

Zápis ze schůze výboru SVJ

Datum a místo konání: 7. září 2016 od 17.30 hodin, v restauraci KRÁKORA
Přítomni: M. Láník, M. Slanina, V. Fialová, P. Pecka, K. Antošová, L. Sršňová,
D. Hrubý
Za správce Centra a.s.: P. Kubík

Program jednání schůze výboru SVJ:

1. Pohledávky a závazky SVJ (neplatiči + faktury ENEX GROUP s.r.o.)
2. Postup při odstraňování neoprávněných instalací
3. Pravidla pro instalaci klimatizací v RRS
4. Průběh opravy teraca + postup při přebírání opravených domů A3 a A4
5. Oprava balkonů a teras panem Hudcem
6. EPS
7. Pojistné události
8. Různé

Na schůzi výboru se dostavil pan Marhoul (vlastník bytové jednotky č. 61), aby vysvětlil položení neoprávněné instalace (pergola) na terasu. Doložil e-mailovou komunikaci (viz příloha č. 1) s panem Slámou, který byl v roce instalace 2011 předsedou výboru SVJ, kde předsedu informoval o svém záměru instalace pergoly na terasu.

Výbor vzal tuto skutečnost na vědomí a konstatoval, že z pohledu výboru nebyl udělen v roce 2011 souhlas.

1) Pohledávky a závazky SVJ (neplatiči + faktury ENEX GROUP s.r.o.)

Výbor obdržel 2,5 hodiny před konáním schůze od paní Flajzarové ze správní firmy částečné podklady k pohledávkám a to pouze saldo k 31. 08. 2016 a nikoliv tabulku s přehledem za jaké období je dluh evidován a jakým způsobem bylo s pohledávkami pracováno. Výbor z tohoto důvodu nemohl bod programu neplatiči projednat a žádá zasílat kompletní podklady k 15. dni v měsíci.

Výbor pověřil paní Lenku Sršňovou a Karolínu Antošovou přípravou odpovědi na předžalobní upomínku firmy ENEX GROUP ze dne 10. 08. 2016 ve smyslu, že výbor nesouhlasí s úhradou faktury, protože služby nebyly poskytnuty řádně a včas (jedná se o faktury za úklid 12/2014 a 01/2015).

2) Postup při odstraňování neoprávněných instalací

Pan Kubík informoval výbor o zaslaných dopisech neoprávněných instalací, které byly odeslány 10 vlastníkům dne 26. 08. 2016. Výbor se usnesl, že postup při odstraňování neoprávněných instalací bude předložen na shromáždění.

3) Pravidla pro instalaci klimatizací v RRS

Výbor vzal na vědomí informace od paní Fialové, která prověřovala možnosti instalace klimatizací v RRS. Vyjádření dvou odborných firem je přílohou č. 2 tohoto zápisu.

4) Průběh opravy teraca + postup při přebírání opravených domů A3 a A4

Dne 31. 08. 2016 mělo dojít k předání domu A2, ale z důvodu zjištěných vad a nedodělků nebyla zástupci výboru převzata. K dnešnímu dni probíhají dodělávky na domě A2 a práce na domě A3. Byl předběžně dohodnutý termín k předání A2 na úterý 11. 09. 2016.

Pan Hrubý předčasně opustil schůzi výboru ve 21:07 hodin.

5) Oprava balkonů a teras panem Hudcem

Pan Kubík informoval výbor, že pan Hudec telefonicky přislíbil nástup na opravu balkonů a teras v termínu od 17. - 19. 09. 2016. Správce vyzve vlastníky dotčených bytů k vyklizení teras a balkonů po dobu opravy.

6) EPS

Pan Kubík, na základě žádosti výboru na předchozí schůzi konané dne 29. 06. 2016, zaslal výboru legislativní podklady k projednání sdělené skutečnosti o EPS správcem. Výbor prostudoval zasláné podklady a požádal pana Kubíka o dodání podkladů projektové dokumentace k EPS.

7) Pojistné události

Správce informoval o průběhu vyřizování pojistných událostí za rok 2016 a dohodl se na spolupráci s paní Antošovou a paní Sršňovou při revizi pojistných událostí z předchozí pojistné smlouvy.

8) Různé

Videotelefony

Pan Hrubý informoval výbor o stavu instalací rozvodu videotelefonů, že je osazeno cca 50 bytů. Výbor se shodl na tom, že bude požadovat po realizační firmě DARP osazení vstupních stanice nejpozději do konce září.

Elektronické doklady od projektanta

Pan Kubík předal výboru 2ks DVD s dokumentací skutečného provedení stavby a s dokumentací prováděcího projektu získaného od projektanta přes pana Slámu. Jedno DVD si převzala paní Fialová do archivu a druhé paní Sršňová.

Předání účetních dokladů za období 2009 - 2012

Správce informoval o předání účetních dokladů za období 2009 – 2012 do archivu SVJ a požádal výbor o převzetí dokumentace (7 šanonů) a potvrzení předávacího protokolu. Výbor po kontrole dokladů potvrdí a předá správci příložený předávací protokol.

Dokumentace PO

Pan Kubík informoval výbor, že nedohledal dokumentaci zdolávání požáru a dokumentace požární ochrany (dokumentace o začlenění, směrnice organizace požární ochrany, požární řád pro domy i garáže, požární poplachové směrnice, evakuační plány (textová a grafická část)). Správce nedohledal žádnou zmínku o této dokumentaci v předávacích protokolech v roce 2009, proto zašle dotaz panu Slámovi a v případě dokumentace zdolávání požáru zašle dotaz na operační středisko hasičů Praha, kde by měla být dokumentace uložena. V případě nedohledání bude muset být dokumentace nově zpracována a pan Kubík zajistí CN.

Třídění odpadu

Správce informoval výbor o společnosti EKOKOM, která zdarma poskytuje nálepky a informační brožury o třídění odpadu a o nakládání s odpadem. Výbor o podklady projevil zájem a požádal pana Kubíka o zajištění a vyvěšení v místnostech s odpadky.

Výbor se usnesl, že dne 20. 10. 2016 svolá shromáždění, které se bude konat od 18:30 hod a od 18:00 hod bude zahájena prezence. Správce zajistí pronájem prostor a firmu na sčítání hlasů při hlasování.

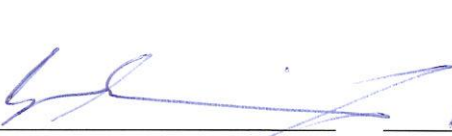
Schůze byla ukončena ve 22:05 hodin a termín dalšího jednání výboru byl stanoven na 05. 10. 2016.

Zapsal: P. Kubík (Centra)

Schválil:



Martin Láňík



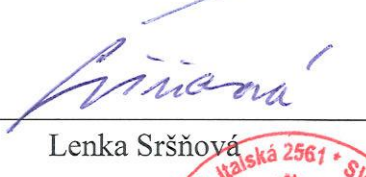
Martin Slanina



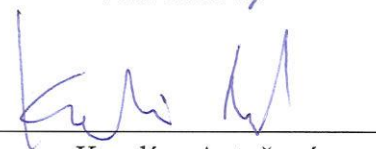
Věra Fialová



Petr Pecka



Lenka Sršňová



Karolína Antošová



Drahomír Hrubý



Petr Marhoul

Od: Petr Marhoul
Odesláno: 7. září 2016 15:58
Komu: 'Pavel Kubík'
Kopie: 'karolinaantosova@yahoo.com'; 'lenka.srsnova@seznam.cz'; 'vera.fialova@volny.cz'; 'Hruby@brainforce.cz'; 'martin.lanik@aklanik.cz'; 'petr.pecka@tiscali.cz'; 'martin@faama.cz'; 'veronika.marhoulova'
Předmět: Vaše žádost o odstranění neoprávněných instalací z terasy bytu č. 61/ A3

Vážený pane Kubíku,

v návaznosti na Váš dopis ze dne 26.8. 2016 (zn.2016/2) a navazující komunikaci, připojuji níže předmětnou korespondenci z roku 2011.

Z jejího obsahu je zřejmé, že obeznámení tehdy byli i ostatní členové výboru. Ze statutárních zástupců zůstávají dodnes ve funkci členové výboru: Mgr. Antošová, paní Sršňová a Ing. Hrubý.

Další písemnou reakci jsme neobdrželi, proto jsme se později znovu obrátili na pana Slámu s telefonickým dotazem, jaký byl postoj výboru v této věci. Sdělil nám, že záměr zbudování pergoly sice nebyl přijat s nadšením, nicméně výbor žádnou zásadní rozepří neshledal a dal tak souhlas s realizací, kterou jsme až posléze zahájili. Předmětná schůze výboru se měla konat 18.5.2011. Zápis z ní tehdy k dispozici nebyl a bohužel není v sekci vlastníků ani dnes. Věřím nicméně, že je v archivu SVJ dohledatelný a zahrnuje i tuto informaci. Dodávám, že mobilní konstrukce byla instalována v červenci roku 2011.

Ke stažení a ověření k dnešnímu dni bohužel není ani zápis ze schůze výboru, která se měla konat dne 17.5.2016, jejíž závěry se měly stát podnětem k sepsání Vaší žádosti. To je politováníhodné.

Závěrem mi dovoluje vyjádřit znepokojení nad Vámi zvoleným postupem. Po tak dlouhé době bychom očekávali výzvu k osobnímu projednání. Ochoťně bychom Vám i výboru poskytli vysvětlení a doplňující informace. Naproti tomu jste zvolili ultimativní a protiprávní požadavek odstranění našeho majetku z části pozemku, který máme ve výlučném užívání. Tehdy, stejně jako dnes, neshledáváme na předmětné instalaci nic neoprávněného. Očekáváme proto, že objasnění a očekávané omluvy se dočkáme u příležitosti dnešní schůze výboru, na kterou se po Vašem pozvání dostavím osobně, výlučně za účelem projednání této záležitosti.

S pozdravem,

Petr Marhoul
 Tel. 777 777 093
 v.z. manželky Veroniky Marhoulové

-----Original Message-----

From: "Sláma Tomáš, Ing." [mailto:tomas.slama@click.cz]

Sent: Tuesday, May 17, 2011 11:08 PM

To: Petr Marhoul <Petr.Marhoul@czech-in.cz>

Cc: "Antošová Karolína Mgr. Bc." <karolinaantosova@yahoo.com>; Blecha, Jan JUDr. <blecha@gr.cd.cz>; 'Peter Jambor' <jambor@onyo.cz>; 'Lenka Sršňová' <lenka.srsnova@seznam.cz>; "Bureš Pavel + Burešová Dagmar (SJM)" <das.buresova@centrum.cz>; "Hrubý Drahomír Ing. + Hrubá Lenka Ing. (SJM)" <Hruby@brainforce.cz>; 'Pavel Hamák' <hamak@centra.eu>

Subject: Re: instalace zastínění na terase bytu č. 61/A3

Vážený pane Marhoule,
 o Vašem e-mailu budu informovat na středečním zasedání Výboru SVJ.

Zdraví

Tomáš Sláma

Dne 13.5.2011 16:55, Petr Marhoul napsal(a):

> Vážený pane Slámo,

>

> dovoluji si Vás informovat o záměru instalovat sluneční pergolu na

> jedné z venkovních teras náležících k našemu bytu č. 61.

>

> Důvodem je nevyhovující izolace v letních měsících při současné

> technické nezpůsobilosti instalovat standardní klimatizační jednotku a

> rovněž nedomyšlené vyřešení okapních svodů, kdy voda z horních pater

> chlístvá při dešti na okno, přičemž usazeniny ze silikátové omítky

> působí na jeho povrchu skla trvalé defekty (jak jsem obhlídkou

> zjistil mají stejný problém i mnozí další majitelé bytů).

>

> Dokážu si představit, že instalace může způsobit nevoli některých

> spoluvlastníků. Proto si Vás dovoluji ubezpečit, že se jedná o řešení

> estetické, plně v souladu s arch. stylem a dále, a to především, není

> v rozporu s našimi platnými stanovami, ani stav. zákonem. Jedná se o

> mobilní dočasnou konstrukci, která není pevně kotvena k podlaze ani k

> fasádě. Rozměry ani dalšími parametry nepodléhá oznamovací povinnosti u

> stav. úřadu. Číním tak s cílem předejít případným nedorozuměním.

> Povahou se jedná o slunečník nebo zahradní pavilon.

>

> S pozdravem,

>

> Petr Marhoul

>

> Tel 777 777 093

>

Dobrý den, paní Fialová,

po kompletní prohlídce všech prostor v Rezidenci Riegrovy Sady jsme nenašli žádné volné prostory, které by umožnily vedení rozvodů klimatizačního zařízení z jednotlivých bytů na střechu. Z tohoto důvodu navrhujeme umístění venkovní klimatizační jednotky ke každému bytu samostatně na balkón.

V případě jakéhokoliv dotazu mne prosím kontaktujte.

S pozdravem

Břetislav Bednařík

OK klima s.r.o., Kutnohorská 112/32, 109 00 Praha 10

Mob.: +420 602 278 329 E-mail: bednarik@okklima.cz

Tel.: +420 281 981 827 Web: <http://www.okklima.cz>

Dobrý den, vážená paní Fialová,

Píši Vám vyjádření o možnosti instalace klimatizace v objektu Riegrovy sady ulice Italská.

Jak jsem Vám již při našem osobním setkání říkal, tak použití šachty pro odtah z digestoře je pro klimatizační potrubí zcela nevhodné, neboť pro spodní patra domu je potřeba instalovat do potrubí tzv. sifony pro navrácení oleje do kompresoru.

Šachty mají kapacitu jen na odtah digestoří a slouží tedy výhradně jen na odtah par. Přidáním potřebného potrubí se sifony, by se celá šachta ucpala a již by zde nemohl procházet odsávaný vzduch a šachta by ztratila na účinnosti i pro odtah par z digestoře. Tuto variantu bych volil pouze v případě, kde byty nemohou mít venkovní jednotku na balkoně, terase, zahrádce apod. Venkovní jednotka umístěná s převýšením nad 5m musí mít po cca 4 metrech tzv. sifon, který slouží k návratu oleje zpět do venkovní jednotky, jinak by hrozilo zadření jednotky. Proto šachta svými rozměry není pro takovýto systém vhodná. Musel by se použít VRV, VRF systém, který je ovšem velice nákladný a museli by s ním souhlasit naprosto všichni. A po instalaci tohoto systému by se již nemohly přidávat další jednotky. Při instalaci je v případě takovéto šachty podmínkou mít páteř s potrubím a kapacitně jednotku stavěnou tak, jakoby každý byt měl v každém pokoji (místnosti) klimatizaci. Nedá se pak přidávat vnitřní jednotka, dle přání nájemníka, protože by svou složitostí a nároky na výstavbu se musela otevřít šachta s potrubím a přidat tzv. rozdělovač a komunikační propojení a také by oslabovala celkový výkon jednotky, který byl dimenzován na přesně spočítaný systém..

Tento systém se většinou instaluje do rozestavěných objektů, kde je na to přímo vytyčen prostor a v takovém případě to není tolik nákladné, jakoby bylo v případě Vašem. Proto se přikláním k instalaci jednotlivých split nebo multisplit systémů. Zde bych navrhoval venkovní klimatizaci instalovat na balkon či terasu, kde by nebyla venkovní jednotka tolik vidět.

Námi dodávaná klimatizační jednotka je špička mezi japonskými klimatizacemi, jak svou kvalitou, tak i svými parametry nejen z hlediska ekonomického a tím i ekologického, ale i kvalitou technické náročnosti (hlučnost pouhých 45-48 dB). U těchto jednotek je také funkce noční režim, kdy venkovní jednotka sníží hlučnost ještě o 3dB. Vnitřní jednotka se v nejtichším režimu pohybuje na pouhých 21dB.

Námi dodávaná klimatizační jednotka používá nejekonomičtější kompresory, kdy svou účinností a spotřebou spadá do třídy A+++.

Přikláním se pro takovou variantu i proto, že by nájemníci mohli instalaci klimatizace řešit individuálně a nikoliv hromadně v daný čas.

Pokud by se stanovila norma pro určité byty s terasou, předzahrádkou a balkonem, jednotky by jistě nenarušovaly ráz těchto bytů.

Split či multisplit s instalací na balkoně, terase či předzahrádce je praktičtější už pro pravidelný servis a montáž a neméně důležité svobodné rozhodnutí nájemníka, kdy s realizací začít. Je několikanásobně levnější.

Jsme přes 25 let na trhu a máme zkušenosti se všemi systémy. Dodávali jsme zde jednotky již před 12-ti lety a ty jsou stále v chodu.

Děkuji zdvořile a přeji hezký zbytek dne.

Kdyby jste cokoli potřebovala doplnit, nebo povysvětlit, jsem Vám plně k dispozici.

S úctou

Lukáš Žabenský

Obchodní oddělení | Kostečka Group spol. s r.o., Borského 1011/1, 152 00 Praha 5

M(+420) 602 461 616

e-mail: zabensky@kostecka.net | www.kostecka.net
