

Zápis č.16

ze schůze výboru Společenství Vršovická 1461,1462, Uzbecká 1463, Moskevská 1464, Praha 10

konané dne 31.7.2019 v zasedací místnosti společenství na adrese Uzbecká 1463, Praha 10

Prítomni: Vladimír Zasadil, Hana Nekolová, Jiří Železný, Libor Bulant, Vítězslav Kubásek,
Omluveni:

Výbor je usnášeníschopný.

KK: Hana Konopásková, Věra Lukášová, Ivo Novák

Hosté:

Program: **1. Zahájení**
 2. Havárie a údržba
 3. Plán oprav
 4. Pohoda, bezpečnost a náklady bydlení

 6. Různé

1. Zahájení

1.1. Situace po shromáždění vlastníků 20.6.2019

1.1.1. Zvýšení příspěvku do FO na 35 Kč/m²/měs. nebylo schváleno

Přestože na domovních schůzích orientační hlasování naznačovalo, že vlastníci jsou s ohledem na potřebu vynucených a nákladných oprav výtahů nakloněni tříletému zvýšení příspěvku do FO, na shromáždění tento návrh těsným rozdílem hlasů schválen nebyl, a to díky hlasům nebydlících vlastníků velkých podílů, kteří mají jiné priority, než jsou např. výtahy, nebo dokončení čp. 1462, které pro bydlící vlastníky jsou velmi vážné.

Tím nebyl schválen ani návrh plánu na r.2019-21, reagující na rychlou změnu podmínek a potřeb SVJ v období po shromáždění v červnu 2018 a které v plánu oprav z června 2018 zohledněny nejsou.

Vzniklá situace a váha nových problémů na shromáždění v r.2019 tak nebyla posouzena a vyřešena..

K tomu byl zpracován materiál O současných a budoucích problémech správy domů a hospodaření společenství, který výbor a KK společně projednaly se závěry:

- a) *Hlavními úkoly let 19 – 22 je obnovení provozuschopnosti výtahů a dokončení rekonstrukce Vršovické 1462 do konce r.2021*
- b) *To na bázi rozhodnutí shromáždění z 20.6.19 zajistit bez neúměrných rizik nejde.*
- c) *S výtahy jít cestou oprav, nikoli předčasné výměny (byla by za cca 16-17Mkč, v souběhu s Vršovickou by pak byl nutný úvěr cca 15 MKč) a to se jeví jako nadměrné úvěrové zatížení SVJ. Také příprava výměny výtahů včetně VŘ, výroby a montáže by si vyžádala cca 1,5 roku, avšak výtahy je třeba zprovoznit co nejdříve.*

1.1.2. V říjnu 2019 svolat mimořádné shromáždění a prosadit návrhy:

- a) **Vršovickou 1462 udělat v r. 2021 v obdobném rozsahu, jako 1461.**
- b) **V r. 2019-22 provést střední opravu všech deseti výtahů (8 výtahů v r. 19-21) za 5 MKč, Vr2 v r.22 za 1 mil) ,prodloužit jejich provoz do r.2028-30. Pak výměna (10 výtahů = cca 16-17 MKč).**
Projednat s OTIS, zajistit alternativní nabídky, optimalizovat rozsah, cenu, záruky, atd (Zasadil, do 30.9.)
- c) **Na tři roky zvýšení příspěvku vlastníků do FO – nejlépe 40 Kč/m²/měs .**
Zpracovat náhled plánu oprav pro varianty 30. 35. 40 Kč (Zasadil, do 30.9.)
- d) **Doplatit stávající úvěr v r.2021 (jak je plánováno), vyjednat podmínky pro další střednědobý úvěr**
Cca 5 MKč od 1Q2020, alternativně v závislosti na výši příspěvku do FO (Nekolová, Bulant)
- e) **Po r. 2022 vytvořit a držet v FO roční zůstatek na úrovni 5 – 10 mil jako zálohu (polštář) pro možné velké havárie (kanalizace, střechy ...)**

1.2. Zápis ze schůze shromáždění 20.6. (L.Bulant do 31.7.2019)

Byl projednán a schválen. Zveřejnit na vrumo.cz do 4.8.

1.3. Úvěr 10 MKč (H.Nekolová, V.Zasadil)

Čerpáno	fa	Kč	Pozn
Leden 2019	190100001	2 505 845	Práce 8,9,10/2019 Moskevská - Panelservis
Leden 2019	181000048	400 344	Zadržky Moskevská - Panelservis
Únor 2019	190100003	1 174 608	Vršovická 1461, práce 19.1. – 20.2.2019
Březen 19	190100008	1 747 146	Březen, 1461, za práce od 20.2 do 31.3.
Duben 19	190100012	1 218 795	Duben, 1461, fa uvolněna k úhradě (5-0-0)
Červen 19	190100014	1 858 302	Květen 1461- uvolněno k úhradě (5-0-0)
Červen 19	190100015	692 370	Květen 1461, před výtahy- uvolněno k úhradě (5-0-0)
Červenec 19	1191000733	402 590	SEOS – část úhrady fa 1191000733 za EPS čp. 1461
celkem		10 000 000	Úvěr je tímto vyčerpán. Bude splácen do r.2021.

2. Havárie, běžná údržba a opravy

2.37. Výtluky ve vozovce v průjezdu (V.Kubásek)

Zápis č.20/2018. Hotovo 50%, práce přerušeny. Zajistit pokračování (Odložit pro nedostatek prostředků?)

2.38. Dilatační trhliny ve fasádě na lodžiih Uzb, Mo (V.Zasadil, J.Železný)

Zápis č.19/2018. Dáno na vědomí všem vlastníkům sdělením na vrumo.cz. Platné do 5/2019. U vlastníků, kteří o to požádali, byl komisionálně posouzen rozsah poškození (Zasadil, Železný, Hrubín). Opravu nabídne fa AVS Panel servis jako vícepráci k rekonstrukci obytných pater v domě.

2.41. Výtahy (V.Zasadil)

Zápis 7/2019, 10/2019, více informací pro vlastníky je na vrumo.cz.

- výměna 6 výtahů Uzb, Mo za 9,5 MKč (nabídka OTIS 19.6.19, platná do 1.10.2019)

- oprava výtahů (nabídka OTIS 12.7.19, platná do 1.10.2019).

Zásadní problém nabídky opravy zatím je, že odstavené 3 výtahy na Mo, Uzb a Vr1 nebudou ani po opravě zapojeny do duplexu se svými párovými výtahy (které jsou dosud stále v provozu), pokud i tyto nebudou opraveny stejným způsobem a ve stejném rozsahu, jako ty odstavené. **Jedná se tedy o opravy již 6 výtahů, celkem za 4 mil. Kč.**

ČASOVÉ A FIN. ROZLOŽENÍ OPRAV VÝTAHŮ

Ceny jsou vzaty z nabídky OTIS (7/2019),

kalkulováno navýšení cen mziročně vždy o 5%

Výtahy	tis.Kč	ZA ROK	celkem
2019			
MPM	766	766	766
2020			
			1,05
MLM	766		
MLU	766		
MPU	766		
PVr1	380		
LVr1	380	3058	3210,9
NM	763	3821	4012,05
2021			
			1,1
NM	766		
NU	766	1532	1685,2
2022			
			1,15
LVr2	380		
PVr2	380	760	874
			6536,1

Platební podmínky - 50% při objednávce, 50% při dokončení. Nabídka platí do 1.10.2019.

Tato nabídka může být výhodná i efektivní – je však třeba ještě vyjasnit více otázek. Vyjednávání pokračuje, ale pomalu. OTIS od 16.7. nekomunikuje (dovolené)

Opatření

a) Přestože s OTIS máme platnou výhradní SoD na opravy a servis č.E4679, oslovit alternativní dodavatele a vyžádat jejich nabídky

(V.Zasadil do 15.8.)

(např. Kone, Schindler, Ctibůrek, Kubík, Výtahy Praha...)

b) Urgovat OTIS o pokračování v jednání, případně je přenést opět na úroveň oblastního ředitele.

(V.Zasadil do 2.8.2019)

3. Plán oprav

Oprava interiérů SČD – úkol č.13,14,15,24, VCP – (V.Zasadil, L.Bulant, J.Železný)

3.1. Dům 1463 Převzato 20.6.18. Závady odstraněny, předána závěrečná zpráva vč. výchozí revize el.inst.

	Soubor	Rozpočet MKČ	Poznámka	Cum MKČ vč. DPH
7	Celkem soubory 1-6	11,4		11,305
8	Rezerva	2,0		
9	Využití rezervy		PD, dveře do sklepů, klíče, práce ve 2. a v 18. patře, požární prahy k elměrům, ukradené zavírače, zásuvky 220 pro úklid, ostatní	0,36
10	Celkem s rezervou	13,4		11,665

3.2. Dům 1464 převzato 29.10.18. Závady odstr., předána závěrečná zpráva vč. výchozí revize el.inst.

	Soubor	Rozpočet MKČ	Poznámka	Cum MKČ vč. DPH
7	Celkem soubory 1-6	11,4		11,61
8	Rezerva	2,0		
9	Využití rezervy		PD, dveře do sklepů, klíče, práce ve 2. a v 18. patře, požární prahy k elměrům, ukradené zavírače, ostatní	0,817
10	Celkem s rezervou	13,4		12,427

3.3. Dům 1461, 1462 – r. 2019-21. (Zasadil, Železný)

Zápis č.25/2018, 2/2019, 4/2019

Práce byly zahájeny **21.1. 2019**. Dílo bylo dokončeno a převzato do užívání **15.7.2018**.

Odstranit závady a nedodělky, předložit závěrečnou zprávu vč. výchozí revize elektroinstalace.

Pak bude uzavřena fakturace a vypořádány 10% zádržky z předchozích faktur.

Vlastníky jednotek žádáme, aby do 10.8. odnesli své věci z pavlání. Po tomto datu již budou považovány za odpadky, ke kterým se nikdo nehlásí a budou vyvezeny na skládku (viz vrumo.cz).

Pavlány budou uzamčeny

3.3.1. Soubory, rozpočet, čerpání – dům 1461

(mil. Kč, vč. DPH)

	Soubor	Projektant Dodavatel	Obsah souboru	Návrh 19.12	čerpání	
1.	HSV, PSN, NN, SBP, ostatní	Ing.Znamenáček Panelservis	Stavební úpravy, NN, sbp	8,44	4,14 2,55	Leden-Duben 19 Květen 19
2.	EPS	Ing.Bouda – SEOS	EPS včetně zařízení v patrech	0,6	0,485	Červen 19
3.	UPC	UPC	Vše UPC ve vert. i horiz. kolektoru	0,04		
4.	Poda, Cetin	Poda, Cetin	Vše Poda ve vert. i horiz. kolektoru	0		
	celkem			9,14	7,175	
	Rezerva			0,5		
	Celkem	s rezervou		9,64		

3.4. EPS (zápis č.2/2017, 25/2018, 9/2019, 15/2019).

a) *Dotakem bude upraven text SoD 2473/2017 : konec plnění bude prodloužen do 31.5.2022. dílo bude považováno za ukončené teprve dnem zahájení standardního provozu EPS, připojené ha PCO HZS*

3.5. Rozpočet a náklady celkem (vč. rezervy na VCP, vč. DPH 15%)

		Rozpočet vč. rezerva MKČ	Čerpáno cum MKČ	Poznámka
1.	Uzbecká	13,4	11,665	
2.	Moskevská	13,4	12,427	
3.	Vršovická 1	9,7	7,175	
4.	Vršovická 2	9,7		
	Celkem	46,2	31,267	

4. Pohoda, bezpečnost a náklady bydlení

4.3. Pořádek a parkování aut v průjezdu (V.Kubásek, L.Bulant),

(zápis č.15/2017) – SF First (od 15.10.2017). Realizovat dopravní značení – zákaz zastavení před mřížemi u popelnic(uloženo SF 14.1.19, naposled urgováno 1.7.19)

4.12. Dveře rozvodny tepla Vr 1462 (J.Bulant)

Zápis č.8/2018. Odloženo, rozvodnu po dobu rekst. obsazuje SEOS. Pak výměnu provede Panel servis

4.20. Oprava kanálů dešťové vody před Vršovickou (J.Železný, V.Zasadil)

Úkol do součinnosti s MČ P10 v r. 2019. Dlouhodobě ve špatném stavu, zanášejí se, propadají, nebezpečí úrazu. Rekonstruovat. Projekt a výběrové řízení do 30.6.2019, realizovat v r.2019.(v závislosti na vývoji financí v FO).Pro nedostatek fin. krytí odloženo

4.21. Nové dveře (kovové) vč. zárubní do sklepů Uzb, Mo (L. Bulant)

Zápis 7/2016. Získána nabídka na jednoduché kovové dveře od fy Richter. Pro 24 dveří se zárubněmi je třeba počítat s nákladem cca 200 tis.Kč. Je možno objednat osazení zámků v systému generálního klíče. .(realizace v závislosti na vývoji financí v FO) Zatím pro nedostatek fin. krytí odloženo

4.25. Vr 1461- rozbití vstupních dveří v přízemí – kamerový záznam (L.Bulant)

Zápis 9/2019. Zaznamenané kamerovým systémem .Po zveřejnění foto v domovní info skříňce se přihlásila spoluúčastnice události, která je v nájmu v jednom z bytů na Vr 1461škoda 11 432 Kč, pachatel uhradil zatím 10 tis.Kč.Dne 29.6. do pokladny pod tlakem výboru a PČR doplatil 1 432 Kč. Škoda je uhrazena.

4.28. Výměna ležatých potrubí splaškové kanalizace v č.p. 1463 (V.Zasadil)

Vyžádána nabídka od p. Pomazala. Zajistit s příslušnými vlastníky přístup k potrubí (klíče od sklepů)

4.29. Výstupní potrubí kanalizace z domu čp. 1464 (First)

Zajistit alternativní nabídky na opravu – do 30.8.

6. Různé

6.87 Reklamy (L.Bulant)

Pro umístění reklam na společných částech domu je třeba uzavřít smlouvu o pronájmu příslušných ploch. V některých případech tomu tak není. Vlastníky takových reklam vyzvat k uzavření nájemní smlouvy do 30.8.2019, nebo k odstranění reklam.

a) Ing. Hladíková – reklamy bez nájemní smlouvy umístěny v r. 2019 – dořešit po shromáždění

Příští řádná schůze výboru bude 14.8. 2019 v 19 hodin.

Všechny schůze výboru a kontrolní dny staveb (KD) jsou přístupné vlastníkům jako hostům.

Očekáváme jejich otázky a připomínky, prosíme však respektovat program schůze, resp. KD.

Zapsal: H.Nekolová



za správnost : V.Zasadil

