

Schůze Výboru Společenství pro dům Nad Přehradou 619

Schůze č. 57 Čas konání schůze: 06/11/2019 v 18:00, schůze ukončena v 20:30 hod.

Přítomni:

- Václav Kopal (dále jen „VK“)
- Roman Koref (dále jen „RK“)
- Radek Běla (dále jen „RB“)
- Alena Pipalová (dále jen „AP“)
- Správce (Jan Moravec)
- ředitel společnosti PPM a.s. Jan Kuchař

V následujícím textu mají slova označená velkými písmeny následující význam:

- Dům: Bytový dům Nad Přehradou 619
- Vlastníci: vlastníci bytových a nebytových prostor Domu
- Internetové stránky: <http://www.nadprehradou619.cz/>
- Výbor: členové Výboru zvoleni na 4. shromáždění vlastníků
- Společenství: Společenství pro dům Nad Přehradou 619

Body ze schůze č. 51:

1. Převod podílu na pozemcích, přilehlých komunikacích a dalším vybavení do majetku SVJ, v souvislosti s ukončením výstavby areálu Nad Přehradou

Smlouvy budou nahrány do klientské zóny na webu ppmas.cz (VK předá LD k naskenování).

Pan Kuchař se zavázal poslat VK draft smlouvy o údržbě nově nabytých pozemků.

LD prověří, zda daň z nemovitosti bude hradit každé SVJ zvlášť nebo společně. O danou částku je následně potřeba navýšit rozpočet 2020.

2. Rozúčtování nákladů spojených s převodem podílu na pozemcích, přilehlých komunikacích a dalším vybavení do majetku SVJ, v souvislosti s ukončením výstavby areálu Nad Přehradou

Pan Kuchař respektuje rozhodnutí SVJ rozúčtovat náklady dle počtu členů Společenství, ale doporučuje Výboru zvážit navrhovanou metodiku výpočtu, aby v budoucnu nedošlo k soudnímu napadení z diskriminačního důvodu (klíč zvýhodňuje vlastníky, kteří mají více jednotek).

3. Agenda mezd/odměn Výboru

Pan Kuchař pošle VK dodatek ke smlouvě ošetřující náklady na mzdovou agendu.

Body ze schůze č. 52:

4. Registr společných vlastníků

RK dokončí zápis SVJ do registru společných vlastníků.

5. Směsný odpad a předměty v prostoru garáží

U vstupu do garáží v -1pp se opakovaně hromadí nadměrný odpad okolo popelnic, pravděpodobně v důsledky stěhování nájemníků. VK pošle Vlastníkům email s upozorněním na nutnost dodržovat pořádek okolo popelnic a dále dodržování zásad požární ochrany. V prostorách garáží se opakovaně hromadí předměty.

Vlastníci, kteří pronajímají své bytové jednotky, jsou povinni informovat o této skutečnosti Výbor a Správce.

Správce předloží Výboru nové nabídky na oplocení popelnic. Přístup by měl být umožněn nejlépe na čip od Domu.

Správce připraví návrh poutače „Nebud' prase“, zakoupí kameru a připraví oprávněný text. Následně bude rozeslán email Vlastníkům s informací o nutnosti udržovat pořádek okolo popelnic a umístění kamery. V případě neplnění této povinnosti bude vše předáno příslušným orgánům a bude požadována úhrada škody.

Body ze schůze č. 53:

6. Kooptace nové členky Výboru

RK osloví právní kancelář za účelem sepsání kooptačního dopisu pro novou členku Výboru (AP). VK a RK zároveň provedou zápis do rejstříku ohledně rezignace bývalé členky výboru.

Body ze schůze č. 54

7. Nedovírání dveří u vstupu do garáží -1pp

Správce zajistil seřízení brana, ale dveře i tak zůstávají často nedovřené. Pravděpodobně vlivem velkého průvanu. Správce ověří z hlediska protipožární ochrany, zda by zde mohly být umístěny ocelové dveře se žárovým zinkováním (stejný materiál jako plánované oplocení prostoru popelnic) a poptá jejich výrobu.

Body ze schůze č. 55

8. www.nadprehradou619.cz

Správa webu v současné době přechází ze společnosti Finep na společnost PPM. Správce bude informovat výbor o dokončení transakce.

Body ze schůze č. 56

9. Prohlídka Domu

Správce zajistí revizi vodního ventilu na 8.pp a hlavního uzávěru vody, dále seřízení zavírání oken na únikovém schodišti.

10. Zabezpečení domu

Po opakovaném vloupání do objektů areálu Nad Přehradou Výbor řeší nová bezpečnostní opatření:

1. samo zamykací zámek do vstupních dveří Domu – RK se spojí s dodavatelem pro upřesnění parametrů
2. samo zamykací zámek do dveří při vstupu do garáží -1pp – RK se spojí s dodavatelem pro upřesnění parametrů – pozinkované dveře
3. Správce uzamkne zadní dvěře do garáží -1pp. Bezpečnostní pravidla to umožňují, klíč je uschován zevnitř v krabici u dveří.

11. Revize garážových vrat

Správce upozornil výbor na změnu frekvence dálkových ovladačů k vratům (přechází se z kmitočtu 430MHz na 868 MHz). Původní ovladače se již nevyrábí a je tak nutné doplnit přijímače k vratům na nový kmitočet.

Výbor schválil nabídku předloženou správcem na dodávku přijímačů 868 MHz a příslušných dálkových ovladačů.

Po provedení montáže přijímače na 868 MHz budou pracovat oba druhy dálkových ovladačů současně do té doby, dokud bude schopen přijímač na 430 MHz fungovat. U vrat -3pp již občas vykazuje špatný příjem a musí se s ovladačem hodně blízko k vratům. Pokud přestane přijímač fungovat budou si muset vlastníci zakoupit dálkový ovladač nový.

12. Shromáždění vlastníků 14.11.2019

LD dokončí finanční plán a rozešle před shromážděním vlastníků. Správce zveřejní zprávu o činnosti správce a na shromáždění zajistí aktuální seznam emailových adres pro případ hlasování per rolam.

Správce zajistí zapůjčení promítacího plátna.

Nové body k projednání:

13. Setkání zástupců výborů z celého areálu Nad Přehradou

Zástupci výborů provedli prohlídku nových společných pozemků a shledali velké nedostatky (uschlá zeleň, uhynulé stromy, špatná zemina, sesouvání svahu atd.). Navrhli nechat vypracovat posudek a projekt od architektonické firmy (náklady cca 30.000 Kč) a na jeho základě podat reklamace (Finep a firma zajišťující údržbu).

Dále vedli diskuzi nad možností nechat smazat neaktivní čipy a vést databázi aktivních čipů a jejich majitelů. To by obnášelo svolat všechny vlastníky, aby se dostavili se svými čipy a zaevidovali je. K této akci by bylo nutné proškolení Správce k vyčištění databáze od specializované firmy.

Také byl podán návrh na svedení záznamů z bezpečnostních kamer na jedno společné místo (dle předpisů certifikovaný cloud umístěný v EU).

14. Nefunkční sloupové osvětlení okolo garáže -1pp

Správce provede opravu osvětlení.

15. Nabídka Wustenrot: Spoření pro BD a SVJ

Výbor má zájem o nabídku spořicího účtu (úroková sazba 1,45 %), vklad by mohl být ve výši fondu oprav (aktuálně cca 1,5mil Kč). VK prostuduje obchodní podmínky a návrh smlouvy.

16. Nová pojistná smlouva

Po uplynutí doby platnosti (Kooperativa pojišťovna) byla uzavřena (VK) nová pojistná smlouva Společenství s ČSOB pojišťovnou. VK předá smlouvu LD k naskenování a nahrání do systému.

17. Narovnání ceny za údržbáře

K 1. 1. 2020 dojde k zvýšení ceny za údržbu v Domě ze strany poskytovatele PPM.

Výbor schválil zachování celkové měsíční ceny při snížení počtu hodin.

Zápis provedla: Alena Pipalová

Zápis ověřil: Radek Běla