

Zápis ze schůze shromáždění

Společenství vlastníků domu Vlastina 846/40 Praha 6 - Ruzyně

Program schůze:

- Shrnutí proběhlých rekonstrukčních prací na přelomu roku 2014/2015
- Finanční přehled rekonstrukčních prací
- Přehled o čerpání Fondu oprav
- Přehled celkového finančního stavu Společenství, aktuální stav bankovního účtu
- Plán prací pro rok 2015
- Projednání účetní závěrky 2014
- Projednání vyúčtování služeb 2014, informace k hrazení přeplatků/nedoplatků

Schůze konána dne 22. 4. 2015 v prostorách jídelny Základní školy Dědina. Všem členům společenství byla včas zaslána pozvánka a doplňující informace, rovněž vše bylo uveřejněno na webových stránkách společenství a na informační desce v přízemí domu.

Za Výbor SV byli přítomni všichni členové.

Kontrola usnášeníschopnosti schůze. Bylo předloženo několik plných mocí, které budou uloženy v kanceláři výboru. **Schůze není usnášeníschopná, dostavili se členové se 32,44% hlasů.**

Výbor přichystá listiny a program schůze, především účetní závěrka bude schválena metodou per rollam mimo schůzi shromáždění. Účetní závěrka vč. přehledu čerpání fondu oprav je a až do jejího finálního schválení zůstane vystavena na vývěsní desce společenství.

Předseda výboru započal schůzi informováním přítomných členů společenství o proběhlých rekonstrukčních a renovačních pracích v přízemí a 1. patře domu. Byla přednesena informace o proběhlých výběrových řízeních, cenách, referencích apod. Současně s těmito informacemi bylo členům společenství představeno čerpání Fondu oprav v roce 2014 a zvláště byly předány informace o jednotlivých částech uvedené rekonstrukce.

Veškeré přednesené konkrétní informace o pracech, které byly v uplynulém roce provedeny a o jejich cenách jsou na vyžádání u výboru dostupné všem členům společenství.

Byl vznesen dotaz, jakým způsobem funguje sběrný systém jízdy výtahů. Výbor se tedy dotáže na konkrétní algoritmus a na případnou možnost změny tak, aby byly oba výtahy přibližně stejně zatěžovány. Aktuálně je vytěžován více levý výtah.

Poruchovost levého výtahu byla vyřešena, byla vyměněna základní deska ovládacího panelu kabiny, čímž by měla být podstatně snížena poruchovost výtahu. To se zatím potvrzuje. Oprava byla provedena zdarma v rámci záruky.

Další dotaz směřoval k tomu, že levý výtah není pojízdný při přibližném obsazení pěti osobami, ačkoliv by měl být jízdy schopen s osmi osobami. Tento dotaz bude výbor tlumočit panu Měšťákovi, který je vedoucím servisního oddělení ve společnosti Schindler, a bude požadována náprava.

Předseda Výboru pokračoval v informování o čerpání fondu oprav v roce 2014 a vyzval přítomné, aby předložili případné dotazy k čerpání fondu.

Byl vznesen dotaz na nesoulad mezi konečným stavem fondu oprav k 31.12.2013, prezentovaném v minulém roce a počátečním stavem roku 2014. Tento rozdíl měl být ve výši cca 6 500 Kč. K této otázce předseda přislíbil dodat vysvětlení, které bude uvedeno v zápisu ze schůze.

VYSVĚTLENÍ: V roce 2014 byl před v dostatečném předstihu před schůzí shromáždění distribuován přehled čerpání fondu oprav za rok 2013 ve kterém byl uveden konečný stav k 31.12.2013 ve výši 371 495,90 Kč. Na schůzi pak byla vysvětlena dodatečná změna, která byla provedena teprve den před schůzí, při finální úpravě účetní závěrky, spočívající v jiném způsobu zaúčtování poštovních a bankovních poplatků. Tuto informaci je možné vyčíst ze zápisu ze schůze shromáždění ze dne 15.4.2014, kde je i uvedena finální verze čerpání fondu oprav s konečným zůstatkem 365 041 Kč, kterýžto odpovídá počátečnímu zůstatku uvedenému na přehledu čerpání fondu oprav v roce 2014.

Následně byl představen aktuální stav financí. Ke dni schůze bylo na účtu společenství 528 344 Kč. Ve fondu je ke konci dubna 2015 evidováno 420 443 Kč.

Byly předány informace o stavu pohledávek. Celkový dluh, který mají členové nebo bývalí členové společenství činí 197 tisíc Kč. Přičemž celkem 175 tisíc Kč jde za dvěma dlužníky, kteří byly dlouhodobými neplatiči a na nichž výbor již třetím rokem vymáhá dluhy soudní cestou. 55 tisíc je dluhem manželu Krivých, kteří již bytovou jednotku prodali a nadále nejsou členy společenství. Zde je velká šance, že se výboru podaří prostřednictvím exekutora pohledávku vymoci. Dalším dlouhodobým neplatičem byl pan Petr Černohlávek, který již také jednotku prodal a nadále není členem společenství. Výbor informoval přítomné členy, že zde je situace velmi složitá vzhledem k tomu že pan Černohlávek je v insolvenčním řízení a přesto, že máme soudem vydaný platební rozkaz, musíme čekat zda po uspokojení ostatních věřitelů i na nás něco zbude. V tomto případě reálně hrozí, že velkou část dluhu, v nejhorším případě celý dluh ve výši 120 tisíc Kč bude muset společenství uhradit z fondu oprav.

Práce na vstupních prostorách budou v následujících týdnech dokončeny zapravením nového portálu z vnější strany s tím, že bude natřena celá obezdívka hlavního vchodu. Dále budou vyčištěny stěny a zbaveny plevele a mechů stěny v okolí vchodu. Také bude realizován úklid stříšky nad vstupem. S majiteli přilehlého obchodu bude diskutována možnost výměny staré potrhané a špinavé markýzy za novou, nebo bude požadováno její odstranění.

Přítomným členům byla vysvětlena příčina hlučnosti výsuvného vstupního portálu, která je způsobena elektronickým zámkem, jež zajišťuje zapadnutí mechanické závory posuvu dveřních křídel. Bylo představeno řešení tohoto problému, které díky instalaci časového spínače bude měnit chod dveří na z nezamykání v denních hodinách na zamykání v nočních hodinách. Nově se dveře budou zamykat (pomocí elektronického servo zámků) pouze v nočním čase, pravděpodobně mezi 22:00 až 06:00. Přes den, kdy tímto portálem projde velké množství lidí, budou dveře zavírány bez užití bezpečnostní mechanické závory. I tak ale budou zavřeny a bez násilného počínání nepůjdou otevřít.

Dále byla předána informace o plánu prací pro rok 2015.

Výbor SV uvažuje opatřit schránky samolepkami s vyznačením zákazu vřazovat do nich reklamní materiály. To by mělo zajistit větší pořádek v reklamních tiskovinách a zároveň estetičtější a jednotný vzhled schránek. Také budou výměny/doplněny čísla označení poštovních schránek.

Bude nainstalována elektronická čtečka (elektronický zámek) i k zadním dveřím. V budoucnu má výbor v úmyslu přistoupit k realizaci jednokřídlého výsuvného portálu pro zadní vstup. Zejména z důvodu častého silného průvanu, který znemožňuje, aby se dveře dovřely i přes silný samouzavírací mechanismus. Dveře tak často zůstávají i několik hodin otevřeny.

Společenství vlastníků domu Vlastina 846/40
Vlastina 846/40 Praha 6 Ruzyně
IČ: 276 29 023, zapsáno u Městského soudu v Praze, vložka S 7250
www.vlastina846.info

Další práce budou spočívat ve výmalbě chodeb, výměně protipožárních dveří v bytových patrech a výměně podlahových krytin v prostorách u výtahů a v chodbách u bytů. Prozatím jsou uvažovány krytiny z PVC, nebo podobných materiálů.

Byl vysvětlen problém s vyúčtováním, týkající se několika bytových jednotek, který zapříčinil přesun platby za spotřebu vody z vyúčtování roku 2013 do vyúčtování roku 2014. Ve zmíněných jednotkách přestal díky bateriím v průběhu roku 2013 fungovat dálkový odečet vodoměrů. Náměry části roku 2013, kdy dálkový odečet nefungoval, tak byly do měřicího systému zaznamenány ve chvíli, kdy byly vyměněny nefunkční moduly pro dálkový odečet, což bylo v dubnu roku 2014. Vodoměry ovšem po celou dobu fungovaly správně a jednalo se tak pouze o přesun spotřeby z jednoho roku do druhého. Tato chyba byla způsobena špatně nastaveným kontrolním mechanismem, kdy o nefunkčnosti modulů nebyl nikdo včas informován. Dnes je mechanismus kontroly funkčnosti systému ošetřen tak, že se podobná chyba již nemůže opakovat. Výbor má mimo jiné k dispozici každodenní automatické zprávy o výpadcích a funkčnosti jednotlivých modulů, které dálkový odečet zajišťují.

Přepočítáváním v roce 2014 bylo také zjištěno, že způsob vyúčtování praktikovaný v dřívějších letech společností SNEO a.s. byl velmi zjednodušený a nebyl v souladu s reálnými náklady domu. Tímto chybným rozpočítáváním spotřeby teplé vody byly zvýhodňovány byty s vyšší spotřebou teplé vody. Dnes je systém výpočtu uveden do souladu se skutečností.

Dále byl vysvětlen způsob, jakým je vyúčtování vypočítáváno. Především účtování spotřeby teplé vody, která se ve vyúčtování rozpadá na 3 složky. Voda je nakupována od vodárny jako studená, a teprve následně je ve výměníku ohřívána na teplou pomocí tepelné energie z horkovodu dodávané teplárnou. Tepelná energie se dle vyhlášky rozúčtovává 30% dle podlahové plochy a 70% dle spotřeby. Proto máme ve vyúčtování složky: 1. Dodávka teplé vody – základní složka (30% tepelné energie z horkovodu pro ohřev teplé vody rozpočítané dle podlahových ploch), 2. Dodávka teplé vody – spotřební složka (70% tepelné energie z horkovodu pro ohřev teplé vody rozpočítané dle spotřebovaného množství teplé vody), 3. Dodávka studené vody pro TV (dodávka vody od vodárny, která je až ve výměníku v domě ohřívána na teplou, rozpočítána dle spotřeby teplé vody).

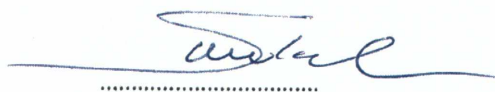
Tento zápis bude zveřejněn na informační desce domu a na webových stránkách www.vlastina846.info

V Praze dne 24. 4. 2015


.....
Ing. Jiří Klein
Předseda Výboru


.....
Mgr. Marek Ouředník
Místopředseda Výboru


.....
Jiří Keřlík
Člen Výboru


.....
Roman Soukal
Ověřovatel zápisu z pléna

**Společenství vlastníků
domu Vlastina 846/40**
Vlastina 846/40, Praha 6, 16100
IČ: 27629023