

ZÁPIS ZE SCHŮZKY VÝBORU SVBJ domu A5
konané dne 24.10.2019 v domě A5, Dětská 21, Praha 10

Kontrola úkolů:

- Prohlídky bytů a revize plynu ve dnech 10. a 11.9.2019: Provedeno.
- Oprava vedení topení ve sklepě vchodu č.27: Vedení odizolováno a prohlédnuto, nebylo nalezeno poškození. Topení je již natlakováno a trubka nikde nekape. Bude dále sledováno paní Petrovou.
- Zazdění otvorů ve sklepě vchodu č.27: Provedeno
- Nové popisky pro stoupačky: Jsou v tiskárně a firma TEPLO CZ je rozvěsí.

Nově projednáváno:

Příprava předávacího řízení stavby:

Ve dnech 10. – 11.9.2019 byla provedena kontrola provedení díla v jednotlivých bytových jednotkách vlastníků, kde byly ze strany vlastníků uvedeny vady a nedodělky.

V týdnu od 14.10.2019 předal ing. Straka členům výboru tyto záznamy s žádostí, aby u jednotlivých vlastníků ověřili, zda jsou vady či nedodělky odstraněny, případně zda nejsou jiné. Členové výboru uplatňují k dnešnímu dni následující vady a nedodělky:

Vchod č. 23 – díra ve sklepní kóji manželů Polákových, u potrubí vedoucího do vchodu č. 21

Vchod č. 25 - p. Cerha žádá zatmelit WC – vyřídí Ing. Vyhnalík

- nefunkční topení na WC u p. Vyhnalíka a pí. Tothové

Vchod č. 27 – uvolnila se roura u vchodu do sklepa, opatřit popiskami nové vedení (týká se i ostatních vchodů)

Vchod č.29 - P. Pokorný reklamoval připojení sporáku, údajně nejsou funkční plotýnky – bude řešeno po dohodě s p. Pokorným dle jeho časových možností

P. Kalač písemně požádal o projednání stížnosti vlastníků na topení – údajně topení topí jen někdy. Bylo vysvětleno, že systém topení je nastaven tak, že ve dnech, kdy venkovní teploty přesáhnou 18°C, topení se vypíná. Automaticky se znovu zapne, když vnější teplota klesne na 15°C. Přesto bude provedena kontrola změřením teplot v bytech vlastníků.

Vchod Bečvářova – prasklý odlitek v rozvodně – bude prověřeno

Ing. Straka informoval členy výboru o dosavadním financování stavby. V mimořádných platbách do fondu oprav, zaslaných vlastníky, se nashromáždila částka 900.652,-Kč. Po zaplacení bankovních poplatků je na tomto zvláštním účtu částka 899.705,-Kč. Jednorázovou platbu do fondu oprav ve výši 20.833,-Kč neposlali vlastníci Cerha, Červená, Chalupová, Jílek, Karešová. Vlastníci p. Cerha a pí. Chalupová platí po předchozí dohodě ve splátkách. Členové výboru odsouhlasili, že vlastníků Červené, Jílkovi a Karešové bude od ledna 2020 zvýšena platba do fondu oprav o 400,-Kč měsíčně až do zaplacení stejné částky, jakou přispěli všichni ostatní vlastníci.

Firmě TEPLO CZ s.r.o. jsme dosud zaplatili ve třech fakturách částky (včetně DPH):

I. fakturace 1,026.798,30 Kč

II. fakturace 361.473,75 Kč

III. fakturace 149.521,85 Kč

Zbývá zaplatit: 1,588.633,- Kč. Z této částky se však před poslední fakturací odečítá pozastávka ve výši 15% z celkové ceny díla na dobu 3 měsíců.

IV.faktura vystavená firmou TEPLO CZ s.r.o. je tedy ve výši 1,119.668,70 Kč.

Ing. Straka dal hlasovat o tom, zdali členové výboru souhlasí s proplacením této IV.faktury. Všichni přítomní členové výboru vyslovili souhlas.

Při dofinancování pozastávky se současně dořeší i případné zbylé finanční závazky a pohledávky.

Protože stavba je dokončena, byl dojednán termín předání a převzetí stavby na 30.10.2019 v 18,00 hodin. Převzetí stavby se zúčastní za SVJ všichni členové výboru, za zhotovitele jednatel firmy TEPLO CZ s.r.o. p.Nohejl. Dále bude pozván projektant a stavební dozor Ing. Galád. Ing. Straka předal panu Nohejlovi seznam dokumentů k převzetí stavby.

Měření teploty v bytech:

Pro zjištění spolehlivých údajů o teplotě v bytech vlastníků bylo prováděno ve dnech 28.9. až 30.9. ve čtyřech bytech (vchody 21, 23, 29 a Bečvářova 4) 3x denně měření teploty (v 8, 14 a 20 hodin). Naměřené teploty byly v rozmezí 21 – 25°C. Naměřené údaje byly předány Ing. Galádovi jako podklad pro případné korekce nastavení SOOS.

Nedodržování povinností vlastníků při rekonstrukci bytů:

Členy výboru bylo zjištěno, že někteří vlastníci, kteří provádějí v bytech vlastní rekonstrukci, přitom hrubě porušují stanovy společenství, a to článek XIII, odstavec 2, písmena a, d, e, k.

Jedná se zejména o nesplnění povinnosti předat výboru projektovou dokumentaci v případě, že vlastník provádí rekonstrukci bytové jednotky, a dále pak povinnosti vlastníka zdržet se jednání, jímž by zasahoval do práva ostatních vlastníků jednotek.

Došlo i k případu, kdy vlastník paní Reinová při vlastní rekonstrukci bytu svévolně a bez povolení nechala odřezat registry topení v koupelně a na WC, čímž znemožnila vytápění těchto místností všem vlastníkům na dané stoupačce na dlouhou dobu. Tímto svým jednáním hrubě porušila nejen schválené stanovy SVJ, ale i občanský zákoník.

Výbor SVJ proto zaslal dopisy všem vlastníkům, u kterých zjistil porušování stanov SVJ, s výzvou zdržet se takového jednání a předat výboru příslušnou dokumentaci k prováděné rekonstrukci. Od vlastníků, kde došlo při rekonstrukci ke zbourání zdí, vyžádal výbor i odborný posudek statika, že provedenými úpravami nedošlo k narušení stability nemovitosti.

Výbor dále zjistil, že se množí případy nedovoleného a svévolného zasahování do otopné soustavy instalací tzv. „žebříčků“ na topné registry v koupelnách a na WC. Výbor důrazně upozorňuje všechny vlastníky, že takovým jednáním zasahují do společného majetku všech vlastníků. Navíc tím negativně ovlivňují správné fungování a vyváženost celé otopné soustavy. Na nepřipustnost svévolných zásahů do otopné soustavy byli všichni vlastníci již jednou informováni dopisem výboru SVJ ze dne 28.11.2017, někteří jej však zjevně nevzali na vědomí. Důsledkem jsou pak stížnosti některých vlastníků, že registry v koupelnách a na WC jim špatně topí.

Údržba zeleně

Pan Janečka, který se nám dosud staral o sekání trávníků, odmítl již dále tuto činnost pro nás dělat. Důvodem je „osázení“ travnatých ploch lomovými kameny, které provedli někteří vlastníci, a o které si sekací mechanismy ničí nože. Výbor již 14.6.2019 vyvěsil ve všech vchodech výzvu vlastníkům, aby odstranili kameny a dřeviny, kterými osadili společné travnaté plochy v rozporu s usnesením výboru, tato výzva se však minula účinkem.

Vzhledem k značně přerostlým travnatým plochám bylo nutné provést do konce letošního roku alespoň ještě jedno sekání trávy a ostříhání živých plotů a dále pak shrabání a odvoz spadaného listí. Požádali jsme proto našeho správce RIAS, aby poptal u zahradnických firem, kdo by tyto práce provedl ještě do konce roku 2019.

Nabídku zaslala firma Šticha: Jednorázová seč trávy 3900,-Kč, ostříhání živých plotů 2800,-Kč, shrabání listí 8000,-Kč. Členové výboru odhlasovali všemi hlasy objednání těchto prací. Současně vyzývají znovu vlastníky, kteří umístili na společných pozemcích v rozporu s usnesením výboru kameny a dřeviny, aby je odstranili. Pokud tak neučiní, výbor se již napříště nebude zabývat údržbou těchto pozemků a ponechá ji na těchto vlastnících. Všichni členové výboru sdělili toto usnesení výboru ve svých vchodech.

Dále bylo řešeno ošetřování zeleně v roce 2020. Vlastník p. Chalupová nabídla výboru, že zájem starat se o naši zeleň by měl její syn, požadoval by však platbu předem a neodvážel by posečenou travu, křoviny a shrabané listí, ale chtěl by u popelnic zbudovat dřevěný kompostér, kam by biologický odpad ukládal. Takové řešení výbor odmítl jako nepřijatelné.

Výbor se poté vrátil k nabídce firmy Šticha z února 2019, která byla cenově nejprázdnivější ze všech došlých nabídek. Částka za celoroční péči o zeleň v této nabídce je 59.900,-Kč. Bylo hlasováno, zdali má výbor dát pokyn našemu správci RIAS uzavřít smlouvu s firmou Šticha. Všichni členové výboru hlasovali pro uzavření smlouvy.

Výbor dále projednával návrh p. Franklové o využití státní dotace na výsadbu stromů. P. Mgr. Dvořáková předem celý dotační program prostudovala a podala výboru obsáhlou informaci. Výbor po projednání konstatoval, že administrace programu je značně složitá a stanovené minimální podmínky pro výsadbu a ošetřování stromů v dalších letech pro nás obtížně splnitelné. Proto výbor tento návrh zamítl.

Nedoplatky:

Celková výše nedoplatků k 30.9.2019 činí 11.421,78 Kč. Největší nedoplatek má Ondřej Wald 9.702,-Kč. S panem Waldem bude řešit jeho nedoplatek Mgr. Dvořáková.

Různé:

Pan Kalač předložil písemný návrh objednat přes RIAS pro celý dům elektrikáře, který by na domovní antény namontoval přijímače nového televizního signálu. Výbor návrh odmítl s tím, že příjem televizního signálu je věcí každého vlastníka a nikoliv SVJ.

Informace:

- Na žádost p. Petrové bylo objednáno vyčištění okapního svodu na jižní straně vchodu Dětská 27.
- V září byla provedena roční kontrola hasicích přístrojů
- Ing. Straka a Mgr. Dvořáková projednali s ČSOB odblokování dvou měsíčních splátek úvěru. Nyní je na našem účtu u ČSOB blokována pouze jedna měsíční splátka.
- Stavy na účtech:

KB	1. účet	569.665	
	2. účet	899.705	
ČSOB		632.054	disponibilní 549.554

Přítomni: Dvořáková Lillingová, Petrová, Straka, Vyhnalík
p. Nohejl – jednatel firmy TEPLLO CZ

Omluven: Kalač

Zapsal: Straka