

Zápis z jednání představenstva č. 3/2018

**bytového družstva Průběžná 288/11, 296/13 – bytové družstvo
se sídlem Průběžná 296/13, Praha 10 – Strašnice, PSČ 100 00**

Zápis z jednání výboru

**společenství vlastníků Průběžná 288, 296
se sídlem Průběžná 288/11, Praha 10 – Strašnice, PSČ 100 00**

Termín konání: 6. 3. 2018

Místo konání: jednací místnost představenstva, dům č. p. 288

Za Průběžná 288/11, 296/13 - bytové družstvo

Přítomni: Ing. Vančura, Ing. Petera, Ing. Taterová

Hosté: Ing. Hrdlička, JUDr. Boháč, Ing. Chaura, Romana Dvořáková, Jaroslav Chytil

Omluven: Ing. Mikšovský

Za SV Průběžná 288, 296:

Přítomni: Ing. Vančura, Ing. Taterová

Omluven:

Pořad jednání:

1. Zahájení schůze představenstva, kontrola zápisu z minulého jednání
2. Správa domu – agenda
3. Provozní a administrativní agenda
4. Organizační záležitosti
5. Různé

1. Zahájení schůze představenstva, kontrola plnění úkolů z minulé schůze

Schůzi zahájil Ing. Vančura kontrolou úkolů. Všechny úkoly byly splněny. Rovněž přivítal paní Romanu Dvořákovou a Jaroslava Chytila, zástupce správní firmy.

Všichni souhlasí se zněním zápisu z posledního jednání představenstva.

Zapisovatelem jednání zvolena Ing. Taterová.

2. Správa domu

a) Tendry běžící i připravované (výtahy, čipy, lodžie)

Výtahy – ve výběrovém řízení na rekonstrukci výtahů bylo osloveno sedm společností – MSE, Schindler, Bestlift, Kone, Otis, Výtahy Praha a Výtahy Pardubice. Do 23. 3. očekáváme nabídky společností v prvním kole výběrového řízení. Na dubnovém zasedání představenstva bude rozhodnuto o výběru nabídek do druhého kola VŘ, zástupci těchto společností budou pozváni na osobní jednání. Předpoklad pozvání na 5. 4. 2018 od 16:00. Do vitrín bude umístěna informace o vyhlášeném řízení. V diskuzi vznikl požadavek na bezbariérovost výtahových kabin, tj. zajištění písma pro slepé, přičemž tento požadavek bude zahrnut do poptávky.

Pozvánku společnostem rozešle paní Dvořáková.

Čipový systém – správní firmy poptala tři subjekty – TK servis, G-Data a Tomáš Pella. Dva subjekty již nabídku poslaly, představenstvo je posoudilo, vyčkáme ještě na třetí nabídku. Do konce dubna bude vybrán subjekt k realizaci systému. Předběžná kalkulace pro oba domy činí cca 300 tisíc Kč. O případném přechodu na čipový systém rozhodne členská schůze a shromáždění vlastníků.

Lodžie – opravy poškozených omítek na lodžích, odpadávající zdivo, bude vytipován balkon, který bude vzorově opraven, a budou také zjištěny skutečné náklady. Následně bude zvážena realizace oprav

všech poškozených lodžii s tím, že akce by vyžadovala úzkou součinnost uživatelů lodžii poškozených i uživatelů lodžii nad těmito poškozenými lodžiemi.

b) Jarní stavební sezóna (relaxační prostor, nátěry, vstupní portály, výměny dveří ke sklepům, projekty (plošina, kotelna))

Relaxační prostor v prostoru po klepadlech bude v první fázi oplocen, poté bude následovat další úprava. V dubnu budou provedeny nátěry atik u domu 288/11, které jsou zanedbané již dlouhou řadu let. Provedeny také budou nátěry přilehlé zidky a další drobné údržbářské práce.

Správní firma poptá jarní údržbu zeleně okolo domů.

Vstupní portály – je zvažována výměna skel ve vchodových dveřích, bude k tomu přistoupeno až po instalaci čipů a kamer.

Výměna dveří ke sklepům – dojde k výměně za dveře kovové, které nebude tak snadné páčit a budou mít požární odolnost. A to z důvodu stále se opakujících vniknutí do prostor sklepních kójí.

Bezbariérová plošina u domu 296 – Ing. Petera absolvoval informační setkání na Magistrátu HMP. Přihlášky je nutné podat do 31. 3. 2018. Zhotovitel plošiny nabídl inženýring i při podání přihlášky do grantového řízení a bude o to požádán. Společnost Garaventa obdrží plnou moc pro podání přihlášky o grant. Na přijetí dotace není automatický nárok.

Kotelna – plánovanou rekonstrukcí kotelny bude snesena veškerá technologie z jedné části kotelny, ve kterém vznikne prostor umožňující další využití (sklady, archiv, posilovna). Předpoklad realizace je v roce 2019. Rekonstrukce předpokládá snížení nákladů na teplo. Správní firma požádá Komterm, aby vyklidil prostor u plynové stanice.

c) Evidenční listy 2018 (vlastníci)

Výpočtové listy – správní firma byla požádána o vzor zálohových listů, které budou nově připraveny pro vlastníky i družstevníky v návaznosti na výsledky vyúčtování služeb za rok 2017. Představenstvo posoudí vzhled výpočtových listů. Případně budou doplněny chybějící požadované údaje o obyvatelích jednotek aj.

d) Rozúčtování nákladů teplo a voda za rok 2017

Koncem ledna došlo k výměně měřičů tepla a vody a k odečtům stavů měřidel. V některých bytech nebylo možné odečty provést, případně provést výměnu měřidel, což bude řešeno dodatečně v náhradním termínu, zajistí správní firma. Obyvatelé domu, kteří neumožnili přístup k měřidlům, např. nevhodně provedenou rekonstrukcí bytového jádra, budou vyzváni k nápravě a zajištění přístupu na vlastní náklady.

JUDr. Boháč připraví znění výzvy ke zpřístupnění bytů a měřidel.

Po negativních zkušenostech s vyúčtováním spotřeby tepla a vody za rok 2016 bývalým poskytovatelem služeb byla současná správní firma požádána o posouzení možnosti provést toto vyúčtování vlastními kapacitami. Současná správní firma posoudí získané podklady a informuje představenstvo, zda dokáže vyúčtování provést sama.

e) Doporučení správní firmy (opravy, administrativa)

Správní firma informovala o nabídce, týkající se výměn a správy systému brano na všech dveřích. Bude provedena kontrola a případná výměna bran, které již jsou zastaralé a neplní svou funkci. Brana budou zkontrolována, aby dveře zavírala tiše a tak jak mají. Obecný problém bran ale jsou výkyvy teplot, kdy pak brana nemusí dobře fungovat.

Výměna zvonkového tabla – bude provedeno nové označení zvonků.

Společnost Clarino bude požádána o mimořádný úklid v okolí domů.

Čidla světel budou také zkontrolována a opravena, případně budou světla napojena na nová čidla mimo těleso osvětlení, aby byla zajištěna lepší funkčnost světel.

f) Změny smluvní dokumentace (PO Servis, Výtahy Pce, KOMTERM)

Komterm – byl podepsán dodatek č. 1 ke smlouvě o nájmu nebytových prostor NA 16/15 a dodatek ke smlouvě o dodávce tepla, se zohledněním nové správní firmy.

PO servis – byl požádán o změnu smlouvy na společenství vlastníků, spolu se změnou správní firmy na Pronia s.r.o., dále byl vznesen požadavek na úpravu doby výpovědi na 3 měsíce.

PO servis dále upozornil v revizní zprávě na nedostatky spočívající v nedostatečné průchodnosti únikových cest v domě. Správní firma vyzve obyvatele dotčených pater, aby chodbičky do 15. 3. 2018 vyklidili, jinak dojde po 31. 3. 2018 k vyklizení na jejich náklady, objednávkou správce.

Výtahy Pardubice – provedena změna odběratele na společenství vlastníků, dále změna správní firmy, upravena výpovědní doba na 3 měsíce.

g) Mimořádná splátka - agenda převodu jednotek

Představenstvo obdrželo od Komerční banky návrh na výmaz zástavního práva, který JUDr. Boháč odnese na katastr nemovitostí a bude dále připravovat smlouvy o převodu družstevního bytu do osobního vlastnictví. Všichni účastníci mimořádné splátky o tom budou vyrozuměni a požádáni o poskytnutí kopie občanských průkazů. Ing. Taterová dále připraví návrhy na vklad vlastnického práva k bytové jednotce na katastr nemovitostí.

Dále bude provedeno vyúčtování k mimořádné splátce v souvislosti s tím, že byl její termín ze strany Komerční banky posunut z 31. 12. 2017 na 31. 1. 2018.

h) Plnění z pojistných událostí (Buncíkovi, Totzauer...)

Manželé Buncíkovi a Totzauerovi se obrátili na Kooperativa pojišťovna a.s. s žádostí o plnění v důsledku havárie elektro a kapajícího topení. Na žádost pojišťovny poskytl Ing. Vančura korespondenci s manžely Buncíkovými v předmětné záležitosti. Představenstvo se shodlo, že každý byt má mít pojištění domácnosti, všichni na to byli upozorněni na členské schůzi, mj. prostřednictvím makléře, který se členské schůze zúčastnil, rizika popsal a nabídl slevu všem obyvatelům domu, pokud pojištění uzavřou.

i) Splitová klimatizace Rieger 296_43, systém pro další žadatele

Představenstvo diskutovalo o instalaci jednotek klimatizací na lodžie. Klimatizace způsobují hluk, je tedy případný souhlas nutné podmínit odstraněním jednotky, pokud si obyvatelé okolních bytů budou stěžovat na hluk. Žadatelé budou muset také předložit technické parametry navrhovaného řešení, venkovní jednotka nesmí být z vnějšku domu viditelná. Společenství vlastníků posoudí každou žádost individuálně, případně nepovolené instalace nařídí odstranit.

j) Digitální archiv

Správní firma nabídla zřízení ftp prostoru, kam budou skenovány a ukládány veškeré smluvní dokumenty.

Usnesení č. 1-3-2018:

Představenstvo a výbor SV souhlasí s výběrem správní firmy a dalším postupem.

Usnesení přijato jednomyslně: 3-0-0 (hlasy pro, zdržel se hlasování, hlasy proti)

3. Provozní a administrativní agenda

1. Nájemce bytu č. 3 v domě 296 požádal o potvrzení výše anuity, potvrzení připraví Ing. Taterová.

2. Podnájem – v současnosti evidujeme 14 podnájmů. Všichni budou vyzváni k úhradě poplatku ve výši 2.000,- Kč pro rok 2018, zajistí Ing. Taterová.

Usnesení č. 2-3-2018:

Představenstvo a výbor SV vzali informace na vědomí a souhlasí s navrženými úkoly a postupy.

Usnesení přijato jednomyslně: 3-0-0 (hlasy pro, zdržel se hlasování, hlasy proti)

4. Organizační záležitosti

5. Různé

Další zasedání představenstva BD a výboru SV se uskuteční ve čtvrtek 14. 4. 2018 od 20:00 hod..

Jednání představenstva bylo ukončeno ve 23:00 hod.

Zapsala: Ing. Taterová

Schválil: Ing. Vančura