

Schůze Výboru Společenství pro dům Nad Přehradou 619

Schůze č.3

Čas konání schůze: 13/5/2013, v 18:00

Přítomni:

- Václav Kopal (dále jen „VK“)
- Roman Koref (dále jen „RK“)
- Lukáš Dolanský (dále jen „LD“)
- Kateřina Sládková (dále jen „KS“)
- Petr Kozohorský (dále jen „Správce“)

Omluven :

- Radek Běla (dále jen „RB“)

V následujícím textu mají slova označená velkými písmeny následující význam:

- Dům: Bytový dům Nad Přehradou
- Vlastníci: vlastníci bytových a nebytových prostor Domu
- Internetové stránky: <http://www.nadprehradou619.cz/>
- Výbor: členové Výboru zvoleni na 1. shromáždění vlastníků
- Emailová adresa Výboru: vybor@nadprehradou619.cz

Program schůze:

1. Prohlídka bytového Domu

Správce provedl Výbor všemi společnými nebytovými prostory, kromě střechy Domu. Prohlídka střechy je plánována na příští schůzi Výboru.

Výbor byl při prohlídce překvapen velkým odpadem zářivek - cca 40 zářivek již bylo od kolaudace vyměněno. RK prověří vhodnost používaných zářivek.

Na poštovních schránkách u hlavního vchodu do Domu bude na náklady Finepu přimontován drátěný program na přebytečné letáky, které budou při úklidu průběžně likvidovány. Výbor proto důrazně žádá všechny Vlastníky, aby se chovali svědomitě a letáky, korespondenci apod. nepohazovali po poštovních schránkách.

2. Zápis Společenství Domu do Obchodního rejstříku

Z důvodu zdržení způsobeného paní notářkou obdržel Výbor podklady na zápis do OR až počátkem května. V současné době si členové Výboru předávají Návrh na zápis do OR a zajišťují úřední ověření svých podpisů. Po

ověření posledního podpisu bude Návrh na zápis spolu s čestnými prohlášeními členů Výboru předán Správci, který zajistí doručení dokumentů na Obchodní rejstřík.

3. Projednávání záležitostí se Správcem

Správce informuje Výbor, zda připraví účetní závěrku za 2012 a pokud ano, tak kdy. V případě sestavení závěrky za 2012 ji Správce zašle Výboru. Za Výbor se ověření účetní závěrky ujme LD a KS.

Výbor požádal Správce o přípravu Dodatku ke smlouvě o správě. KS naformuluje a zašle Správci hlavní body Dodatku tj. zkrácení výpovědní doby ze strany Domu, přenechází Internetových stránek v případě rozvázání spolupráce se Správцем, drobné nepřesnosti v textu.

Správce přidal mezi adresáty Emailové adresy Výboru – adresu nadprehradou619@seznam.cz. Tato adresa byla zřízena jako záložní uložisko emailové komunikace.

4. Rozdělení činností Výboru

Veškerá oficiální komunikace Výboru musí probíhat písemně z adresy vybor@nadprehradou619.cz tak, aby všichni členové Výboru měli přehled o činnosti Výboru. Aby nedocházelo k duplicitním jednáním, rozhodl Výbor o následujícím rozdělení agendy, přičemž každou oblastí se prioritně zabývá jeden či dva členové Výboru, ostatní členové jsou o jednáních, postupech atd. informováni a reagují na podnět..

Rekapitulace rozdělení současné agendy:

- Veškerá archivace a evidence dokumentů a úkolů: LD
- Komunikace se Správцем a dodavateli: VK, RK
- Komunikace s vlastníky: KS, RB
- Ověření účetní závěrky: LD, KS
- Revize smlouvy se správcem: KS
- Revize pojistné smlouvy: VK
- Prověření vhodnosti zářivek: RK
- Revize smlouvy o vedení běžného účtu, resp. výše poplatků: RB, KS
- Bankovní autorizace plateb: VK, RB

5. Převedení bankovního účtu pod KB na Veronském náměstí

V současné době je bankovní účet veden u Komerční banky, přičemž celkové měsíční poplatky za vedení účtu, přichodí a odchozí platby činily v měsíci únoru 905 Kč.

Za stejné služby bychom v ČSOB zaplatili 856 Kč a v Raiffeisen Bank 500 Kč.

Po zjištění nabídky konkurenčních bank má Výbor příslib Komerční banky na Veronském náměstí na snížení poplatků přibližně na úroveň poplatků Raiffeisen Bank. Přesná nabídka bude předložena Výboru po zapsání Domu (resp. Společenství pro Dům) do OR.

Převedení účtu a konkurenční nabídky zařizuje KS a RB.

6. Informování Vlastníků

O dění v Domě bude Výbor informovat Vlastníky prostřednictvím Internetových stránek. Na Internetových stránkách budou rovněž k dispozici zápisy ze schůzí Výboru.

V případě důležitých sdělení Výbor dále:

- vyvěsí informaci na nástěnce vedle schránky u hlavního vchodu do Domu

- zašle emailovou zprávu na adresy, které obdržel od Správce. V případě zájmu o aktualizaci/doplnění emailové adresy se Vlastníci obrací na Správce.

7. Jednotný venkovní vzhled Domu

Na žádost Výboru kontaktoval Správce architektonické studio, které navrhovalo fasádu Domu (dále jen „Studio“) s prosbou o vyjádření k možným úpravám vnějšího vzhledu Domu (zasklení balkonů, venkovní žaluzie, klimatizace....).

Odpověď Studia:

„Dobrý den,
ve věci dodatečných úprav objektu BNP HI si myslíme, že projekt je architektonicky ucelený a dodatečné zásahy do vnějšího vzhledu jsou z pohledu autora projektu nepřijatelné.

s pozdravem
za ABM architekti sro
Petr Bouřil“

Vzhledem k nejasné odpovědi požádal Správce o jasnější vyjádření. Studio tentokrát odpovědělo:

„Dobrý den,
pokud máme z autora stavby sdělit náš názor, pak je to tak jak psal pan arch. Bouřil. Nedokážeme kvantifikovat nepřijatelné zásahy do fasády - prostě za architektky sdělujeme, že si na objektu nepřejeme žádné dodatečné konstrukce.

Lipert“

Komunikace se Studiem se za Výbor ujme VK. Do doby obdržení jasného vyjádření Architektů, prosíme Vlastníky, aby žádné úpravy na fasádě neprováděli. Pokud tak i přesto učiní, musí počítat s vlastní odpovědností za případné postihy.

8. Připojen Rychlý drát

Došlo k nedorozumění, kdy se zástupci Rychlého drátu vyjádřili některým Vlastníkům, že komunikují s Výborem. Nikdo z Výboru však se zástupci Rychlého drátu nejedná. Vzhledem k možné exkluzivitě internetového připojení společností Planet A a UPC existuje možnost omezeného přístupu třetího dodavatele, např. Rychlý drát. Tuto skutečnost ověří VK.

9. Měřiče tepla

Výbor obdržel od Správce následující nabídky firem na instalaci měřáků.

Orientační výše nákladů za nákup měřičů tepla									
Typ kalorimetru	Cena měřáku bez DPH	Cena měřáku vč. DPH	Kalibrace měřáku bez DPH	Kalibrace měřáku vč. DPH	Počet jednotek domu	Cena za nákup měřiče tepla do všech jednotek domu	Cena za nákup měřiče tepla do všech jednotek domu 4-leté kalibrace	Roční výše nákladů za nákup měřáku / jednotka	Roční výše za nákup měřáku vč. kalibrace / jednotka
SONTEX 539	4 090 Kč	4 704 Kč	1 900 Kč	2 185 Kč	95	446 833 Kč	654 408 Kč	1 176 Kč	1 722 Kč
ULTRA HEAT - Landys-Gyr T230	3 240 Kč	3 726 Kč	2 000 Kč	2 300 Kč		353 970 Kč	572 470 Kč	932 Kč	1 507 Kč
Engelman -SENZO/STAR	2 900 Kč	3 335 Kč	2 000 Kč	2 300 Kč		316 825 Kč	535 325 Kč	834 Kč	1 409 Kč
ZENNER	2 840 Kč	3 266 Kč	1 900 Kč	2 185 Kč		310 270 Kč	517 845 Kč	817 Kč	1 363 Kč
SIEMENS Megatron 4	2 500 Kč	2 875 Kč	2 000 Kč	2 300 Kč		273 125 Kč	491 625 Kč	719 Kč	1 294 Kč
Maddalena	2 250 Kč	2 588 Kč	2 000 Kč	2 300 Kč		245 813 Kč	464 313 Kč	647 Kč	1 222 Kč
ITRON MK MaXX	2 140 Kč	2 461 Kč	2 000 Kč	2 300 Kč		233 795 Kč	452 295 Kč	615 Kč	1 190 Kč

Správce byl dále požádán Výborem o předložení naměřených hodnot na jiném domě před instalací měřáků a po instalaci, nejlépe za více domů, aby bylo možné zohlednit případnou rozdílnou sílu průběhu zim. Výbor si slibuje získat od těchto dat alespoň mírný přehled o tom, zda Vlastníci po instalaci měřáků topí méně než před instalací měřáků.

V případě, že by někdo z Vlastníků věděl o výhodnějších nabídkách než těch výše uvedených, Výbor uvítá předložení takové nabídky. Avšak Výbor upozorňuje, že trvá na vysoké kvalitě měřáků, aby nedocházelo k vysoké poruchovosti měřáků či možnosti neoprávněné manipulace s měřáky.

Výbor se dále záležitostí měřáků bude zabývat, nicméně předpokládá, že vzhledem k vysokým nákladům spojeným s instalací, údržbou a výměnou měřáků si Dům z finančních důvodů nemůže instalaci měřáků v roce 2013 dovolit (nadto jednání Výboru bylo na prvním Shromáždění omezeno do výše 200.000 tis. Kč). Do dalšího shromáždění vlastníků bude Výbor obstarávat potřebné podklady pro rozhodování tak, aby mohlo být na příštím shromáždění o dané záležitosti rozhodnuto.

Za jednání s dodavateli a obstarávání podkladů zodpovídá VK a RK.

10. Úklid Domu:

Výbor požádal Správce o předložení přesné kalkulace ceny za úklid Domu. Vzhledem k tomu, že současné měsíční poplatky za úklid ve výši 14.487,50 Kč bez DPH (před zrušením úklidu v objektu I 15.004,-Kč bez DPH) Domu připadají Výboru vysoké, požádal Výbor Správce o snížení těchto poplatků. Výborem navrhovaný měsíční poplatek činí 9.000 Kč bez DPH. Výbor dále konstatuje, že je s kvalitou úklidu spokojen, a proto by v případě vyhovění jeho žádosti v současné době nevypisoval výběrové řízení na jinou úklidovou firmu. Pokud by někdo z Vlastníků nebyl s úklidem spokojen, prosí Výbor o informaci.

Výbor prostřednictvím Správce požádal Finep o proplacení plánovaného mimořádného úklidu v garážích v -1PP a -2PP z důvodu dodatečných úprav prováděných Finepem.

11. Prohlášení vlastníka:

VK obdržel od Správce prohlášení vlastníka, které předá LD k oscanování. LD zašle scan prohlášení na emailovou adresu Výboru. Originál bude uložen u VK.

12. Reklamace

Soupis reklamací, které Správce obdrží od Výboru či Vlastníků bude Správce průběžně zveřejňovat na Internetových stránkách.

Výbor předal Správci několik reklamací. Opakovaně však reklamoval zavírání dveří v -1PP. Finep byl vyzván k zajištění opravy neprodleně a řádně!!

13. Instalace čipových čteček v garážích

Aby mohla být provedena instalace čipových čteček při vstupu z prostoru garáží do domu, je zapotřebí vytvořit „projekt“ vážící se k této záležitosti, který zpracuje požární technik (záležitost cca 4tis. Kč) a který musí odsouhlasit hasiči. Je to z toho důvodu, že původní PBŘS (Požárně bezpečnostní řešení stavby) o této záležitosti nepojednává a přístup do/z objektu je řešen stávajícím způsobem. Hasiči musí následně vydat souhlas k tomuto zásahu, přičemž pokud půjde o kladné rozhodnutí, neměl by být problém záležitost realizovat.

Výbor požádal Správce o předložení celkové kalkulace na instalaci čipových čteček ke dveřím při odchodu ze všech tří garáží. Poté, co budou Výboru známy veškeré náklady související s instalací čteček při vstupu z garáží do domu, rozhodne o jejich instalaci.

14. Zavírání garážových vrat

Z důvodu obavy neoprávněného vstupu do prostoru garáží byla na požadavek Výboru zkrácena doba otevřených garážových vrat z 20 (+3) vteřin na 10 (+3) vteřin. Výbor dále požaduje po Finepu možnost dalšího

zkrácení doby otevřených garážových vrat. Výbor apeluje na Vlastníky, aby při opouštění garážového prostoru vyčkali zavření vrat.

15. Domovní řád

Připravil RB, ostatní členové Výboru se k němu do příští schůze vyjádří. Domovní řád bude uveřejněn na Internetových stránkách. Schvalovat se bude na dalším shromáždění vlastníků (datum ještě není známo).

16. Upomínky na platby v prodlení

Výbor dostává od Správce měsíčně rozpis Vlastníků, kteří jsou v prodlení s platbami.

Někteří Vlastníci mají i více neuhrazených měsíčních plateb. Výbor proto důrazně žádá všechny Vlastníky, aby své závazky vůči Domu hradili včas. Způsob upomínání Vlastníků, kteří jsou v prodlení s platbou, byl odsouhlasen na předcházející schůzi Výboru.

17. Kontejnery

V současné době je kapacita dvou kontejnerů na směsných odpad odvážených 2x týdně nedostačující. Kontejnery zpravidla nejsou plné, jsou jen naplněny odpadem, který patří do kontejnerů na tříděný odpad. Výbor apeluje na všechny Vlastníky, aby plasty a papírové krabice vhazovali do kontejnerů k tomu určených. Rovněž žádáme o vzhazování tříděného odpadu takovým způsobem, aby se do kontejneru vešlo předpokládané množství odpadu.

Pokud budou i nadále vhazovány objemné papírové či polystyrenové nerozložené krabice do kontejnerů, ať už kontejnerů k tomu určených či kontejnerů na směsný odpad, bude Výbor nucen přiojednat další kontejnery. Tím se zvýší poplatky pro všechny Vlastníky.

Další schůze Výboru je plánována na 19/6/2013, v 19h.

Na schůzi je opět pozván i Správce.

Zápis provedla: Kateřina Sládková

Zápis ověřil: Roman Koref