

## **Informace č. 9/2015**

### **pro samosprávy domů, garáží a společenství vlastníků**

#### **1. Aktiv předsedů výborů samospráv a výborů SVJ**

Aktiv se uskuteční v **úterý 20. října v 15.00 hodin** ve velké zasedací místnosti Městského úřadu ve Vsetíně s tímto programem:

1. Informace správy (PaedDr. Antonín Bařák, předseda představenstva)
2. Prezentace firmy S.T.O. s.r.o., Ostrava (ventilační šachty - Ing. Tomáš Stodulka, ředitel)
3. Stav zpracování průkazů energetické náročnosti budov (Ivan Kovář, předseda technické komise)
4. Investiční akce - rok 2015, 2016, Jessica, Panel 2013+ (Ing. Ivan Hennel, vedoucí TÚ)
5. Členské schůze samospráv (Otto Walter, předseda organizační komise)
6. Postup při zakládání společenství vlastníků (PaedDr. Antonín Bařák, předseda představenstva)
7. Dotazy z různých oblastí SBD (předsedové výborů samospráv)

Pozvánky na aktiv zvláště již nebudou zasilány. Očekáváme účast zástupců všech samospráv a SVJ.

#### **2. Program Jessica a Panel 2013+**

Zapojení domů do programu **Jessica**:

Bří Hlaviců 76-77 – rozpočet - 5 mil. Kč, instalace ITN (Techem, s.r.o.), výměna rozvodů vody a odpadů (DAF INNOVA, s.r.o.), rekonstrukce výtahů (Výtahy Vsetín, s.r.o.), oprava lodžii (Stavitelství Vsetín, s.r.o.) – dokončeno, probíhají administrativní práce na dofinancování projektu.

Zapojení domů do projektu **Panel 2013+**:

Hošťálková 559, 560 - rozpočet - 3 mil. Kč pro každý dům - rekonstrukce střechy, zateplení objektu, oprava balkónů. Na základě zpracované technické dokumentace, požadované k projektu byla žádost o úvěr z programu Panel 2013+ předána osobně dne 14. 7. 2015 na Státní fond rozvoje bydlení, pracoviště Olomouc. Dne 10. 8. 2015 sdělilo pracoviště Olomouc, že oba uvedené projekty byly vyhodnoceny jako způsobilé k financování s celkovou výší úvěru pro každý dům 2.700 tis Kč. V současné době probíhá příprava smlouvy o dílo s dodavatelskou firmou Stavitelství Vsetín s.r.o.

Členské schůze obou domů rozhodly, že rekonstrukce obou domů bude zahájena na jaře příštího roku. Dopisem ze dne 7. 9. 2015 SBD Vsetín potvrdilo Státnímu fondu rozvoje bydlení, že souhlasí s podmínkami získání úvěru z projektu Panel 2013+ pro domy Hošťálková č.p. 559, 560.

SVJ Bří Hlaviců 66 – 68 – rozpočet 8,0 mil. Kč – zateplení štítu, výměna stoupaček, rekonstrukce výtahů, výměna dveří, rekonstrukce vstupů, malování. Dne 25. 9. SVJ obdrželo předběžné vyhodnocení žádosti ze Státního fondu rozvoje bydlení. Připravuje se výběrové řízení na dodvatele.

#### **3. Instalace indikátorů topných nákladů (ITN)**

Ve čtvrtek 3. 9. 2015 proběhla instalace indikátorů v bytovém domě č.p. 1169 a v předposlední bytové jednotce na sídlišti Sychrov. Poslední byt v domě Jasenická čp. 728 přes veškerou snahu technika i předsedy samosprávy nebyl opět zpřístupněn. Výboru samosprávy posledního bytového domu č.p. 1172 byl zaslán požadovaný materiál firmy TECEM s.r.o. k instalaci ITN. Termín instalace bude upřesněn po dohodě se samosprávou domu.

#### **4. Vznik společenství vlastníků s právní subjektivitou**

V měsíci srpnu se neuskutečnilo za účasti notáře žádné shromáždění společenství vlastníků.

Stále se nedaří připravit shromáždění domů, ve kterých **podíl družstva klesl pod 50 %** (Vsetín čp. 431-433, 1514, 1809, 1884 a Jablůnka 396).

Shromáždění společenství vlastníků v ostatních domech budou svolávána průběžně, jakmile oznámí na správu družstva složení tříčlenného přípravného výboru. Domy, které dosud splácejí úvěr na opravy,

budou mít shromáždění po splacení úvěru, popř. až ve II. pololetí roku 2016.

Průběžně budou svolávána shromáždění společenství vlastníků v domech, ve kterých do 31. 12. 2013 byl nejvýše jeden vlastník. Po převodu v pořadí druhého bytu do vlastnictví v roce 2015 budou společenství zakládána dle ustanovení nového občanského zákoníku. Zatím se jedná o domy **čp. 20, 92-93, 103-105, 106-107, Jablůnka 419, Val. Polanka 5.**

V roce 2015 byla zatím založena společenství vlastníků za účasti notáře v domech: čp. 73, 117, 428-429, 576, 623, 624, 628, 751, 1566, 1797, 1823.

## **5. Zmocnění ve společenství vlastníků**

V bytových domech, ve kterých již vzniklo a bylo založeno společenství vlastníků s právní subjektivitou, vždy zůstává určitý počet družstevních bytů. Na shromážděních společenství vlastníků potom bude všechny družstevníky dle článku č. 89 stanov družstva zastupovat předseda představenstva nebo představenstvem pověřený zmocněnec, který jedná a hlasuje ve společenství vlastníků v zájmu družstva, přičemž je povinen se při hlasování řídit příslušným usnesením nebo pokyny příslušných orgánů družstva, zejména členské schůze samosprávy.

Žádáme družstevníky těchto bytových domů, aby se vzájemně kontaktovali a případně dojednali osobu, která by v budoucnu družstevníky na shromážděních jako zmocněnec zastupovala. Jestliže se domluvíte, sdělte nám tuto skutečnost na správu družstva, abychom zmocněnci mohli vystavit plnou moc pro zastupování. V případě, že se samospráva nedohodne, bude vlastníka Stavební bytové družstvo Vsetín zastupovat na shromážděních zastupovat předseda představenstva nebo technici domů, kteří však nebudou mít pro rozhodování, především o investičních akcích, takové informace, jako mají nájemníci v domě.

## **6. Zahájení topné sezóny a odstranění zavzdušnění systému**

V případě poruchy dodávky tepla nebo teplé užitkové vody se musí předsedové výborů samospráv a SVJ obrátit telefonicky na technika domu, který zajistí odstranění poruchy prostřednictvím střediska údržby SBD, popř. dodavatele tepla.

Hlavní příčinou poruch topení na zahájení topné sezóny však bývá zavzdušnění topného systému, které může samostatně odstranit výbor samosprávy nebo SVJ.

Odstranění: Systém je na dané větvi zavzdušněn a je potřeba jej odvzdušnit následovně.

Na dané stupačce otevřít všechny termostatické ventily, ale v posledním podlaží termostatické ventily zavřít. Zastavit uzávěr přívodu a vratu (kulový ventil) na stupačce ve společných prostorách asi na ½ hodiny. Uzavřením obou kulových kohoutů se v systému vyrovná tlak přívodu – vratu a vzduch tak může vystoupat k nejvyššímu bodu v systému do posledního podlaží. Po ½ hodině otevřít uzávěry přívodu a vratu a současně odvzdušnit otopné těleso v posledním podlaží. Potom opět pustit termostatický ventil na požadovanou úroveň.

Pokud se v otopném systému nadále nachází vzduch, celý proces je nutno opakovat s tím, že uzávěr přívodu i vratu se provede na dobu 1 – 5 hodin.

## **7. Převod dluhů vlastníků při založení SVJ s právní subjektivitou**

V bytových domech, ve kterých dosud nebylo založeno společenství vlastníků, avšak nejméně dvě bytové jednotky byly k 31. 12. 2013 převedeny do vlastnictví, přibývá vlastníků, kteří neplatí zálohy na energie a další služby spojené s užíváním bytu. Na tyto vlastníky kvůli nedokonalé právní úpravě doplácet ti, kteří měsíční zálohy poctivě hradí. Aby dům nebyl odpojen od energií a dodávky vody, platby za dlužníky jsou hrazeny z prostředků domu. Ke dni 31. 8. 2015 v bytových domech, kde dosud nebylo založeno společenství vlastníků, dlužilo 36 vlastníků částku rovnou či vyšší než jednoměsíční předpis plateb v celkové výši **253.572 Kč**. Tabulka pohledávek za vlastníky je přílohou těchto informací u těch domů, které takovouto pohledávku za vlastníkem mají.

Problém nastává při zakládání společenství vlastníků s právní subjektivitou, protože tyto pohledávky jsou součástí hospodaření daného bytového domu. I když jsou dluhy přikázány dlužníkovi k úhradě na základě usnesení soudu s doložkou právní moci, tak v případě nedobytnosti dluhů u dlužníka musí tyto dluhy uhradit všichni ostatní vlastníci v domě. Tyto dluhy jsou součástí předávacího protokolu a přechází na nově vzniklé společenství vlastníků.

## 8. Výměna vodoměrů

Výměna kapslí vodoměrů teplé i studené v podzimním termínu se uskutečnila dle schváleného harmonogramu v týdnu od 7. do 15. září v domech čp. 1514 – teplá i studená voda (TV, SV), 1798 (TV, SV), 129 (TV, SV), Hošťálková 512 (SV), V. Bystřice 615 (SV). U domu č.p. SVJ 1777 bylo zjištěno, že v bytech nejsou instalovány kapslové vodoměry. Firma TOPMONT Vsetín s.r.o. po dohodě s výběrem SVJ zajistí u dodavatele kapslové vodoměry a v nejbližším termínu provede výměnu.

## 9. Členské schůze samospráv

K datu 30. září 2015 se neuskutečnily členské schůze v těchto domech:

Vsetín – čp. 63, 65, 72, 77, 89, 102, 106-107, 120-121, 125, 129, 140-141, 145-146, 147, 404, 416, 417, 419-420, 421-422, 423-424, 774, 776, 1231, 1488-89, 1558-1560, 1600, 1764, 1781, 1787, 1790, 1798, 1799, 1806, 1809, 1867-1869, 1875, 1889, 1906.

Domy na vesnicích – Bystřička 268, 277, Francova Lhota 360, 361, 362, 370, Halenkov 622, 626, 629, 632, 657, Horní Lideč 226, Hošťálková 441, 447, 508, 512, Hovězí 682, 683, Jablunka 419, 396, 397, 398, 436, 437, Janová 208, Karolinka 548, 549, Lužná 231, 250, Malá Bystřice 78, Nový Hrozenkov 793, 794, Pržno 1, 11, Valašská Polanka 4, 5, 302, V. Karlovice 301-319, 350-384, 862-863, 898-899.

## 10. Průkazy energetické náročnosti

Dle ustanovení § 7a zákona č. 406/2000 Sb., o hospodaření energií, je vlastníkům nemovitostí od

1. 1. 2016 stanovena povinnost předložit průkaz energetické náročnosti budovy (PENB) při prodeji bytu nebo při uzavírání nájemní smlouvy bytu. Domy, které mají energeticky vztažnou plochu nad 1500 m<sup>2</sup>, již průkaz mají zpracovaný. Pro zpracování průkazů zbývajících domů byla uzavřena smlouva o dílo opět s firmou TESPORA profi s.r.o., Vsetín. Technický úsek bude postupně předávat firmě podkladové materiály družstevních domů ke zpracování průkazů.

Správa družstva nabídne všem SVJ ve správě možnost připojení se ke zpracování průkazů. SVJ s právní subjektivitou budou muset technikům domů sdělit elektronickou poštou požadavek na zpracování průkazu.

Domy na vesnicích – čtyřbytovky ve vlastnictví – musí v případě zájmu sdělit požadavek na zpracování průkazu technikovi domu.

## 11. Výjezdní zasedání představenstva a kontrolní komise

V úterý 8. září se uskutečnilo výjezdní zasedání představenstva a kontrolní komise v domech ve Vsetíně se zaměřením na realizaci opravy domů s využitím dotačních titulů. Byly navštíveny následující domy:

Jiráskova	čp. 1816	Zazdění lodžii (IPRM)
	čp. 1817	Zazdění lodžii (IPRM)
	čp. 1814	LED osvětlení chodby
Družstevní	čp. 1178	Izolace, balkóny
	čp. 1169	Balkony
	čp. 1171 SVJ	Suterénní prostory
Rokytnice	čp. 415 SVJ	Zateplení, dlažby, střecha, hlavní vstup
	čp. 416	Zateplení, dlažby, střecha, hlavní vstup
	čp. 451-425	Rekonstrukce výtahů
	čp. 453-454	Lodžie, rekonstrukce výtahů
	čp. 419-420	Lodžie, střecha, výtahy
	čp. 421-422	Lodžie, střecha, výtahy
	čp. 423-424	Lodžie
	čp. 437-439 SVJ	Zateplení, lodžie (Panel 2013+)
čp. 440-442 SVJ	Zateplení, lodžie (Panel 2013+)	
Ohrada	čp. 1867	Zábradlí, malby
Luh	čp. 1781	Střecha, hlavní vstupní
	čp. 1805	Balkóny
Sychrov	čp. 100 SVJ	Zateplení, hliníkové zábradlí (Jessica)
	čp. 76, 77	Stoupačky, lodžie, výtah (Jessica)
Hrbová	čp. 1558-60	Zateplení, zazdění lodžii

Představenstvo ocenilo činnost výborů při zajištění projektů a vlastních oprav jednotlivých konstrukčních prvků domů. Představenstvo děkuje všem zástupcům samospráv za spolupráci při vlastním zasedání. K některým zjištěním problémům přijalo usnesení č. 10/2015-3:

**a) Zjistit v distribuci firmy ČEZ, a.s. důvody přerušované dodávky elektrické energie na sídlišti Vsetín - Rokytnice.**

(Dne 9. 9. 2015 byl ústně přes zákaznické oddělení ČEZ i v písemné podobě formou mailové pošty podán podnět u firmy ČEZ k proměření kolísání dodávky el. proudu v sídlišti Rokytnice konkrétně u domu č.p. 453,454. Dle odpovědi z firmy ČEZ budeme o výsledku šetření do 60-ti dnů informováni.)

**b) Provést reklamaci u firmy Liftcomp Ostrava, a.s., provozu výtahů v domě čp. 453,454 v návaznosti na četnost dosavadních oprav, problémy při zprovoznění výtahů po přerušené dodávce elektrické energie, problémy při dojezdu klece výtahů při přerušení dodávky elektrické energie.**

(Na základě výsledku měření firmy ČEZ bude uplatněna reklamace u zhotovitele výtahu firmy Liftcomp Ostrava, a. s.)

**c) Aktualizovat v měsíčních Informacích pokyny pro SVJ po schválení odkoupení pozemků v okolí domu od Města Vsetína.**

(Město Vsetín potvrdilo možnost prodeje pozemků přímo společenstvím vlastníků v ceně 250,- Kč/m<sup>2</sup>. Technický úsek zpracoval přehled domů, u kterých byl schválen Městem Vsetín prodej pozemků pod anglickými dvorky a sjezdy nebo pozemek kolem domu. Po vzniku SVJ musí výbor SVJ kontaktovat vedoucího technického úseku Ing. Ivana Hennela, který potřebnou administrativu zajistí. Po schválení prodeje vyzve Město Vsetín SVJ k uzavření smlouvy na prodej pozemku. Součástí smlouvy musí být geometrický plán s výměrou prodávaného pozemku, ověřené kopie stanov SVJ a zápis ustavujícího jednání výboru SVJ. Geometrický plán a úkony nutné k zápisu do katastru nemovitostí zpracuje geodet Ing. Karel Hovořák v ceně dle náročnosti od 2.500,- do 5.500,- Kč. Po předložení všech výše uvedených dokladů bude podepsána smlouva o prodeji pozemků mezi Městem Vsetín a příslušným SVJ. Následně bude podána žádost o vklad kupní smlouvy do katastru nemovitostí. Správní poplatek za vklad do katastru nemovitostí činí 1.000,- Kč. Dne 29. ledna 2015 byly na Městský úřad Vsetín podány prostřednictvím SBD Vsetín žádosti na únorové jednání zastupitelstva města ke schválení prodeje pozemků pod anglickými dvorky 4 domů ve vlastnictví SVJ (Bratří Hlaviců 88, Bratří Hlaviců 100, M. Urbánka 440, 441, 442, M. Urbánka 443, 444, 445). Předsedové výborů SVJ **musí kontaktovat** Ing. Hennela, tel. 571 499 519, 603 494 728, hennel@sbdvsetin.cz.)

**12. Zahájení provozu objektových předávacích stanic sídliště Na Kopečku a Jabloňová**

Dne 29. 9. 2015 byl firmou Zásobování teplem Vsetín, a.s., protokolárně předán poslední páteční rozvod tepla v objektu Na Kopečku č.p. 6. Tím byla dokončena celková rekonstrukce rozvodů tepla a zařízení na ohřev teplé vody bytových domů v sídlištích Na Kopečku a Jabloňová. Na základě projektu byla zrušena centrální dodávka teplé vody z výměňkové stanice. Bylo vybudováno celkem 6 objektových předávacích stanic v suterénech domů ve správě SBD a SVJ - domy čp. 7, 9, 18, 21, SVJ 22, SVJ 23. Nyní probíhá příprava teplé vody (TV) přímo v uvedených domech prostřednictvím objektových předávacích stanic. Byly nastaveny standardní topné křivky s útlumem topení a teplé vody na noční dobu. Postup při případných potížích (nedostatečné topení či teplota teplé vody) je standardní. Předseda výboru samosprávy nebo výboru SVJ nebo jeho zástupce ohlásí nedostatek na telefonní číslo 603 555 815 - Hlášení poruch a závad na rozvodech tepla a TV nebo 571 815 206 – Dispečink, společnosti ZT Vsetín, a.s.

V návaznosti na tuto skutečnost byly vyměněny rozvody TV v domech čp. 8, 9, 20, 21, Do konce roku 2015 bude realizována výměna rozvodů TV v domě Na Kopečku čp. 6. Po dobu rekonstrukce byl odstaven z provozu i systém dodávky tepla do jednotlivých domů vypuštěním topného média. Po ukončení prací byl systém znovu zprovozněn a natlakován. Tím došlo k zavzdušnění rozvodů tepla zejména ve stupačkách domů. Vinou zavzdušnění může docházet ke špatné funkci otopné soustavy domu (hřeje jen část radiátoru, nízká teplota... atd.). Upozorňujeme uživatele bytů v posledních podlažích domů sídliště Na Kopečku a Jabloňová na nutnost častějšího odvzdušňování otopných těles v koncových bodech topného systému domu při zahájení topné sezóny.