\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ Počet listů: 4

eč. : 6 / 2014 - 05 Počet příloh:

Z á p i s

**z 105. jednání výboru**

Společenství vlastníků pro dům Vondroušova 1150-1153

**Termín**: 13. května 2014

**Místo konání**: kancelář SVJ, Vondroušova 1151

**Přítomni**: 1150 - pí. Brožová

1151 - pp. Besser, Kolínský, Eret

1152 - pí. Bidlová, p. Blihár

1153 - pí. Machurová

**Omluveni**: --

**Hosté:** KK - pí. Bartošová

**Program:**

1. Kontrola plnění úkolů z min. schůze
2. Změny Stanov
3. Různé

**Ad 1)**

- kontrola hlášených trvale / na služby v jednotl. vchodech - podklady z jednotl. vchodů předány pí. Machurové ke zpracování aktualizovaného přehledu

Besser:

- projednal 7.5. s p. Spasovem opravu uzávěrů stoupaček na teplo - ten projednal s BT VUSTE/p.Cinádr: musí se uzavřít kohout a ověřit vypuštěné topení, zda neteče voda. Za tím účelem potřebujeme na jeden den v týdnu 19.-23.5. otevření pronajatých místností (1150/Machura, 1152/Marek, 1153/Matoušková + kancelář Výboru a ostatní prostory zajistí Besser) + přítomnost v bytech v 7.patrech všech vchodů (1150/Cicvárkovi+Vrchotovi, 1151/Eretovi a Navrátilovi, 1152/Blihárovi+Stískalovi, 1153/ Bartošovi+Januškovi). Besser se domluví s VUSTE na konkrétním dni, oznámí p. Bidlové, která rozešle info dál.

- zabezpečit kontrolu el. rozvodů v 1152, zda není někde "černý odběr" (s ohledem na vyšší spotřebu ve společ.prostorách oproti ostatním vchodům) - výsledek kontroly: černý odběr nezjištěn, provede se zkouška měření elektroměru a spotřeby ve všech vchodech za období 15.5. - 5.6. Důvodem může být špatný spínač světel (pak výměna cena 1880 Kč+práce) nebo nechat přezkoušet elektroměr - pokud nebude zjištěna závada, uhradíme 2000 Kč, pokud bude zjištěna závada na elekroměru, vrátí nám dle výpočtu peníze za minulé roky.Bidlová: jak je to s elekroměrem v místnosti pronajaté p. Makulovi? Besser ho informoval, že si musí nechat instalovat vlastní elektroměr.

Změna osvětlení společ. prostor:

- Bidlová zpracovala přehled informací z okolních domů, materiál předložen členům Výboru (+bude přílohou zápisu - *Příloha č. 3*). Obeslat firmy s poptávkou - Machurová. Připomínky členů Výboru - Besser: umístit centrální svítidlo na stropě a nahradit tak stávající dvě světla, v suterénu 1x osvětlení před výtahem a vstupem do sklepa+1xza výtahem před dveřmi do sklepa, čidla musí být v osvětlení viz v domě 1161-6. Bidlová: dodavatelská firma nám musí hlavně zhotovit projekt s informacemi, jak musí být chodby osvětleny, existují přesné normy. Dávat světlo na strop se zdá zbytečné, musel by se sekat další přívod elektřiny.

Bidlová:

- balkon Záhorských - oslovila vlastníky se žádostí, aby dle dohody z loňského roku přemalovali balkon na bílo, poslali zamítavou odpověď - *Příloha č. 1*. Další postup: pozvat na jednání Výboru + poradit se s p. Piknou + vyhledat přesné znění předpisů ohledně lodžie.

- kamenný koberec: zaslala mail na firmu s žádostí o návrh možných termínů výměny povrchů podest 1150-1152 (konec června/zač. července). Zatím bez odpovědi. Domluvila se s p. Kratochvílem, že by opět akci dozoroval. Nabídka viz *Příloha č. 4*

**Ad 2)**

Úpravy Stanov dle NOZ - Besser:

- Zákon o vlastnictví bytů je přepracován do NOZ a byty se nově řídí nařízením vlády č. 366/2013 sb., který upřesňuje některé otázky z NOZ.

Nově od 1.1.2014 platí Zákon o službách č. 67/2013 Sb., kterým se upravují otázky související s poskytováním plnění spojených s užíváním bytů a nebytových prostor v domě. Měla by se zpracovat Pravidla pro rozúčtování tepla. V současnosti se zpracovávají na ministerstvu, poté BT VUSTE, následně budeme přípomínkovat nebo řešit v našich podmínkách a musíme schválit na Shromáždění SVJ. Platnost od 1.1.2015 nebo 2016.

K zákonu 67/2013 Sb. a souvisejícím:

Od 1.1.2014 platí nový Zákon o službách č. 67/2013 Sb., kterýms e upravují některé otázky související s poskytováním plnění spojených s užíváním bytů a nebytových prostor v domě.

§ 2 Poskytovatelem služby je SVJ

Příjemcem služby je vlastník bytu

Zúčtovací období je dvanáctiměsíční

Osoby rozhodné pro vyúčtování služeb - vlastník bytu a osoby, u kterých se předpokládá že s ním žijí déle než 2 měsíce. Týká se i vlastníků, kteří byt pronajmou. Vlastník oznámí změny v počtu osob, pokud v domácnosti bydlí. Přijme-li vlastník nového člena své domácnosti (vč. narozených dětí či vnoučat), oznámí zvýšení počtu osob žijících v bytě bez zbytečného odkladu na správcovskou firmu a Výbor SVJ

§ 3 Vymezení a rozsah služeb - zejména:

- centrální dodávka tepla a teplé vody

- vodné a stočné

- provoz výtahu

- osvětlení společných prostor

- umožnění příjmu rozhlasu, tv

- odvoz komunálního odpadu

§ 4 Poskytovatel služeb má právo požadovat na příjemci služeb placení záloh, v průběhu roku změnit výši záloh. Změna musí být řádně zdůvodněna, jinak ke zvýšení nedojde.

§ 5 Podle počtu osob rozhodných pro vyúčtování

- provoz výtahu

- osvětlení

- úklid společných prostor

- odvoz odpadu

- vodné a stočné - podle podružných vodoměrů

§ 6 Rozúčtování nákladů na dodávku tepla a teplé vody 100% dle pravidel vyhlášky 372/2001 Sb. vč. vyúčtování a splatnost přeplatků/nedoplatků

§ 13 Pokuta a poplatek z prodlení

(1) Jestliže poskytovatel nebo příjemce služeb nesplní svoje povinnosti dle tohoto zákona ve stanovených lhůtách, činí pokuta 100 Kč/den

(2) Pokud se poskytovatel nebo příjemce služeb dostanou do peněžního prodlení, které přesahuje 5 dnů, činí poplatek z prodlení za každý den 1‰ z dluhu. Všechny platby musí vlastník uhradit za daný měsíc do 30. dne každého měsíce.

Podle zákona 318/2012 Sb.:

- vybavit tepelná zařízení (radiátory) přístroji regulujícími příjem tepla do bytu. V současnosti máme hlavice DANFOSS, bez úprav je možné je nahradit hlavicí DANFOSS-RA 2945, obj.č. 01362945.

Vyhláška č.194/2007 Sb. měření množství energie a tepelné vody vodoměry na teplou a studenou vodu.

§ 7a Průkaz energetické náročnosti s energeticky vztažnou plochou menší než 1000 m2 do 1.ledna 2019

Nařízení vlády k § 1160 NOZ:

§ 6 Za společné části domu se považují:

d) rozvody teplé i studené vody vč. stoupacích šachet, svislé rozvody nebo odbočky k uzávěrům pro byt. Nejsou-li instalována měřidla pro jednotl. byty, vč. těchto měřidel uzávěrů.

e) jde-li o centrální vytápění, celá rozvodová soustava pro byt, celá soustava rozvodů tepla vč. rozvodů v bytě, radiátorů vč. termostatických ventilů a zařízení sloužících k rozúčtování nákladů na topení, části rozvodů umístěné v bytě. Radiátory a termostatické ventily jsou ve výlučném užívání vlastníka jednotky

Pode novelizace vyhlášky 372/2001 Sb.

- při neumožnění odečtu nebo instalaci indikátorů či měřičů tepla nebo jejich ovlivnění, bude se účtovat - doposud 1,6násobek průměrné hodnoty spotřební složky, návrh - účtovat 3násobek průměrné hodnoty (tj. navýšení o 200%)

Nařízení vlády 366/2013 Sb. k § 1222 NOZ

§ 3 odst. 1 Podlahovou plochu bytu v jednotce tvoří půdorysná plocha všech místností včetně půdorysné plochy všech svislých nosných i nenosných konstrukcí stěn uvnitř bytu vč. všech vestavěných předmětů na ploše bytu

§ 4 Vypočtená plocha se zaokrouhluje na 1 desetinné místo od ← 05 více →

§ 9 Neplní-li vlastník jednotky povinnost udržovat byt tak, jak to vyžaduje nezávadný stav domu a přímo hrozí nebezpečí, že dojde k poškození jiného bytu či domu, je Výbor SVJ oprávněn činit opatření ke zjednání nápravy i v případě, že nejde o ohrožení nezávadného stavu domu jako celku.

§ 17 Nařízení vlády - vymezení některých nákladů vlastní správní činnosti.

Podobnými náklady vlastní správní činnosti uvedenými v § 1180 odst. 2 NOZ se rozumí zejména

- náklady na zřízení, vedení a zrušení bankovních účtů SVJ

- náklady na rozúčtování a vyúčtování vč. odečtu hodnot z poměrných měřidel spotřeby vody a tepla

- náklady na pořízení majetku sloužícího pro vlastní správní činnost

- náklady na kancelář, kancelářské potřeby, spotřebu elektřiny, poštovné

- náklady spojené s poskytováním právních služeb týkajících se správy domu

Všechny tyto náklady se rozvrhnou na každou jednotku stejně.

**Ad 3)**

Besser:

- 9.4. u pí. Vondryskové/Optimis objednána kontrola rozvodů, jističů apod. v 1152 kvůli možnému černému odběru plus nastavení intervalu svícení na 30´. Zjistil, že osvětlení kočárkáren příp. zásuvky jsou napojeny na osvětlení chodby (Bidlová - důvodem by tedy mohla být spotřeba p. Makuly v pronajaté místnosti)

- u pí Chlubnové/Optimis vyřešení přeplatku za pronájem nebyt. prostoru p. Blihára

- 17.4. účast na IV.konfrenci "Alternativní možnosti vytápění panelových domů a rodinných domků. Zajímavé poznatky: musí se zpracovat pravidla pro rozúčtování tepla a teplé vody v souladu se zák. 372/2001 Sb.; zálohy na tyto služby musí platit všichni vlastníci; v bytech s plastovými okny nutno pravidelně větrat kvůli zamezení vlhka a plísní (např. 1 člověk vydýchá až 2 l vody/24 hod); průkaz energetické náročnosti pro dům s plochou nad 1000 m2 dle Zák. 318/2012 Sb. do 1.1.2019.

Po ukončení topné sezony máme jednat s p. Skybou z Pražské teplárenské o naší smlouvě na dodávky tepla a teplé vody.

- nutno upravit smlouvu s p. Makulou, kde musí být zvlášť vyčíslena záloha na el. energie, teplo a případně odběr vody (upozorněn, že musí zřídit vlastní elektroměr. Přislíbil, že bude řešit s Rozvodnými závody) - termín: do konce června

- došlé vyúčtování tepla a teplé vody atd. za 2013 (nutno připomenout, že březen 2013 byl nejstudenějším měsícem za posledních 10 let).

- 23.4. zahájili zaměstnanci úklid.firmy pí. Palečkové jarní úklid domu vč. sklepů a sušáren, okna koncem května (po pylové sezoně)

Machurová: "lepíky" z topolů by měli uklízet pravidelně (mají spec. přípravek na odstraňování těchto nečistot), roznášejí se dál a na dlaždicích to vypadá hrozně. Besser upozorní pí. Palečkovou + upozornit, aby po úklidu důsledně zamykali sklepy

- úprava/zřízení chodníčku na východní straně domu - zajistil p. Marek - dokončeno 25.4.

- s p. Novozámským domluveno přestavení zámku při kladení kamenného koberce. Nejprve 1152+1150 - průchod přes 1151, následně 1151 - průchod přes 1150.

- 28.4. jsme obdrželi přehled přeplatků/nedoplatků za teplo, teplou vodu 2013. Přeplatky = 261.062 Kč, nedoplatky 133.022 Kč. (vče. MČ). Všichni vlastníci obdrželi vyúčtování sužeb vč. BT VUSTE do schránek. Pokud se do 19.5. nikdo neodvolá, Besser připraví doklady a peníze k výpatě vlastníkům. Výplatu provedou 1150/Brožová, 1151/Eret, 1152/Bidlová, 1153/Machurová. Zpracování dokumentů+předání peněz do konce května, výplaty do konce června. Podepsané příjmové doklady následně předat p. Kolínskému (originál nám, kopie vlastníkovi)

Machurová: pokud bude nárůst spotřeby vyšší, měl by Optimis automaticky zvednout zálohu - nečekat, že vlastníci zařídí sami. Besser - zjistí na Optimisu, zda mají takové oprávnění - příp. nechat schválit na Shromáždění SVJ

- 12.5. předány na Optimis smlouvy o pronájmu zádveří - 1151/Šturma, 1152/Kejřová, 11538/ Vrchota Machurka. Ze zájemců ještě nemá postaveno p. Zadák

Bidlová:

- klíček od schránky p. Kysely předala p. Kolínskému

- dotaz p. Kysely ohledně případné výměny zámku kvůli hlučnosti - *Příloha č. 2* - zjistí Bidlová

Blihár:

- Web - aktualizuje a sleduje, domluven s p. Ondrákem

Machurová/Vrchota Machurka:

DVM předložil návrh od ČSOB a info od KB ohledně přeúvěrování. Besser - nebudeme nic měnit. Kolínský a Besser prozatím nejednali s ČSOB. Všichni členové výboru jsou pro, aby se na ČSOB "zatlačilo" kvůli lepším podmínkám. LB+KK zítra domluví termín. Možná úspora až 30.000 Kč při přeúvěrování.

Kolínský:

- dopis z MČ s návrhem spolupráce - vyslat zástupce SVJ do "poradního sboru zástupců jednotlivých SVJ" - viz *Příloha č. 5*

Příští schůze**: v pondělí, 09. 06. 2014 v 19 hod, kancelář SVJ**

Zapsala: Jana Bidlová Ověřil: Ladislav Besser/předseda výboru

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_