

Zpráva o činnosti družstva a změnách BD Fantova **1785-1787**

Představenstvo Bytového družstva Fantova 1785-1787 předkládá zprávu o činnosti za uplynulé období, tj. od poslední členské schůze ze dne 27.03.2012. Představenstvo družstva se spolu s kontrolní komisí zabývalo kromě běžné agendy, která do jeho činnosti spadá, zejména otázkami okolo revitalizace domu.

Jak bylo uvedeno i ve výroční zprávě, s ohledem na personální změny, které proběhly v letošním roce, nebyla situace nového představenstva jednoduchá, zejména v situaci, kdy celá agenda byla předána v rámci jednoho dne 10. března letošního roku za účasti bývalé právní zástupkyně družstva Mgr. Jermanové.

Nové představenstvo se začalo detailně zabývat předanými dokumenty. Postupně přicházelo na věci, které bylo nutné řešit urgentně a operativně. Řada z nich dosud řešena nebyla nebo byla řešena nedostatečně. Příkladem je podání Oznamení o ohlášení stavby bývalým představenstvem družstva k výměně výtahů, které sice bylo na stavební úřad podáno dne 23.11.2011, ale nesplňovalo skutečnosti dané zákonnými předpisy a stavební úřad byl nucen toto ohlášení 1.12.2011 odmítnout a řízení o ohlášení stavby odložit. Nové představenstvo družstva muselo v poměrně krátkém čase zajistit, aby ohlášení stavby bylo podáno řádně (doložením projektové dokumentace, stanoviskem Hygieny a Hasičského záchranného sboru) a včas tak, aby mohl stavební úřad vydat Souhlas s provedením ohlášené stavby ze dne 11.4.2012 a tím mohl být splněn dříve přislíbený termín zahájení prací od května letošního roku. Práce byly zahájeny ve dnech 18. a 21. května 2012 s termínem dokončení do 6-ti týdnů. Členové družstva o tom byli informováni.

Představenstvo družstva soustředilo další úsilí na zajištění vydání kolaudačního souhlasu, které je jedním z nezbytných dokumentů, jak k dokončení stavby, tak k získání dotace „Zelená úsporám“. Jak se zkoumáním předané agendy ukázalo, nebylo vše tak, jak bylo při předání agendy prezentováno. Předložená dokumentace skutečného provedení, která je jedním z nezbytných dokladů ke kolaudaci nebyla dokumentací skutečného provedení, nýbrž pouhou kopií dokumentace pro stavební povolení, předložené certifikáty a prohlášení o shodě na použité materiály na stavbě byly mnohdy nečitelné, nejasné či s prošlým datem platnosti aj. Na základě těchto zjištěných skutečností proběhlo několik jednání se zástupci společnosti Sládek - stavby s.r.o. za účasti TDI, kdy byly postupně tyto věci napravovány. Do dnešního dne však nebyla kompletní dokladová část od stavební společnosti Sládek – stavby s.r.o. předložena.

Dalším dokladem ke kolaudaci, který je nutné v rámci závěrečné kontrolní prohlídky stavebnímu úřadu předložit, je souhlas Odboru životního prostředí úřadu MČ Praha 13. K němu proběhlo několik jednání se zástupci zmíněného odboru, kde na základě sdělených připomínek musel být již poněkoličkáte opraven doklad o nakládání s odpady, který byl dříve společností Sládek - stavby s.r.o. předložen. Dále bylo v rámci těchto jednání zjištěno, že zálohová faktura znějící na částku 8.971 Kč včetně DPH za dodávku dřevin, které měly být použity na osazení zeleného plotu, byla uhrazena již 1.12.2009, avšak představenstvu se zatím nepodařilo kontaktovat dodavatele Horizont, spol. s.r.o. se sídlem Kubelíkova 4, Olomouc - Bystrovany, aby se s ním dohodlo na dodávce již uhrazeného zboží. Navíc bylo představenstvu pracovníkem odboru životního prostředí sděleno, že vybrané dřeviny nejsou s ohledem na předpokládané místo výsadby vhodné. Nové Představenstvo se však muselo zavázat, že do konce roku 2012 ve vhodném vegetačním období výsadbu živého plotu provede, neboť již dříve toto bylo přislíbeno v rámci jednání, kdy družstvu hrozila reálně pokuta za nepovolené odstranění živého plotu, který se nacházel na přilehlém pozemku v okolí bytového domu.

Představenstvo družstva dále řešilo okna instalovaná v bytě č. 8/1787, která však, jak se později ukázalo, nebyla zdaleka jedinou problematickou stavbou. Na základě usnesení ze členské schůze konané dne 01.03.2012 představenstvo odeslalo nájemcům bytu č. 8/1787 dopis, kde je vyzvalo k nápravě. Odpověď však byla negativní, a proto představenstvo družstva začalo hledat jiné možnosti, jak neohrozit kolaudačního řízení a čerpání dotace z programu "Zelená úsporám". Výsledkem jednání představenstva se zástupcem stavebního odboru úřadu městské části je dnes skutečnost, že okna v bytě č. 8/1787 lze legalizovat změnou stavby před jejím dokončením a to zápisem do stavebního deníku. Představenstvo družstva se po zvážení všech možností k výše popsanému úkonu rozhodlo proto, aby nebyly ohroženy prostředky v rámci programu "Zelená úsporám". Kromě toho bylo představenstvo družstva nuceno řešit i další změny projektu a nepovolené stavby, které se v rámci revitalizace vyskytly. Jednalo se o stříšky instalované nad zadními vstupy do objektů č.p. 1785 a 1786, které byly realizovány odlišně od projektové dokumentace orazítkované stavebním úřadem. Na základě jednání představenstva družstva se zástupcem stavebního odboru a po doložení kladného stanoviska Hasičského záchranného sboru mohla být i tato změna projektu legalizována institutem změny stavby před jejím dokončením. Stejně tak bylo postupováno v případě okna nepovoleně instalovaného za zábradlím lodžie v bytě č. 13/1787.

Představenstvo družstva dále muselo řešit oznámení o zahájení užívání stavby (týká se zasklení lodžii), které s ohledem na samostatné stavební povolení bylo nutné taktéž na stavebním úřadě podat. Oznámení bylo podáno dne 28.3.2012.

Představenstvo družstva v rámci kontroly projektové dokumentace zjistilo i další vážné pochybení a vady projektové dokumentace. Bylo zjištěno, že projektová dokumentace předložená bývalým představenstvem neodpovídala tehdejšímu skutečnému stavu ve smyslu členění velikosti okenních výplní. Představenstvo věří, že se mu podaří, po konzultaci se zástupcem stavebního odboru s touto situací vypořádat v rámci dokumentace skutečného provedení stavby.

Po vyřešení všech výše uvedených nedostatků, které minulé vedení buď nechtělo anebo neumělo řešit, bylo možné teprve přistoupit k podání žádosti o vydání kolaudačního souhlasu. Tato žádost byla podána dne 9. 5.2012 a termín závěrečné kontrolní prohlídky byl stanoven na 5.6.2012.

Získáním kolaudačního souhlasu však ještě nemá družstvo vyhráno, neboť jak bylo zjištěno, bude nutné na Státní fond životního prostředí, který dotace administruje, podat oznámení o změně projektu. Změna se týká oken v bytě č. 8/1787 a vstupních dveří do domů, neboť v žádosti jsou uvedeny jiné vstupní portály, než jsou v domech instalované. Původně uvedené hliníkové dveře byly v projektu nahrazeny méně kvalitními dveřmi plastovými.

Přes výše uvedené skutečnosti je představenstvo družstva přesvědčeno o bezproblémovém průběhu kolaudačního řízení. Po vydání kolaudačního souhlasu představenstvo provede kompletaci podkladů a podá žádost o plnění dotace z programu "Zelená úsporám". Představenstvo družstva se dále bude snažit uplatnit u společnosti Sládek – Stavby s.r.o. odstranění reklamačních vad, které se vyskytly na domech, nebo v bytech jednotlivých členů družstva. Zatím byly oznámeny dvě urgentní reklamace:

1. nefunkční zámek u vchodových dveří z ulice do domu č. p. 1786 - byla již vyřešena,
2. nefunkční zámek u dveří u zadního vstupu domu č. p. 1786 – nedořešena

Po vyřešení kolaudace budou se společností Sládek – Stavby s.r.o. řešeny další reklamační vady, které byly představenstvem a kontrolní komisí, za přispění členů družstva objeveny.

V uplynulém období došlo k následujícím převodům členských podílů členů družstva:

1. byt č. 11 ve vchodu 1787,
2. byt č. 08 ve vchodu 1785

Možnost mimořádné splátky úvěru na členské podíly využil pouze jeden člen družstva.

Bytové družstvo Fantova 1785-1787, se sídlem Praha 5, Fantova 1786/24, PSČ 155 00, IČ: 27621782, zapsané v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze – oddíl Dr., vložka 6611

V následujícím období představenstvo spolu s kontrolní komisí čekají úkony:

1. zajištění kolaudačního souhlasu na zateplení,
2. vyřízení plnění dotace z fondu "Zelená úsporám",
3. převímka a zajištění kolaudačního souhlasu nových výtahů od dodavatele Schindler,
4. dokončení refinancování v souladu s vyjádřením členské schůze,
5. zajištění provedení parkových úprav,
6. řešení reklamací se společností Sládek – stavby s.r.o.,
7. zajištění přípravy výstavby zasedací místnosti družstva,
8. řešení revitalizace vnitřních prostor včetně elektroinstalace,
9. vyřešení dopisu pana Broušila a nastavení procesu profinancování ostatních požadavků.

předseda představenstva Ing. Radek NEJEDLO

člen představenstva Ing. Martin HORÁLEK

člen představenstva Jří PÁNEK