

**Zápis ze shromáždění
vlastníků jednotek Vyžlovská 2242-44
ze dne 8. 12. 2011
přítomno 83,89% vlastníků**

1. Výborem SVJ byla přednesena krátká zpráva o hospodaření s finančními prostředky SVJ a o provedených opravách. Stav na počátku roku byl 2.400tis.Kč. Na nejvýznamnější akce bylo čerpáno: rekonstrukce vozovky – 170tis.Kč, malování suterénů, části schodišť a opravy lina na schodištích – 48tis.Kč, revize elektroinstalace v bytech – 67tis.Kč. Ke konci roku 2011 by tak mělo ve fondu DZOI být 4.030tis.Kč.

Z menších oprav byly zmíněny: revize hydrantů, drobné elektro práce a výměny žárovek, oprava chodníku před vstupem C a celkový úklid kolem objektu a oprava nevhodně řešených a již dožilých gulí na jižní straně objektu.

2. Výbor SVJ přednesl informace o opravách a akcích plánovaných na rok 2012. V příštím roce je uvažováno pouze s jednou významnou opravou – kompletní revitalizací objektu, ke které byly předneseny hlavní předpoklady o řešení:

- a) celková revitalizace objektu spočívá v zateplení obou úrovní střechy, v zateplení stropů garáží a zadních vstupů a v celkovém zateplení objektu v ploše fasády obvykle v tl.140mm, které bude zmenšeno (záměna za jiný materiál s vyšším tepelným odporem) v lodžích, kde bude zateplena fasáda a bude provedeno nové zábradlí. Již osazené zasklené lodžie budou v rámci úprav repasovány (zúženy) na náklady domu. Meziokenní vložky v bytech budou zazděny. Zde je možnost volby provedení. Lidé, kteří nechtějí mít proveden zásah do bytu, mohou zvolit pouze zateplení z vnější strany bez zásahu do bytu, avšak obecně se uvažuje s přezděním MIV i uvnitř bytu tak, aby nedocházelo k přeslechům apod. mezi oběma místnostmi.
- b) Na garsonkách bude před okna osazena venkovní roletová žaluzie či roleta, která má zamezit přehřívání těchto bytů, kde jsou okna pouze na jižní fasádě bez zastínění lodžii.
Vzhledem k uživatelským právům v domě však tato zastínění bude dále náležet k bytové jednotce a po uplynutí záruční doby nebude tato žaluzie ve společné správě či vlastnictví.
- c) V rámci zateplení objektu bude řešena možnost osazení nových oken pro vlastníky, kteří tak dosud neučinily a také možnost výměny vrat do garáže.
- d) Před oba štíty se uvažuje po zateplení vysázet ostnatý keř z důvodu minimalizace zásahu sprejerů.
- e) Všechny navrhované úpravy společných prostor včetně úpravy zasklení lodžii, které je ve vlastnictví jednotlivců, budou hrazeny z prostředků SVJ. V současné době jsou ve vlastnictví jednotlivců pouze okna bytů a vrata garáží, jejichž výměna bude hrazena těmito vlastníky.
- f) Provedení úprav nezatíží navýšením poplatků žádné vlastníky. Budou zachovány odvody do fondu DZOI na stávající výši. Odhad nákladů v tuto chvíli se pohybuje kolem 15 milionů Kč.
- g) Pro úpravy objektu bude čerpán úvěr, který bude jistěn uložením několika budoucích splátek na samostatném účtu, což je vzhledem k půjčce v předpokládané výši 11mil. Kč rozpočítané na počet bytů (cca 150tis/byt) dostatečné krytí a není nutná jakákoliv zástava majetku jako jistiny úvěru. Neuvažuje se tedy s nutností zástavy jednotlivých bytů ani částí objektu pro ručení za úvěr. Postačuje nastavený odvod do DZOI a určitý obnos ve výši několika měsíčních splátek na společném účtu SVJ (konkrétní požadavky na množství jistiny se různí dle finančního ústavu). Předpokládané úvěrové zatížení počítá se splátkou do 80 000,-- měsíčně při zachování současného měsíčního příjmu do fondu DZOI cca 116 000,--.

Tuto akci – zateplení objektu – schválilo celkem 77,98% všech vlastníků ve fázi vyřízení stavebního povolení a provedení výběru dodavatelské firmy. Před objednáním vybrané firmy bude předložena vlastníkům konečná vysoutěžená cena a předschválené řešení úvěrování stavby. Toto odsouhlasení se uvažuje cca v březnu až dubnu 2012.

Pokud bude mít kdokoliv z členů nějaké podněty stran možných firem či požadavků k diskuzi, necht' je zašle výboru na kontakty uvedené v dalších bodech.

3. SVJ se dále jednomyslně usneslo na určení na určení běžných nákladů souvisejících s jeho provozem a na převodu z příjmů z pronájmu. Tyto jsou v podstatě shodné s minulými lety:

- a) Výdaje na běžný provoz domu a okolí, které jsou pravidelné jsou vymezeny na služby - 180 000,- a zálohy na mzdy 60 000,--. Největší položku z toho činí úklid domu a chodníku, zahradnické práce, mzdy členů výboru, kontrola požární výzbroje a náklady družstva za práci pro objekt.

- b) Příjmy z pronájmu nebyt. prostor ve výši 119 931,- za rok 2010 budou převedeny do fondu DZOI a v následujících letech budou do výše 5000Kč/byt vždy automaticky převedeny do fondu DZOI. Pokud bude tato výše překročena, bude o tomto provedeno nové hlasování. Vlastníci však budou informováni o této částce každoročně a to dopisem z SVJ o částce připadající konkrétně na jejich podíl v objektu.
- c) Výbor SVJ informoval o tom, že poměr vlastníků a družstevníků k 8.12.2011 je 88,78% vlastníků a 11,22% družstevníků.

4. Výbor SVJ informoval o následujících bodech:

- Proběhla revize elektroinstalací v bytech. Vlastníci s problémovou instalací byli konkrétně osloveni. Většina z nich provedla již opravu a o té nás vyrozuměla a jednalo se většinou o drobné rozsahy oprav. Stále se však vyskytuje několik vlastníků, jejichž elektroinstalace vykazovala závady, či byla doporučena její rekonstrukce, ale mnozí nás ještě nekontaktovali s postupem oprav. Žádáme je tímto o nahlášení postupu opravy.
- Z důvodů požární bezpečnosti byl požárním technikem vypracován protokol, ve kterém zejména vytýká umístění překážek bránícím úniku prostorem chodby. Jedná se zejména o umístění květináčů a jiných věcí v profilu schodiště a chodby u okna. O tomto problému již byly vlastníci informováni na nástěnce se schématem požadovaného průchodu bez omezení. Tento požadavek je zejména s ohledem na bezpečnost lidí v domě. Při úniku lze předpokládat, že chodba bude v noci bez osvětlení (zásahová jednotka vypíná při příjezdu proud) a případně zakouřená. Nelze tedy dopustit, aby někdo cizí vinou v tomto prostoru zakopnul a následně se zde například zadusil.
- Bude realizována možnost hromadné výměny oken za zajímavější cenu. Konkrétní ceny budou předány jednotlivým vlastníkům dle vypracovaného seznamu. Sleva dle současné nabídky činí cca 26%. Výbor bude do 30.1.2012 sbírat objednávky od obeslaných vlastníků, kteří dosud nemají vyměněná okna. Nabídka bude předána konkrétním osobám včetně objednávkového listu se specifikací požadavku.

Výbor SVJ upozorňuje, že stavební odpad patří na sběrný dvůr (nejbližší je: Pod Šancemi 444/1, Praha 9, více na www.psas.cz), nikoliv do kontejnerů komunálního odpadu. Dále upozorňuje na to, že veškerý objemný odpad je nutno odkládat tamtéž a případné vyvezení těchto odpadů ke kontejneru je možno hlásit výboru tak, aby mohla oslovit viníka a zajistit nápravu tohoto stavu tak, aby se minimalizovaly náklady SVJ, které se o dané věci musí dodatečně mnohdy starat. Pokud zastihnete kohokoliv odkládat objemný odpad (pohovky, skříně) do prostoru kontejneru, pokuste se ho zachytit fotkou a tu nám dále předat či přímo oslovit viníka. Výdaje na úklid jdou z peněz nás všech nad rámec běžného úklidu.

Výbor SVJ informoval, že kromě možnosti informování výboru formou písemnou přes schránku v objektu B je možno zasílat informace i digitální cestou na adresu vyzlovska@vyzlovska.cz.

5. Výbor SVJ přijal některá oznámení a připomínky vlastníků či nájemců bytů. Některé již byly vyřešeny a jsou uvedeny s odpovědí:

- a) Výtah ve vstupu B zejména při jízdě dolů mezi patry 2 až -1 značně vrže. Nutno objednat servis.
- b) Výtah ve vstupu A údajně často nejezdí a bylo nutno objednávat servis. Tento nám nebyl účtován, avšak abychom měli přehled, žádáme Vás buď o objednání opravy přes výbor SVJ či nám předejte informace o závadě i dodatečně, abychom měli o těchto přehled a mohli jsme případně zjednat celkovou nápravu a nikoliv pravidelně opravovat jednu špatnou součástku.
- c) Drobné výhrady k funkci osvětlení. Ty jsou v současné době již napraveny či v procesu nápravy. Pokud máte kdekoliv problém s funkcí osvětlení, informujte nás buď mailem či vhozením lístku do schránky SVJ. Osvětlení je spouštěno čidlem každé samostatně a nelze jej rozsvítit přes den. Ověření funkce tak není možno provádět jednoduše a tak spoléháme na informace a požadavky od Vás.
- d) Byl vznesen dotaz, zda topení rozehřáté sluncem v létě načítá na měřicím zařízení vyzářené kalorie. Tento dotaz byl předán dále na firmu Enbra. Tazatelka bude o výsledku informována.
- e) Byl vznesen dotaz, zda by vrata garáže neměly být hrazeny z fondu DZOI, kde je odváděn také pravidelný příspěvek. Přesné určení důvodu odvodu a jeho výše bude ověřeno a následně k tomuto bude zaujmuto stanovisko.
- f) Dále byl vznesen požadavek na kvalitu stínících prvků zejména co do odolnosti při povětrnosti či kroupách. Vzhledem k velikosti otvoru šíře cca 2,4m by vítr neměl být rizikem. Kroupy mohou

žaluzie poničit, rolety by byly odolnější. Ve hře jsou zatím obě varianty, u rolet je nutno najít vhodně veliký typ z důvodu možnosti skrytí pod omítku.

- g) K zateplení byla vznesena námitka ohledně bezdůvodnosti zateplení uvnitř zasklené lodžie (z důvodu dostatečné teploty v zimě za předpokladu, že svítí slunce) a dále o vnějším zastínění pro garsonky, kdy by toto mělo být hrazeno z peněz jednotlivých vlastníků. Tento přístup byl částečně vysvětlen již v plénu, avšak námitka byla vznesena opakovaně. Ohledně zateplení uvnitř lodžie je to nutnost zejména na dobu noční (v zimě delší) a také na dny, kdy slunce nesvítí a lodžie po zasklení dle normy je stále venkovním prostorem, ve kterém jsou teploty výrazně nižší než v bytech. Také je nutno zohlednit vnější pohledy, kdy by byly prováděny úskoky v tl. izolantu dle toho ve kterém patře je zasklení a ve kterém nikoliv. Ohledně úhrady vnějšího stínění v garsonkách je toto uvažováno hradit zejména proto, že jej nelze provést do zateplené fasády dodatečně (např. okna nehrazená z fondu DZOI ale ponechaná na rozhodnutí jednotlivců jsou problémem dodnes). Dále je nutno uvést, že cena těchto rolet na jednu garsonku se odhaduje kolem 12 tisíc, což vzhledem k odvodům do DZOI ve výši cca 65% proti bytům s lodžii vcelku odpovídá vícenákladům na úpravy zasklení lodžii a opravy lodžii vůbec (zábradlí, dlažby, atd.). Garsonky nemají jiné zastínění např. lodžii a jsou orientovány čistě jižním směrem.
- h) Z minulého roku zůstává schválen, avšak právně nedořešen bod ohledně rekonstrukce kontejnerového stání a dořešení majetkoprávních vztahů (právo věcného břemene) s magistrátem hl. m. Prahy a hlavně nové územní řízení na jeho zřízení. Zdržení je zejména proto, že v archivu stavebního úřadu je zanesen stav dle návrhu rozmístění a sadových úprav v původním projektu jako skutečné provedení a tento stav v mnoha ohledech neodpovídá realitě. Původní odhadované náklady 120tis.Kč na rekonstrukci a 40tis.Kč na odkoupení pozemku či vyřízení věcného břemene zůstávají platné.

Za Výbor SVJ Vyžlovská 2242-2244