRŽEL SE

5. Výše příspěvku na správu domu a pozemku

- Výbor navrhuje, na základě schváleného rozpočtu a s přihlédnutím k připravovaným rekonstrukcím stanovit výši příspěvku na správu domu a pozemku (fondu oprav) na **25 Kč / m² / měsíc**.

Bytová jednotka	celková plocha s příslušenstvím [m²]	Měsíční předpis před zvýšením	Měsíční předpis po zvýšením	Nárůst příspěvku
2+kk	44,7	894,00 Kč	1 117,50 Kč	223,50 Kč
3+1	81,3	1 626,00 Kč	2 032,50 Kč	406,50 Kč
3+1	81,8	1 636,00 Kč	2 045,00 Kč	409,00 Kč
3+1	82	1 640,00 Kč	2 050,00 Kč	410,00 Kč
4+1	100,2	2 004,00 Kč	2 505,00 Kč	501,00 Kč

5. Výše příspěvku na správu domu a pozemku

- **Hlasování:** Výbor navrhuje, na základě schváleného rozpočtu a s přihlédnutím k připravovaným rekonstrukcím stanovit výši příspěvku na správu domu a pozemku (fondu oprav) na **25 Kč / m² / měsíc**.
  - ANO
  - NE
  - ZDRŽEL SE

6. Nové indikátory topných nákladů, vodoměry

- Výměna současných indikátorů topných nákladů – VIPA C
- Výměna současných podružných bytových vodoměrů.

Důvody výměny:

a) zastaralá technologie měření – nižší přesnost,

b) nelze zjistit aktuální spotřebu během roku,

c) nutný vstup do bytu při odečtu (součinnost s majitelem),

d) nelze indikovat poruchu během sledovaného období

e) drahý provoz

6. Nové indikátory topných nákladů, vodoměry

- **Nové indikátory VIPA EC Radio**
  - Pořizovací náklady 585 Kč / kus
    - Celkem kusů za oba vchody 190 ks

    Celkem s DPH: **111.107 Kč**

Výhody nových indikátorů:

- radiový odečet bez vstupu do bytů
- elektronický vícečidlový indikátor
- paměť na posledních 18 měsíců náměrů
- možnost provedení samoodečtů
- životnost 10 let

6. Nové indikátory topných nákladů, vodoměry

- **Nové indikátory ISTA IRTN –doprimo 3 radio**
  - Pořizovací náklady 413 Kč / kus
    - Celkem kusů za oba vchody 190 ks

    Celkem s DPH: **78.339 Kč**

<u>Výhody nových indikátorů:</u>

- radiový odečet bez vstupu do bytů
- dvoučidlové snímání teploty (přesnější)
- paměť na posledních 18 měsíců náměrů
- možnost provedení samoodečtů
- online sledování spotřeby na portálu ista24.cz
- životnost 12 let

6. Nové indikátory topných nákladů, vodoměry

- **Doplňková služba ISTA – webový portál ista24.cz**
  - možnost online sledování aktuálního stavu spotřeby,
  - naplňuje požadavek evropské legislativy na průběžné informování vlastníků o jejich spotřebě,
  - umožňuje kontrolu nestandardních zásahů do měřící techniky,
  - každý vlastník může dostat vlastní přístup.
- Pořizovací cena 2 ks komunikačních modulů **0 Kč**
- Roční poplatek za využívání portálu a služeb (včetně daně):
  - Základ **10 690 Kč**
  - Bonus **13 140 Kč**
  - Monitoring **14 780 Kč**
  - Komplet **21 330 Kč**

6. Nové indikátory topných nákladů, vodoměry

- **Nové dálkově odečítané vodoměry VIPA i_Flux Rcom**
  - Pořizovací náklady 954 Kč / kus
    - Celkem kusů za oba vchody 94 ks

Celkem s DPH: **89.615 Kč**

- **Nové dálkově odečítané vodoměry ISTA domaqua m radio**
  - Pořizovací náklady 904 Kč / kus
    - Celkem kusů za oba vchody 94 ks

Celkem s DPH: **82.100 Kč**

6. Nové indikátory topných nákladů, vodoměry

- **Cenové srovnání opakovaných nákladů**
  - **Opakované roční náklady VIPA původní:** **21.102 Kč**

	Burianova 918/9										Burianova 917/7							
	3+1 (a)		3+1 (b)		2 kk		4+1 (1NP)		Spol. prostory		3+1		2 kk		4+1 (1NP)		Spol. prostory	
	indik.	cena	indik.	cena	indik.	cena	indik.	cena	indik.	cena	indik.	cena	indik.	cena	indik.	cena	indik.	cena
	4	360 Kč	5	450 Kč	2	180 Kč	6	540 Kč	9	810 Kč	5	450 Kč	2	180 Kč	6	540 Kč	9	810 Kč
	2	66 Kč	2	66 Kč	2	66 Kč	2	66 Kč	x	x	2	66 Kč	2	66 Kč	2	66 Kč	2	66 Kč
Jednotek cena celkem	8	**3 408 Kč**	7	**3 612 Kč**	7	**1 722 Kč**	1	**606 Kč**	x	**810 Kč**	15	**7 740 Kč**	7	**1 722 Kč**	1	**606 Kč**		**876 Kč**

Cena současných odečtů na indikátorech / tepla, vody

Indikátor otopné soustavy (sklíčko + odečet)	90,00 Kč	/ indikátor
Odečet podružného vodoměru SV, TUV	33,00 Kč	/ vodoměr
	cena s DPH	

Celková cena za bytový dům

21 102 Kč

  - **Opakované náklady VIPA nová:** **12.655 Kč**
  - **Opakované náklady ISTA nová:** **14.117 Kč**

(včetně online monitoringu) **24.807 Kč**

6. Nové indikátory topných nákladů, vodoměry

	VIPA C	Nový systém VIPA (indikátory + vodoměry)	Nový systém ISTA (indikátory + vodoměry + online informace o spotřebě)
Pořizovací cena	- Kč	**200 722 Kč**	**160 439 Kč**
Deklarovaná životnost systému (v letech):	N/a	10	12
Roční poplatek za služby: (odečty, vyúčtování)	21 102,00 Kč	12 655,00 Kč	14 117,00 Kč + 10 690,00 Kč (online monitoring)
Roční poplatek ze služby: (zahrnující pořizovací náklady)	**21 102,00 Kč**	**32 675,20 Kč**	**27 486,92 Kč** **38 176,92 Kč** (online monitoring)
Změna ceny:	0%	+35%	+23% +45% (online monitoring)
Finanční úspora / ztráta na konci životnosti systému:	---	**-115 732,00 Kč**	**-76 619,00 Kč** **-204 899,00 Kč** (online monitoring)

6. Nové indikátory topných nákladů, vodoměry

- **<u>Hlasování o bodech nových indikátorech</u>**
  - 1) Nové indikátory s dálkovým odečtem VIPA
    - Cena nových indikátorů: **221.000 Kč**
  - 2) Nové indikátory s dálkovým odečtem ISTA
    - Cena nových indikátorů: **160.439 Kč**
  - 3) Ponechat stávající systém indikátorů VISTA C
  - 4) Přesunout schválení na leden 2018

7. Rekonstrukce objektu

- **Poptávané rekonstrukce**
  a) elektroinstalace,
  b) výtahy,
  c) výměna sklepních kójí,
  d) opravy vnitřních stěn + malování,
  e) výměna podlahové krytiny (schodiště + chodby),
  f) projektová dokumentace k rekonstrukci (obálka domu),
  g) revitalizace obálky domu (střecha, plášť)
  h) Výměna poštovních schránek
  i) rekonstrukce úklidového koutu

7. Rekonstrukce objektu – a) elektroinstalace

- **Důvod rekonstrukce stávajících el. rozvodů:**
  - nevyhovují současným platným normám
  - dimenzování neodpovídá současnému odběru
  - vysloužilé bezpečnostní prvky (jističe, pojistky, aj.)
  - časté výpadky na hlavních pojistkách
  - dosluhující osvětlení společných prostor
  - bezpečnostní riziko
  - estetika rozvodných a elektroměrových skříní

7. Rekonstrukce objektu – a) elektroinstalace

- **Rozsah poptávky rekonstrukce silnoproud:**
  - výměna hlavního kabelového vedení,
  - výměna starých bytových jističů (původní ITV, JIK) celkem 46ks,
  - osvětlení schodiště s integrovaným pohybovým čidlem cca 52ks,
  - venkovního osvětlení před schránkami 4 ks,
  - osvětlení v sušárnách 16 ks, osvětlení v suterénu 35 ks,
  - zásuvkový okruh v suterénu (údržba, úklid, zasedačka),
  - nový přívod pro výtah 2x,
  - rekonstrukce JOP, PEJ rozvaděčů + výměna rozvodnice v suterénu.

7. Rekonstrukce objektu – a) elektroinstalace

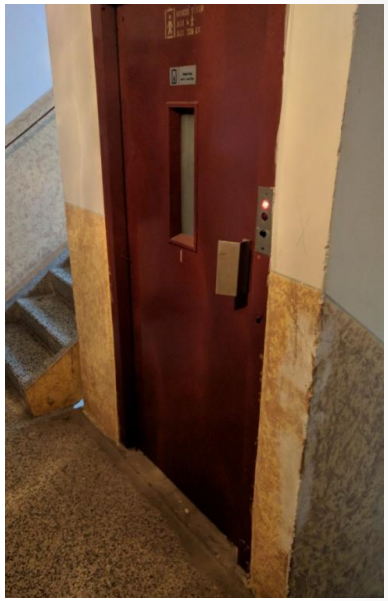
- **Cenové nabídky (včetně DPH):**

1. Elektroinstalace - Jaroslav Novák
   - Odhadovaná cena silnoproud: v pondělí 13.11.2017 odstoupil

2. Elektroinstalace – Vavrač, Rabyňák
   - Odhadovaná cena silnoproud: 316.509 Kč
   - Odhadovaná cena slaboproud: 180.000 Kč

7. Rekonstrukce objektu – b) výtahy

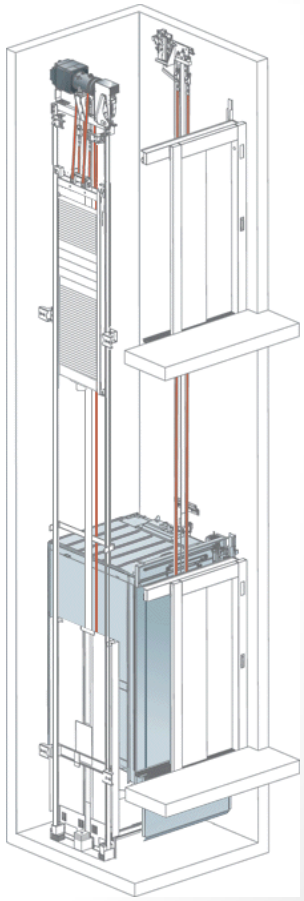
- **Rozsah poptávky rekonstrukce výtahů:**
  - kompletní výměna výtahu,
  - maximalizace prostoru v kabině,
  - vytvoření bezbariérového vstupu od zadního vchodu,
  - technologie s úsporou energie,
  - servisní služby
  - kompletní realizace na klíč (projekt, stav. povolení, kolaudace, zhotovení)



7. Rekonstrukce objektu – b) výtahy

- **Cenové nabídky za dva výtahy (včetně DPH):**

1. Schindler
   - Nabízená cena: 2.035.500 Kč
2. OTIS
   - Nabízená cena: 2.221.800 Kč
3. MSV-Liberec
   - Nabízená cena: *„čekáme na nabídku“*
4. Výtahy Pardubice
   - Nabízená cena: 2.424.200 Kč



7. Rekonstrukce objektu – c) výměna sklepních kójí – renovace sklepních prostor

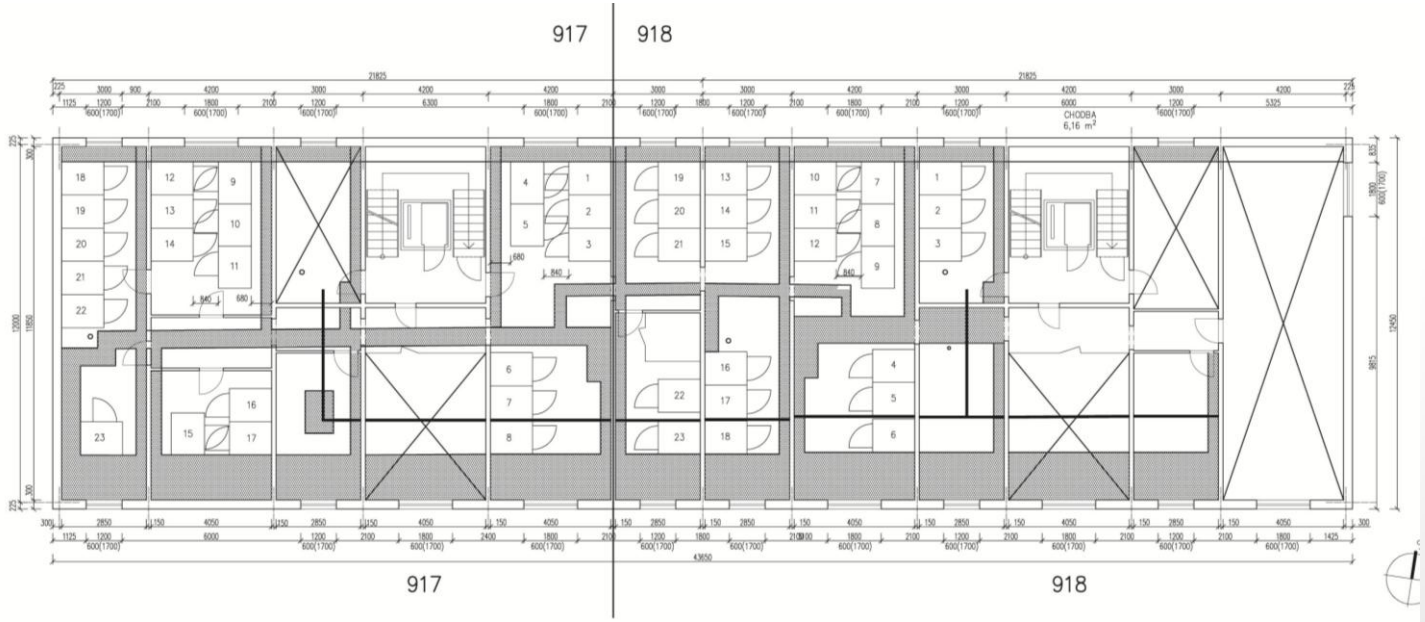
- **Důvod rekonstrukce sklepních kójí:**
  - dřevěná konstrukce je za hranicí životnosti
  - nulová bezpečnost proti odcizení věcí
  - nerespektování vedení rozvodů vody a tepla (armatury v kójích)
  - vysoké bezpečnostní riziko požáru
  - absence pasportu
  - estetická záležitost

7. Rekonstrukce objektu – c) výměna sklepních kójí – renovace sklepních prostor

- **Rozsah poptávky rekonstrukce sklepních kójí:**
  - sklepní kóje o rozměrech 1100 x 1400 mm
  - maximalizace využití prostoru s ohledem na stávající rozvody (teplo, voda)
  - použití ocelových perforovaných plechů a uzamykání na cylindrickou vložku – vysoká bezpečnost proti odcizení
  - eliminace volných ploch a koutů pro hromadění odpadků a nepotřebných věcí

7. Rekonstrukce objektu – c) výměna sklepních kójí – renovace sklepních prostor

- **Nabídka společnosti Thermo+ Holding**
  - rekonstrukce podlahy v suterénu (sanace trhlin, vyrovnání, nová nátěrová krytina, oprava dilatace, vybourání soklů v prádelně a mandlu, nátěr svrchní krytinou)
  - Bourání a odvoz starých kójí, postavení nových kójí



7. Rekonstrukce objektu – c) výměna sklepních kójí – renovace sklepních prostor

- **Cenová nabídka Thremo+ Holding (včetně DPH) 2.674.636 Kč**
  - rekonstrukce podlahy v suterénu 912.208 Kč
  - zbourání starých a zbudování nových kójí 1.726.428 Kč
  - **Cena na bytovou jednotku sklepní kóje: 37.531 Kč**
  - **Cena na bytovou jednotku oprava podlahy 19.830 Kč**

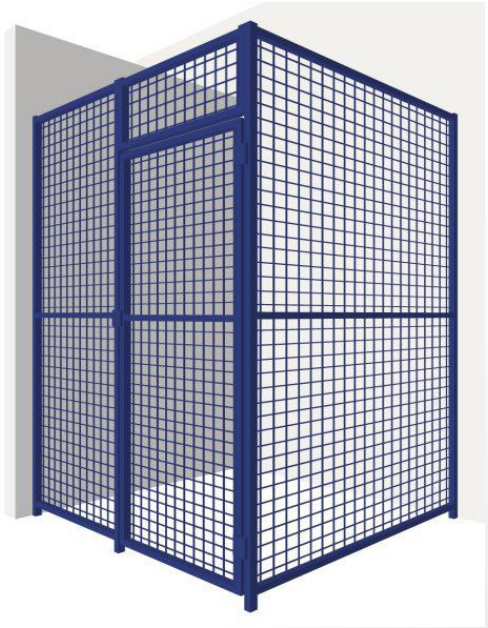
POLOŽKOVÝ ROZPOČET - CELKOVÝ

Liberec, Burianova 917-918
8.11.2017

P.č.	Technologie	Lokalizace	Označení	Výměra	MJ	CENA TECHNOLOGIE materiál Kč/MJ	CENA TECHNOLOGIE provedení Kč/MJ	CENA TECHNOLOGIE celkem Kč/MJ	ROZPOČTOVÉ NÁKLADY CELKEM
1.	**Sanace vnitřních konstrukcí**								
1.1	**Ostatní stavební práce**								
1.1.1	Vyčištění podlahy, penetrace podkladu Primer G	Podlahy v ploše suterénu	PŘP-PEN+UKL	484,08	m2	84	176	260 Kč	125 861 Kč
1.1.2	Vyrovnání podlahy samonivelační stěrkou - 0 - 20 mm, např. UltraplanMaxi Mapei	Podlahy v ploše suterénu	P-NIV	484,08	m2	420	325	745 Kč	360 640 Kč
1.1.3	Dilatační spáry, prořiznutí, vyplnění spáry	Podlahy v ploše suterénu	DILATACE-PUR	52,20	m	29	99	128 Kč	6 682 Kč
1.1.4	Úpravy podlahy vyplývající ze zrušení stávající prádelny a mandlu	Podlahy mandl	P-NIV	22,86	m2	210	283	493 Kč	11 270 Kč
1.1.5	Nátěr podlahy lodzie Sadurit Z1 2x	Podlahy v ploše suterénu	P-SADURIT	484,08	m2	141	307	448 Kč	216 868 Kč
1.1.6	Sanace trhlin v betonové mazanině - sesponkování, vyplnění trhlin Eporip Mapei	Lokální trhliny - suterén	P-EPORIP	18,00	m	175	743	918 Kč	16 524 Kč
1.1.7	Přesun hmot	Objekt	VRN	1,00	kpl		13379	13 379 Kč	13 379 Kč
1.1.8	Zařízení staveniště, TOI, doprava, skládka	Objekt	STAVENIŠTĚ	1,00	obj	35000	7000	42 000 Kč	42 000 Kč
	Celkem bez DPH:								**793 224 Kč**
	DPH 15%								118 984 Kč
	Celkem s DPH:								**912 208 Kč**
1.2	**Sklepní kóje**								
1.2.1	Bourání dřevěných kójí, přesun hmot, likvidace odpadu	Sklepy suterénu	BOUR-KÓJE	426,66	m2	20	68	88 Kč	37 546 Kč
1.2.2	Sklepní kóje Termo+, dodávka, montáž	Sklepní kóje	KOJE	46,00	ks		32500	32 500 Kč	1 495 000 Kč
	Celkem bez DPH:								**1 532 546 Kč**
	DPH 15%								229 882 Kč
	Celkem s DPH:								**1 762 428 Kč**
	Celkem bez DPH:								**2 325 770 Kč**
	DPH 15%								348 866 Kč
	Celkem s DPH:								**2 674 636 Kč**

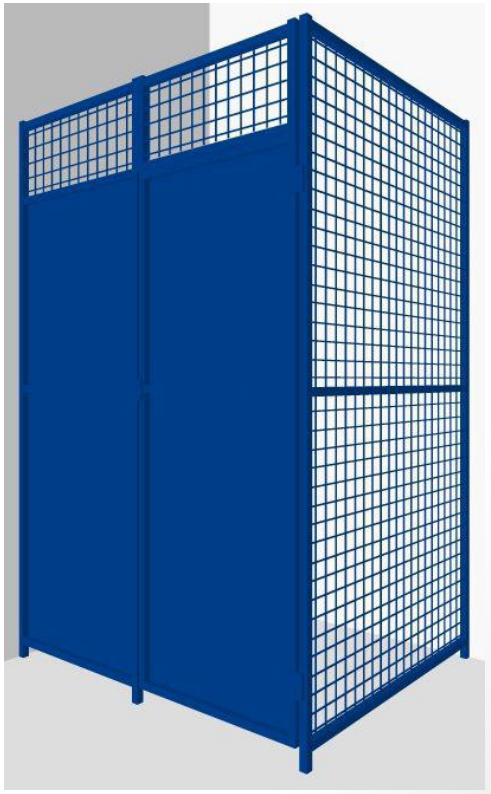
7. Rekonstrukce objektu – c) výměna sklepních kójí

- **Nabídka společnosti Fespo**
  - Komplexní cenová nabídka na různé varianty dle různých tříd zabezpečení (od BT-2 po BT-4)
  - Celodrátěný systém s variabilním systémem zámků



7. Rekonstrukce objektu – c) výměna sklepních kójí

- **Nabídka společnosti Fespo**
  - Uzavřený systém s variabilním systémem zámků



7. Rekonstrukce objektu – c) výměna sklepních kójí – renovace sklepních prostor

- **Cenová nabídka Fespo (včetně DPH)**
  - Drátěný systém **558.425 Kč**
    - Bezpečnostní kování v třídě bezpečnosti BT-3 66.125 Kč
    - Bezpečnostní kování v třídě bezpečnosti BT-4 146.000 Kč
  - Plný systém **615.720 Kč**
    - Bezpečnostní kování v třídě bezpečnosti BT-3 66.125 Kč
    - Bezpečnostní kování v třídě bezpečnosti BT-4 146.000 Kč
  - **Cena na bytovou jednotku: 13.580 – 16.600 Kč**

7. Rekonstrukce objektu – c) Renovace sklepních prostor

- **Cenová nabídka Hofi-Builders (včetně DPH) 91.505 Kč**
  - Sanace podlahy a nanesení podlahového krytu

Číslo cen. nabídky	Datum vystavení	Platná do	Částka k úhradě (CZK)
PON201709	15.11.2017	13.02.2018	91 505,04 Kč

Sanace vnitřich konstrukcí

Popis	Počet m.j.	Cena za m.j. (Kč)	Celkem (Kč)
Vyčištění podlah a následná penetrace	484 m2	12,00	5 808,00
Samonivelační stěrka	484 m2	90,00	43 560,00
Dilatační spáry ,prořiznutí,vyplnění	52 m	33,00	1 716,00
Mandl-oprava podlah	23 m2	120,00	2 760,00
Nátěr podlah	484 m2	45,00	21 780,00
Celkem bez DPH:			75 624,00 Kč
DPH 21% *z 75 624,00*			15 881,04 Kč
Celkem (CZK):			**91 505,04 Kč**

V rozpočtu není uvažováno s případnou likvidací odpadu v nevyklizených kójích.
Před případným podpisem SoD společnost Petr Höfer HOFIBuilders se zavazuje ,tuto cenu ponížit na cenu 40.000,-kč bez DPH

7. Rekonstrukce objektu – d) opravy vnitřních stěn + malování

- **Orientační cena opravy stěn a malování po skončení rekonstrukcí dvou vchodů**
  - Oprava stěn, štukování cca 80.000 Kč
  - Malování schodiště cca 120.000 Kč
  - Malování sklepních prostor není naceněno **200.000 Kč**
  - Konečná cena se bude odvíjet od skutečného stavu stěn po dokončení rekonstrukcí.

7. Rekonstrukce objektu – e) výměna podlahové krytiny (schodiště + chodby)

- Roman Adámek (cena včetně DPH) **396.300 Kč**
  - rychleschnoucí stěrka,
  - penetrace,
  - soklové lišty,
  - přechodové lišty,
  - položení nové podlahové krytiny PVC Ambient 39M
    - Velmi odolné zátěžové PVC do prostorů s lehkým průmyslem či výrobou, pro veřejné a komerční prostory s velmi vysokým namáháním.

7. Rekonstrukce objektu – f) Projekt k rekonstrukci

- **Rozsah poptávky na projekční kancelář a dokumentaci**
  - Energo-ekonomické studie
  - Architektonická studie – vizualizace stavby
  - Dokumentace pro stavební povolení
  - Dokumentace pro provedení stavby (zadávací dokumentace)
  - Autorský a technický dozor stavby

7. Rekonstrukce objektu – f) Projekt k rekonstrukci

1. **Přípravná část projektu**
   - Energo-ekonomické studie
     - stanovení energetické náročnosti budovy před a po rekonstrukci,
     - vliv použitých materiálů a skladby na energetickou náročnost,
     - modelové situace s různými druhy vytápění (CZV, tepelná čerpadla).
   - Architektonická studie – vizualizace stavby
     - tři různé vizualizace stavby po rekonstrukci (minimalistická, progresivní, futuristická)
     - debata nad návrhy a vytvoření konečného vizuálu rekonstrukce
   - Dokumentace pro stavební povolení
   - Dokumentace pro provedení stavby (zadávací dokumentace)
   - Autorský a technický dozor stavby

7. Rekonstrukce objektu – f) Projekt k rekonstrukci

2. **Projektová část**
   - Dokumentace pro stavební povolení
     - dokumentace pro získání stavebního povolení.
   - Dokumentace pro provedení stavby (zadávací dokumentace)
     - dokumentace s detailním řešením stavebních jednotlivých prvků,
     - obsahuje položkový rozpočet,
     - slouží pro soutěžení zhotovitele stavby.
   - Autorský a technický dozor stavby
     - provádí projekční kancelář za účelem kontroly zda zhotovitel staví v souladu s projektovou dokumentací, zda dodržuje předepsané materiály, schvaluje změny v projektu.
     - Nejedná se o STAVEBNÍ DOZOR

7. Rekonstrukce objektu – f) Projekt k rekonstrukci

- **Cenové nabídky:**

1. CZECHARCH Domaslavice, Radomír Král **463.000 Kč**
   - Nabízená cena za přípravnou část: 148.000 Kč
   - Nabízená cena za navazující pr. dokumentaci: 315.000 Kč

2. FS Vision, Ing. arch. Jindřich Kejík **382.500 Kč**
   - Nabízená cena za přípravnou část: 129.500 Kč
   - Nabízená cena za navazující pr. dokumentaci: 303.000 Kč
     - Možná dotace na přípravu EFEKT 2018 (MPO) 50.000 Kč

7. Rekonstrukce objektu – g) zateplení obálky domu

- **Rekonstrukce obálky domu na základě projektu (bod 7, f) této prezentace)**
  - Cíle rekonstrukce:
    1. oprava střešní krytiny,
    2. oprava obvodového pláště domu,
    3. dokončení výměny oken,
    4. snížení energetických nároků na vytápění,
    5. umožnění instalace alternativního zdroje vytápění (tep. čerpadla)
    6. zvýšení hodnoty nemovitosti
    7. zatraktivnění bydlení (lepší vzhled).
- **Předpokládaná cena rekonstrukce cca 8.000.000 Kč**
  - Výsledná cena vzejde ze soutěže dle projektové dokumentace.

7. Rekonstrukce objektu – h) výměna schránek

- **Cenová nabídka: KOVOSYSTÉM spol. s r.o.**
  - A) rovné schránky B04: 33.055 Kč
  - B) šikmé schránky D04: 37.025 Kč
  - Doprava + montáž: 5.750 Kč

  - Varianta A celkem (včetně DPH) **38.805 Kč**
  - Varianta B celkem (včetně DPH) **42.775 Kč**

7. Rekonstrukce objektu – h) výměna schránek

- **Cenová nabídka:** **POŠTOVNÍ SCHRÁNKY – SLANSKY**
  - rovné schránky B04 (bílá barva) včetně montáže **36.478 Kč**

7. Rekonstrukce objektu – i) renovace úklidového koutu

- **Odhadované náklady:** **30.000 Kč**
  - vyklizení a demontáž stávající konstrukce
  - vyzdění koutu (lehké tvárnice, např. YTONG)
  - osazení zárubní, dveří a kování
  - štukování + malování (uvnitř / vně)
  - Osvětlení
  - vybavení:
    - 1x výlevka
    - 1x vodovodní baterie
    - 1x police / regál
    - 1x věšák / háčky

7. Rekonstrukce objektu – cenový odhad

- **Souhrnné náklady zmíněných rekonstrukcí a investic** (zaokrouhleno na celé tisíce):
  - **vnitřní prostory:** **4.154.000 Kč**
    - elektrické rozvody, zvonky, bezpečnostní kamery 500.000 Kč
    - výtahy 2.200.000 Kč
    - sklepní kóje 690.000 Kč
    - sklepní prostory 100.000 Kč
    - malování 200.000 Kč
    - podlahy 397.000 Kč
    - schránky 37.000 Kč
    - úklidový kout 30.000 Kč
  - **venkovní prostory:** **8.400.000 Kč**
    - Projektová dokumentace 400.000 Kč
    - Realizace zateplení 8.000.000 Kč
  - **Celkové odhadované náklady:** **12.554.000 Kč**
    - Odhadovaný podíl nákladů na bytovou jednotku dle bytové plochy:
      - 2 + kk (44,7m^2) 171.550 Kč
      - 3+1 (81,5m^2): 312.775 Kč
      - 4+1 (100,2m^2): 384.550 Kč

7. Rekonstrukce objektu – financování

- **<u>Celkové odhadované náklady:</u>** **12.554.000 Kč**
  - **Pokrytí nákladů na rekonstrukci z „fondu oprav“**
    - Současný stav FO k 16.11.2017: 4.800.000 Kč
    - Měsíční přírůstek do FO od ledna 2018: 81.976 Kč
  - **Pokrytí nákladů na rekonstrukci formou hypotečního úvěru**
    - Výše hypotečního úvěru 8.000.000 Kč
    - Výše úrokové sazby 1.99%
    - Délka splácení / fixace 13/13 let
    - Měsíční splátka úvěru 67.636 Kč
    - Úroky za celé období 927.997 Kč

7. Rekonstrukce objektu

- **Hlasování o bodech rekonstrukce:**
  - F) zakázka na projektovou dokumentaci k rekonstrukci
    - Cenová nabídka: 1)
      2)
  - H) poštovní schránky do vchodu 918
    - Cenová nabídka: 1)
      2)
  - I) renovace úklidového koutu s odhadovanými náklady 30.000 Kč

- **Nominace členů do výběrové komise na rekonstrukce**
  - Komise zhodnotí nabídky na rekonstrukce v bodech: 7 A), B), C), D), E), G)
  - Doporučení komise na konkrétního zhotovitele bude předloženo na následujícím shromáždění ke schválení

8. Nabídka úvěru na rekonstrukci

ČESKÁ SPOŘITELNA

Nabídka financování pro Společenství vlastníků jednotek Burianova 917 a 918, Liberec

Účel úvěru:

a) rekonstrukce nemovitosti

Druh úvěru:

investiční

Výše úvěru:

investiční úvěr – je poskytován až do výše 100 % celkových projektových nákladů
úvěr č. ve výši 8.000.000 Kč

Splácení úvěru:

a) doba splatnosti až 25 let
b) doba čerpání úvěru až 24 měsíců
c) splácení – měsíční

Měsíční splátka úvěru nesmí přesáhnout 85 % hodnoty měsíčních příspěvků do fondu oprav. Splátky úvěru, úroků a poplatků jsou realizovány z běžného účtu klienta vedeného u České spořitelny, a.s.

Podmínky poskytnutí:

schválení podmínek členskou schůzí, dle platných stanov
založení běžného účtu u České spořitelny a.s.

Úroková sazba:

Výše úvěru:	**8.000.000,- Kč**
Splatnost	**13 let včetně doby čerpání 24 měsíců tj. 132 splátek**
Způsob splácení:	**Anuitní**
Frekvence splátek	**Měsíční**
Typ úrokové sazby	**pevná**

Fixace úrokové sazby	**13 let**
Výše úrokové sazby	**1,99** % p.a.
Splátka úvěru	67.636 Kč
Úroky za celé období	927.992 Kč
Minimální fond oprav	79.811 Kč

*) za předpokladu, že nedojde po celé období splácení ke změně frekvence splácení apod. úroková sazba se může změnit před podpisem smlouvy, dle aktuální ceny zdrojů na trhu.

investiční úvěr – pevná úroková sazba (anuitní způsob splácení úvěru)

anuitní způsob splácení – k poslednímu dni v měsíci se hradí stále stejná splátka, která v sobě zahrnuje jak splátku jistiny, tak splátku úroků

pevná úroková sazba na zvolené období – jistota, že po zvolené období se úroková sazba nezmění

Podmínky čerpání úvěru:

a) převodem na účet dodavatele na základě předložených faktur
b) klient vloží na běžný účet vedený u České spořitelny, a.s. prostředky v minimální výši dle níže uvedených podmínek, přičemž tato částka bude po dobu trvání úvěru minimálním povinným zůstatkem běžného účtu:

Poplatky:

- poplatek za správu a vedení úvěrového účtu 100 Kč/měsíčně
- jednorázový poplatek za komplexní posouzení a vyřízení žádosti o úvěr je 5.000 Kč
- 0,5 % p.a. závazková provize v době čerpání úvěru z jeho nevyčerpané částky

Poplatky za předčasné splacení úvěru:

a) v případě mimořádné splátky uskutečněné v souvislosti s prodejem jednotky (byt, nebytový prostor) jinému vlastníkovi – **bez poplatku**
b) v případě mimořádné splátky uskutečněné z poskytnutých dotací pro daný projekt – **bez poplatku**

Sankce za neplnění nepeněžních závazků

- max. 10.000,- Kč

Zajištění úvěru:

zástava pohledávek běžného účtu vedeného u Banky ve výši 2-6 měsíční splátky

Platební styk

1. Zařízení a zrušení Firemního konta Klasik České spořitelny	
Zřízení zdarma	Zřízení zdarma
Zrušení zdarma	Zrušení zdarma

2. Základní balíček – měsíčně	
2.1 Vedení účtu	
Cena za vedení účtu	**299 Kč po dobu vedení 2 roky zdarma**
2.2 Služby v základním balíčku	
Debetní karta VISA Business	zdarma
Neomezené platby	zdarma
SERVIS24 – internetové a telefonní bankovnictví včetně Mobilní banky	zdarma
Firemní kontokorent s limitem do 50 tis. Kč	zdarma
Spořící účet s úrokem 0,3% p.a. do 1 mil. Kč bez výpovědní lhůty	zdarma

Nabídka je vypracována dne 15.11.2017 a platí po dobu 90-ti dnů.

Kontaktní osoba:

Jana Vinšová
firemní poradce
Česká spořitelna, a.s.

9. Požární bezpečnostními předpisy budovy

- **Poplachové směrnice**
  - Předpis, umístěný u vstupu do budovy, každý je povinen se jím řídit.
- **Prevence vzniku požáru**
  - Skladování hořlavých a výbušných věcí ve společných prostorech (viz Domovní řád).
- **Prostředky zamezující šíření požáru**
  - Protipožární dveře:
    - nutná roční prohlídka ,
    - jsou osazeny samozavíracím systémem (BRANO),
    - kontrola celistvosti zpěňovacích pásek ,
    - tyto dveře jsou taktéž vstupní dveře do bytů!
  - Hasicí přístroje, hydranty:
    - nutná pravidelná prohlídka ,
    - jsou osazeny v suterénu a v posledním patře u výtahů,
    - na doporučení navýšit počet HP i do mezipater tak, aby měl každý obyvatel možnost včas zasáhnout.
- **Únikové cesty**
  - Chodby, schodiště, dveře:
    - nesmí být blokovány žádnými předměty,
    - nesmí být zamykány,
    - musí být označeny piktogramy viditelné i ve tmě
  - Únikové plány
    - definují a zobrazují únikové cesty
    - po rekonstrukci budovy budou vytvořeny a vyvěšeny.

10. Využívání společných částí domu

- Společné části domu definuje prohlášení vlastníka budovy.
  - Toto prohlášení vlastníka je uloženo na Katastru nemovitostí Liberec
- Společnými částmi domu jsou mimo jiné také:
  - Kočárkárna / kolárna (místnost za schránkami)
  - Prázdné místnosti v suterénu.
  - Sušárny na patrech
- Dohoda nad využíváním sušáren na patrech

11. projednání problému s nájemnicí nosící do svého bytu odpad

- 2. listopadu 2017 se uskutečnila prohlídka bytu ve vchodě 917,
- prohlídky se účastnili:
  - pan Zdeněk Bartoš (zástupce SVJ),
  - pan Roman Souček (zástupce vlastníka, OSBD),
  - nájemce bytu.

- V době prohlídky nebylo shledáno, že by se v bytě nalézali odpadky tak, jak bylo ohlášeno sousedy.
- Dotyčný zápach se v bytě nacházel.

12. Volná diskuze