

Zápis o zasedání shromáždění vlastníků jednotek v domě Novákových 2 a 4 / č.p. 59 v Praze 8 – Libni (dále jen: domě), konaném ve čtvrtek 25.1. 2018 od 18 h v ZŠ Palmovka

1. Zasedání **zahájila** ing. Vítovská, ředitelka LBD, které dům spravuje, za přítomnosti vlastníků s podíly 79,19 %.

2. J. Cihelková z LBD informovala o **agendě správy domu z hlediska správní činnosti**, zejména o hospodaření:

Předpis plateb do fondu oprav činí v domě 24 Kč / m² / měs., tj. 110.653 Kč / měs. V r. 2017 se z tohoto fondu čerpalo 668.998,96 Kč; nejvyšší položky tvořily prováděcí dokumentace k zádveři 2 x 13.500,- Kč, vynášení a zanášení popelnic 4 x 5.400,- Kč, odborná zkouška výtahu 12.221,- Kč, inspekční prohlídka výtahu 8.470,- Kč, vnitřní zádveři domu 230.000,- Kč, obroušení a nátěr zábradlí 26.017,56 Kč, malířské a lakýrnické práce 28.569,47 Kč a nové vnitřní zádveři 263.966,42 Kč. Ke dni 31.12. 2017 byl v tomto fondu evidován zůstatek 1,698.784,78 Kč.

Předpis plateb do fondu vlastní správní činnosti činí v domě 50 Kč / jednotku / měs., tj. 4.350,- Kč / měs. V r. 2017 se z tohoto fondu čerpalo 24.595,- Kč: prodloužení domény 1.755,- Kč, pojištění domu 22.440,- Kč a pronájem učebny ve škole 400,- Kč. Ke dni 31.12. 2017 byl v tomto fondu evidován zůstatek 50.562,- Kč.

Jedinou jednotkou v domě, u níž nedoplatky na platbách přesahují 3.000,- Kč, je byt č. 17 s nedoplatkem 44.757,93 Kč. Vlastník tohoto bytu, t.č. uvedený v katastru nemovitostí (p. Elefant), zemřel a nový vlastník bytu dosud není znám.

3. Ing. Vítovská uvedla **agendu správy domu z hlediska provozního a technického** informací o fasádě a výkladcích v přízemí domu, kde LBD muselo přikročit k havarijní opravě a výměně: špatný technický stav výkladců znemožňoval jejich používání, hrozilo uvolnění poškozeného ukotvení a zasklení a zřícení konstrukce atd. (Jiná podlaží domu se těší z příznivých důsledků obdobných plnění už dlouho, protože fasáda tam byla opravena a výplně otvorů v ní vyměněny již před lety. Kromě odstranění vad a rizik, vyplývajících z havarijního stavu, a zlepšení technického stavu domu se opravami fasády a výkladů zlepšil i vzhled domu v pohledově exponovaném parteru.) LBD tak na společné části domu t.č. vynaložilo 2,503.143,- Kč, které uhradilo ze svých prostředků; vynaložené náklady na společné části postupně započte proti svému příspěvku do fondu oprav. Někteří vlastníci bytů vyjádřili nesouhlas s postupem LBD a u bytů v 1. patře poukázali na vznik plísní a tepelných mostů v místě napojení nové fasády na stávající (zateplenou); LBD situaci prověří. P. Hruška dal ke zvážení vsadit před dotažením spodní fasády zvonkové tablo – aby se pak nenarušila fasáda.

St. Krečmer z LBD pak informoval o dalších provozních a havarijních pracích, proběhlých v r. 2017: výměna vložek zámků, seřizování dovírání vchodových dveří, výměny poničených klik u balkonových dveří na společných chodbách domu, opravy osvětlení, čištění dešťových žlabů celého domu. U nepřístupné terasy – části střechy pod okny bytu v 7. NP do Zenklovy ul., kde v r. 2017 došlo při deštích k silnému zatopení velké části této plochy, bylo zjištěno, že odtok z plochy ucpávají konzervy od potravin, které kuřáci používají jako popelníky nedopalků a pak je odhodí. Opakovaně došlo k zatékání po fasádě z ucpaného dešťového žlabu do ul. Palmovka. Na balkonech do vnitrobloku byly zřízeny zábrany proti ptactvu; ještě se upraví, aby byl rám se sítí jednoduše vysunutelný a zábradlí bylo přístupné při čištění. V domě č. 2 se v r. 2017 řešilo zatékání do bytu v 7.NP, způsobené netěsností odvětrání kanalizace na střeše; vyřešeno drobnou klempířskou opravou. Dále byly provedeny úpravy vstupů do domů, tj. výroba a instalace nových zádveří a nezbytné opravy omítek, výmalbu a nátěry od sklepa do úrovně 2.NP; proběhly i některé úpravy na elektroinstalacích v dotčených prostorách a nový nátěr schodišťového zábradlí do úrovně 2.NP. V říjnu 2017 probíhala výměna rádiových vodoměrů (po uplynutí jejich 5letého cyklu); podle sdělení servisní organizace TEICHEM však někteří vlastníci bytů ani ve druhém plánovaném termínu nepřístupnili své byty k provedení výměny; tito vlastníci se vyzývají k součinnosti.

Poté uvedl, že z větších investic zůstává v plánu vstupní zabezpečovací systém, který zajistí přístup do domu s čipy bez užití klíčů (a po určitou dobu uchová statistiku užití jednotlivých čipů), a kamerový systém, který zaznamená pohyb při vstupu do domu, výtahu a dalších míst s potřebou ochrany ve společných prostorách domu. Dále se v r. 2018 navrhuje důkladná revize střešního pláště a následná oprava jednotlivých částí či kompletní oprava (poslední větší oprava střechy proběhla cca před 7 lety a na falcovaném plechu střechy je již patrná značná degradace nátěru a lokální koroze).

4. V **diskusi** si někteří vlastníci bytů stěžovali na úklid domu v posledních měsících.

P. Hruška vznesl stížnost na vyvážení popelnic. LBD situaci prověří a příp. dojedná s dodavatelem příslušné změny.

Vlastníci jednotek v domě byli informováni o průběhu jednání s pojišťovnou Kooperativa; po rozhodnutí pojišťovny budou zahájeny opravy poškozené části sklepa a při jejich provádění se též doplní beton na podlaze v obou vchodech.

P. Lenfeld navrhl zařadit do plánu oprav na příští rok malování chodeb – s tím, že dodavatele vybere technická komise domu a cena prací nepřesáhne 400.000,- Kč. Návrh byl schválen: pro 79,19 %, proti nebyl nikdo, nezdržel se nikdo.

P. Hruška informoval o návrhu na výběr a umístění nových listovních schránek od firmy DOLS a.s. za 94.592,- Kč. Návrh byl schválen: pro 79,19 %, proti nebyl nikdo, nezdržel se nikdo.

P. Kolenčiak navrhl zřídit v domě cenovou komisi. Návrh nebyl schválen: pro 2,75 %, proti 76,44 %, nezdržel se nikdo.

P. Kolenčiak navrhl svolat za 3 měsíce další shromáždění. Návrh nebyl schválen: pro 5,66 %, proti 73,53 %, nezdržel se nikdo. Technická komise domu avizovala, že svolání shromáždění navrhne po skončení plánovaných prací uvnitř domu.

P. Kolenčiak navrhl, ať jej ostatní vlastníci pověří konzultací u právníka o příp. změnách ohledně vzniku společenství vlastníků jednotek v domě. JUDr. Holubkov k tomu uvedl, že občanský zákoník, upravující bytové spoluvlastnictví, byl zatím novelizován jen 2 x, přičemž ustanovení o společenství vlastníků jednotek nebyla prakticky nijak dotčena.

Přílohy zápisu: Listina přítomných a plné moci

Zapsala: J. Cihelková

