

Příloha č. 1: Zpráva výboru za rok 2016

Rok 2016 se nesl kolem dlouhotrvajícího projektu výměny posledního výtahu a stavby nového polyfunkčního objektu za domem. Ožehavým tématem se stala parkovací místa.

Finanční situace

- Provozní cash flow je přibližně 2mil. Kč
- Na investice je na spořicí účtu přibližně 2,5mil. Kč.
- Velký problém je nevyřešená pohledávka za bytovou jednotkou č. 161, která se řeší.

Vymáhání neplatičů

Na neplatiče doplácí všichni, kteří si své závazky plní. Advokátní kancelář Mgr. Pelíška podnikala v roce 2016 proti neplatičům následující kroky:

- **Kateřina Beránková** – předžalobní výzva ze dne 18. 02. 2016 na částku 19.560,- Kč
- **Romana Pazourková** - předžalobní výzva ze dne 18. 02. 2016 na částku 16.536,- Kč
- **Bc. Martin Ondráček** - předžalobní výzva ze dne 18. 02. 2016 na částku 22.820,- Kč
- **Romana Pazourková** - předžalobní výzva ze dne 13. 04. 2016 na částku 23.056,- Kč, na základě této výzvy paní Pazourková kontaktovala naši advokátní kancelář se žádostí o splátkový kalendář, ten jí byl zaslán na email, který sdělila, avšak posléze již přestala komunikovat
- **Mgr. Pavel Slezák** - předžalobní výzva ze dne 13. 04. 2016 na částku 15.000,- Kč
- **Bc. Filip Auer** - předžalobní výzva ze dne 13. 04. 2016 na částku 12.820,- Kč
- **Ondřej Adamec** - předžalobní výzva ze dne 13. 04. 2016 na částku 18.556,- Kč (byť č. 160)
- **Ondřej Adamec** - předžalobní výzva ze dne 13. 04. 2016 na částku 13.040,- Kč (byť č. 106)
- **Jaroslav Kundera** - předžalobní výzva ze dne 28. 07. 2016 na částku 9.957,- Kč
- **Kateřina Beránková** – vyzvána telefonicky k úhradě dlužné částky 13. 040,- Kč
- **Romana Pazourková** - předžalobní výzva ze dne 28. 07. 2016 na částku 32.836,- Kč (zaslána písemně i emailem)
- **Bc. Filip Auer** - předžalobní výzva ze dne 28. 07. 2016 na částku 19.340,- Kč
- **Romana Pazourková** - předžalobní výzva ze dne 13. 09. 2016 na částku 29.724,- Kč (zaslána písemně i emailem)
- **Bc. Martin Ondráček** - předžalobní výzva ze dne 13. 09. 2016 na částku 10.810,- Kč (zaslána písemně i emailem), část dluhu uhradil, neboť dle inventurního soupisu do 9/2016 zasláno paní Šedovou se jeho dluh snížil
- **Ondřej Adamec** - předžalobní výzva ze dne 13. 09. 2016 na částku 17.304,- Kč (zaslána písemně i emailem), komunikuje e-mailem, dle jeho sdělení mají být dluhy uhrazeny, čekáme na potvrzení o tomto z Bytasenu
- **Romana Pazourková** - předžalobní výzva ze dne 19. 10. 2016 na částku 32.984,- Kč (zaslána písemně i emailem), bude podána žaloba

Po telefonické dohodě s paní Šedovou z Bytasenu ze dne 19. 10. 2016 ostatní dlužníky, kteří dluží alespoň za 3 měsíce, paní Šedová zatím obešla sama, neboť se jedná převážně o stále stejné dlužníky, kteří svůj dluh hradí

v delším časovém úseku. Největšími dlužníky jsou pan Palma Zavala a Jason Daguiar a pak paní Opletalová (bytová jednotka č. 1993/161), kdy dle sdělení paní Šedové v této věci probíhá jednání s panem Danihelem, bývalým podílovým vlastníkem bytové jednotky č. 1993/161 (viz níže).

- **Manželé Josef a Milada Kozinovi** – na základě rozsudku Okresního soudu ve Znojmě ze dne 02. 11. 2015, č.j. 7 C 220/2015-68 mají hradit dluh ve výši 26.252,- Kč s příslušenstvím ve splátkách ve výši 1.500,- Kč měsíčně. Uhradili pouze 3 splátky, proto byli kontaktováni telefonicky a přislíbili úhradu. Bude jim zaslán přehled o jejich dlužných částkách. Pokud neuhradí, bude dluh vymáhán exekučně.
- **Šárka Opletalová, František Opletal** (zemřelý) – byla podána přihláška pohledávky do dědického řízení v červnu 2011. Dle telefonického sdělení Mgr. Holíkové z notářské kanceláře je se Společenstvím vlastníků jednotek domu třída Generála Píky 1993/9, Brno počítáno jako s věřitelem. Nyní v dědickém řízení probíhá stále vypořádání se s majetkem zemřelého a jeho zpěněžování, kdy během začátku roku 2017 je předpoklad, že by dědické řízení mohlo být ukončeno. Paní Opletalová je nyní spoluvlastníkem jednotky a byla opakovaně vyzývána k úhradě dluhu, stejně tak jako vydražitel druhého spoluvlastnického podílu pan Štefan Danihel. Za pana Štefana Danihela reagoval v této věci jeho právní zástupce pan JUDr. Pavel Hála, advokát, avšak věc nebyla dořešena, neboť spoluvlastnický podíl na jednotce byl převeden na nového vlastníka pana Ing. Jiřího Holíka. Tento byl vyzván ze strany Bytasenu k přepisu jednotky, avšak nereagoval. V dané věci mělo být v této době ze strany Bytasenu komunikováno s bývalým spoluvlastníkem panem Štefanem Danihelem, avšak ze strany Bytasenu nyní nemáme žádné nové zprávy, jak toto jednání dopadlo. Tato záležitost prozatím spadá primárně do kompetence správce domu Bytasen, jakmile dostaneme pokyn k zahájení soudního řízení, bude podána žaloba, věc je však právně komplikovaná.

Pozemek pod domem

Snažíme se získat celý pozemek pod naším domem od města. Mgr. Pelíšek popisuje stav:

Obrátili jsme se již minulý rok na město Brno ve věci prodeje pozemků pod bytovým domem SVJ domu třída Generála Píky 1993/9, Brno, kdy k žádosti naší advokátní kanceláře v této věci nám bylo již v prosinci roku 2015 zasláno písemné vyjádření s obsahem, že po zajištění majetkoprávních podkladů pro tuto dispozici a zpracování znaleckého posudku o ceně obvyklé bude věc předložena k projednání orgánům statutárního města Brna.

Bytový odbor si vyžádal stanovisko MČ Královo Pole k prodeji – je kladné, stanovisko Odboru územního plánování a rozvoje – je kladné a dále požádal Majetkový odbor o zajištění majetkoprávních podkladů pro prodej a stanovení ceny.

*Majetkovým odborem mi bylo přeposláno níže uvedené stanovisko Pozemkového úřadu z ledna 2016, ze kterého vyplynulo, že **na část pozemku p.č. 465/8 ještě není dořešen restituční nárok**. Zatím není toto restituční řízení pravomocně ukončeno. Cena bude stanovena až po vyřešení restitučního nároku, aby byla aktuální. Do té doby to město řešit nemůže.*

Soused Zone Invest, a.s.

- Zone Invest si přeje upravit sousedské vztahy smluvně a chce se dožadovat finanční spoluúčasti na zadní účelovou komunikaci. Čekáme na návrh smlouvy.
- Pro konzultaci s právníkem SVJ nesmí vynakládat prostředky mimo objekt, pro případné přispívání se má náš soused obrátit na město nebo se komunikace vzdát ve prospěch města.
- Zone Invest omezil sloupkem příjezd k parkovacím místům za domem a omezil manévrovací prostor pro vozidla přijíždějící zezadu k domu. Situace se má zlepšit do ledna 2017 (pokud počasí dovolí), kdy bude vybudována silnice místo chodníku kolem nového objektu.
- Kolaudace objektu je plánována na květen 2017.

Parkování

- Změnilo se užívání okolí domu, stavba, studenti sousední univerzity a zákazníci fitness centra znemožňují přes pracovní den bezproblémové parkování.
- Abychom mohli s parkovacími místy něco podnikat je potřeba získat kompletní dokumentaci k našemu domu na Stavební úřadě.
- Partnerem pro rozšíření parkovacích ploch je Město.

Topení, vaření a digestoř

- Dotaz majitele na výbor: „Když v zimě vařím a potřebuji vyvětrat, tak se mi zapne topení naplno. Když vypnu topení, tak chci, aby zůstalo vypnuto“
- Problém není technický, ale v "nedodržování projektovaných vnitřních teplot, tedy jednoznačně na straně uživatelů. Komu se to nelíbí, může na to nadávat, ale to je tak jediné, co s tím jde dělat. Pokud chce člověk bydlet v objektu hromadného bydlení, měl by respektovat všechna technická omezení, kterými je tato volba zatížena. Stávající soustavy ústředního vytápění mohou fungovat efektivně, ale podmínky dané pro takový provoz vylučují, aby se uživatelé k soustavě chovali jak k lokálnímu vytápění v rodinném domku. Všechny pokusy o individualizaci vnitřního prostředí vedou ke snížení účinnosti systému, potažmo k vyšším energetickým nárokům, a to dokonce i při omezování vnitřní teploty. [BLAŽÍČEK, 2016]"
- Pokud hodně vaříte, potřebujete kvalitní digestoř s vývodem do vzduchotechniky domu. Bohužel náš dům byl projektován jako ubytovna, tak tomu není příliš nakloněn.

Spotřeba tepla

Byly instalovány měřice s možností vzdáleného odečtu, což poprvé využijeme na začátku roku 2017.

Tabulka 1: Přehled spotřeby tepla a průměrných teplot

2004	1.156.689 Kč	7,25°C
2005	1.162.997 Kč	7,10°C
2006	1.110.120 Kč	7,30°C
2007	961.312 Kč	8,40°C
2008	1.115.214 Kč	8,30°C
2009	1.106.402 Kč	7,70°C
2010	929.309 Kč	6,50°C
2011	811.710 Kč	7,90°C
2012	1.173.389 Kč	8,50°C
2013	831.518 Kč	10,08°C
2014	760.649 Kč	11,66°C
2015	757.014 Kč	11,39°C

4. tý výtah

- Celá situace zdržení výtahu je popsána na adrese: <http://blog.tgp9.net/2016/06/proc-jsou-problemy-s-vymenou-posledniho.html>
- Původní cena byla výměny výtahu 945 000,- Kč + 94 500,- Kč dodatek za odolnost EW = 1 039 500,- Kč bez DPH = 1 195 425,- Kč vč. 15% DPH
- Ve stavební povolení je nařízena daleko vyšší odolnost než původní.
- Navýšení při realizaci šachty v odolnosti R/EI 30 proti šachtě s odolností EW 30 = 1 039 500 – 1 209 000 = 169 500,- Kč bez DPH = 194 925,- Kč vč. 15% DPH.
- Vzhledem k faktu, že dílo chce LIFTCOMP, a.s. (distributor ThyssenKrupp) realizovat, se rozhodli část nákladů pokrýt s tím, že celková cena za realizaci je 1 209 000,- Kč bez DPH = 1 390 350,- Kč vč. 15% DPH.
- Objevila se možnost realizovat výtah i přímo se společností ThyssenKrupp.

Kriminalita v domě a kamerový systém

- V domě dochází několikrát za rok k vykradení sklepů.
- Majitelé hlásí drobné krádeže věci uložených ve společných prostorách.
- Požární revize pravidelně odhalují ztráty nebo poškození prvků požárního zabezpečení.
- Byla odcizena GSM brána z výtahové strojovny.
- V druhé výtahové strojovně si někdo zřídil místo na přespaní.
- Obyvatelé domu nechávají často dveře otevřené i přes noc.

Střecha

- Jelikož docházelo k častému zatékání přes střechu byl vypracováno odbornou posouzení.
- Střecha byla na základě posudku opravena.

Okolí domu

- Město přislíbilo řešit opravu našich chodníků v roce 2017.
- Jakoukoliv nespokojenost na okolí domu je vhodné individuálně adresovat na městskou část Brno Kr. Pole.

Projekt sl. Riesové

Studentka slečna Riesová (student Mendelovy univerzity, Fakulty regionálního rozvoje) s kolegy pracuje na projektu zkvalitnění infrastruktury k Mendelu a našemu domu. Výbor SVJ se studenty spolupracuje a poskytuje potřebné informace, které jsou nápomocné k vypracování kvalitního projektu. Tento projekt bude následně předán městu.

Pomoci můžete i Vy vyplněním dotazníku: <https://goo.gl/forms/hwCYEloa7H6xbIxM2>