

Zápis ze schůze výboru č. 68

Datum a čas:	5.10.2017 16:00 – 18:33	Místo:	klubovna
Výbor:	Horáček (HO), Ledvina (LE), Mík (MI)		
Hosté:	Správce Burda (BU, revizor Havlík (HI) do 17:40, J. Ondroušek 16:33 – 16:40		
Omluveni:	-		
Neomluveni:	-		
Schůzku řídil:	LE		

Program

Program (pokračování z 67. schůze):

- 1) podmínky provozování Airbnb - zpřesnění
- 2) statické problémy domu v J12 ev. J10⁺
- 3) návrh změny stanov a domovního řádu ad 1)
- 4) návrh změny znění směrnice (platby za užívání)
- 5) průchod na sousední dvůr
- 6) seřazení investičních priorit
- 7) příprava shromáždění, nominace kandidátů
- 8) různé
 - a) kolaudace přízemí
 - b) osvětlení domu
 - c) zednické práce
 - d) kontrola výměr

Projednáno

Minulá schůze výboru se zastavila na bodu 2), nyní tedy plynule pokračuje:

1) podmínky provozování Airbnb

Ubytovatel poslal 2.10. část slíbených údajů, na zbytek se dosud čeká. Zatím nebyla připravena rámcová smlouva o odpovědnosti za škody způsobené hosty, zůstává tedy řada věcí nevyjasněna. Na shromáždění se předpokládá, v případě dostatku času, diskuze na toto téma jako poslední bod. Původní čipy pro jednotky 7 a 29 budou znovu zprovozněny na zkušební dobu 2 měsíců. Po tuto dobu bude probíhat namátková kontrola a vlastníci jednotek bude upozorněn na pravidla jejich používání.

2) statické problémy domu v J12 ev. J10⁺

Dne 2.10.2017 správce protokolárně předal oběma spoluvlastníkům J7/29 dva výtisky statického [posudku](#), který obsahuje i návrh řešení problému v J12. Spoluvlastníci se mají písemně vyjádřit k 23.10.2017.

U druhé jednotky proběhla kontrola 4.10.2017 ve třech patrech nad sebou a čeká se na vypracování posudku; situace je tam složitější, protože porucha je jakoby ob patro. Tento bod přišel konzultovat zplnomocněnec J10⁺.

3) návrh změny stanov a domovního řádu ad 1)

Vzhledem k tomu, že nyní už snad je oboustranná vůle uspořádat poměry krátkodobých pronájmů (platba za služby, evidence osob, zrušení kódů i čipů do doby dohodnutí), není nutné kvůli tomu upravovat stanovy. Postačí separátní smlouva, která bude krýt rizika spojená se škodami, potenciálně způsobené „neznámými“ lidmi.

4) návrh změny znění směrnice (platby za užívání)

V současnosti např. dotují velké byty s malými sklepy malé byty s velkými sklepy, viz [graf](#). Změna směrnice byla před minulou schůzí předložena právníkovi (VE) ve dvou variantách k posouzení: jako rozšíření původní směrnice a jako nová směrnice B. Jako čistší bylo vyhodnoceno druhé řešení; k původnímu návrhu se po vyvěšení nikdo z vlastníků nevyjádřil, nyní ho zpracoval celý výbor + revizor (v4). [Návrh znění](#) je v číslované verzi průběžně zveřejňován na webu jako obvykle, a bude jedním z bodů shromáždění.

5) průchod na sousední dvůr

Při zjišťování možnosti průchodu na hřiště ve vnitrobloku se zjistilo, že sousední obecní majetek je [na prodej](#), přednostně sousednímu společenství. To by mohlo (ale nemuselo) souhlasit se zřízením věcného břemene průchodu, čemuž moc nakloněno není. Místo toho by upřednostnilo prodej koridoru našemu společenství, pokud se pro to u nás najde shoda a úřady budou souhlasit s rozdělením a prodejem. Přicházejí v úvahu tyto scénáře: a) věcné břemeno, b) rozdělení a odprodej společenství, c) rozdělení a odprodej jednotlivcům, d) nic.

Pokud by věcné břemeno neprošlo, a naopak rozdělení ano, společenství by nepotřebovalo ihned volné prostory, protože se část budoucích uživatelů nabídla s půjčkou (cca po 10 tisících Kč), a vrácení později. Nebude-li vůle na shromáždění, je zde další teoretická možnost odprodeje předpokládaným uživatelům (dobrovolníci vítáni!).

Potenciální věřitelé/vlastníci, odshora dolů: J19, J16, J12, J10, J3.

Uvažovaný koridor je životně důležitý, bez něj se nedá např. provést vytěžení dvora a jeho úprava (vše by muselo jít přes dům, a platit dražší zábor pozemku pro kontejner), oprava fasády do dvora atd.

6) seřazení investičních priorit

Současný výbor, ač za funkční období provedl zatím rekordní množství [úprav](#) v domě, přesto řadu věcí nestihl zařadit. Pro potřeby příštího výboru připravil [seznam](#) investičních priorit, a to jak havarijního typu, tak i vylepšovacího. O tématu se bude hlasovat na shromáždění (rozsah, pořadí atd.).

7) příprava shromáždění, nominace

V úvodu schůze uvedl LE, že je to již jeho 85. oficiální domovní jednání (nepočítaje v to externí...) a že si potřebuje odpočinout od stálého stresu a povinností.

Ke dnešnímu dni se přihlásil do výboru jediný dobrovolník, a to člen prvního výboru Jiří Keil. Pokud se nesežene další, jediná možnost je nouzové pokračování HO a LE, s podmínkou pouze ročního působení a pak převolby; je [tedy nutné znát už nyní další kandidáty](#). Původní příslib LE byl dělat revizora z důvodů kontinuity znalostí o domě; nyní se na roční omezenou dobu uvolil na revizora MI.

Výbor konstatuje, že ostatním vlastníkům na provozu domu vůbec nezáleží a jejich angažovanost končí povinným placením do FO a služeb. Zato kritiků práce výboru se vždy urodilo dost.

[Termín konání](#) shromáždění se předpokládá začátek listopadu.

8) různé

a) kolaudace přízemí

Po doplnění údajů o změně materiálu od stavebního dozoru byla stavba [zkolaudována](#).

b) osvětlení domu

Podle navrženého technického [řešení](#) byly všechny chodby domu nakonec přebudovány na LED osvětlení s požadovanou intenzitou; spouští se původními tlačítky (3 na každém patře) s časovým spínačem. Současně bylo prozatímní stropní osvětlení, které sloužilo přes 8 let, odstrojeno a nahrazeno vždy jednou svítkou E27 proti výtahu. Zůstává tedy v platnosti podmínka z domovního řádu; pokud by někomu i tak spotřeba připadala vysoká, lze odhlasovat vypnutí, event. ať sežene levnější svícení než tyto zdroje (5 W / 400 lm) za 29,- Kč z IKEA; totéž u svícení sloupu výtahu. Zbývají dodělávky typu kolárna, schody před restaurací atd. Kde je to možné, budou světla spouštěna otevřením nebo čidly jako u schránek (mikrovlnné čidlo, blokováno vyšší hladinou osvětlení; lepší řešení než PIRy).

c) zednické práce

Odložený bod z minula byl projednán v [seznamu](#) ostatních investic.

d) kontrola výměr

Vzhledem k navrhovanému zpoplatnění užívání společných částí domu a připravované změně pro-

hlášení vlastníka (zapracování stavebních změn, chyby v číslování atd.) je poslední možnost zkontrolovat výměry, jak jednotek, tak i [sklepů](#). Pokud má někdo pocit, že byl při vyměřování poškozen oproti realitě, má možnost podat podnět na výbor a ten provede ve spolupráci s revizorem kontrolní měření, které se oficiálně zanesse do zápisu na katastr (po odhlasování shromážděním, 100 %).

* značení jednotek správce

Úkoly - stav				
Číslo	Úkol	Kdo	Termín	Stav
53/9	Průběžné překládání slaboproudých rozvodů	LE	průběžně	R
55/3	Jednání s nájemcem J23 a příslušnými úřady ve věci suterénu	BU, LE	průběžně	R
56/8*	Příprava na zahájení prací, dvířka, malování, dveře atd.	?*	odloženo	R
56/14	Doplnění čísel bytů	Jx/BU	úkol trvá	R
56/15	Zprovoznění zvonků J7 a J29	Jx/BU	úkol trvá	R
56/16	Zjištění možnosti osvětlení podloubí	BU/LE	úkol trvá	R
61/1	Sestavení alternativ odběru elektřiny dle nabídek	BU/LE	1.6.2017	R
62/3	Zajištění možnosti havarijního přístupu ke každé jednotce v domě	všichni	průběžně	Z
67/1	 Dodání informací o době provozování živnosti ubytování	SI	30.9.2017	S
67/2	Upozornění ve světových jazycích na všechny instrukce v domě	SI	30.9.2017	R
67/3	 Předání statického posudku z J12 spoluvlastníkům J7 a J29	BU	30.9.2017	S
68/1	Seřazení investičních priorit všemi členy výboru a revizorem	viz	10.10.2017	Z
68/2	Zjištění vlastníka vzduchotechniky pro její odstrojení	LE	31.10.2017	Z

Kódy stavu úkolu: Z ... Zadaný, R ... Rozpracovaný, S ... Splněný, O ... Odložený, X ... Zrušený

Závěry, usnesení
Úkoly označené * byly převzaty od předchozích členů výboru.
Příští schůzka: bude stanovena operativně

Podpisy			
Zapsal:	HO (podklady LE)	Datum:	9.10.2017 (5.10.2017)
Kontrolovali:	BU, HI, LE, MI	Datum:	11.10.2017
Vyvěšeno:	nástěnka a web	Datum:	12.10.2017