

INFORMACE VLASTNÍKŮM K BODŮM V POZVÁNCE NA SHROMÁŽDĚNÍ SVBZ 2024

Výbor SVJ na pravidelných měsíčních setkáních projednává řadu nutných nebo doporučených kroků, kterými se stará o spokojený život a bezproblémový chod celého objektu v areálu Bělohorských zahrad. Uvítáme aktivní zapojení každého z Vás.

S vlastníky níže sdílíme návrhy k projednání, případně uvítáme podněty k nutnosti a vhodnosti řešení údržby či vylepšení stavu areálu před projednáním na shromáždění (SVJ). Svě podněty sdílejte na info@yvex.cz
ODHAD CEN JE ORIENTAČNÍ, NA SHROMÁŽDĚNÍ SVBZ proběhne hlasování o udělení mandátu výboru pro realizaci navrhovaných bodů dle všech dodaných nabídek a cenových kalkulací.

VYSVĚTLENÍ K BODŮM V POZVÁNCE (bližší informace podají osoby uvedené u daného bodu):

1. Registrace, schválení programu – A.Kurzová/T. Mach (YVEX)

2. Schválení účetní závěrky a hospodaření SVBZ za rok 2023 – zasláno společně s pozvánkou - T. Mach (YVEX)

3. Realizace nových komínů pro SVBZ Čistovická 1700/62 – havarijní situace, investice je neodkladná a nutná pro celý areál SVBZ -

Komín - vložkování a úprava stávající spalinové cesty ve všech domech - každý dům má 4 komíny pro byty nad sebou.

Společný komínový průduch bude upraven systémem kompozitní vložky Furanflex, který umožňuje současný provoz starých turbo kotlů a nových kondenzačních kotlů.

Takto upravená spalinová cesta je odolná proti působení kondenzátu a může být provozována v tlakové třídě P1. Jedná se o kvalitní kompozitní materiál, kde se počítá s velmi dlouhou a bezproblémovou životností v řádu desítek let.

Instalace kompozitní vložky je na jeden komín možná během 1 dne, kdy čtyři byty nad sebou musí být zpřístupněné. Instalace je neinvazivní, nic se nemusí bourat.

Staré kotle v areálu pomalu dosluhují, a nechtěli bychom být v situaci, že při havárii kotle budou bydlení bez teplé vody a topení.

V domě č. 8 proběhne - v rámci stavu havárie - instalace první kompozitní komínové vložky. První zkušenost tedy bude možné popsat na shromáždění. Komíny budou upravované v příštích 2 - 4 letech, tak aby postupně bylo zabezpečené topení a teplá voda novými kotly pro všechny domy.

V. Vaško a zástupce společnosti EKOTOP servis, s.r.o.

4. Aktualizace a změna evidenčního předpisu záloh s platností od 1.7.2024, který bude zaslán majitelům písemně nejpozději do 30.6.2024. Zálohy budou navýšeny s ohledem na stávající inflační nárůst cen materiálu, prací a služeb. – T. Mach (YVEX)

5. Úprava limitu fondu odměn z důvodu odvodové povinnosti (pojištění) a změna řešení odměňování výboru z formy DPP na zaměstnanecký poměr.

V předchozích letech bylo vyplácení odsouhlasených odměn řešeno formou DPP, což ale není v souladu se zákonem. Bylo tedy nutné provést změnu a splnit povinnost odvodu zdravotního a sociálního pojištění. Odměny výboru zůstávají na stejné úrovni již mnoho let, ale nutné práce a starostí s kvalitním chodem areálu BZ je stále víc. Přesto vlivem povinných odvodů pojištění a daně musíme limit fondu odměn navýšit. Původně odsouhlasený s povinnými legislativními odvody nepočítal. Doporučený limit celkové výše fondu odměn i s 5% rezervou je 449.280 Kč, tj.260 Kč na bytovou jednotku měsíčně.

Nově budeme řešit odměny formou zaměstnaneckého poměru (na základě doporučení právnické a účetní firmy).

6. Oprava a obnova nerovností a poškozené zámkové dlažby v části od schodů k příslušným vchodům do všech 9 domů (odhad ceny 362.136 Kč s DPH za všech 9 domů).

– L. Pilný

7. Oprava a renovace i zbývajících chodníků od vrátnice po výjezdovou branku ke schodům (odhad ceny 483.980 Kč s DPH). - L. Pilný

8. Obnova balkonů - byty č. 144 a č. 343 (celková cenová kalkulace 164.000 Kč s DPH) – zatékání, praskliny, poškozená dlažba - L. Pilný

9. Rekonstrukce terasy (byt č. 711) – bude řešeno standardní cestou – žádostí o rekonstrukci přes YVEX (info@yvex.cz) – V.Vaško/ L. Pilný

10. Rozsah výškové a půdorysné úrovně zeleně na soukromých zahrádkách a údržba společného nádvoří (viz Občanský zákoník 89/2012 Sb. §1017).

Návrh na úpravu zeleně tak, aby nepoškozovala fasády domů nebo nebránila průchodu na společných chodnících (min. vzdálenost od objektu cca 20 cm, přesah přes ploty do chodníku 0 cm). Výška stromů či keřů tak, aby nezasahovaly a nestínily – max. do úrovně 1.patra z prostoru zahrádek – mělo by být povinností majitelů zahrádek (možnost domluvy pomoci ze strany správce – platný ceník bude vlastníkům k dispozici a součinnost správce rovněž). Výška stromů uvnitř areálu dle doporučení profesionálního zahradníka (estetičnost, bezpečnost) – udržuje výbor SVJ a YVEX. Snahou výboru SVBZ je poskytnout maximální pomoc a servis, ale zároveň ponechat zodpovědnost za vzhled a stav soukromých zahrádek na vlastnících. Ti jsou povinni buď sami zahrádky udržovat dle doporučených pravidel, popř. poučit nájemníky anebo dle platného ceníku domluvit servis se správcem objektu (YVEX). – L. Pilný/A. Kurzová

11. Návrh na pravidelné přistavení kontejneru na domovní **komunální odpad** pro vyklizení sklepů a interiérů k vrátnici s finančním podílem sousedního domu Bílá Hora (1x - 2x ročně v koordinaci s YVEX). – L. Pilný/A. Kurzová

12. Návrh na pravidelné přistavení **kontejneru na bioodpad** k vrátnici s finančním podílem sousedního domu Bílá Hora (cca 2x ročně v koordinaci s YVEX). – L. Pilný/A. Kurzová

Zde apelujeme na majitele i nájemníky, aby do kontejneru na bioodpad vhazovali pouze to, co do něj patří:

zbytky ovoce a zeleniny, slupky (včetně citrusových plodů)
čajové sáčky, kávová sedlina včetně papírových filtrů
papírové proložky od vajec
květiny (BEZ celofánu, šňůrky a květináče)
tráva, plevel, drny se zeminou
košťály a celé rostliny, zbytky rostlin
listí
větve keřů i stromů
piliny, hobliny, kůra, štěrka
seno, sláma

13. Návrh na instalaci **2. zrcadla** u výjezdu z areálu (od domu Bílá Hora) včetně jejich finanční spoluúčasti (odhad investice max 20.000 Kč s DPH). Další prvek pro zvýšení bezpečnosti při výjezdu z/do areálu. – L. Pilný

14. Odstranění **3 ks herních prvků** z dětského hřiště (tzv. péráky) a jejich nahrazení novým prvkem do budoucna. Důvodem je neekonomičnost údržby těchto herních prvků versus využitelnost. Nový prvek bude navržen na shromáždění, popř. uvítáme nápady vlastníků. Uvažujte, prosím, v kontextu využitelnosti a oblíbenosti prvku pro děti do 10 let, pro něž je hřiště určené. – A. Kurzová

15. Rozšíření a snížení místa pro umístění všech nádob na tříděný odpad a bioodpad v místě u vrátnice včetně nutné opěrné zídky před oplocením Ferrari/Lidl (nabídka 144.000 Kč s DPH). L. Pilný/A. Kurzová

Jde o úpravu stávajícího místa na veškerý odpad tak, aby se vešly všechny nádoby a kontejnery vedle sebe, nepřekážely v průchodu, průjezdu a nebránily parkování. Využijeme prostranství u vrátnice, které je v našem vlastnictví, je však nutné ho pro tyto účely upravit. Místo tak bude pod dohledem ostražky a zároveň dostupné všem vlastníkům.

Odsouhlasené investice:

1. Uvnitř areálu docházelo k prasklinám a následné degradaci asfaltového povrchu, došlo k zvětšování výtluků. S vlastníky byl sdílen návrh na provedení údržby ve formě vyříznutí prasklin a zalití s posypem (nabídka za 1 bm 90,- Kč). Se správcem panem Matějkou (YVEX) a s odbornou firmou proběhla celková prohlídka na vnitřním asfaltu a výborem SVBZ byly k 24. dubnu 2024 odsouhlaseny celkové náklady za 198bm x 90Kč/bm, tj. celkem 17 820 Kč. Realizace proběhne v následujících týdnech.

2.Oprava stříšky nad vchodem domu č. 2 - Fialka (cca 55.000 Kč s DPH) – do prostor chodby u schránek opakovaně zatékalo. Vzhledem k havarijnímu stavu výbor SVBZ odsouhlasil celkový náklad na opravu a závada byla 23.4.2024 odstraněna společností SoTI.

3.Nové provedení branky k Lidlu – stejné jako stávající 3 branky s pozinkovaným povrchem, pevnější materiál, automatické zavírání a zamykání, kalkulace 74.361,28 Kč s DPH).

.....

Výbor SVBZ prostřednictvím správcovské firmy YVEX **oznamuje:**

1.

Na základě kontroly objektu odborně způsobilou osobou v požární ochraně dne 11. 5. 2023

a zjištění porušení zákona o požární ochraně č. 133/1985, je možné při následné opětovné kontrole **udělení pokuty za nedodržení požární ochrany**. Vzhledem k zápisu v katastru nemovitostí, kde garážové stání a sklep jsou zapsány jako nebytové jednotky **v osobním vlastnictví**, správcovská firma YVEX sdělí odborně způsobilé osobě v požární ochraně **kontakt na příslušného vlastníka k uhrazení pokuty za porušení požární ochrany**. V případě, že garážové stání a sklep pronajímáte, tak jako vlastník za případné nedodržení zodpovídáte.

2.

Okna v jednotlivých bytových jednotkách v osobním vlastnictví je nutné udržovat dle návodu z předávacího protokolu od developerské firmy. Je nutné pravidelně provádět na laku dřevěných částí jejich údržbu či při poškození povětrnostními podmínkami odborné opravy (např. firma Vadeo) nebo provést dodatečné opláštění AL profilem (Window Servis). Informace jsou k dispozici u správce p. Matějky (YVEX) či na vývěsce u vrátnice.

Své podněty sdílejte na info@yvex.cz