

Zápis ze schůze výboru
Společenství vlastníků domu Zakšínská č.p. 608

se sídlem Zakšínská 608/10, Střížkov, 190 00 Praha 9

IČ: 027 99 928

Účastníci: Petr Vochvesta, Robert Soják, Zdeněk Kohák,

Nepřítomni: Štěpán Šatoplet

Hosté: nikdo

Datum: 25. 1. 2015

Kontakty: viz www.zaksinska.cz

Pořadí schůze: 4.

Zapsal: Petr Vochvesta

Místo konání schůze: Restaurace MobyDick, Střížkov

Schůze zahájena: 25. 1. 2015 v 19.00 hod.

Projednávaná témata:

1. ODPADY

- Možnost uzamčení odpadových kontejnerů -> předběžně jistit ceny

Vyřizuje: Zdeněk Kohák

Aktualizace (23.11.2014): Návrhy cen vyžádány, bude dále výborem projednáno + na web bude k tomuto umístěna anketa.

Aktualizace (18.12.2014): Návrhy cen vyžádány, budou předneseny na následujícím shromáždění vlastníků.

Aktualizace (25.1.2014): Došlé nabídky na realizaci zamřížování budou předneseny na následujícím shromáždění vlastníků.

2. KOMPLEXNÍ SPRÁVA DOMU

- Bude vyhlášeno výběrové řízení na dodavatele, které bude následně předjednáno výborem a předáno k schválení/nechválení vlastníků na shromáždění SVJ,

Vyřizuje: Zdeněk Kohák, Petr Vochvesta

Aktualizace (23.11.2014): Probíhá.

Aktualizace (18.12.2014): Probíhá, bude uzavřeno koncem 1/2015.

Aktualizace (25.1.2014): Probíhá, lhůta k podání nabídek končí 31. 1. 2015.

3. REKLAMACE a ZARUČNÍ DOBY

- Vyhотовit soupis vad společných částí domu.
- Na nástěnce upozornit vlastníky, aby informovali o reklamacích, které činí stran společných částí domu, i SVJ.
- Návrh na komplexní audit společných prostor domu (předjíhááno na léto 2015) – bude dále projednááno + odsouhlasení na shromáždění.
- K aktuálnímu řešení s FINEP – nevyhovující podlahové krytiny ve vchodu a nevyhovující malby ve společných částech domu.

Vyřizuje: Petr Vochvesta

Aktualizace (23.11.2014): (i) výborem uplatněny vady společných části domu u podlahových krytin – schody a vchodová místnost – absence dlažby, (ii) od SBD vyžádán kompletní soupis uplatněných vad společných částí domu.

Aktualizace (18.12.2014): ze strany FINEP odpovědnostní nároky z vad společných částí domu u podlahových krytin – schody a vchodová místnost – absence dlažby, v první fázi zamítnuty, komunikace stran tohoto nadále probíhá, na reklamacích trváme.

Aktualizace (25.1.2014): Výbor se sešel s FINEP, který přislíbil předložit návrhy řešení nevhodné, resp. absentující podlahové krytiny na schodištích, podestách a ve vchodových místnostech; nabídka FINEP bude projednáána (odsouhlasena/neodsouhlasena) na shromáždění.

4. OSVĚTLENÍ VE SPOLEČNÝCH ČÁSTECH DOMU

- Regulace osvětlení v garážích a na chodbách směřující k úspoře el. energie.

Vyřizuje: Robert Soják

Aktualizace (23.11.2014): Požadavek zadán SBD, zatím nevyřešeno, bude urgováno.

Aktualizace (18.12.2014): Ze strany SBD v mezidobí řešena otázka možného technického provedení, regulace osvětlení by měla být učiněna počátkem ledna 2015.

Aktualizace (25.1.2014): Osvětlení v garážích zregulováno (cca ½ zářivek odpojena, popř. zkráceny jejich intervaly svícení); v chodbách vedoucích k jednotlivým bytům osvětlení neregulováno z důvodu zachování normativního souladu a bezvýznamné úspoře energie.

5. KAMEROVÝ SYSTÉM

- Odsouhlasen interní správce za výbor (p. Soják) – zajistí si seznámení se se systémem pro jeho možnou administraci.
- Zajistit označení „prostor je monitorovaný kamerovým systémem“.

Vyřizuje: Robert Soják

Aktualizace (23.11.2014): Probíhá; označení monitorovaného prostoru zatím ze strany SBD nerealizováno, bude urgováno.

Aktualizace (18.12.2014): Označení monitorovaného prostoru zatím ze strany SBD nerealizováno; seznámení se se systémem pověřeným členem výboru zatím neproběhlo z důvodů na straně správcovské IT firmy.

Aktualizace (25.1.2014): Označení monitorovaného prostoru realizováno; výbor má již zajištěn přístup k záznamu kamerového systému.

6. ÚKLID

- Provéřit frekvenci a kvalitu úklidu společných částí domu zajišťovanou SBD.

Vyřizuje: Petr Vochvesta

Aktualizace (23.11.2014): Probíhá vyhodnocování kvality úklidu.

Aktualizace (18.12.2014): Probíhá vyhodnocování kvality úklidu.

Aktualizace (25.1.2014): Kvalita úklidu zatím vyhodnocena jako dostatečná, stále však probíhá jeho průběžné hodnocení.

7. VÝTAH

- Provéřit u FINEPu, kolik bytů je předáno a dle této informace řešit operativně odstranění ochrany výtahu.

Vyřizuje: Zdeněk Kohák

Aktualizace (23.11.2014): Ochrana výtahu bude odstraněna počátkem roku 2015.

Aktualizace (18.12.2014): Odstranění ochrany výtahu zadáno, proběhne počátkem ledna 2015 včetně i faktického předání výtahu, resp. jeho uvedení do standardního provozu.

Aktualizace (25.1.2014): Odstranění ochrany výtahu a jeho předání posunuto, z důvodu na straně výrobce (KONE), na poslední týden v lednu/první týden v únoru 2015. Řešena smlouva o správě s KONE (výťah je v záruční době, za servis se, dle informací výboru, neplatí).

8. POHLEDÁVKY SVJ VŮČI JEDNOTLIVÝM VLASTNÍKŮM (z titulu neuhrazených záloh za správu společných částí domu)

- Zajistit od SBD seznam dlužníků.
- Na další schůzi výboru bude ujednáno způsob a podmínky vymáhání těchto pohledávek.

Vyřizuje: Petr Vochvesta

Aktualizace (23.11.2014): Vyřízeno – způsob a podmínky vymáhání pohledávek výborem ujednáno.

Aktualizace (18.12.2014): Pohledávky SVJ za jednotlivými vlastníky budou, v případě jejich neuhrazení i po předžalobní výzvě, koncem ledna 2015 uplatněny u soudu.

Aktualizace (25.1.2014): Probíhá.

9. VŘ NA MĚŘENÍ TEPLA

- Připravit výběrové řízení tak, aby na dalším shromáždění vlastníků (únor 2015) byla realizace odhlasována.

Vyřizuje: Petr Vochvesta, Zdeněk Kohák

Aktualizace (23.11.2014): Probíhá.

Aktualizace (18.12.2014): Probíhá.

Aktualizace (25.1.2014): Výbor obdržel nabídky na koupi a instalaci měřičů tepla a tyto vyhodnocuje; bude předmětem rozhodování na shromáždění.

10. RADIÁTORY VE SPOLEČNÝCH ČÁSTECH DOMU

- Nechat demontovat.

Vyřizuje: Robert Soják

Aktualizace (23.11.2014): Vyřízeno + nahlášeno na Polici ČR odcizení radiátorů v průběhu 10/2014, následně bude řešen škodní nárok s pojišťovnou.

Aktualizace (18.12.2014): Probíhá – čeká se na usnesení od Policie ČR, které bude následně zasláno pojišťovně jako podklad pro vyplacení pojistného plnění. Odhlasováno odstranění držáků přímotopů a úprava vzniklých zásahů do malby a omítky (pozn.: člen výboru Robert Soják nesouhlasí s odstraněním držáků přímotopů (z důvodu jejich možného znovunainstalování).

Aktualizace (25.1.2014): Výbor zatím neobdržel usnesení Policie ČR o odložení věci, kteréžto je podkladem pro uplatnění škodního nároku u pojišťovny.

11. SPOLUPRÁCE S MĚSTSTKOU ČÁSTÍ

- V součinnosti s MČ P9 zajistit osvětlení cesty (kolem parkoviště), více košů pro pejskaře.

Vyřizuje: Zdeněk Kohák

Aktualizace (23.11.2014): Probíhá.

Aktualizace (18.12.2014): Probíhá, kontakt navázán, čeká se na reagenci MČ P9.

Aktualizace (25.1.2014): Probíhá, ze strany MČ P9 zatím nereagováno, bude urgováno.

12. NÁHRADNÍ ČIPY + OVLADAČE

- V současnosti řeší SBD.
- Zajistit u SBD přehled vydaných.

Vyřizuje: Zdeněk Kohák

Aktualizace (23.11.2014): Probíhá.

Aktualizace (18.12.2014): Probíhá.

Aktualizace (25.1.2014): Probíhá hromadná objednávka čipů (do 31.1.2015); SBD předložilo neúplný seznam vydaných čipů, bude vyžádána náprava.

13. Malby ve společných částech domu

- bude zadána, pro přetrvávající pochybnosti o kvalitě použitého nátěru, jeho zkouška autorizovaným technikem.

Vyřizuje: Zdeněk Kohák za spolupráce s Štěpánem Šatopletem

Aktualizace (18.12.2014): Zkontaktování autorizovaní technici, čeká se na jejich odpověď stran finanční nákladnosti zkoušky.

Aktualizace (25.1.2014): Provedena předběžná zkouška autorizovaným technikem se závěrem, že malby jsou nekvalitní (prašnost, snadná stíratelnost, v některých místech slabá vrstva); vada bude uplatněna u FINEP.

14. Zasklení balkónů/lodžii

- žádosti budou posuzovány ad hoc výborem (je nutný jeho souhlas) zejména se zřetelem k technickému a vizuálnímu provedení zasklení.

Vyřizuje: Výbor

Aktualizace (18.12.2014): Probíhá.

Aktualizace (25.1.2014): Vlastníci budou na shromáždění upozorněni na nutnost zachování (i) vizuálního souladu zasklení s designem domu, (ii) výrazné opatrnosti a technické bezvadnosti při případném zásahu do fasády domu (značné riziko porušení zateplení a vzniku zatékání).

15. Termín shromáždění v únoru 2015

- předběžně projednán termín konání shromáždění vlastníků (2. ½ února 2015), bude předjednáno s SBD (zajištění formálních otázek shromáždění).

Vyřizuje: Výbor

Aktualizace (25.1.2014): Z důvodu nutné součinnosti SBD, zachování 15-ti denní lhůty od doručení pozvánky jednotlivým členům a možnosti již rozhodnout o schválení vyúčtování za 2014 (značná úspora na nákladech na další shromáždění), termín shromáždění předběžně posunut na počátek 4/2015.

16. Opakované rušení nočního klidu

- Po stížnostech na opakované a výrazné rušení nočního klidu výbor kontaktuje příslušné vlastníky bytových jednotek s výzvou k zajištění pořádku (v krajních případech lze výborem zvažovat i podání návrhu k soudu na prodej příslušné bytové jednotky).

Vyřizuje: Výbor

17. Podávání daňového přiznání k nemovitosti – garážová stání

- Za garážová stání podává každý vlastník přiznání k dani z nemovitosti samostatně dle podílů na společných částech domu uvedených v kupní smlouvě.

Vyřizuje: Výbor

POZNÁMKY:

- Členy výboru provedena kontrola společných částí domu.
- Neaktuální, popř. vyřízená témata již nejsou v zápise uvedena.

Schůze ukončena: 21.00 hod.

Příští termín schůze: Bude upřesněno (polovina 2/2015)

Podpisy členů výboru: