

Zápis ze schůze výboru SVJ

Společenství vlastníků pro dům 1252 - 1255, Praha - Zbraslav

Datum konání: 11. 09. 2023

Čas konání: 18:00 hod.

Místo konání: Kancelář v budově A

Program schůze

1. Nové klíče od koláren budova B
2. Opravy topného systému
3. Náhradní klíče od sklepů, kde jsou vypouštěcí kohouty od topného systému
4. Exkrementy od psů
5. Diskuze o rekonstrukci v budově A a rekonstrukce parkoviště
6. Zajištění dendrologického posudku na 5 stromů
7. Návrh zajištění zahradnických prací
8. Diskuze o preventivních krocích, jimiž chceme předcházet patovým a krizovým situacím v SVJ

ad 1. Nové klíče od koláren budova B

Z důvodu, že nejsou k nalezení bezpečnostní karty klíčů, dle kterých se dají přidělat nové klíče, budou se měnit zámky od koláren na budově B, vchody 1253 a 1254. Dalším důvodem je i dlouhá doba používání těchto klíčů. Klíče vlastní osoby, které je nepoužívají nebo již v domě ani nebydlí. Zároveň bychom chtěli v těchto kolárnách uspořádat prostor, proto žádáme všechny vlastníky, kteří tam mají věci již nepotřebné nebo rozbité - aby tyto věci vyhodili. V příštím roce všechny nalezené věci, které budou rozbité a zarostlé pavučinami, budeme odvážet do sběrného dvora. Také nám, prosím, hlase případně rozbité věci, které jsou nutné opravit.

ad 2. Opravy topného systému

Opravy topného systému se zdržely, ze začátku hlavně díky neochotě některých vlastníků poskytnout klíče od sklepů anebo žádost na chvíli sklepy vyklidit. Po zahájení oprav trubek a kohoutů jsme zjistili, že jsou další opravy právě v těch sklepech, kam jsme se vůbec před tím nedostali. Druhý problém nastal, že některé trubky jsou v takovém stavu, že se rozpadají pod rukama a nelze na ně nic navařit. Proto se dle oblastí muselo improvizovat. Nejlepší varianta nakonec byla nevypouštět zcela topný systém a zabránit tak následným škodám, které by vznikaly při napouštění, a v některých sekcích se muselo přistoupit ke zmrazování. Nyní se již dokončují opravy v bytech. V případě nutnosti vypustit v nějakém bytě vodu z topení, se již vypustí voda pouze v bytech nad sebou. Tímto ovšem neskončily zcela opravy, jelikož se ukázala další místa - která se do budoucna musí řešit, jako např. izolace topného systému.

ad 3. Náhradní klíče od sklepů, kde jsou vypouštěcí kohouty od topného systému

V návaznosti na bod 2, je nutné, aby výbor SVJ měl v úschově náhradní klíče od sklepů, kde se nacházejí vypouštěcí kohouty, a nebo jiné důležité komponenty. Je nutné vše kontrolovat a udržovat. Náhradní klíče budou zamčené v kanceláři SVJ. Má-li tam někdo opravdu něco cenného ve sklepech, domluvíme se individuálně jak to vyřešit.

ad 4. Exkrementy od psů

Žádáme vlastníky pejsků, aby po svých miláčcích uklízeli exkrementy. Představte si, když sem tam někdo zapomene, jak vypadá sekačka a boty, při sekání trávy. Také kvůli dětem, nechodte venčit miláčky na dětské prostranství za budovou A. Věřím, že to byla poslední dobou náhoda a jinak to všichni vědí a dodržují.

ad 5. Diskuze o rekonstrukci v budově A a rekonstrukce parkoviště

Ve fázi zjišťování a konzultací jsou dvě věci - rekonstrukce budovy A a rekonstrukce parkoviště. Na obě věci nemáme dostatek finančních prostředků. Hlavně z důvodu, že se musí držet peníze na výměnu kotlů, až doslouží. Výbor vidí primárnější rekonstrukci chodeb Áčka, včetně elektroinstalace. K tomu jsou nutné kroky ke zjištění stavu naší vnitřní kanalizace. Konzultujeme vše, co by se týkalo této rekonstrukce i s odborníky, aby se udělalo vše najednou. Není to jednoduché proto, že kanalizace vede do bytů a při její rekonstrukci by se částečně narušily i některé části bytových jednotek.

ad 6. Zajištění dendrologického posudku na 5 stromů

V návaznosti na poslední shromáždění vlastníků, se budou dělat dendrologické posudky na stromy, které jsme tam zmínili i ty, co jste navrhli vy. Strom před Ridekem vážně poškozuje základy domu a je možnou příčinou zatékání vody do bývalé kotelny v těchto místech, ten chceme odstranit každopádně.

ad 7. Návrh zajištění zahradnických prací

Chceme okolí našich budov udržovat hezké a v nynější době není nikdo, kdo by se staral o vzhled květináčů, ostrůvku u vchodu 1254, čistil od trávy chodníky a parkoviště, zároveň 2x do roka je potřeba prořezávat stromy a keře. Také z časových důvodů, hlavně o dovolených, je potřeba náhradník na sekání trávy. Zjišťujeme firmy, které mají takto ucelenou nabídku služeb. Předmětem hlasování bude, zda chcete firmu a hezké okolí domů. Dle výsledku poté oslovíme více firem.

ad 8. Diskuze o preventivních krocích, jimiž chceme předcházet patovým a krizovým situacím v SVJ

Všichni již máme zkušenosti s tím, že se do výboru SVJ nikdo nehrne. I my, co jsme teď ve výboru, jsme do toho šli s úmyslem zabránit situaci, kdy by nikdo dům nespravoval a stanovy by byly permanentně porušovány minimálně tím, že není 5 členů ve výboru atd... Diskutovala jsem naše stanovy s různými lidmi. Není novinka, že na shromáždění vlastníků chodí čím dál menší počet vlastníků. Naše stanovy jsou skutečně v určitém ohledu zaostalé za realitou.

- Například ke změně stanov čl. XI bod 9, je potřeba souhlas 3/4 všech vlastníků. Nastane-li situace, že nebudou další kandidáti do výboru na další volební období, nebo jich bude méně než 5, velmi těžko se budou narychlo měnit stanovy, aby odpovídaly skutečnému stavu. (v Občanském zákoníku přitom je, cituji: *Shromáždění je způsobilé usnášet se za přítomnosti vlastníků jednotek, kteří mají většinu všech hlasů. K přijetí rozhodnutí se vyžaduje souhlas většiny hlasů přítomných vlastníků jednotek, ledaže stanovy nebo zákon vyžadují vyšší počet hlasů, §1206*)
- **Nastane-li situace, že se nenajde do výboru vůbec žádný člen SVJ, nebude možnost svěřit správu domu žádné správcovské firmě ani nikomu, kdo nevlastní bytovou jednotku - tedy nečlen. (stanovy čl. X bod 2) Co se pak stane? Kdo bude řídit chod domů a platit služby?**
- Další již dávno neaktuální je čl. XV bod 3 a bod 4. Tyto finanční částky jsou z roku 2016. V bodě 5 následně bychom chtěli upravit počet členů výboru na 3 - 5. Taxativně daný počet 5 bude porušen v okamžiku, kdy někdo z členů výboru položí funkci. Což tady již bylo.

Vše je zatím v přípravě a bude to obsahem dalšího shromáždění vlastníků.

- Dále bude určité obsahem dalšího shromáždění hlasování vlastníků - kdo chce a kdo nechce správcovskou firmu. (Zatím bez konkrétního výběru firmy) Ozývají se vlastníci, kteří chtějí, aby SVJ vedli profesionálové, kteří na to mají čas. V určitém ohledu je to pravda, jelikož při

zaměstnání opravdu není možné stihnout více, než aktuální opravy a havarijní stavy. Je potřeba skutečnou analýzu oprav na několik let dopředu, k tomu odpovídající finanční rozpočet, následnou kontrolu a spravovat věci s předstihem preventivně. **Né čekat, až to poteče a pak to záplatovat.** Spousta věcí v budovách je již za svým zenitem. (Není nutné mít správcovskou firmu natrvalo a stačilo by jí mít na opravy většího rozsahu).

Od 2. 10. 2023 se budou opravovat požární schody do I. patra vchod 1254. Prosíme, abyste po celý měsíc oprav používaly pouze vchod hlavní - v přízemí 1254. Bude se opravovat betonáž, která bude zasychat a hydroizolace. Proto se na ně nesmí chodit, i kdyby to vypadalo, že se tam nic neděje. Do schodů delší dobu zatéká a v zimě by mohly v mrazech prasknout a sesunout se úplně.

Na závěr: opravy teras budou pokračovat nad obchodem Rideko, jelikož do obchodu také velmi zatéká. Ostatní terasy, které nejsou v havarijním stavu - byty pod nimi mají skvrny na stropě, ale nezatéká ve velkém - budou opravovány postupně a hydroizolaterská firma bude odhlasována na shromáždění vlastníků. Nejedná se již o havarijní stavy.

Schůze výboru byla ukončena v 19:15 hod.

Místo konání:

Den konání: 11. 09. 2023

Předseda: Bc. Eva Machálková, DiS.

Místopředseda: Oldřich Müller

Člen výboru: Ing. Petr Jedlička, Ivan Pěkný, Ilona Mühlová