

ZÁPIS ZE ZASEDÁNÍ VÝBORU SPOLEČENSTVÍ VLASTNÍKŮ DOMU ČP. 1305, HURBANOVA UL., PRAHA 4

pondělí, 19.6.2023 od 18:00 hodin, klubovna ve 14. patře
na adrese Hurbanova 1305/11, Praha 4, PSČ 142 00

Zasedání výboru předsedala svolavatelka Ing. Lada Rabenseifnerová, předsedkyně výboru. Předsedkyně výboru při zahájení zasedání zkonstatovala, že zasedání výboru se účastní všichni čtyři členové výboru - **Ing. Lada Rabenseifnerová, JUDr. Alžběta Sojková, Ing. Richard Widzisz a Ing. Tomáš Javorek.**

Na zasedání výboru byli přítomni vlastníci: Alena Trnková vz. Petr Kostínek, Bronislav Sedláček, Jiří Řehák, Petr Švanda a Marek Rod

Program zasedání výboru:

1. Informace k vyúčtování roku 2022
2. Informace k opravě pergoly
3. Aktuálně řešené právní záležitosti SVJ
4. Problematika doplnění 5. člena výboru SVJ
5. Informace výboru o běžném provozu domu
6. Diskuse

1. Informace k vyúčtování roku 2022

Předsedkyně přivítala přítomné. Konstatovala, že do konce dubna 2023 bylo provedeno pravidelné roční vyúčtování 2022. Dále informovala, že došlé reklamace vlastníků byly vypořádány. Podstatou většiny byla zvýšení nedoplatku v důsledku meziročního zvýšení cen spotřebovaných služeb. Splatnost vyúčtovaných nedoplatků a přeplatků je na konci měsíce června 2023. S některými vlastníky bude řešeno odpovídající navýšení záloh.

Předsedkyně dále seznamuje přítomné se základními nákladovými položkami SVJ. Konstatoje, že SVJ dodržuje nastavený plán. V rámci pravidelných kontrol prováděných společností KONE proběhly na konci loňského roku velké opravy výtahů vyplývající z revizní zprávy. V rámci letošní kontroly vyvstaly další požadavky na opravy, ohledně kterých bude vypsáno výběrové řízení. Předsedkyně dále konstatoje, že proběhl generální úklid. S ohledem na dobré zkušenosti plánuje výbor, že se v letošním roce uskuteční na podzim ještě jeden. Bohužel mnoho bytů nerespektovalo výzvu na odstranění rohožek, čímž vznikají vícenáklady, když rohožky odstraňuje člověk provádějící strojové čištění.

Dotaz Alena Trnková: Proběhl někdy úklid luxferů na schodištích?

Výbor reaguje: v rámci dalšího úklidu bude poptáno a doplněno tak, aby bylo provedeno během léta či v rámci dalšího strojového čištění na podzim.

Předsedkyně dále informuje přítomné, že v polovině ledna 2023 Výbor SVJ založil spořicí účet u Československá obchodní banka, a. s., na který bylo převedeno 10 milionů. Čistý výnos činil ke konci května 94.377,- Kč. A dále, že od začátku roku se v souvislosti se zvýšením inflace došlo k navýšení nájmu plynoucího z nájemní smlouvy uzavřené se společností CETIN.

Ostatní náklady se na rozdíl od loňského roku výrazně nemění, a to s výjimkou položky "ostatní služby", která byla plánovaná na letošní rok ve výši 120.000,- Kč. Zvýšení nákladů je spojeno zejména s právními službami, které SVJ hradí v souvislosti s podněty, které Ing. Igor Szántó podává na SVJ orgánům veřejné správy a s řešením námitek na vyúčtování z jeho strany. Přítomní jsou dále informováni, že do dnešního dne stále nedošlo ze strany Ing. Igora Szántó k předání kompletních podkladů týkající se správy domu (zejména originály účetních dokladů) a k vypořádání zůstatku hotovostní pokladny, ačkoliv k tomu byl od roku 2019, kdy mu skončil mandát (což soud potvrdil), výborem SVJ opakovaně vyzván.

2. Informace k opravě pergoly

Ing. Tomáš Javorek informuje přítomné, že výbor SVJ nechal zadat zpracování projektu na provedení rekonstrukce, který bude jednotným zadáním pro dodavatele, které počátkem příštího týdne poptá. Podstatou opravy bude sejmutí stávajícího povrchu, sanace betonové konstrukce, následně bude provedeno vyspádování a položení nového povrchu z modifikované živice. Novými odtoky (otevřené chrliče) směřujícími na jednu stranu pergoly se vyřeší stávající zatékání při přívalových deštích, které je způsobeno malým odtokem. Zároveň budou jednotlivé "sekce" střechy propojeny, takže v případě ucpaní voda přeteče do druhé sekce a nebude se držet jen v jedné z nich. Současně budou opraveny omítky a sloupy natřeny.

V rámci projektu se řešila možnost zelené střechy. Bohužel hrozí riziko přetížení. Takové řešení by vyžadovalo komplexní statické posouzení. S ohledem na již proběhlé opravy v minulosti (zesílení sloupů atd.) není vhodné k takovému řešení přistupovat.

Dotaz Alena Trnková: Jakým způsobem probíhá úklid pergoly? Pergola by měla být permanentně zametená. Stejně jako zadní vchody (listí, prach) a stříška u vchodu. Dle mého názoru by to měl dělat domovník.

Výbor: Bere na vědomí a na tento problém se zaměří.

3. Aktuálně řešené právní záležitosti SVJ

JUDr. Alžběta Sojková informovala přítomné o vymáhání pohledávek z titulu vyúčtování (pohledávky za Ing. Szántó). Dále o probíhajícím řízení o náhradě nákladů, které SVJ, jakožto poškozený, vynaložilo v souvislosti s trestním řízením, které bylo vedeno a následně pravomocně skončeno s Ing. Igorem Szántó (byl vydán odsuzující rozsudek pro přečin zpronevěry a uložen trest odnětí svobody v trvání 1 roku, jehož výkon byl podmíněně odložen na zkušební dobu v trvání 30 měsíců). V předmětném řízení bylo následně vydáno rozhodnutí, které SVJ nárok na náhradu nákladů přiznalo. Ing. Igor Szántó proti předmětnému rozhodnutí podal stížnost. Věc je nyní na Městském soudě v Praze, který o ní bude rozhodovat.

4. Problematika doplnění 5. člena výboru SVJ

Předsedkyně informovala přítomné, že výbor v současnosti funguje v počtu čtyř členů. Pro doplnění do plného počtu hledá (v ideálním případě) technicky zaměřenou osobu. Zájem ze strany vlastníků o doplnění výboru není valný. Výbor zvažuje formu spolupráce s profesionální společností tak, aby dávala, mimo jiné, ekonomický smysl, a to zejména s ohledem na budoucí potřebu opravy fasády a balkonů, která bude značnou časovou a finanční zátěží.

5. Informace výboru o běžném provozu domu

Výbor informuje přítomné, že provoz domu probíhá bez větších problémů a veškeré zjištěné závady a jiné problémy jsou řešeny operativně v kooperaci s domovníkem.

6. Diskuse

Proběhla diskuze o rekonstrukci fasády a balkonů a možných budoucích řešení rekonstrukce (kompletní výměna včetně fasády, postupná rekonstrukce balkonů). Snaha předejít havarijnímu stavu.

Bronislav Sedláček navrhuje provést prohlídku sklepních prostor, když navrhuje vybudovat technologii rekuperace odpadních vod pro ohřev vody v domě. Ing. Tomáš Javorek sděluje, že máme přívod teplé vody 70°C do domu přímo z teplárny, a že si myslí, že navrhovaná technologie nebude funkční, protože dům nemá výměník na ohřev teplé vody, který by se musel nově zbudovat. Z každé stoupačky je svedeno do ležatého potrubí v podlaze sklepa.

Výbor navrhuje, aby se Ing. Bronislav Sedláček informoval u odborné firmy, zda je vůbec možné za stávajících podmínek o něčem podobném uvažovat. Poté je výbor připraven poskytnout součinnost za účelem umožnění zpracování nabídky ze strany odborné firmy.

Alena Trnková: Co s obtěžujícími vlastníky kouřícími na balkoně marihuanu? Jakým způsobem lze proti nim zasáhnout?

Výbor: Na situace dopadá občanský zákoník, dle kterého nikdo nesmí nepřiměřeně obtěžovat ostatní nadměrným hlukem, pachy apod. Obtěžovanému vlastníku tak nezbyvá, než se obrátit na orgány činné v trestním řízení, obecní úřad či se obrátit s návrhem na soud.

Zasedání výboru ukončila Ing. Lada Rabenseifnerová, předsedkyně výboru v 19:45 hodin.

V Praze dne 19. 6. 2023

Ing. Lada Rabenseifnerová, JUDr. Alžběta Sojková, Ing. Richard Widzisz a Ing. Tomáš Javorek