

**ZÁPIS Č. 34**  
**ZE ZASEDÁNÍ VÝBORU**  
**SPOLEČENSTVÍ PRO DŮM Č.P. 703, PRAHA 9 – LETŇANY**  
**KONANÉHO DNE 16. 03. 2009**

**1. MÍSTO ZASEDÁNÍ VÝBORU**

Zasedání výboru Společenství pro dům č.p. 703, Praha 9 – Letňany se sídlem Zlonická 703, 190 00 Praha 9 (dále jen „SVJ“) se konalo v sušárně domu č.p. 703, Praha 9, ulice Zlonická.

**2. PROGRAM ZASEDÁNÍ VÝBORU**

- 1) Zahájení zasedání výboru.
- 2) Rozúčtování, Účetnictví a dlužníci, Aktualizace údajů na zvoncích a schránkách, Úklid, Plot, Ventilátory, Ostatní (razítka SVJ, odvětrávací mřížky v -2PP, stížnosti a dotazy vlastníků/nájemníků: nadměrný hluk při rekonstrukci, přístup do pater v případě havárií apod.).
- 3) Ukončení zasedání výboru.

**1) Zahájení zasedání výboru**

Přítomni byli tito členové výboru Společenství: Michal Knappe (MK), Michal Kovalovský (MKo), Jana Lišková (JL), Diana Tenglerová (DT). Omluvil se Tomáš Majtner (TM). Dále byla přítomna revizorka Jana Rašková (JR).

Jednání bylo zahájeno v 19:35, výbor je v souladu se stanovami usnášeníschopný.

**2) Vlastní jednání**

*a) Rozúčtování, nové zálohy*

JL informovala výbor o diskusi se Servisem 58 ohledně členění nákladů a jejich přípravy pro rozpočítání nových záloh. Vzhledem k pomalému vývoji bude nutná osobní schůzka s paní Kalivodovou, kde budou vyjasněna pravidla členění nákladů a jejich rozpočítání na jednotky v rámci domu. Vzhledem k blízkému se termínu, kdy by měly nové zálohy platit (tj. od března 2009), je nutné schůzku domluvit co nejdříve.

Zároveň bude nutné upravit původní členění nákladů (zpracované Austisem) v souladu s navrženým a shromážděním schváleným členěním. Nové členění (pouze upravené) rozešle JL ostatním ke schválení e-mailem a o výsledku schůzky bude informovat.

Otázkou zůstává distribuce nových předpisů záloh. Vzhledem ke skutečnosti, že Servis 58 distribuuje korespondenci výhradně osobně do schránek Zlonické 703, rozesílání poštou není dojednáno se Servisem 58 smluvně, proto výbor bude muset zajistit rozesílání předpisů sám.

*b) Účetnictví a dlužníci*

JL informovala přítomné o průběhu schůzky s paní Kalivodovou (Servis 58), která se konala 21. ledna. Týkala se řešení problémů s účetnictvím vedeným Austisem. Vše bylo shrnuto v zápisu ze schůzky rozeslaném (včetně paní Kalivodové) dne 23. 1. e-mailem. Z velkého množství předem avizovaných problémů společností Servis 58 vplynuly pouze tyto níže uvedené:

1. Nutnost zavést pokladnu (Austis ji nevedl, ačkoliv existovala)
2. Problém u účtu „dodavatelé“ byl způsoben skutečností, že u Austisu znamená „obrat“ ve skutečnosti „konečný zůstatek“. Chyběly pak k doložení některé faktury, které dle evidence JL již Servisu 58 doloženy byly (tato informace byla předána paní Kalivodové včetně data, kdy byly podklady předány).
3. Největší problém je v současnosti zajistit přehledné uspořádání vlastníků, jejich záloh, event. dluhů. V Austisu vedli vše jiným způsobem, roky nepárovali a v podstatě nebyli schopni pořádně vysvětlit, jak

se má s jejich sestavami pracovat. Paní Kalivodová sice výboru zaslala jakýsi přehled dlužníků. Ten je ale nepřesný, neboť v něm nejsou zahrnuty správné počáteční stavy (z výše uvedených důvodů).

JL informovala výbor, že do konce února ponechá Servisu 58 lhůtu k vypořádání se s výše uvedenými nesrovnalostmi. Pak bude kontaktovat paní Kalivodovou se žádostí o aktuální seznam dlužníků.

#### *c) Aktualizace údajů na zvoncích a schránkách*

JL informovala přítomné o žádosti některých vlastníků na aktualizaci a sjednocení jmenovek na zvoncích a schránkách. MK zjistí u Servisu 58, zda tuto službu provede a za jaký poplatek a bude o tom výbor informovat.

#### *d) Úklid*

(JL) Úklid je prováděn nesystémově a ne v celém domě tak, jak je sjednáno ve smlouvě. MK informoval o nástupu nové uklízečky. Situace v domě by se měla zlepšit. Pokud nedojde ke změně, bude nutné vše řešit i finančním postihem společnosti.

Úklid chodníků se po upozornění zlepšil (jednalo se o upozornění na nutnost uklidit celý chodník, tj. i ten v ulici Lovosická).

#### *f) Plot*

Ničení trávníku kolem domu se nyní přesunulo na oblast před domem. Provizorní „oplocení“ je ničeno. Proto výbor uvažuje opět otevřít otázku oplocení celého pozemku. MKo zjistil vzdálenost, kterou je nutné oplocením pokrýt. Jde cca o 60 m délky v ulici Lovosická a cca 40 m ke garážím domu (-1PP).

Cenovou kalkulaci, řešením otázek spojených s věcným břemenem na inženýrské sítě se bude výbor zabývat na jaře. Mezitím bude TM pověřen pro výbor zjistit, jak je to s inženýrskými sítěmi, resp. věcným břemenem k pozemku (koho se týká, kde jsou konkrétně rozvody umístěny a jak hluboko a zda je nutné případnou stavbu plotu s uvedenými společnostmi konzultovat/oznámit).

#### *g) Ventilátory*

Shromážděním schválená instalace regulátorů proběhne, jakmile pro ni budou příhodné povětrnostní podmínky. MK bude kontaktovat společnost Skanska a objedná provedení instalace.

#### *g) Ostatní*

##### Razítko SVJ

MK pro účely zjednodušení administrativy zajistí razítko společenství (pro usnadnění korespondence a komunikaci s Českou poštou, kde je v současné době nutné na každé doporučené psaní vyplňovat žádanku).

##### Mřížky v garážích

MKo informoval přítomné o stížnostech na větrací mřížky v garážích v -2PP. Do mřížek se dostává voda (dešťová) a její kumulace způsobuje nepříjemný zápach. Možným řešením je předělat mřížky ze současných pevně zabudovaných na otevírací. Alion by mohl tento prostor v rámci úklidu garáží vytírat. Jde o 3 mřížky. MKo a MK zjistí možnost úpravy svépomocí, event. zadají úpravu Servisu 58. Po dobu úpravy bude nutné zajistit, aby majitelé přilehlých stání přeparkovali svá vozidla.

##### Stížnosti na neohlášenou rekonstrukci v bytě v 6. patře

V poslední době se množí stížnosti na neohlášenou rekonstrukci v bytě v 6. patře (patrně i z internetové diskuse). Obtěžující je nejen hluk, ale i nepořádek (výtah, chodba). Navíc nebyl nikdo – ani výbor – na rekonstrukci, její trvání a rozsah upozorněn.

Jak výbor zjistil na Stavebním úřadu, není u této konkrétní rekonstrukce nutné stavební povolení nebo ohlášení na tomto úřadu. Povolení by však měl vydat výbor na základě předložené projektové dokumentace s vyznačenými změnami. Majitelé by zároveň měli dodržovat domovní řád, informovat obyvatele domu o plánované rekonstrukci včetně časového horizontu, kdy bude práce probíhat, přidat zároveň i kontakt pro případ havárie způsobené rekonstrukcí. Výbor by měl být dále informován o skutečnosti, že bude pro rekonstrukci používán výtah a že může dojít k poškození společných prostor, jež by měly být po ukončení rekonstrukce uvedeny do původního stavu.

JL připraví oficiální dopis za výbor, v němž budou majitelé bytu upozorněni a vyzváni k odstranění výše

uvedených nedostatků. V případě nedodržení výše uvedených skutečností je možné vyzvat Stavební úřad k prošetření a udělení pokuty.

#### Přístup do chodeb v případě havárie

Na shromáždění se někteří majitelé dotazovali, jak v případě havárie kontaktovat byty nad či pod svým bytem, když jsou chodby uzamčeny. Výbor se shodl na tom, že nejrychlejší možností je kontaktovat některého člena výboru nebo revizora. Ti mají k dispozici univerzální klíč a event. i kontakty získané od majitelů bytových jednotek formou dotazníku. V případě potřeby by tedy měli majitelé/nájemníci kontaktovat členy výboru nebo revizora.

#### Voda v bytech v prvním patře (kapající voda ze stropu)

Na shromáždění si majitelé některých bytů v prvním patře stěžovali na kapající vodu ze stropu. Vzhledem ke skutečnosti, že ve vedlejších domech měli podobný problém, který znamenal prasklé rozvody topení ve stropích, prověří MKo uvedenou možnost a bude kontaktovat Pražskou teplotrenskou, aby zjistil možnosti řešení.

#### Vliv další osoby v bytě na zálohy

MKo informoval přítomné o požadavku jednoho z majitelů na navýšení záloh z důvodu vyššího počtu obyvatel bytu. Dle odsouhlaseného systému jsou zálohy kalkulovány z rozpočtu (odhadu nákladů na celý dům a rok) rozpočítaného na plochu podílu. Počet obyvatel tedy nemá na výši zálohy vliv přímý, ale pouze nepřímý, tj. navýšenou skutečnou spotřebou. Nelze tedy zálohy kalkulované Servisem 58 navýšit.

Zvýšenou spotřebou vzniklý nedoplatek pak bude uhrazen na konci období ve vyúčtování. Lze také zasílat vyšší částku, než byla stanovená záloha. Výše skutečně zaplacených záloh bude zohledněna ve vyúčtování na konci období.

#### Umístění satelitu na střechu domu

Výbor projednal požadavek jednoho z vlastníků na umístění satelitu na střeše domu. Střecha je „společným prostorem“ a jakákoliv jeho změna podléhá schválení shromáždění (musí souhlasit více než 75 % všech vlastníků). Výbor tedy nemůže samostatně rozhodnout. Vlastník musí přednést svůj požadavek na shromáždění.

#### Balkon nad vchodem

DT informovala přítomné o kapající vodě z balkónu nad vchodem. Před domem se pak tvoří nebezpečné náledí. MK a MKo prověří situaci a zajistí nápravu (svod, řetízek).

#### Aktualizace Obchodního rejstříku, smlouva o funkci pro DT, oznámení Kateřině Žůrkové o ukončení funkce v komisi

DT dodá MK osobní údaje pro zápis do OR a pro přípravu smlouvy. MK zajistí aktualizaci OR a JL zajistí smlouvu pro DT.

JR pošle oznámení Kateřině Žůrkové o tom, že odhlasováním „revizora“ skončilo její funkční období v kontrolní komisi.

### **3) Ukončení zasedání výboru**

Zasedání výboru bylo ukončeno ve 20:55.

Zapsala: Jana Lišková

V Praze, dne \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Michal Knappe  
předseda výboru

V Praze, dne \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Jana Lišková  
Místopředseda výboru

