

Zápis z jednání výboru

Společenství pro dům Františkova č.p. 903-911

Zápis č. 01 / 2022

Datum konání: 12.1.2022
Místo konání: Františkova 909/13, Praha 9
Přítomni: Josef Tuhý, Jan Svoboda, Petra Skůpová
Omluveni: - -
Hosté: - -

Kontrola dluhů za nájem:

V současné době není v rámci našeho bytového domu žádný problém s exekucí, či významného dluhu. Nevyrovnané závazky nájemníků, či vlastníků vůči SVJ jsou řešeny s maximální péčí výboru ve spolupráci se správcem SBD Praha.

Katastr nemovitostí – byla provedena kontrola a v současné době není v rámci našeho domu znám žádný problém s exekucí.

Projednávané body výboru společenství

1) Resignace na člena výboru SVJ

Ke dni 12. ledna 2022 rezignovala písemně pí Daniela Litošová na člena výboru SVJ Františkova. Resignace byla přijata.

Výbor poděkoval pí Litošové za dosavadní práci pro celý dům.

Byl započat proces směrem k obchodnímu rejstříku.

Výbor pracujeme dál v souladu se stanovami.

V dohledné době doplníme výbor o nového člena a na nejbližším shromáždění vlastníků bude provedena řádná do-volba nového člena výboru SVJ.

2) Přefakturování deratizace

Byla přefakturována částka za deratizaci v jednom vchodě dle rozhodnutí výboru ze dne 13.05.2021

3) Plán oprav

Výbor odsouhlasil návrh oslovit nezávislého projektanta p. Ing. Kožouška (*připravoval projekt. dokumentaci v ul. Fejfarova*), který by připravil plán oprav ve spolupráci s technikem objektu p. Tomášem z SBD Praha a výborem SVJ Františkova. Plán oprav bude obsahovat i odhadované ceny.

Takto bude následně prezentováno na shromáždění a to ve 3 celcích.

- INTERIÉR (*jak bude navrženo vč. návaznosti jako celek*)
- EXTERIÉR (*jak bude navrženo vč. návaznosti jako celek*)
- HAVÁRIE (*jak bude navrženo vč. návaznosti jako celek*)

Výbor navrhuje odprezentovat na příštím shromáždění vlastníků Společenství pro dům Františkova č.p. 903-911.

Následně výbor navrhuje o těchto bodech hlasovat přes web, aby měli všichni možnost se vyjádřit a celek který bude mít největší prioritu se bude realizovat.

4) Úprava zeleně okolo domu

V průběhu ledna bude provedena úprava zeleně okolo objektu Františkova.

5) Výsadba zeleně okolo bytového domu Františkova (severní strana – od METRA)

p. Svoboda je v kontaktu s Ing. Adámkovou z odboru životního prostředí Úřadu MČ Praha 14, jednání je naplánované na 2 ½ ledna 2022.

Viz zápis z jednání výboru ze dne 08.09.2021

6) Změna úklidu

pí Litošová ukončila úklid ve vchodech 905 a 908 ke dni 31. 12. 2021.

Informace byla vyvěšena ve všech vchodech na nástěnkách, zda nemá někdo zájem z domu, bohužel se nikdo nepřihlásil.

Proto výbor oslovil 3 firmy:

- P.Nataliya Pankush 1400,- Kč měsíčně/vchod
- fa Pražský úklid s.r.o., 2000,-/vchod, v případě úklidů všech vchodů 1700,-/vchod
- fa Andulka- Praha, nabídku nepředložili

Výbor rozhodl o výběru nejvýhodnější nabídky a podepsal smlouvu s pí Nataliya Pankush

7) Úklid sněhu

Byla uzavřena smlouva s p. Skupou Martinem na úklid sněhu, a to na období 11-12/2021 a 01-03/2022.

Cena za úklid je dohodnuta 5.000,- Kč / měsíc

Cena za úklid obsahuje pohotovost ve výše uvedeném období a samotný úklid sněhu před všemi vchody z ulice Františkova. P. Skupa se zavázal uklízet i zadní vstupy (severní strana – od METRA) a to v rámci jedné ceny.

8) Pojištění bytového domu Františkova 903–911

Aktuální pojistné činí 27.325,- Kč/rok a bytový dům je pojištěn na částku 87 mil.

Vypracován nový návrh na pojištění objektu od fy IMPOL (smluvní partner SBD Praha) – sl. Brychtová (z SBD Praha) na částku 200 mil a pojistné činí 47 308,- Kč/rok

Bohužel není úplně jasno co obsahuje nový návrh na pojištění.

Dle info sl. Brychtové se přibarvuje aktualizace všech smluv ze strany SBD Praha a IMPOLem.

Čekáme na výsledek a porovnání co bude pro dům výhodnější.

Pojištění bytového domu se vztahuje nejen na obvodové zdi, střechu a společné prostory, respektive společné části bytového domu, ale také na veškeré příslušenství bytového domu i jeho součásti, jako jsou výtahy, technologické zařízení jednotek nebo zakoupený movitý majetek družstva či společenství vlastníků jednotek.

Pojištění nemovitosti kryje škody způsobené na nemovitosti jako takové. Jde tedy o zdi, podlahu, stropy, zárubně a další věci, které jsou k ní napevno přidělané. Naproti tomu pojištění domácnosti kryje její vybavení. Jednoduše řečeno, kdybychom byt nebo dům obrátili vzhůru nohama, tak vše, co vypadne, patří do této skupiny. Toto pravidlo ovšem nefunguje bez výjimky a přesná definice je určena na základě prohlášení vlastníka.

Co kryje:

• pojištění domácnosti

- o patří sem nábytek, elektronika, koberce, svítidla, oblečení či věci osobní potřeby, movité věci patřící jednotlivým osobám (např. jízdní kola, věci ve sklepích, vybavení domácností, auta a věci uložené v garážích)

• pojištění nemovitosti

- o například radiátory, obklady, dvevní zárubně, podlahové krytiny či zateplovací materiály ve stropích a podlahách, povrchové úpravy zdí

9) Legionella

V minulých měsících (*říjen–prosinec*) byly provedeny kroky k odstranění LEGIONELLY z našeho potrubí.

Byly objednány opět odběry na legionellu ve vchodech 903, 907 a 911, čekáme na výsledky. Dle výsledků bude výbor zase postupovat.

(viz. *samostatný zápis o postupu výskytu LEGIONELLY*)

10) Problém s topením o Vánocích

Vyřešeno – byla porucha na venkovním čidle

11) Poplatek za komunální odpad

od 1.1.2022 vstupuje v platnost nová obecně závazná vyhláška č.17/2021 Sb. Hl. m. Prahy o místním poplatku za odkládání komunálního odpadu z nemovité věci.

Nově stanovena jednotná sazba **0,50 Kč/litr.**

V našem případě kalkulováno:

1100 litrů x 3 popelnice = 3.300 l

3300 litrů x 3x týdně svoz = 9.900 l

týden * 52 týdnů = **cca 257.400 Kč/rok.**

Roční cena za odvoz komunálního odpadu cca 257.400, - Kč / rok.

Původně placeno cca 150.000, - Kč / rok.

Více informací na:

https://www.praha.eu/jnp/cz/potrebuji_resit/zivotni_situace/poplatky/komunalni_odpad/mistni_poplatek_za_odkladani_komunalniho_2022.html

12) Vadná nádoba na směsný odpad před vchodem Františkova 910

Byla zjištěna poničena nádoba na směsný odpad – provedena výměna na náklady AVE – dne 4. ledna 2022

13) Drobný výdej

Všechny doklady o drobném vydání byli odesláni na SBD Praha paní Průšové, aby bylo správně zaúčtováno

14) Členský příspěvek na rok 2022

Výbor připomíná pravidelný příspěvek člena družstva na rok 2022

Informace byla uveřejněna na webu a odeslána informace do všech mailů všem členům družstva a vlastníkům jednotek na které má výbor mailů

Platba členského příspěvku na rok 2022 – nutné zaplatit nejpozději do 31.1.2022.

Dále byla informace vyvěšena ve všech vchodech na nástěnkách.

15) Demontována kabeláž A1M

16) Přechod dluhů – převodce vůči osobě odpovědné za správu domu na nabyvatele jednotky

„Dne 1. 7. 2020 nabyl účinnosti zákon č. 163/2020 Sb., kterým se změnil i zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů.

Jednou z významných změn je novelizace § 1186 odst. 2 občanského zákoníku, který nově upravuje **přechod dluhů převodce vůči osobě odpovědné za správu domu na nabyvatele jednotky**, což společenství umožňuje efektivněji vymáhat své pohledávky.

Při vyúčtování záloh za rok 2021 vystaví správce vyúčtování pouze na vlastníka, který bude ke dni vyhotovení vyúčtování veden v katastru nemovitostí jako vlastník jednotky, tj. správce již nebude rozdělovat vyúčtování na všechny vlastníky, kteří jednotku vlastnili v průběhu kalendářního roku. Vypořádání vzájemných vztahů je záležitostí nového a původního vlastníka. Výjimkou z uvedeného postupu mohou být pouze případy zákonem upravené, např. nesplnění podmínek uvedených v § 1186 občanského zákoníku, nebo v případě nabytí jednotky exekucí, kdy na nového vlastníka dluhy nepřecházejí.

Pro informaci níže připojuji platné znění § 1186 občanského zákoníku:

(1) Při převodu vlastnického práva k jednotce nevzniká osobě odpovědné za správu domu povinnost vypořádat příspěvky na správu domu a zálohy na plnění spojená nebo související s užíváním bytu.

(2) Při převodu vlastnického práva k jednotce přecházejí s jednotkou na nabyvatele dluhy převodce vůči osobě odpovědné za správu domu na příspěvcích na správu domu a pozemku a na plněních spojených nebo souvisejících s užíváním bytu a zálohách na tato plnění, měl-li je a mohl-li je nabyvatel zjistit. Za dluhy, které na nabyvatele jednotky přešly, ručí převodce osobě odpovědné za správu domu.

(3) Převádí-li vlastník vlastnické právo k jednotce, doloží nabyvateli potvrzením osoby odpovědné za správu domu, jaké má dluhy podle odstavce 2, popřípadě že takové dluhy nejsou; potvrzení vydá nabyvateli se souhlasem převodce také osoba odpovědná za správu domu. Má se za to, že nabyvatel nemohl tyto dluhy zjistit, pokud je nemohl zjistit z potvrzení osoby odpovědné za správu domu nebo nevydala-li tato osoba potvrzení bez zbytečného odkladu, ač o něj byla požádána.

Na Portálu o bydlení <https://www.portalobydleni.cz/tema-sprava-bytovych-domu/>, část „Přechod dluhů a závazků v bytovém spoluvlastnictví“, naleznete k uvedené problematice i komentář předsedy družstva Mgr. Kroha.

17) Dálkové odečty na objektu Františkova 903-911

Po provedení letošních dálkových odečtů na objektu Františkova 903-911 bylo zjištěno, že se nepovedlo odečíst níže uvedené vodoměry a měřiče tepla na radiátoru:

904	1	ANDRIYCHUK
903	7	RYŠKA
910	3	KRŇÁK
904	3	BABAYAN
907	6	HAVELÍK
903	5	BEZDĚKA
908	7	ŠIKÝŘ

Všem majitelům bytů, kde se nepovedl odečíst, byl odeslán mail s informací, jak provést zajištění samoodečtu těchto přístrojů a údaje všichni odeslali na mail SVJ Františkova.

Výbor zajistí předání informace na rozúčtovatele.

18) VŘ dodávka a montáž zpětných klapek do potrubí SV a TUV

V návaznosti na výskyt LEGIONELLY v našem domě a její odbourání, výbor rozhodl, že se dodatečně do-montují na všechny odbočky SV a TUV ve všech bytech zpětné klapky.

Tyto klapky jsou instalovány z důvodu, že SV (studená voda) má vyšší tlak a dochází k přetlakování SV do TUV (teplé vody).

Výbor rozhodl, že vypíše VŘ a oslovil 3 firmy na dodávku a instalaci těchto klapek.

19) Změna schůzek výboru SVJ

Výbor rozhodl s účinností od 1.ledna 2022 o novém termínu konání výboru vždy druhé úterý v měsíci od 18 hodin. Budě vyvěšeno na webu.

DISKUSE:

V rámci tohoto bodu bylo konstatováno, že všechny požadavky a úkoly na výbor Společenství pro dům Františkova č.p. 903-911 jsou buď vyřešeny nebo v řešení s maximální možnou odpovědností.

Stav oprav v rámci našeho bytového domu

Drobné závady jsou řešeny operativně a průběžně, vždy na upozornění ze strany obyvatel domu nebo zjištěných při pravidelných kontrolách p. Havelíkem (*domovním asistentem*).

V Praze dne 12. ledna 2022

Zapsala Petra Skůpová

Předseda výboru společenství Josef Tuhý

SVJ Františkova č.p. 903-911