



Společenství vlastníků pro dům č.p. 862, Praha 9 – Prosek

Sídlo společenství: Kytlická 862, 190 00 Praha 9

www.kytlicka.eu

vybor@kytlicka.eu; krk@kytlicka.eu

Zápis ze 3. schůze shromáždění vlastníků jednotek konané dne 25.4.2013

Základní škola Novoborská, Novoborská 371, Praha 9

1) ZAHÁJENÍ SCHŮZE

- 17.15 hod – zahájení prezence účastníků

- 18.10 hod - zahájení schůze – počet zúčastněných byl usnášeníschopný **64,1 %** ze všech členů sdružení vlastníků jednotek (dále jen SVJ)

- předsedkyně Lenka Doleželová všechny přítomné přivítala a poděkovala za účast, představila jednotlivé členy výboru a kontrolní komise (dále jen KRK) – Lenka Doleželová /předsedkyně výboru/, Tomáš Novák /místopředseda výboru/, Milan Svoboda /člen výboru/, Jaromír Toufar /člen výboru/, Michal Zemčák /předseda KRK/, Pavlína Šimková /člen KRK/, Martin Brumovský /člen KRK/

- předsedkyně požádala zúčastněné o dodržování pravidel při odcházení z místnosti – nutnost evidence pro zajištění usnášeníschopnosti – odchod vždy ohlásit p. Zemčákovi /předsedovi kontrolní komise/

- byl navržen zapisovatel schůze – p. Novák, ověřovatel zápisu pí Doleželová, sčítací komisař p. Zemčák – HLASOVÁNÍ jednomyslně SCHVÁLENO – pro 100 %, proti 0 %, zdržel se 0 % z přítomných členů SVJ, ke schválení bylo potřeba více než 50 % přítomných

2) ČINNOST VÝBORU A KONTROLNÍ KOMISE

- předsedkyně výboru seznámila SVJ s činností výboru a KRK - zpráva o činnosti výboru a KRK na webu www.kytlicka.eu a v tištěné podobě na shromáždění

3) EKONOMIKA / FINANCE

- předložena **roční závěrka** – HLASOVÁNÍ SCHVÁLENO – pro 100 %, proti 0 %, zdržel se 0 % z přítomných členů SVJ, ke schválení bylo potřeba více než 50 % přítomných

- pí Doleželová informovala přítomné o **ročním vyúčtování služeb**, zálohy se nebudou navyšovat díky častým přeplatkům, p. Zemčák sdělil, že vyúčtování budou mít vlastníci ve schránkách v průběhu května, a že na přeplatcích bude vyplaceno přes 1,7 mil. Kč.

- předsedkyně informovala o **fondy oprav** - na webu jsme uveřejnili čerpání fondu a jeho výši a způsob rozdělení nákladů, je rozdělen na byt se sklepem (70,7%) a pak na garáže (29,3%), rozpočítává se procentem dle podílu na společných částech

4) TECHNICKÉ ZÁLEŽITOSTI

- p. Toufar seznámil přítomné se **stavem reklamací** na domě a ve společných částech domu: např. požární označení únikových cest /Skanska uznala/, vzduchotechnika chodeb – na střeše chybí turbíny /čekáme na vyjádření Skansky/, kluzká plocha nájezdových ramp pro kočárky u vchodů /řešíme se Skanskou/. Proběhla inspekce domu firmou Bytecheck.



Společenství vlastníků pro dům č.p. 862, Praha 9 – Prosek

Sídlo společenství: Kytlická 862, 190 00 Praha 9

www.kytlicka.eu

vybor@kytlicka.eu; krk@kytlicka.eu

- dotaz: Kdo řeší reklamace v bytové jednotce? Odpověď: Řeší sami vlastníci bytu. Do dubna 2014 běží tříletá záruka např. na omítky apod. Tyto informace jsou v kupních smlouvách.
- dotaz: Řešení problémů s čidly na chodbách? Odpověď od p. Svobody: Čidla jsme nechali zkontrolovat, jdou nastavit buď na soumrak, nebo na čas, další věcí je citlivost čidel a ta bohužel u tohoto typu nejde nastavit. Obhlídkou byly zjištěny 3 odpojená čidla, další byla seřizována. I tak bohužel jsou a budou v domě „hluchá“ místa, kam čidla nedosáhnou.
- Stížnosti na čidla: C přízemí u bytu č. 164, C 4.patro levá chodba, A přízemí u bytu č. 103, B 6.patro vlevo u bytu č. 632, C 5.patro u bytu č. 574, C 4.patro u bytu číslo 471, B garáž u stání č. 375.
- dotaz: Kontrola stoupaček firmou Bytecheck neproběhla všude? Odpověď od p. Doleželové: Nebylo v silách fy Bytecheck projít všechny byty (ne všichni majitelé byli doma). Na stoupačky je dvouletá záruční lhůta, která prošla v polovině dubna tohoto roku. Nicméně vizuální kontrola stoupaček probíhá při odečtech měřáků. Na konci tříleté záruční lhůty před 13.4.2014 projdou pracovníci fy Bytecheck ještě balkony v bytech, které zatím nenavštívili.
- dotaz: Máme potíže s okny, rosí se? Jeden z vlastníků se ujal odpovědi: Já už tento problém reklamoval. Skanskou byla reklamace zamítnuta z důvodu malé četnosti větrání, z toho důvodu se tam prý drží velká vlhkost. Doporučení od pí Doleželové položit tento dotaz na konci shromáždění fy Bytecheck.

Další diskuze k tomuto bodu přesunuta na závěr shromáždění, kdy dorazí vedení firmy Bytecheck.

- p. Novák připomněl majitelům, že skupina Kytlická na stránkách Facebooku není oficiálním kanálem výboru a KRK – dále upozornil na naše webové stránky www.kytlicka.eu a e-mailové adresy vybor@kytlicka.eu, krk@kytlicka.eu /pro veškerou komunikaci s výborem a KRK – nahlašování závad, žádosti apod./, evidencni@kytlicka.eu /pro nahlašování změny kontaktních údajů a změny jmenovek zvonků/

5) DOPLNĚNÍ / ODVOLÁNÍ ČLENŮ VÝBORU A KONTROLNÍ KOMISE

- volba náhradníků do výboru a KRK, popř. odvolání současných členů – nikdo se nepřihlásil

6) OSTATNÍ

a) spořicí účet – pí Doleželová informuje přítomné, že z fondu oprav jsme uplatňovali minimum nákladů, proto se nám na účtu nahromadily peníze, které je potřeba přesunout, kvůli rozložení rizika vkladů. Pojištění vkladů garantované státem je do 2,5 milionu korun. Parametry výběru: maximálně měsíční výpovědní doba, nejvyšší úrok. Finanční ústav stále hledáme. P. Zemčák doplnil informaci, že momentálně bychom přesouvali 1,6 milionu korun. HLASOVÁNÍ o převodu finančních prostředků na spořicí účet SCHVÁLENO – pro 100 %, proti 0 %, zdržel se 0 % z přítomných členů SVJ, ke schválení bylo potřeba více než 50 % přítomných

b) vyúčtování s firmou UPC a Rychlý drát – pí Doleželová informovala, že firmy se nám zavázaly za využívání společné televizní antény (dále jen STA) hradit každý rok každá firma 10 tisíc korun. Příjem se musí rozpočítat mezi majitele. Rozpočítán bude každé 2 roky ve vyúčtování podle metrů čtverečních plochy, tj. poprvé v roce 2014 (příjem za rok 2013) Pokud byste potřebovali potvrzení na Finanční úřad - obrátí se majitelé jednotek přímo na správce domu Austis a.s..

- dotaz: Jestli tento příjem nemůže být příjmem SVJ? Odpověď: Nejde to ze zákona. Pokud máte k pracovnímu poměru jakýkoliv další příjem, v případě že se vám tento příjem přehoupne přes 6tis., musíte přiznat Finančnímu úřadu.



Společenství vlastníků pro dům č.p. 862, Praha 9 – Prosek

Sídlo společenství: Kytlická 862, 190 00 Praha 9

www.kytlicka.eu

vybor@kytlicka.eu; krk@kytlicka.eu

c) plné popelnice – p. Novák informoval o 3 variantách řešení: 1. zamykání popelnic od AVE, jednorázový náklad na zámky a klíče 11 400 Kč a roční poplatek za odemykání/zamykání popelářům 9 600 Kč, všechny zámky by byly univerzální a každý byt by dostal 2 klíče. 2. Uzavření celého prostoru popelnic do klecí – poptali jsme zámečníka, který nám nabídl vlastní oplocení všech popelnicových stání za 146 000 Kč, k tomu je potřeba ještě zabezpečit zámky, klíče a platit popelářům za odemykání/zamykání. 3. Častější odvoz popelnic – je možné navýšit četnost pouze všech popelnic, navýšení ročních nákladů o cca 92 000 Kč.

Apel na majitele, že prostřední popelnice u vchodu B bývají poloprázdné, ať obyvatelé chodí vynášet odpadky i tam.

Diskuze: Přesunutí vývozu popelnic na pondělí a pátek. Informovat SVJ protějšího domu, aby nevynášeli odpadky do našich popelnic a lépe si rozmístili svoje popelnice. Jedna z majitelek pošle kontakt na firmu, která by nám mohla nabídnout lepší cenu na zaklecování popelnicových stání. Lépe třídit odpad. Přesunutí jedné popelnice z béčka na céčko – toto nelze. Odebrat popelnici z béčka a zařídit častější svoz – stále drahá varianta.

HLASOVÁNÍ zda se zabývat variantou uzamykatelnosti popelnic NESCHVÁLENO. PRO –6,7 %, proti: 92,8%, zdržel se 0.5 % přítomných.

Výbor se bude zabývat variantou nezamykat popelnice

d) instalace vnějších žaluzií, zasklení balkonů – p. Svoboda informoval, že by výbor MS chtěl vědět, jak se k tomuto tématu vlastníci staví, přišlo pár žádostí na e-mail.

Informativní HLASOVÁNÍ zasklení balkonů - máte zájem o to, aby tuto věc řešil výbor? PROTI: 20 (cca 21%), ZDRŽEL: 2

Informativní HLASOVÁNÍ vnější žaluzie – máte zájem o to, aby tuto věc řešil výbor? PROTI: 6, ZDRŽEL: 5

Výbor bude řešit.

Dotaz: Dočasné zasklení, jestli povolit? Nedokážeme teď odpovědět. Nicméně případná škoda prostupem zdí fasády půjde za škůdcem.

e) hluk z Kbelské ulice – pí Šimková informovala, kam všude jsme zasílali petice, přidaly se k nám další 3 domy. Odpovědi na petice od úřadů k nahlédnutí na shromáždění. Vzájemné přehazování mezi úřady. Magistrát řešil s odborem dopravy. Zamítnuta oprava zdi, jedině když si necháme udělat měření s razítkem. Limity pro noc 60 decibelů, 70 decibelů pro den. Aktuální situace podle informativního měření jsme v normě. Řešení: jedině pokud by se změnil statut silnice, pak by limity byly nižší a muselo by se přijmout opatření ze strany města. Apel od pí Doleželové kdokoliv by se chtěl zúčastnit tohoto boje, může se přihlásit. Výbor bude tento problém dále řešit.

f) upozornění – pí Doleželová upozornila všechny obyvatele domu na důsledné dodržování domovního řádu. Zákaz venčení psů v okrasné zeleni kolem domu, zákaz odhazování nedopalků na chodník, do zeleně a na balkony a terasy ostatních majitelů bytů /hrozba zahoření/, zákaz odkládání jakýchkoliv nevyužitých věcí ve společných prostorách domu, zavírání požárních dveří na úseku hlavní chodba a chodby k bytům, zákaz kouření v domě (v případě vyvolání falešného poplachu požáru – poplatek od hasičů za výjezd 10 000 Kč / 1 výjezd – bude připsáno jako náklad jednotky dle škůdce, a to i v případě, že škodu vyvolá pracovník pracující pro majitele jednotky. Majitel jednotky je odpovědný za nájemníky. Dále je odpovědný za pracovníky, kteří



Společenství vlastníků pro dům č.p. 862, Praha 9 – Prosek

Sídlo společenství: Kytlická 862, 190 00 Praha 9

www.kytlicka.eu

vybor@kytlicka.eu; krk@kytlicka.eu

dělají úpravy na jeho jednotce. Diskuze nad zavíráním protipožárních dveří. Zápach na chodbách. Dveře plní svou protipožární funkci!!

g) formuláře - prosba k vyplnění formuláře s kontakty na majitele jednotky.

h) firma Bytecheck informovala o závadách v domě a další diskuze k technickým problémům v domě:

VZDUCHOTECHNIKA – chybí odvětrávací hlavice, ale není navrženo odtažování vzduchu, důvod zápachu na chodbách. Návrh vzduchotechniky v bytech nepočítal se 100% využitelností. Dost lidí si ho odstavili. Viz zpráva. Je potřeba reklamovat jako rozpor vůči dokumentaci i rozpor jak ten systém má fungovat. /reklamováno u Skansky/

KONDENZACE VLHKOSTI NA OKNECH – diskuze o problému. Když máte v bytě 20 stupňů a maximálně 50% vlhkosti, tak je to reklamovatelná vada, jinak nikoliv.

BALKONY – problém u balkonů, které mají jen stěrku, často není dodržen správný sklon.

ČIDLA – při secvaknutí čidla na chodbě, hlučné cvaknutí v soukromé koupelně bytu č. 668, musí se odpružit, reklamovatelná vada systému.

ODTOK VODY V GARÁŽÍCH V ZIMĚ ZE SNĚHU – to není reklamovatelná vada

OSVĚTLENÍ V GARÁŽÍCH SEPÍNÁNÍ – není to vada systému, jediné nechat rozsvíceno. Návrh dát do plánu oprav: až pomine reklamace, že by se spínala čidla jen pro daný průjezd a ne celá sekce.

OSVĚTLENÍ NA CHODBÁCH – jestli by nešla rozsvítit každá druhá? Když odejde žárovka, tak se vynechá, aby v každém osvětlení byla jen jedna žárovka.

BAREVNÉ NEROVNOSTI NA OPLECHOVÁNÍ TERAS A BALKONŮ – je to v pořádku

KLUZKÝ POVRCH U NÁJEZDŮ V GARÁŽÍCH – až budeme dělat opravu stávající stěrky, tak na to myslet. Zdrsnit jen ten malý cca 5metrový pás, kvůli kluzkosti, došlo k nehodě. Uvažovat o koupi zdrsňujících lepicí pásy. Zamítnuto z důvodu pouze jedné žádosti.

HLUK Z CHODEB DO BYTŮ – úvaha, že si tento hluk necháme změřit, máme to zahrnuté v plánu

POZEMEK ZA DOMEM NA KBELSKOU – diskuze nad tím, zda neodkoupit pozemek za domem, k tomu je potřeba souhlas 100% všech vlastníků a pak se domluvit s třemi majiteli pozemku.

i) zeleň kolem domu – v tuto chvíli probíhá výběrové řízení na firmu, která se bude starat o zeleň v okolí domu. Apel na majitele, jestli chtějí doporučit nějakou firmu, ať pošlou kontakt na e-mail vybor@kytlicka.eu a krk@kytlicka.eu. Popřípadě, kdyby měl někdo z majitelů zájem o tuto práci, ať napíše také na výše uvedené e-mail.

j) zobousměrnění ulice Kytlická – p. Brumovský informoval, že úřad uvažuje o z obousměrnění, čeká se na odbor dopravy Prahy 9, nicméně pokud dojde k schválení, dojde i k úbytku parkovacích míst.

k) mřížky v garážích – p. Toufar informoval, že jsme zahájili osazování lepším a odolnějším provedením mříží, které jsou poničené nebo se poničí v budoucnu.



Společenství vlastníků pro dům č.p. 862, Praha 9 – Prosek

Sídlo společenství: Kytlická 862, 190 00 Praha 9

www.kytlicka.eu

vybor@kytlicka.eu; krk@kytlicka.eu

7) UKONČENÍ SCHŮZE

20:30 konec shromáždění

V Praze dne 10.5.2013

Zápis provedl: Tomáš Novák

Ověřovatel zápisu: Lenka Doleželová