

Zápis č. 38

ze schůze výboru Společenství Vršovická 1461,1462, Uzbecká 163, Moskevská 1464, Praha 10

Dne: 7. 11. 2012

Přítomni: Vladimír Zasadil, Hana Nekolová, Jiří Železný, Karel Hošek, Libor Bulant

Omluven: Vítězslav Kubásek (služebně vzdálen), Jan Königsbauer (nemocen)

Výbor je usnášeníschopný.

KK: Ivo Novák, Věra Lukášová

Hosté: 0

-
- Program: **1. Zahájení** (V. Zasadil)
2. Výtahy (V. Zasadil)
3. Správcovská firma (V. Zasadil, H. Nekolová,)
4. Úkoly Plánu oprav
6. Různé
6. 1. Pojistné události, Stop graffiti (K. Hošek)
6. 2. Kontrola osvětlení SČD v domech (V. Zasadil)
6. 3. Propojení topného systému mezi objekty Uzbecká - Vršovická (V. Kubásek).
6. 4. Nabídka úklidové firmy Kliro (H. Nekolová)
6. 5. Úklid průjezdu
6. 6. Kontrola KK
-

1. Zahájení (V. Zasadil)

a) Garáže, vrátnice.

Situace – DG obdrželo nabídku kupní smlouvy od MÚ Praha 10. Do ledna by měl být realizován zápis do katastru nemovitostí. Komplikaci způsobuje vrátnice s EPS, nutno řešit, pokračují jednání s MČ o způsobu spravování a dalšího provozu této vrátnice (Ing. Pospíšil). Původní cena ke koupi 317.000,- Kč není akceptovatelná. Možný pronájem, nižší cena, nebo věcné břemeno s právem přístupu 24 hod. S ohledem na zajištění provozu EPS bude nutno řešit další provoz vrátnice, resp. EPS samotné

b) Vstupní dveře do domů, stavební suť, stížnosti.

Pokračuje málo potěšitelný stav vylamování a tím i poškozování vchodových dveří. Aktuálně, Moskevská i Vršovická, nulté i první podlaží. S největší pravděpodobností se jedná o škody způsobené stavebními pracemi při úpravách bytů, resp. k tomu najatými pracovníky. Postupně jsou zajišťovány opravy.

c) havárie stoupačky na Moskevské

hlášeno 2710, pí Zolnirčíková. Osloveni Tommi, Pomazal, First. Co nejdříve zahájit práce, postup firem prozatím není adekvátní situací. Urgovat nabídky (V. Zasadil, V. Kubásek)

2. Uzavření fin. závazků a pohledávek vlastníků za r. 2010, 11,12

2.1. Platby běžných záloh na dodávky a služby a jejich vyúčtování za r.2010,11,12 (H. Nekolová)

Ve druhé polovině roku 2012 došlo k výraznému nárůstu pohledávek SVJ za vlastníky, které nejsou doposud vypořádány. Výbor dal na základě odborné inzultace a doporučení SMBD komplexní pokyn SF k vypořádání reklamací a vymáhání pohledávek. Přitom musí být respektovány závazné právní normy (příl.1,2)

2.2. Výplata podílů vlastníků z pronájmu SČD za r. 2009, 10, 11. (J. Bulant)

Žádost o výplatu podílů, které přišly do této doby, jsou vypořádány. Ne všichni vlastníci jednotek však dosud o výplatu podílů požádali. Danou agendu uzavřít roční zprávou, která průhledně zobrazí výši a strukturu realizovaných a nerealizovaných pohledávek vlastníků.

3. Správcovská firma

Metodika vyúčtování vody a tepla. 31.10 proběhla úvodní porada SVJ-Ulimex-First ve věci odečtů a rozúčtování tepla a vody. Za SVJ se zúčastnili V. Kubásek, J. Königsbauer.

SF First bude vrcholovým integrátorem vyúčtování a rozúčtováním služeb, medií a energií.

Bude odpovědná za včasnost, výsledek a řešení reklamací rozúčtování vlastníkům.

Ve smlouvě SVJ na odečty a rozúčtování tepla a vody s fou Ulimex bude SF First zastupovat SVJ ve věcech provozních a technických. Ve 46. týdnu dá připomínky k návrhu smlouvy SVJ-Ulimex.

Mandát SF Tommi končí k 31. 12. 2012.

SF First – jednání o finální podobě mandátní smlouvy dle proběhne ve 46 týdnu. Po dopracování projednat ve výboru SVJ.

4. Úkoly plánu oprav

4.1. Oprava lodžii Vršovická – úkol č.18 PO – vedoucí úkolu J.Železný

Termín nabídek do 15. 11. 2012, zájem projevily aktuálně 4 firmy. *Probíhají konzultace se zástupci firem k jejich otázkám.*

4.2. Úprava vchodů a chodeb v 0 a 1. p – úkol č. 12 PO – vedoucí úkolu L. Bulant.

Projednána 1. varianta návrhu zadávacího listu. Po doplnění o připomínky předložit znovu k posouzení na příští jednání výboru

4.3. Vyčištění a oprava svodů dešťové vody z teras. (J. Königsbauer, V. Kubásek) - úkol č. 16 PO **vertikální svody dešťové vody :**

Důsledné čištění vodotečí, zejména jejich vertikálních částí a zaústění do kanalizace bylo v minulosti dlouhodobě zanedbáváno. Jejich zprůchodnění je nyní velmi obtížné . Nepodařilo se je prorazit tlakovou vodou. Musí být postupně s velkým podílem ruční práce rozebírány, částečně rekonstruovány a vybaveny lapači písku.

Bezpodmínečně i za cenu víceprací je nutno zprůchodnit všechny svislé svody a příslušné vpusti do kanalizace v průjezdu.

Na základě aktuální situace proběhlo jednání k nabídce fy Javůrek na zprovoznění a úprava 8 šachet připojení svislých vodotečí do městské kanalizace (Zasadil, Königsbauer, Ing. Javůrek). Cenová nabídka bude upřesněna s cílem docílit snížení ceny. Zápis založen.

S ohledem na výše uvedené se objem prací nutně rozrůstá a musí být pečlivě sledován. Návrhy na vícepráce budou napříště zdokumentovány na úrovni „stavebního deníku“ (vede J. Königsbauer) a budou předkládány ke schválení výboru. Návrh jejich cen bude výbor schvalovat jednotlivě na základě předem předložených podkladů.

4.4. Výtahy (V. Zasadil)

Provoz výtahů v předchozím týdnu standardní, bez závad.

Vyžádána nabídka na úpravu kabin osobních výtahů (dle předchozí dohody a výsledku semináře vlastníků k dané problematice)

5. Nepoužito

6. Různé

6. 1. ÚMČ P 10, pojistné události: (K. Hošek)

STOP graffiti – připravit dokumentaci stavu a návrh dalšího postupu.

K. Hošek, do poloviny listopadu 2012

6. 2. Kontrola a oprava osvětlení SČD v domech (V. Kubásek)

6. 3. Rekonstrukce propojení topného systému mezi objekty Uzbecká – Vršovická (V. Kubásek).

Vyžádání návrhu smlouvy se zpracováním připomínek SVJ

6. 4. Nabídka úklidové firmy Kliro, spol. s r.o. (H. Nekolová).

Proběhla úvodní konzultace. Pro vypracování nabídky zaměřit uklízené plochy.

Provede technik Kliro 12.11.012

6. 5. Nepořádek u vrátnice (V. Kubásek)

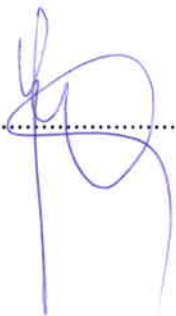
Fa Trebo provedla mimořádný úklid v průjezdu, jednorázová cena 700,- Kč. Dále podle potřeby, opakovat.

6. 6. Kontrolní komise předložila oznámení o kontrole a provede kontrolu dne 28. 11. 2012 od 18,00 hod.

Zapsal: K. Hošek



Za správnost : V.Zasadil



POHLEDÁVKY ZA VLASTNÍKY

V druhé polovině roku 2012 začalo docházet ke zhoršení platební morálky vlastníků při placení měsíčních záloh na služby, do fondu oprav a zůstatků vyúčtování služeb.

Po poradě se Sdružením bytových družstev a SVJ byly nastaveny následující parametry vymáhání a správcovské firmě byly dány v souladu s mandátní smlouvou čl. 16. následující instrukce:

Vypracovat aktuální seznam dlužníků k 31.10.2012 s údaji o výši a podrobnostech dluhu
do 15.11.2012.

Dlužníky obesílat stejným způsobem jako dosud:

- Při měsíčním prodlení poslat „**Upomínku**“.
- Každému, do 14ti dnů nebude reagovat na upomínku, a také při prodlení ve dvou a více platbách poslat „**Předžalobní upomínku**“.
- Každému, kdo nebude do 14ti dnů nebude reagovat na „Předžalobní upomínku“, a také každému, kdo dluží více než 15.000 Kč poslat „**Předžalobní upomínku se sdělením možných následků**“. Tuto upomínku odeslat v obálce s dodejkou a vést jejich evidenci.
- Každého, kdo do 14ti dnů nebude reagovat na „Předžalobní upomínku se sdělením možných následků“ předat SVJ k soudnímu vymáhání se všemi potřebnými podklady.

NAVÝŠENÍ 200 % PŘI NEUMOŽNĚNÍ ODEČTU TUV

Navýšení 200 % při neumožnění odečtu TUV je dáno vyhláškou č. 372/2001 Sb., přičemž platí, že její ustanovení jsou povinná. Stanovy SVJ či rozhodnutí shromáždění by na její uplatňování (kromě vybraných zvláštních případů) neměly mít žádný vliv. Stanovy či rozhodnutí shromáždění vlastníků jsou dokumenty nižší právní síly, než je vyhláška. V konkrétním případě se postupuje podle § 5, odst. 7 a 9 a Přílohy č.2. Podobná penalizace se uplatňuje i v případech, že konečný spotřebitel neumožní odečet přístrojů pro měření tepla (§ 4, odst. 7 a 9). Může se však stát, že důvody, pro které nebyl odečet uskutečněn jsou zcela mimo možnosti vlastníka jednotky - např. úmrtí a následně zapečetěný byt v problematickém pozůstalostním řízení, náhlé akutní onemocnění vážné povahy, pobyt v léčebně dlouhodobě nemocných spojený s omezeným vnímáním, vazba, atp. V těchto výjimečných případech se obvykle rozhodne tak, že se místo neuskutečněného odečtu použije náhradní stanovení spotřeby (opět dle pravidel vyhlášky) a to bez následného navýšení. Jedná se opravdu o mimorádné případy.

Uvedená problematika byla konzultována s odbornými orgány Sdružením bytových družstev a SVJ ČR a byli jsme upozorněni, že z ustanovení vyhlášky č. 372/2001 Sb. není SVJ, krom případů hodných zvláštního zřetele, oprávněno ustupovat.