

ZÁPIS ZE SCHŮZE VÝBORU

Společenství vlastníků domu Vlastina 846/40

Schůze konána dne 30. září 2014 od 18:00

Za Výbor přítomni: Ing. Jiří Klein, Mgr. Marek Ouředník, Jiří Keřlík

Program schůze:

- Finanční plán na období podzim/zima
- Plán prací na období podzim/zima
- Realizace renovace vstupních prostor
- Projednání možnosti zakoupení a distribuce nových vstupních čipových karet / čipů
- Zajištění technické kontroly stavu střechy
- Dodatek k mandátní smlouvě (příkaz) s obchodní společností SOFTLINK, s. r. o.
- Hodnocení úklidu v domě
- Výzva k ustavení orgánu Kontrolní komise či výkon informačních práv (§§ 1178, 1179 NOZ)
- Uveřejnění zákazu skladování věcí ve společných prostorách

Průběh jednání a přijatá usnesení:

Výměna vodoměrů:

Výbor momentálně jedná o plánované výměně vodoměrů na teplou i studenou vodu, která bude provedena nejpozději do konce roku 2014.

Termín bude stanoven na základě možností dodavatele, který momentálně zpracovává nabídku. Pro výměnu vodoměrů bude potřeba, aby každý vlastník zajistil zpřístupnění bytu v daném termínu, o kterém bude informován s dostatečným předstihem.

Finanční plán:

Finanční plán pro následující období podzim/zima počítá zejména s renovací vstupních prostor přízemí a 1. NP. Přesný rozpočet bude oznámen na informační desce.

- **Aktuální stav Fondu oprav: 1 083 579,40 Kč**

- **Aktuální stav bankovního účtu: 1 273 465,10 Kč**

Předpokládaný vývoj Fondu oprav do jara 2015:

1 083 000 Kč (aktuálně)
– 900 000 Kč (renovace vstupních prostor)
– 130 000 (provoz)
+ 735 000 (příspěvky do FO za 7 měsíců)
= 808 000 Kč (předpokládaný stav FO v dubnu 2014)

Finanční plán rovněž počítá s nutností zachování finanční rezervy, která bude sloužit k uhrazení fakturace za spotřebu studené vody, kterou v měsíci lednu fakturuje Společenství vlastníků Ciolkovského 857 a dále rezervu na případné opravy střešní krytiny (o tomto bude Výbor informován přibližně 10. října 2014).

K aktuálnímu stavu dlužníků Výbor v měsíci září odeslal celkem pět doporučených dopisů členům společenství, kteří dluží minimálně příspěvky do fondu oprav za dva měsíce. Současně byli tito vyzváni k uhrazení též společností CP-FIN s.r.o., která spravuje pro společenství účetnictví a předpis služeb. Předpokládáme, že do konce roku 2014 bude vydán platební rozkaz vůči panu Petru Černošlávkovi, který dluží (v žalobě) 28.310 Kč. Větší počet dlužníků představuje doposud neuhrazené nedoplatky za rok 2013, k čemuž budou tito vyzváni. Výbor vyzve též členy společenství, kteří se nepřihlásili o vyplacení přeplatku.

Plán investic a prací:

Do konce roku 2014 bude realizována renovace vstupních prostor domu, tedy 0. a 1. Patra. Rozsah prací bude následující:

- Výměna vstupních portálů – v předu automatický výsuvný, vzadu klasický na klíč.
- Nová dlažba v 0. a 1. patře
- Likvidace obkladu stěn a výmalba emailovým soklem
- Výměna protipožárních dveří ke sklepům a k bytovým chodbám v 1. patře
- Výměna ocelových dveří mezi výtahy a schodištěm v 0. a 1. Patře
- Instalace čistících zón u vstupů
- Instalace designových prvků pro zvelebení společných prostor

Na jaře 2015 bude navíc renovován vstupní mostek u zadního vchodu.

K výše uvedenému výbor realizoval výběrové řízení, na základě kterého obdržel nejprve osm nabídek. Žádná z firem ale nenabídla nic zajímavého, a žádná nabídka tedy nebyla vybrána. Výbor rozhodl o využití služeb architektky, která sestavila konkrétní návrh a zpracovala projekt použitelný k nacenění. Následně byly u firem účastnících se výběrového řízení poptány cenové nabídky k projektu. Ze čtyř firem, které o projekt projeví zájem, výbor obdržel tři cenové nabídky, z nichž jednu vyřadil jako nedostatečně zpracovanou.

Výbor nyní zvažuje dvě finální nabídky od níže uvedených obchodních společností:

- <http://balkap.cz/>
- <http://www.mpvabo.cz/>

Výsledek výběrového řízení, celkový rozsah prací, cenové náklady a především termíny prací a nutná omezení pohybu v přízemí a 1. patře budou členům společenství s předstihem oznámeny na informační desce a též na webových stránkách společenství.

Výbor předpokládá, že renovační práce by mohly proběhnout na přelomu podzim/zima a bude se zasazovat, aby práce započali co nejdříve.

Výbor kontaktuje odpovědnou pracovníci Úřadu MČ Praha 6, odbor životního prostředí stran úpravy borovice stínící několika bytovým jednotkám.

Řešíme varianty: a) prořez spodních větví
b) pokácení a náhradní výsadba okrasných keřů.

Výbor se kloní k variantě prořezu, který se pokusí zajistit tento podzim. V případě, že by se tím problém nevyřešil a stínění by pokračovalo, přikročilo by se příští rok k pokácení a výsadbě náhradní zeleně ve formě nízkých okrasných keřů.

Pro rok 2015 Výbor plánuje následující investice, které se budou realizovat dle finančních možností, pravděpodobně na podzim.

- Výměna protipožárních dveří k bytovým chodbám 2.-12. patro
- Výměna ocelových dveří ke schodišti 2.-12. patro
- Výmalba chodeb 2.-12. patro
- Likvidace stávajícího obložení stěn (odporuje požárním předpisům)
- Nová PVC podlahová krytina u výtahů a v bytových chodbičkách

Nové vstupní čipy:

Součástí renovace vstupních prostor bude i zbudování nového vstupního portálu u hlavního vchodu domu. Nově bude dům zpřístupněn tímto hlavním vchodem pouze po užití čipu, již nikoliv klasického klíče. Výbor SVJ se usnesl na tom, že tyto vstupní čipy v počtu dva čipy pro každý byt, budou hrazeny z Fondu oprav a distribuovány vlastníkům bytových jednotek. Předpokládaná cena všech čipů je cca 35 000 Kč, nicméně cena může být i nižší v závislosti na nejvýhodnější nabídce.

Kontrola technického stavu střechy:

K revizi střešní krytiny byla přizvána poptávkou obchodní společnost SYANCO, s. r. o. (<http://www.syanco.cz>), která provede bezplatnou kontrolu střechy a následně vypracuje posudkovou zprávu, kterou předloží Výboru. K revizi by mělo dojít do konce měsíce října 2014. Střešní krytina bude takto zkontrolována po dvou letech, přičemž Výbor eviduje pro finanční plán i případné opravné práce na střeše domu.

Dodatek ke smlouvě SOFTLINK:

Společnost SOFTLINK byla obeslána dodatkem mandátní smlouvy (nově příkazní smlouva dle § 2430 NOZ), který sestavil Výbor, jako reakci na uplynulé potíže s vyúčtováním roku 2013. Dodatek precizuje původní mandátní smlouvu, aby při předkládání vyúčtování členům společenství nedocházelo k chybám, dále byla stanovena mezní lhůta předložení vyúčtování a rovněž smluvní pokuta za chyby v těchto vyúčtováních.

Tento dodatek byl společností Softlink s.r.o. přijat a podepsán.

Úklid v domě - hodnocení:

V měsíci říjnu bude proveden úklid společných lodžii, včetně umytí vnějšího zasklení. Bude rovněž proveden úklid ve společných prostorách sklepů. Výbor upozorní paní Pelikánovou, aby byl lépe prováděn úklid povrchu poštovních schránek a utírání prachu, např. na mřížích ke sklepním prostorám a hydranty v celém domě. Zároveň bude paní Pelikánová upozorněna na nutnost přesnějšího vyplňování výkazu provedených úklidových prací.

Kontrolní komise:

Výbor společenství vyzývá členy společenství, aby se přihlásili k činnosti členů Kontrolní komise. Tento orgán není dlouhodobě ustaven. Hlasování o ustavení Kontrolní komise může proběhnout per rollam či se může uskutečnit při řádné schůzi shromáždění na jaře 2015. Kontrolní komise je kontrolním orgánem, který může nahlížet do dokladů a projednávat stížnosti členů společenství. Kontrolní komise je nezávislým orgánem a odpovídá pouze shromáždění. Pokud budete mít zájem o činnost člena Kontrolní komise, obraťte se na členy Výboru skrze kontakty: www.vlastina846.info. Pokud by člen společenství chtěl uplatnit svá informační práva (seznámit se např. s uzavřenými smlouvami či nahlédnout do účetních dokladů apod.), která přiznává nový občanský zákoník v § 1178 a §1179, může tak učinit po předchozí domluvě se členy výboru.

Skladování věcí ve společných prostorách:

Výbor důsledně upozorňuje členy společenství, že dle účinné právní úpravy (zákon č. 133/1985 Sb., o požární ochraně) jsou především chodby k bytům, ale i další společné prostory vnímány jako unikové prostory a skladování věcí zvyšuje požární riziko. Na toto ostatně upozorňuje i každoroční požární inspekce. V případě požáru domu se uskladněné věci v chodbách a dalších společných prostorách stávají rizikem a případným snížením náhrady v rámci pojištění domu. Dle čl. XIII písm. a) a e) je člen společenství povinen řídit se platnými právními předpisy, které se vztahují k užívání bytů a společných prostor, včetně usnesení Výboru.

Při nálezů uskladnění věcí, které zásadně brání volnému průchodu anebo zvyšují požární riziko, nebo při nálezů jakýchkoliv věcí odložených v chodbách u sklepních kóji, výbor vyzve vlastníka k odstranění. Pokud tak nebude učiněno ve stanovené lhůtě, budou věci odstraněny a vlastníku bude předložen účet za odvoz a likvidaci.

Tento zápis bude bez zbytečného odkladu uveřejněn na informační desce v přízemí domu, rovněž bude uveřejněn na webových stránkách www.vlastina846.info a po předchozí domluvě bude k nahlédnutí, včetně podkladů, k dispozici v kanceláři Výboru členům společenství.

V Praze dne 30. září 2014

.....
Ing. Jiří Klein
Předseda Výboru

.....
Mgr. Marek Ouředník
Místopředseda Výboru

.....
Jiří Keřlík
Člen Výboru

Společenství vlastníků domu Vlastina 846/40
Vlastina 846/40 Praha 6 161 00
IČ: 276 29 023

www.vlastina846.info

otisk razítka
Společenství vlastníků domu Vlastina 846/40