**Zápis č. 102**

Z jednání výboru Společenství vlastníků bytových jednotek, Olomouc, část Nové Sady, ulice Družební 9/714, 11/715, 13/716, 15/717, 17/718, 19/719

**Datum:** 17. 2. 2020 – 1. schůze v roce 2020

**Místo**: Olomouc, prostory Družební 13 – místnost v suterénu

**Přítomni:** 6 **členů výboru dle prezenční listiny z 8** – M.Pírek, M.Doležel,   
 V.Štembírková, J.Hornová, Š.Báťková, I. Studený

**za kontrolní komisi** – 0

Hosté:

Zápisy ze schůze budou vždy umístěny na webových stránkách společenství. Upřesněné úkoly ze schůze výboru prosím sledujte proto na webových stránkách <https://druzebni.webnode.cz>.

**95/4 instalace STA na DVB-T2**

Po částečném přeladění signálu byl zhotoven informační leták pro vlastníky bytů, předán členům výboru ke zveřejnění na nástěnky domů. Součástí informace jsou i jednotlivé termíny a rozsah kanálů.

V listopadu 2019 sdělil zástupce firma Satria, že vysílač Praděd bude vypnut až 2.6.2020 – následně lze provést přeladění STA – vysílač nevysílá duálně oba segmeny. V únoru 2019 přeladěné stanice (státní) už lze naladit – tj. například ČT 1 – leták z února 2019 pro vlastníky je přílohou tohoto zápisu.

*Bude dále sledováno výborem a v potřebném termínu zajištěno kompletní přeladění.*

**96/9 provedení evidence majitelů právnické osoby**

Evidence majitelů právnických osob – podle nového zákona 253/2008 Sb. proti legalizaci výnosů z trestné činnosti a financování terorismu, ve znění pozdějších předpisů – splnění povinnosti nejpozději do 1.1.2021 – tj. v průběhu roku 2020!!!

Podle informací je předložen vládě návrh na změnu zákona, podle které bude evidence majitelů právnických osob propojena automaticky s rejstříkem společenství tak, aby společenství nemusel vytvářet jiný záznam nad současné povinnosti společenství. Stav je průběžně sledován i prostřednictvím spolku „akademie bytových domů“ a spolku „okolo bytu“.

K 17. 2. 2020 žádné novinky. Předseda společenství zajistí přes advokátní kancelář – notáře – zápis do evidence majitelů právnické osoby.

**99/2 změna formuláře při prodeji bytu**

V lednu 2020 byl zpracován nový formulář, který by měl vlastník vyplňovat při prodeji bytu. Současně byl aktualizovaný formulář předán na pověřeného správce a vyvěšen na webových stránkách společenství. Formulář je přílohou tohoto zápisu.

**101/1 úvěr**

Úvěr byl splacen posledním převodem z fondu oprav v měsíci listopadu, 26.11.2019 banka sdělila, že úvěr je splacen, úvěrový účet uzavřen a jistina na účtu u Poštovní spořitelny je uvolněna. Předseda výboru po upřesnění údajů při osobním jednání se zástupcem banky předal pověřenému správci podklad ke zrušení trvalého příkazu k placení splátek úvěru.

Dne 2.12.2019 byl zrušen účet s Poštovní spořitelny (nyní ČSOB), na kterém byla uložena jistina k úvěru. Při osobním jednáním při zrušení účtu dne 2.12.2019 mezi zástupci banky a členy výboru (Studený, Štembírková) byl předán pokyn k převedení zůstatku na účtu na fond oprav Družební 9 – 19.

2. ledna 2020 byl převeden zůstatek zrušeného účtu ve výši 327 016,23 Kč na účet   
u pověřeného správce. Následně podle propočtu procentního poměru ke splátkám a výší deponované jistiny jednotlivými vchody byl pověřenému správci předán pokyn k přeúčtování financí na jednotlivé fondy oprav takto:

D 9 65 704,00 Kč 20,06%

D 11 66 131,36 Kč 20,27%

D 13 37 569,00 Kč 11,47%

D 15 26 794,36 Kč 8,26%

D 17 63 247,00 Kč 19,31%

D 19 67 570,51 Kč 20,63%.

**101/3 výtah – výběrové řízení**

V lednu 2020 byl vyhotoven (předseda + člen výboru) návrh textu výběrového řízení na rekonstrukci výtahů, se zřízením další stanice v mezipatře u zadního vchodu. Text byl předložen členům výboru na schůzi s vysvětlením jednotlivých položek. Součástí je i finanční plán, kdy jednotlivé splátky jsou rozvrženy do konce roku 2022. Předpoklad minimálního finančního plnění u jednoho výtahu je cca 1,1 mil. Kč.

Předpoklad provedení rekonstrukce je v roce 2021 – ověřeno dotazem u výtahových firem a naplnění jejich kapacity. Součástí dodávky je i projektová dokumentace nezbytná k vystavení stavebního povolení a zajištění všech souvisejících odborných vyjádření (hasiči, hygiena).

Pro vystavení stavebního povolení bude asi podle požadavku stavebního úřadu nutný souhlas všech vlastníků společné části domu (tj. všech 139 vlastníků b.j.). Rekonstrukce výtahu byla odsouhlasena shromážděním vlastníků dne 17. 10. 2019 jako součást schváleného rozpočtu na rok 2020.

Text výběrového řízení byl odeslán doporučeně na adresu 4firem – Kone Česká republika; Schindler CZ, a.s.; OTIS a.s.; Výtahy Pardubice (rozsah 9 stran včetně výkresové dokumentace). Termín doručení nabídek je stanoven do 17. března 2020. Následně budou nabídky vyhodnoceny a jejich posouzení bude předmětem jednání na schůzi výboru (bude předsedou svolána jen k tomuto účelu).

Schůze výboru 17. 2. 2020

**102/1 výměna otopného tělesa v bytě**

Po dotazech od vlastníků bytů, kteří si chtějí vyměnit topné těleso či jej zcela demontovat, byl stanoven postup, který byl zaslán v lednu všem členům výboru (je součástí tohoto zápisu). Pokyn bude vyvěšen na webových stránkách společenství pro informaci vlastníků.

Při výměně topného tělesa ve společných prostorech (sklep, chodba, kolárna) jsou náklady proplaceny z fondu oprav jednotlivých domů.

**102/2 závada na přívodu studené vody – Družební 19**

Zástupce D 19 sdělil, že dochází k situaci, kdy z přívodu studené vody v bytech teče velmi teplá voda (až horká) a nelze zjistit důvod. Byla kontaktována firma Tököly, zda se náhodou nejedná o ucpaná sítka na přívodu vody před uzávěry v šachtách bytových jednotek. Situace trvá déle jak 14 dní a ze strany firmy Tököly nebyla učiněna žádná opatření. Na doporučení praktika – člena výboru – byly znovu uzavřeny a znovu otevřeny všechny přívody teplé i studené vody v prostorech bytového domu Družební 19. Problém byl z velké části vyřešen.

**102/3 požadavek na instalaci zvedací plošiny – Družební 13**

Pan Hodinář – spoluvlastník bytu D13 – se obrátil na výbor s dotazem, zda a za jakých podmínek lze instalovat na rameno schodů zvedací plošinu pro invalidní vozík. Výbor danou věc projednal s tím, že Hodinářovým bude zaslána písemná odpověď, kde budou stanoveny základní podmínky pro možnost instalaci plošiny. Současně bude zmíněna skutečnost, že v roce 2021 je plánována rekonstrukce výtahu se zřízením mezistanice u zadního vchodu (instalace plošiny pak bude bezpředmětná).

Plošina může být instalována na náklady jejího majitele – uživatele, který bude současně zajišťovat na svoje náklady její provoz (napojení na přívod energie a samostatný měřič spotřeby – viz § 1180 OZ), povinné revize a kontroly a zajistí její demontáž v případě nepotřebnosti či prodeje bytu (musí být předem stanoveny podmínky montáže i demontáže dotčenými orgány-například zdravotní pojišťovna, odborná firma). Je nezbytné zajistit i souhlas vlastníků bytů ve vchodě Družební 13 – umístění soukromého zařízení ve společných prostorech domu (§ 1175 občanského zákoníku – vlastník jednotky má právo užívat společné části, nesmí však ztížit jinému vlastníku jednotky výkon stejných práv ani ohrozit, změnit nebo poškodit společné části). Instalace plošiny či obdobného zařízení nemění poměry společných částí, není proto nezbytné hlasovat o této věci na shromáždění SVBJ. Stanovy SVBJ tyto individuální postupy neřeší.

Podle sdělení pracovníka sociálního ústavu je jediným dodavatelem těchto zařízení v naší lokalitě firma MANUS Prostějov, Za Drahou 4332/4, Prostějov.

V dalším bude pan Hodinář jednat přímo se zástupci vchodu Družební 13.

**Plán termínů dalších schůzí - jednání výboru na rok 2020 je následující:**

~~17. 2. 2020~~ Družební 13 – sklepní místnost, 18:00 hodin

březen 2020 – jednání k výběrovému řízení

~~20. 4. 2020~~  přeloženo na 27.4.2020

15. 6. 2020

7. 9. 2020

29. 9. 2020 (původní termín 28.9. 2020 je státní svátek)

15. 10. 2020 – shromáždění

7. 12. 2020

Zapsala: Ing. Věra Štembírková

Schválila: Ing. Zdenka Labounková

příloha zápisu – aktualizovaný formulář při změně vlastníka bytu

* postup při výměně či odstranění topení

**Změna uživatele bytu (prodej, převod, apod.)**

Při prodeji či převodu bytu, jehož vlastník je podle zákona členem Společenství vlastníků bytových jednotek, IČO 27 780 007, je nutné provést (mimo povinné právní kroky) **následující úkony:**

1. nahlásit změnu vlastníka bytu volenému zástupci vchodu (člen výboru SVBJ) včetně data vkladu práva o převodu bytu do evidence nemovitostí, tj. den nabytí vlastnictví bytové jednotky (je uvedeno v razítku na smlouvě);
2. **nahlásit změnu vlastníka bytu pověřenému správci** – Správa nemovitostí Olomouc, a.s.; Irena Škrabišová – telefon 585 238 212; [v.skrabisova@sno.cz](mailto:v.skrabisova@sno.cz%20) - včetně sdělení skutečností rozhodných pro rozúčtování služeb spojených s bydlením;
3. **starý a nový majitel bytu provede** společně odečty měřidel související s užíváním bytové jednotky k dohodnutému datu předání bytu

– přepis plynu a elektrické energie musí být proveden změnou na příslušných institucích (je zcela v kompetenci vlastníka bytu);

- stavy měřidel vody a měřičů tepla musí být doplněny do formuláře (příloha), který majitel bytu odevzdává neprodleně pověřenému správci a který je podkladem pro rozdělení nákladů na vytápění a spotřebu teplé a studené vody při ročním vyúčtování (společenství zajišťuje platby a vyúčtování těchto služeb). Formulář doporučujeme vyhotovit 3x (starý majitel, nový majitel, pověřený správce).

Související materiály o právech a povinnostech vlastníka bytu jsou zveřejněny na webové stránce společenství <https://druzebni.webnode.cz>; například

* Stanovy společenství ze dne 20.10.2016
* Postup při poskytování služeb – zálohy, rozúčtování, vyúčtování – ze dne 17.10.2019

|  |
| --- |
| **ZMĚNA UŽIVATELE BYTU** |

**ÚDAJE O PŘEDÁVANÉM BYTU**

|  |  |
| --- | --- |
| adresa objektu: Olomouc, Družební ……. | číslo bytu: |
| správa objektu - Společenství vlastníků bytových jednotek, Olomouc, Družební 19;  pověřený správce – Správa nemovitostí Olomouc, a.s. Školní202/2, Olomouc | |
| Datum předání bytu: | |

**PŘEDÁVAJÍCÍ UŽIVATEL** – stávající vlastník bytu

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| příjmení: | jméno: | titul: |
| e-mail (či jiné spojení): | | telefon: |

**PŘEBÍRAJÍCÍ UŽIVATEL** – nový vlastník bytu

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| příjmení: | jméno: | titul: |
| e-mail (či jiné spojení): | | telefon: |

**ODEČTENÉ ÚDAJE VODOMĚRŮ** (zkontrolujte neporušenost měřidel a plomb)

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| druh vodoměru | výborní číslo | stav (m3) | poznámka |
| TV (teplá voda) |  |  |  |
| SV (studená voda) |  |  |  |

**ODEČTENÉ ÚDAJE INDIKÁTORŮ, MĚŘIČŮ TEPLA** (zkontrolujte neporušenost měřidel a plomb)

Při odečtu dodržujte „pravidlo levé ruky“, tedy odečet pokoje zleva od vstupních dveří do bytu.

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| místnost | výrobní číslo | stav A, aktuální období (jeden stisk tlačítka) | stav M  (symbol SM) |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |

Tento řádně vyplněný a podepsaný protokol je základem pro rozdělení nákladů na vytápění (ÚT), spotřebu teplé vody (TV) a studené vody (SV) mezi předávajícím a přebírajícím uživatelem bytu.

Datum předání bytu je důležité pro rozdělení platby za ÚT a vodu, proto dbejte na jeho řádné vyplnění.

Přebírající uživatel bytu přebírá uvedené měřidla (vodoměry, indikátory, měřiče tepla) a svým podpisem potvrzuje, že jejich stav odpovídá popisu v tomto protokolu.

………………… ……………………………. …………………….. ………………….

datum podpis předávajícího podpis přebírajícího pověřený správce

|  |  |
| --- | --- |
|  | vyplňte označené řádky |

**Postup při výměně či odstranění topení**

prosím postupujte následujícím způsobem (informace od firmy Tököly):

***"V případě demontáže topného tělesa je třeba na číslo 728940990 nahlásit dopředu záměr. Znát přibližný termín. Následně uložit těleso například do sklepa. Přijede zástupce firmy Tököly, která provádí odečty a propočty spotřeby tepla, demontuje měřidlo, zachytí stavy a náměr připočte k sousednímu otopnému tělesu (následně měřidlo ekologicky zlikviduje)a provede změny ve své evidenci.***

***Hlavice je součástí otopného tělesa a zůstává majiteli bytu k sešrotování.***

*V případě výměny otopného tělesa je postup obdobný, jen v okamžiku instalovaného nového radiátoru firma přijede, zdemontuje odborně měřidlo z původního topení, resetuje procesor, vybaví novou západkou, nastřelí nové štefty na nový radiátor, zařízení upevní a provede změnu ve své evidenci.“*

*Celý úkon je v ceně do 500,- Kč/ks měřidla a 1x výjezd technika – hradí vlastník bytu jako odběratel služby.*

*28. ledna 2020*