

Zpráva o činnosti výboru za období od poslední schůze 13. 5. 2010 - 17. 5. 2011.

Od poslední členské schůze se výbor zabýval problémy, které byly při jednotlivých instalacích ohřivačů vody, přihlášení a revizních zpráv. EoN vyzval SVJ k předložení revizní zprávy a objednávky na hromadné zaplombování elektroměrů. Protože v celém objektu čp. 2881 byla změněna příprava teplé užitkové vody z centrálního systému na decentralizovaný pomocí elektrických akumulacích ohřivačů, bylo nezbytné provést úpravy stávajících rozvaděčů pro možnost osazení dvoutarifního měření. Aby nedocházelo k situaci, že do každého rozvaděče bude zasahováno a tento upravován jiným způsobem a to vícekrát každým vlastníkem bytu, byl tento krok řešen centrálně přímo SVJ a technický způsob řešení byl předem konzultován s technikou eON. Tuto skutečnost jsme písemně a telefonicky řešili s ředitelstvím v Brně, kde došlo k nepochopení ze straně této organizace.

SVJ zajišťovalo pouze přípravu na vícetarifní měření a samotné elektroinstalace. Zapojení včetně žádosti o změnu sazby (řádně potvrzené dodavatelskou organizací), bylo již plně v režii každého vlastníka bytu.

Byla vypovězena smlouva v rámci sdruženého inkasa SIPO a měsíční platby za služby a do fondu oprav jednotlivých vlastníků jsou uskutečňovány přímo na účet společenství.

V měsíci červnu až srpnu jsme se zúčastnili jednání se zástupcem stavebního úřadu a zástupci hasičského záchranného sboru ohledně umístění boileru na společné prostory. Stavební úřad toto nepovoluje, neboť se nejedná o stavební úpravu a ve svém dopise doporučuje výboru SVJ řešit tuto záležitost u soudu občansko právní cestou.

Před schůzkou se zástupci HZS výbor zajišťoval doklady potřebné k vyjádření ale ty i přes pátrání v archivu byly pro pracovníky HZS nedostatečné. Po té byla provedena prověrka celého objektu a byl sepsán protokol o stavu požární bezpečnosti. Na základě protokolu byla provedena revize všech zařízení souvisejících s požární ochranou objektu.

Byla provedena oprava střechy nad bytovými i nebytovými jednotkami. provedena oprava rozbitých dveří, které způsobil podnapilý občan. Po jednání s policií, sepsání protokolu a zajištění dokumentace a žádosti o vyrovnání s pojišťovnou jsme zjistili, že ve smlouvě není pojistka na vandalismus. Smlouva byla doplněna o tento bod a doplacena částka do konce roku. Při porovnání podmínek různých pojišťoven jsme zjistili, že při stejném zadání se cena liší i o několik desítek tisíc korun. Projednáváme možnosti s výhodnějšími podmínkami a následně uzavření smlouvy u jiné pojišťovny.

Vytápění bytových a nebytových prostor v objektu INTEGRO.

Již od samotného zahájení topné sezony 2010/2011 docházelo k problémům s vytápěním bytových a nebytových prostor v celém objektu Integro. Přes urgence u dodavatele tepla – Jihočeské univerzity, které vedl výbor společenství, se tato situace nepodařila bezzbytku vyřešit. Počátkem letošního roku celá záležitost vyústila ve stížnost na vytápění v prostorách kadeřnictví LORMA. Prověřením systému a způsobu vytápění byl pověřen, ze strany Města Tábor, úsek tepelného hospodářství BYTES s.r.o. v čele s vedoucím tepelného hospodářství panem Kamilem Dařenou.

Na základě uvedeného pověření pracovníci tepelného hospodářství firmy BYTES Tábor ve druhé polovině měsíce ledna tohoto roku zahájili svoji činnost prověřením stavu rozvodů tepla v celém objektu Integro, technického stavu naší předávací stanice a dále pak prověřením rozvodů a radiátorů v prostorách kadeřnictví LORMA. Součástí kontroly bylo opakované osazení snímače teploty a datového zapisovače pro vyhodnocení dodávek tepla od dodavatele Jihočeské univerzity do naší předávací stanice.

Výbor společenství zajistil nejen plnou podporu a spolupráci technikům tepelného hospodářství Bytes, ale oficiálně se připojil k podané stížnosti LORMY na nedostatečné vytápění a dodávky tepla i za byty.

Prověřením vytápění a provedeným měřením bylo zjištěno:

- Rozvody tepla v objektu Integro, veškeré armatury a především předávací stanice tepla, v majetku Společenství řízená elektronickým počítačovým systémem, jsou ve výborném technickém stavu a v jejich provozu nebyly shledány žádné nedostatky
- Za důvody nedostatečného vytápění nebytových, ale i bytových prostor, lze označit provoz výměňkové stanice Jihočeské univerzity. Tyto nedostatky jsou způsobeny jak technickým stavem výměňkové stanice, tak i organizačními nedostatky v provozu výměňkové stanice

- Registrační měření, které bylo nainstalováno bez předchozího oznámení dodavateli tepla a to opakovaně v různých týdnech měsíců leden a únor 2011 jednoznačně prokázalo, že dodávky tepla nejsou uskutečňovány v závislostech na venkovních teplotách. Bylo prokázáno, že teplota dodávané topné vody nemohla zajistit dostatečnou tepelnou pohodu jak v bytech, tak i v nebytových prostorech. Objevily se však i případy, kdy dodavatel tepla nereagoval na oteplení nebo nezajistil noční útlum dodávek tepla a tím paradoxně, v období stížností na nedostatečné vytápění, přetápěním nevhodně navýšoval náklady.

Umístění akumulčního ohříváče teplé užitkové vody na společných prostorách

Tato záležitost byla poprvé otevřena na minulém shromáždění vlastníků v květnu 2010, kde je v zápisu z jednání shromáždění vlastníků uvedeno:

Výbor vznesl připomínky k nainstalování ohříváče vody vlastníkem do společných prostor. Vlastník toto realizoval bez souhlasu Výboru Společenství, což na schůzi osobně přiznal. Tímto zásahem do společných prostor došlo k porušení stanov společenství a Domovního řádu. Výbor zajistí vyjádření stavebního úřadu a hasičů.

Ze strany Výboru se i přes značné komplikace podařilo zajistit vyjádření stavebního úřadu města tak i vyjádření hasičů. Protože při projednávání této problematiky jak na stavebním úřadu města, tak i na Hasičském záchranném sboru byly vzneseny dotazy na majetkové vztahy, Výbor se dotázal Dr. Vesky, specialisty z oboru bytové problematiky. Při právních konzultacích nám bylo sděleno, že Výbor společenství není oprávněný k vydání takového souhlasu, protože se přímo dotýká všech spoluvlastnických podílů. Jediným orgánem, který je oprávněn k takovému rozhodnutí je Shromáždění vlastníků. Z toho vyplývá, že pokud by Výbor Společenství v této věci vyslovil souhlas, dopustili by se jeho členové protiprávního jednání se všemi důsledky, které by z toho pro ně vyplynuly.

Dne 3.1.2011 obdržel Výbor Společenství od pana Miloslava Pokorného dopis, ve kterém oznamuje, že umístil na chodbě do společných prostor elektrický ohřívač vody s tím, že vlastníci bytových a nebytových jednotek s tímto byli seznámeni na schůzi vlastníků a umístění ohřívače neomezuje prostor chodby.

Na základě všech těchto poznatků a skutečností Výbor společenství proto předkládá jednání shromáždění vlastníků k rozhodnutí, zda bude vysloven dodatečný souhlas s umístěním elektrického akumulčního ohřívače vody na společných prostorách. V případě vyslovení souhlasu musí vlastník doložit pojištění uvedeného zařízení a současně by měl být stanoven nájem.