# 

## Zpráva pro Shromáždění SVJ Gagarinova 18-22; 24 a 26 a 28-32 a členskou schůzi BD,

**konané oběžníkem s korespondenčním hlasováním listopad / prosinec 2020**

**a výzva k rozhodnutí vlastníků jednotek per rollam**

**I. Zpráva o činnosti představenstva BD (správce) od poslední schůze**

* Bytové družstvo působí jako správce objektu na základě mandátních smluv, Smlouvy o spolupráci a Pravidel hospodaření - materiály schválené v roce 2017,
* představenstvo : Berger, Frühauf, Galoda , Langer, Petrželka. Kontrolní komise: Brož, Jasanská; Křístek. Zapsáno v Obchodním rejstříku KS v Plzni,oddíl Dr, vložka č. 1673 ; 4 leté funkční období do roku 2022 .
* Naše 3 SVJ – předsedové společenství vlastníků pp. Galoda G18-22 , Frühauf G24&26, Langer G28-32,potvrzeni v prosinci 2016 a jejich 5tileté funkční období je do roku 2021
* Správci vchodů: G18,20,22 - pan Křístek; G24&26 - pan Frühauf; G28- pan Petrželka; G30, pan Langer; G32 paní Jasanská
* Provozní a mzdová účetní - paní ing. Kostková
* Úklid společných prostorů : G18,24,26 pan Křístek; G 20,22,28 paní Molodovcová; G30 a 32 pan Spiegel .Úklid sněhu v zimním období – fy SkyClean toto provádí od prosince do února včetně. V listopadu nebo březnu v případě nutnosti správci
* Změny v členské základně – zemřela paní Alena Čábelová Gagarinova 18.; vlastnické změny: byt č. 7/ G18 manželé Slukovi prodali byt manželům Zichovým; byt č.15/G 30 , paní Linertová prodala byt manželům Fikkerovým; změna vlastníka bytu č.3/G26- pan Vegricht prodal byt paní Mgr Spilkové; změna vlastníka bytu č.8/G26 - manželé Hladíkovi prodali tento byt paní Janě Beranové; manželé Broukovi převedli byt č.14 /G28 na svoji dceru Sylvu Broukovou
* Pohledávky: Zástupce majitelky bytu č. 18/G20 odmítá proplatit nedoplatek z vyúčtování služeb za rok 2018 a 2019 a neuznává rozpis plateb od roku 2019; řešeno s majitelkou bytu ve spolupráci s AK. Vymáhání pohledávky vlastníka bytu č.8/G32, který odmítá zaplatit nedoplatek z vyúčtování služeb za rok 2019. Vymáhání rovněž řešeno ve spolupráci s AK
* Z dalších záležitostí řešených představenstvem a předsedy SVJ (kromě realizace a přípravy akcí z FO) vyjímáme
* *Jednání s technickým odborem MM KV ing .Pavlasovou (stav chodníků v okolí objektu)- zařazení opravy do návrhu plánu pro rok 2020, když se to nepodařilo v roce 2019*
* *Uzavření nové pojistné smlouvy s a.s. KOOPERATIVA do roku 2024. Pojistitel v porovnání se „starou“ pojistnou smlouvou zlepšil parametry řady produktů za stejnou cenu.*
* *Další operátoři internetu a televize – povolena instalace optické přípojky a vnitřních rozvodů společnostem STARNET a CETIN. Kromě operátora ABC Net je tedy rozšířena možnost výběru pro uživatele o další dva operátory. Byla zamítnuta žádost dalšího zájemce operátora T-Mobile. K propojení těchto rozvodů byla provedena průchodka podhledem v podchodu G24 a 26, kterou jsme použili i pro rozvody pro řízení nových systémů dveří pro všechny vchody, s předstihem také pro kamerový systém a také, do budoucna, i pro převedení rozvodů STA se střechy do suterénních prostorů.*
* *Uzavření nájemních smluv nebytových prostor v suterénu a na terasách*

**II. Zpráva o hospodaření BD za rok 2019, schválení roční uzávěrky 2019** – (viz tabulka Hospodaření 2019 jako příloha č.1). V případě požadavku na podrobnější informace je možno nahlédnout do prvotních účetních podkladů.

|  |
| --- |
| **III. Tvorba zdrojů a čerpání příspěvků na údržbu a opravy ("Fond oprav") k 31.10.2020**  **a předpoklad do konce roku** |

(příloha č. 2)

**FO 2020** Mimo plán realizovány

* Rekonstrukce dlažby v podchodu G24a26 a nové provedení zámkovou dlažbou v souvislosti opravou chodníku. Bez zvýšení dlažby by vzniklo nebezpečí vtékání vody do podchodu z opraveného chodníku.
* Dlažby u vchodů G28 až 32, kde jsme hradili vícepráce oproti rozpočtu města (zámková dlažba, zvýšení k pohodlnější chůzi,) související s opravou chodníku
* Malování schodišť a nátěry konstrukcí (G 18,20, hala 22, 24 a 26)
* Pilotní realizace bezklíčového systému uzavírání vchodových dveří ve vchodech G24 a 26 (čtečky, čipy, magnetické uzamykání dveří, možnost registrace vstupů do vchodu). Bydlícím v těchto vchodech byly z FO poskytnuty čipy podle principu – počet bydlících osob v bytě +1. V návrhu plánu na rok 2021 je ke schválení předložena realizace tohoto systému i pro ostatní vchody (přední i zadní). Cílem je zvýšení spolehlivosti uzamykání vchodových dveří a snížení hlučnosti Představenstvo doporučuje vlastníkům seznámit se s tímto novým systémem. Obyvatelé vchodů G24 a 26 jim jistě rádi zařízení předvedou a poskytnou jim informace o zkušenostech s tříměsíčním provozem. Bude to vhodné pro jejich kvalitní rozhodování pro schválení realizace tohoto systému i na ostatní vchody v roce 2021.
* Rozvody pro řízení bezklíčového systému a kamerového systému. Představenstvo rozhodlo o této akci, protože se jevilo jako účelné tyto rozvody realizovat již v souvislosti s realizací pilotního projektu pro vchody G24 a 26 a využít je i na ostatní vchody (viz plán 2021 akce 3,4,5 a 6).
* Lité podlahy ve vchodech G30, G20, G22, G18. Vychází z požadavků na omyvatelný povrch podlah v suterénních prostorách a zlepšení celkového vzhledu suterénních prostor. Navrhuje se pokračovat i v příštím roce (viz akce č.7 v příloze č 3)

**IV. Návrh plánu FO na rok 2021** (příloha č. 3)

Komentář k vybraným položkám návrhu plánu FO 2021

1. **Schodišťové lodžie** – hlavním důvodem k zařazení do plánu je havarijní stav stávajícího zábradlí

Varianta 1a

Řeší prostou výměnu stávajícího zábradlí za konstrukci s ochranou žárovým zinkováním. Zábradlí bude podle nové normy ve výši 110 cm od podlahy. Vzdálenost zábradlí od stávajícího zateplení umožní do budoucna řešit dozateplení objektu o tlouštce 12 cm. Na stávající dlažbu bude položena nová dlažba formátu 30x30 cm zakončená keramickými okapničkami a soklíkem. Čelo nosného panelu podlahy bude vyspraveno zalitím betonem a ošetřeno perlinkou. Zvažujeme ještě přizateplení rohů u stropu lodžie polystyrenovými profily k potlačení tepelných mostů v těchto partiích. Pro realizaci této varianty není potřeba stavebního povolení. Oslovili jsme dva zhotovitele Sova a Prostav a byl vybrán Prostav.

Varianta 1b – vyzdění a zasklení

K variantě 1a, výměna kovového zábradlí za stejné jsou obavy, že by mohlo dojít k situaci, kdy by šlo o vyhozené peníze. U této varianty nám hrozí, že do roku 2025 dostaneme nařízení snížit energetickou náročnost budovy. Nyní je naše Energetická náročnost budovy D – méně úsporná.

9. 7. 2018, vstoupila v platnost Směrnice evropského parlamentu a rady (EU) 2018/844, o energetické náročnosti budov a směrnice 2012/27/EU o energetické účinnosti. Ta má za cíl urychlit cenově výhodné renovace stávajících budov s výhledem docílit do roku 2025 snížení emisí o 55% a do roku 2050 o 95% současného stavu).

Abychom dosáhli požadovaných parametrů (zatím je neznáme), budou se muset určitě odstranit všechny tepelné mosty. V případě lodžie by se musela podlaha balkonu zateplit minimálně 15 – 20 cm, stejně tak i strop a zbývající 3 stěny. U zděné varianty by se zateplovala pouze vnější část balkonu, kde plocha k zateplení je 5,33 m2. U první varianty je plocha k zateplení 16,25m 2 tedy to je 3x větší plocha. Pokud by se první varianta dělala už nyní v navrhovaném rozsahu, pak by se musela znovu předělávat i dlažba a zábradlí posunout o výšku izolace na předepsaných 1,1m.

Výhody varianty zazdění a zasklení: došlo by k ucelenějšímu uzavření vnější obálky budovy (zde současnosti spadáme do kategorie G), což by vedlo k lepšímu zateplení. Už by tam nepršelo a odstranil by se věčný problém s dlažbou. Je to investice do budoucnosti, která se vyplatí.

Nevýhody: požární směrnice neumožňují mít za sebou dvě skleněné stěny, proto by se stávající musela vybourat. V mezipatře by tak vznikl větší prostor viz obrázek ze Staré Role, kde toto mají již vyřešeno.(viz příloha č. 4) . Určitou nevýhodou je, že na tuto akci je potřeba požádat o 3 stavební povolení, pro každé SVJ zvlášť. Žádosti musí předcházet projekt. Proto prozatím tuto akci nezařazujeme do plánu na pro rok 2021 a příprava by byla zahájena po případném odsouhlasení akce shromážděním SVJ

1. **ZZábradlí u vchodových dveří** – pokud bude schválena a realizována varianta 1a Schodišťové lodžie, nabízí se vyměnit i zábradlí u zadních vchodů G18 a G28 a s nimi i zábradlí u předních vchodů. Konstrukce opatřená ochranou žárovým zinkováním
2. **VVstupní bezklíčové dveře** (viz také související akce č. 4,5 a 6)– navazuje na pilotní realizací tohoto systému ve vchodech G24 a 26 v letošním roce. Systém funguje 3 měsíce a podle získaných zkušeností je zavírání dveří spolehlivější. Stávající elektromagnetické zámky BERA – počítá se s jejich postupným následným využitím pro suterénní průchozí dveře.
3. **PPořízení čipů pro vchody G18-22 a G28-32** – Pro realizaci pilotního projektu ve vchodech G24 a 26 byly z FO hrazeny čipy pro jednotlivé byty principem počet osob bydlících v bytě +1. Podle průměrného počtu osob vychází potřeba hradit z FO 350 čipů . což při ceně 200 Kč za čip představuje 70.000 Kč. Požadované čipy nad tento limit si budou vlastníci hradit sami. Pokud bude akce schválena, budeme se ještě snažit cenu čipů snížit. Předsedové SVJ a funkcionáři bytového družstva a servisní pracovníci (úklid, pošta, servis výtahů, údržba elektro, …) již čipy s potřebnými přístupovými právy maj - byly jim předány již pro vstup do vchodů G24 a 26. Evidence a pořizování nových čipů bude v plné kompetenci správce.

5.

**Kamerový systém** – počítá se s umístěním kamer u každých vstupních dveří to je 12 ks kamer . Bezpečné uchovávání záznamů dle platné legislativy (např. 7 dní nepřetržitě). Zhotovitel zajistí potřebná povolení podle pravidel GDPR.

6.

**HW&SW** pro provoz vstupních dveří a kamerového systému Hardwarové a softwarové vybavení potřebné pro registraci (Protokol) vstupů do objektu (podle čísla čipu) a uchovávání záznamů z kamer, včetně příslušných rozvodů.

**4 Přílohy k zápisu - dle textu**