

Příloha k zápisu ze schůze výboru SVJ Bechlínská 705, Praha 9 - podrobněji k projednávaným bodům:

a) plánované investice v roce 2009:

aa) regulace vzduchotechniky - na žádost výboru Správce (p. Beran) zajistil 2 nabídky na regulaci výkonu motorů VZT u odsávání z koupelen a WC. Levnější nabídku předložila společnost Skanska (cca 62 tis bez DPH), která už prováděla regulaci i na vedlejším domě "B". Druhá z nabídek – Václav Zavadil - je cca 2x vyšší. Regulace se bude provádět pouze snížením výkonu motorů na střeše - v bytech se do VZT zasahovat nebude, jen asi bude potřeba vyzvat obyvatele jednotek, aby zkusili VZT nezakrývat a posléze informovali o zkušenostech - předpokládaná investice tedy cca 62 tis. bez DPH

ab) protipožární nástěnky - z požární revize z 11/2008 vyplynulo, že stávající nástěnky umístěné ve vestibulech domu naprosto nevyhovují a MUSÍ být v nehořlavém provedení. Správce zajistil dvě nabídky, kdy u obou nabídek jedna nástěnka vyjde na cca 2 tisíce bez DPH. V této souvislosti bych doporučil zvolit nástěnky uzamykatelné, kovové se skleněnou výplní a nahradit jimi nástěnky ve vstupním vestibulu a s ohledem na informovanost vlastníků mající zde pouze parkovací stání, pak doplnit po jedné nástěnce i do každého patra garáží - předpokládaná investice tedy cca 10 tisíc bez DPH včetně montáže

ac) schránky na knihu výtahů - výbor SVJ byl požádán společností Otis o zajištění přístupu ke "knize výtahu" (opravy, revize výtahu) pro potřeby kontrol (jak SVJ, tak kontrolních orgánů) formou umístění uzamykatelných schránek ve společných prostorách domu. Po dohodě s Otis a Správcem bylo navrženo zakoupit 2ks celokovových uzamykatelných poštovních schránek ve formátu A4 a umístit je v 6.patře na zeď v chodbě u výtahu - předpokládaná investice je kolem 2 tisíc včetně montáže

ad) výměna přečerpávací stanice v úklidové místnosti - i přes několikerou snahu o opravu přečerpávací stanice v jedné z úklidových místností je potřeba tuto nakonec vyměnit. Správce předložil cenovou nabídku na výměnu v celkové výši cca 11,5 tis Kč bez DPH - celková investice cca 11,5 tis Kč bez DPH včetně montáže

ae) s bodem ad) ještě souvisí jedna záležitost - v úklidových místnostech byly již od samého počátku poškozené vodovodní baterie (bývalá úklidová firma ServisCZ tvrdila, že takto to převzali od Skansky) a tedy bylo se Správcem dohodnuto zakoupení baterií nových - předpokládaná investice do 5 tisíc včetně montáže

af) pravidelné revize - požární (cca 15 tisíc), garážových vrat (cca 15 tis)

ag) běžné opravy a spotřeba - zářivky, startéry, žárovky, kryty světel, zámky, doplnění zeleně apod. - cca 20 tis?

b) možné investice 2009:

ba) instalace kamerového systému - prostor před vchody domu, prostor před vjezdy do garáží, společné prostory (vestibul, chodby) a prostor garáží - zajistit technické možnosti instalace v domě, zjistit možnosti instalace s ohledem na právní důsledky ve společných prostorách, jak bude nakládáno se záznamy, kdo k nim bude mít přístup, souhlas vlastníků, apod.

bb) zvýšení zabezpečení objektu - zamezení možnosti otevírání oken v přízemí na schodištích (lezou tedy nepovolané osoby, dochází k poškození fasády a omítky, může dojít k prolomení ochranné stříšky nad větrací šachtou), osazení automatického zamykání vstupních dveří, doplnění skel

vstupních dveří a oken v přízemí na schodišti o bezpečnostní fólie, u garážových vrat zajistit zrušení možnosti vrata dálkovým ovladačem nechat otevřená, apod.

bc) ochrana zeleně u vchodů do domu - formou nějaké zábrany, plůtku apod.

bd) doplnění "žlutých čar" u vjezdů do garáží – parkují zde vozidla a brání vjezdu

be) výměna zámků u vstupů do sklepů + osazení bezpečnostních zámků a klik - v souvislosti s neumožněním přístupu SVJ a Správci do společných prostor před sklepními kóji (pro potřeby oprav, revizí, úklidu) zvážit možnosti násilné výměny zámků a zvýšení bezpečnosti vstupních dveří osazením bezpečnostního kování - celkem asi 30 dveří

bf) výměna regulovatelných termostatických hlavic u topení na chodbách za neregulovatelné, s pevně nastavenou teplotou (cca 10-12 stupňů) - ušetření zbytečně "protopeného" tepla, když to za stávajícího stavu někdo roztočí zcela nepochopitelně naplno

c) evidence vlastníků u SVJ - zajistit a pravidelně aktualizovat kontakty na vlastníky jednotlivých jednotek; v rámci nedosažitelnosti některých vlastníků předat k řešení Správci zajištění předání korespondence takovému vlastníkovi

d) Austis - nereaguje na výzvy k opravě, případně doplnění informací k vyúčtování 2007, doposud nepředložil návrh na vyrovnaní s SVJ a nepředložil ke schválení výboru SVJ účetnictví 2007

e) připomínky k činnosti Správce (Servis58) - potřeba dohodnout řešení se Správcem, případně revidovat smlouvu

ea) evidence vlastníků u Správce - chyby v evidenci a v dlužnících, SVJ není informováno o změnách vlastnictví, SVJ není informováno o uhrazených dlužích vlastníků, apod.

eb) servis - není předávána pravidelná měsíční zpráva o stavu domu + rozpis spotřebovaného materiálu

ec) nový předpis záloh 2009 - bylo požádáno o zaslání nového předpisu vlastníků již 19.11.2008 s termínem do 10.12.2008, provedení vhozením do schránek ale až v lednu 2009 – naprosto nepřijatelné

ed) úklid - není kontrolováno Správcem jeho řádné provádění, nedostatečné provedení (zametení chodníků, prostoru u popelnic, nedopalky v rohožkách, neuklizené spodní patro schodišť, garáže, chybějící a nebo neúplný rozpis úklidu, atd.)

ee) Správce nezajišťuje pro SVJ právní servis

ef) daňová povinnost - neúplně informuje (odměny + garážová stání)

f) kompetence v rámci výboru SVJ

fa) web

fb) servis (opravy, revize apod.)

fc) úklid

fd) zeleň

fe) ekonomika (náklady, rozpočet, informace pro vlastníky, apod.)

ff) administrativa (zápisy, nástěnky, informace pro vlastníky, apod.)

fg) odsouhlasení zveřejnění výše odměn výboru a kontrolní komise SVJ na webu společenství

g) připomínky vlastníků

ga) vyúčtování 2007

gb) nový předpis záloh 2009

gc) úklid (v domě, u popelnic, garáže, olej v garážích)

gd) daně – garážová stání

ge) stavební úpravy v domě + snížení poplatku za služby + přístup do úklid. místnosti

K bodu ge) podrobněji:

1) vlastník vyžaduje mít trvalý přístup ke zdroji el. energie v garážích - pro dobíjení baterie jeho zaparkovaných vozů - v zásadě proti tomu nelze nic namítnout (spotřeba je cca v mezích dobíječky mobilního telefonu), nicméně některým vlastníkům toto zřejmě nevyhovuje a tak mu vozy od el. energie odpojují. Vlastník tvrdí, že mu tím teď vznikla škoda cca 50 tisíc a že jí bude uplatňovat náhradou po SVJ. Jen doplnění - el. zásuvky dle Skansky v garážích slouží pro potřebu úklidu podlahy - vlastníkům je dokonce zakázáno v garážích vozidla mít, opravovat a provádět ostatní údržbu vozidel, apod.

2) jako vlastník POUZE garážových stání vyžaduje od SVJ předání klíčů od společných prostor (vstup do domu) a zajistit přístup k WC a umyvadlu (resp. do úklidové místnosti)

3) dále hodlá nechat obezdít svá garážová stání, vybavit je samostatnými vraty a doplnit el. zásuvkou - na námitku, že zamezí přístupu k technologiím v garážích, případně vlastníkům do některých sklepů prohlásil, že ho to v podstatě nezajímá, že je to chyba projektu a že ať SVJ nechá prorazit dveře do sklepů jinde. O tom, že některá místa budou pak tak úzká, že jeho soused kvůli zdi vlastně ani nevystoupí z vozu, nehodlal diskutovat stejně jako o možných požárních rizicích, o tom, jak byl dům zkolaudován atd.

4) snížení poplatku za služby - tady vlastník oslovil nejprve Správce a poté i předsedu výboru SVJ, aby mu byl snížen celkový poplatek za služby (nejen zálohy, ale i celkové konečné vyúčtování). Jako důvod uvádí to, že je vlastníkem, který v domě vlastní jeden z větších podílů (konkrétně na garážových stáních) a protože je nevyužívá "naplno", tak by měl mít dle nějnárok na "slevu". Zvláště, pokud jiní vlastníci využívají garáží intenzivněji - on prý nespotřebovává tolik elektřiny, tolik nezamazává podlahy v garážích, neopotřebovává vrata, atd. Jako další důvod pak uvádí, že v jiných lokalitách platí na poplatcích za garáže méně a má podezření, že ho naše SVJ okrádá a žije na jeho úkor. K tomuto pouze dodatek - zákon o vlastnictví bytů a nebytových jednotek jasně ukládá vlastníkům povinnost se podílet na nákladech a provozu dle výše jejich vlastnického podílu. Jakýkoliv jiný způsob "přerozdělování" nákladů mezi vlastníky vyžaduje souhlas všech (100%) vlastníků nemovitosti s jinou formou dělení nákladů.

V Praze dne: 26.1.2009

.....
Jan Líkař

.....
Alena Zajíčková