

Zápis č.19/2012

schůze výboru Společenství Vršovická 1461,1462, Uzbecká 163, Moskevská 1464, Praha 10

Dne: 23. května 2012

Přítomni: Zasadil Vladimír, Nekolová Hana, Bulant Libor, Železný Jiří, Königsbauer Jan, Hošek Karel, Kubásek Vítězslav

Výbor je usnášeníschopný.

KK: Konopásková Hana, Novák Ivo,

Hosté : Ing. Kopecký,

Program: **1. Zahájení**

2. Požární bezpečnost (V. Kubásek, V. Zasadil, J. Železný)

3. Střechy (J. Železný)

4. Výtahy (V. Zasadil, H. Nekolová, V. Kubásek)

5. Garáže (V. Zasadil, J. Železný, P. Oktábec, V. Dudek)

6. Různé

6. 1. Pojištění a pojistné události (H. Nekolová, K. Hošek)

6.2. Vyčištění a oprava svodů dešťové vody z teras. (J. Königsbauer)

6.3. Oprava schodů Vršovická - Moskevská (J. Königsbauer)

6.4. Likvidace následků požáru (V. Kubásek, L. Bulant)

6.5. Elektroměry – zpřístupnění (V. Kubásek)

6.6. Správcovská firma (V. Zasadil, H. Nekolová)

6.7. Podíly na příjmech z pronájmu SČD (L. Bulant)

1. Zahájení (V. Zasadil)

V. Zasadil, seznámil výbor s programem schůze. *(Bez připomínek)*

2. Požární bezpečnost (V. Kubásek, V. Zasadil, J. Železný)

a) Úvodní přednáška externího specialisty.

Přednášející Ing.Ambrůžek v obsáhlé informaci seznámil přítomné s principy a normami požární bezpečnosti. Jako důležité pro společenství z hlediska požární bezpečnosti zdůraznil zejména a mimo jiné:

- Zpracování komplexní požární dokumentace (směrnice, pravidla požární bezpečnosti).
- Značení únikových cest, včetně nouzového osvětlení.
- Volnou průchodnost společných prostorů, chodeb a únikových cest.
- Rozmístění, úplnost, funkčnost a přístupnost hasičského vybavení v domech.
- Postup při hašení požáru v jednotlivém bytě.
- Nutnost osvěty a prevence obyvatel v zacházení s elektrickými spotřebiči a skladování hořlavých materiálů v bytech a v lodžích.

Odpovědi na otázky:

- Pro zajištění požární bezpečnosti objektu jsou rozhodující normy, platné v době jeho kolaudace a podle kterých byl objekt kolaudován. Pro naše objekty je to soubor norem řady 7308 z r.1977, zde zejména kmenové normy 730802 a 730833 (požární bezpečnost staveb)
- Požární zajištění našich domů tedy musí být udržováno na té úrovni, na které byly domy kolaudovány, tedy na úrovni norem řady 7308.
- Není zákon ani jiný obecně závazný dokument, který nás nutí měnit a rozvíjet požární zajištění dle norem pozdějších, pokud v domech nebudou dělány zásadní změny a přestavby. Bylo by to velmi nákladné a na úrovni bytových komplexů ve správě SVJ to nikdo nedělá. Ani dozorující orgány něco takového nevyžadují

b) Doplnění chybějícího požárního vybavení v důsledku krádeží (V. Kubásek)

Stav: Doplněno, faktura na toto zboží (č. 51201109, 19. 3. 2012).

c) Požární bezpečnost, EPS – konzultace s firmou Erbes, s. r. o - (V. Zasadil, K. Dudek, J. Oktábec)

Fa Erbes dříve kontaktovala výbor e-mailem po předchozím kontaktu s DG (družstvo garáže) Moskevská. Informativní setkání se uskutečnilo 21. 5. v 19.00, obhlídka požárního vybavení a čidel EPS v garážích a v domě 1463. Diskuse o modernizaci EPS v návaznosti na ev. uzavření vrátnice garáží.

Poznátky:

Na EPS nelze pohlížet jako na nezávislý systém požární bezpečnosti.

fa „M connections“ má autorizaci na projektování požární bezpečnosti a přenos dat od EPS na PCO HZS, je uznávaná, ale náročná a drahá. Vysoké pořizovací náklady, provozní poplatky 6200.- Kč měsíčně. Nemá ale absolutní monopol, možno řešit i přes PCO některé bezpečnostní agentury levněji. Projektovat požární bezpečnost může i Erbes a další fy, u objektů s vyšším požárním nebezpečím podléhá projekt schválení orgánu Hlavního města Prahy – pověřen MÚ Praha 1.

- **Projekt požární bezpečnosti (PPB) musí být komplexní** a musí zahrnout celý komplex domů a garáží SVJ. V rámci PPB mohou být varianty EPS:
- ☉ **elektronická čidla s drátovým přenosem do ústředny.** Komplex domů a garáží musí být nově „prodrátován“ vedením odpovídající kvality (ohnivzdorným) – nejdražší varianta s náklady v řádu milionů Kč.
- ☉ **elektronická čidla s bezdrátovým přenosem do ústředny** – levnější, ale nespolehlivý přenos signálu – v našem prostředí pravděpodobně nutnost retranslačních zesilovacích ústředí – asi levnější
- ☉ **sít' spec odporových drátů ve stropích garáží + čidla v domech – vše napojeno na ústřednu** – asi nejlevnější
- ♥ **ponechat stávající PPB a EPS s manuálně obsluhovanou ústřednou** – tj. ponechat vrátnici s hlavním úkolem obsluhovat ústřednu a měsíčně kontrolovat EPS, s odpovídajícím rozložením nákladů mezi DG a SVJ, obsadit vrátnici zaměstnanci SVJ.

(Žádný předpis nás direktivně nemutí měnit stávající systém a ten může odpovídat a být provozován v rozsahu požadavků předpisů, platných v době kolaudace. Jakmile ale něco ve stávajícím systému požární bezpečnosti zásadně změníme, pak musí být vše upraveno dle požadavků aktuálních předpisů. Toho se drží většina stávajících SVJ. Představitelé fy Erbes nechtěli náklady na změnu EPS na místě odhadovat, ale předloží kvalifikovaný odhad nákladů a doporučí nejvhodnější variantu řešení EPS při využití stávající dokumentace EPS

jako podkladu). Pokud se ale v PPS něco podstatného změní, např. EPS, vyvolá to požadavek změny celého PPB a další náklady v řádu mil Kč.

Závěr.

a) V rámci nabídky na změnu EPS v souvislosti se zamýšleným ukončením provozu vrátnice garáží a tedy i ukončením manuální obsluhy EPS vypracuje fa Erbes studii, umožňující posoudit náklady na pořízení výše uvedených variant bezobslužné EPS. K tomu jí bude zapůjčena dokumentace stávající EPS na dobu omezenou - zajistí **J. Železný (do 30. 5.)**

b) Na základě provedené studie výbor posoudí nákladnost na pořízení a provoz bezobslužné EPS v našich domech, náročnost tím vynucených dalších investic a rozhodne o dalším postupu

3. Střechy (J. Železný)

Doporučení dalšího postupu na základě odborného posouzení stavu střech. (Ing. Kopecký, fa A.S.Minar s.r.o.)

Ing. Kopecký, přítomen na jednání výboru. Seznámil výbor se stavem střech na jednotlivých domech společenství.

Doporučení (v koncentrované podobě, dokumentace k dispozici)

- Zatéká do 8 bytů, jde o tři lokality zatékání (Uzbecká, Moskevská i Vršovická)
- Řešit zastaralou a nefunkční vzduchotechniku na střeše domů 1463, 1464. Utěsnit, nebo odstranit. Opravit ukotvení krytiny. Min na západní straně domu 1464 rekonstruovat zastřešení lodžii
- Problémy jsou s krytinou střech. Nejde sice obecně o havarijní stav, ale jsou rozdíly ve stavu krytiny střech na jednotlivých domech. Špatná situace je zejména na střeše Uzbecká 1463 a na Vršovické, kde je doporučeno vyměnit okrajové sekce krytiny.

Závěr: Jde o vážné vady, které mohou přerůst v havárii. Vyžadují začít s opravami co nejdříve.

Výbor vzal na vědomí informaci Ing. V. Kopeckého a rozhodl prioritně řešit odstranění zatékání nad 8 interiéry a 3 chodbami, kde bylo uživateli hlášeno a kontrolami potvrzeno zatékání. K tomu výbor:

- a) Vzal na vědomí návrhy opatření obsažené v technických zprávách a nabídce firmy A.S.MINAR s.r.o.
- b) Neprodleně rozhodne o rozsahu a způsobu realizace opatření a nabídek na opravu střech domů Uzbecká, Moskevská a Vršovická
- c) Nebude provedeno zateplení obvodových stěn strojoven výtahů (bod 5. 3. Zprávy z 6.10.2010)
- d) Nebude provedeno doteplení plochých střech (bod 5.1. zprávy z 6. 10. 2010)

4. Výtahy (V. Zasadil, H. Nekolová, V. Kubásek)

4.1. Zásadní oprava(repase) výtahů

a) Dne 17.5 bylo provedeno účelové jednání výboru se zástupcem fy OTIS za přítomnosti KK (V. Lukášová). Byly projednány veškeré námítky a požadavky členů výboru a KK. Výsledně nabídka OTIS výborem odsouhlasena hlasováním (6-1-0) a přijata. OTIS poskytne slevu 5% a navíc bezplatně provede úpravu ovládání nákladních výtahů pro možnost jejich vyjmutí z běžného provozu a rezervace v případě stěhování nebo převozu stavebního materiálu.

Tato zásadní oprava (repase) výtahů bude provedena nákladem cca 1,6 mil. Kč v souladu s „Plánem oprav, schváleným shromážděním SVJ“. Vytvoří předpoklad spolehlivého provozu výtahů na dalších 10–12 let. V další fázi bude proveden facelift (vnitřní úprava) kabin osobních výtahů (provede OTIS, nabídku očekáváme).

Práce na repasi výtahů budou zahájeny v červnu 2012, průběžná doba do dvou měsíců, přičemž v každém domě nebude najednou odstaven více než jeden výtah.

b) Fa OTIS nabídla v návaznosti na provedení repase výhodnější variantu servisní smlouvy. Další náklady a provoz mohou být ušetřeny zavedením funkcí dozorců výtahů a vyprošťování poučenými osobami z řad obyvatelů domů. O tom bude jednáno následně.

Za předpokladu, že budou splněny podmínky, dohodnuté z jednání 17.5.2012 (viz výše), včetně uzavření následně výhodnější servisní smlouvy, souhlasí zástupce KK V.Lukášová s výše uvedeným návrhem oprav výtahů.

4.2. Oprava svodů splaškové kanalizace Moskevská (V. Kubásek)

Jedná se o havarii svodu. Fa Herčík a Kříž provede vyhodnocení kamerového nálezu a v následujícím týdnu předloží nabídku dalšího postupu. Bude posouzena výborem 30.5.2012

5. Garáže (V. Zasadil, J. Železný, P. Oktábec, K. Dudek)

Dne 22. 5. byla zástupci výboru a představenstva DG Moskevská provedena obhlídka garáží a navržen další postup při zabránění průsaků vody do garáží:

5.1. Vyčištění, oprava a zprovoznění veškerých svodů dešťové vody z povrchu garáží a jejich zaústění do městské kanalizace (tj. stávající úkol ad 6.2. + prostor za jižní stěnou garáží).

5.2. Oprava splaškové kanalizace domu 1464 ad 4.2.

5.3. Oprava poškozené izolace na rozhraní domů 1463,4 a teras

V části, rozšiřující stávající rozsah oprav, podléhá návrh projednání a schválení výboru.

Předseda výboru oslovil místostarostu MČ P10 ve věci pokračování jednání o účasti MČ P10 na opravách teras

6. Různé

6. 1. Pojištění a pojistné události (H. Nekolová, K. Hošek)

a) H. Nekolová, seznámila výbor se srovnáním zaplaceného placeného pojistného a příjmů z pojistných (škodných) událostí v letech 2009-11.

Upozornila, že dosud byly získány náhrady jen ve dvou případech škodních událostí, otevřených v minulých letech.

V letech 2009-2011 bylo na pojistném zaplaceno celkem 278 531 Kč.

V rámci vypořádání škodních událostí bylo získáno celkem 844 033 Kč, z toho 751 057Kč plnění za požár el. instalace na Vrš 1461a 93976 Kč náhrada za ukradené hasící prostředky v r.2010

b) 23. 5. 2012 se uskutečnilo jednání se zástupcem pojišťovny Allianz (likvidace požáru). Jednání se zúčastnil K. Hošek a L. Bulant. Na místě byla pořízena fotodokumentace a předána další dokumentace potřebná k šetření pojistné události, podle požadavků pojišťovny.

Závěr. Pojistná škoda „Požár 2012“ je ve stavu řešení

K.Hošek v součinnosti s J Königsbauerem provedou inventuru otevřených případů a stavu jejich řešení.
Seznámí výbor 30.5.2012

6.2. Vyčištění a oprava svodů dešťové vody z teras. (J. Königsbauer, V. Kubásek)

- a) požadavek výboru na úpravu ceny nabídky byl u fy Goriel akceptován (J. Königsbauer)
- b) trvá požadavek na zajištění konkurenční nabídky via Tommi (V. Kubásek – do 31.5.)

6.3. Oprava schodů Vršovická - Moskevská (J. Königsbauer)

Práce byly zahájeny, termín ukončení bude prodloužen o cca 4 dny. Po zahájení prací nebyla respektována žádost nevstupovat po dobu prací na schody ani místní uzávěra. Lidé vstupovali na schodiště a dílo poškodili

6.4. Likvidace následků požáru (V. Kubásek, L. Bulant, J. Königsbauer)

a) mytí a natírání průjezdu (L. Bulant) – firma Herakles termín do 13. 5. 2012

Stav: mytí a natírání průjezdu po požáru se uskutečnilo, a v podstatě je dokončeno. V prostoru Vršovická – jeden nátěr, není zde zatím osvětlení. Bude dokončeno

Nátěr stropu nebude realizován, hlasován 1-4-2

L. Bulant – navrhl rozšíření nabídky o nátěr mříží – výbor schválil

b) osvětlení průjezdu a vstupů do domů (V. Kubásek, J. Königsbauer)

- průjezd, práce na osvětlení se realizují, zářivky jsou instalovány do úsporného režimu.
- vchody jsou osvětleny

6.5. Elektroměry – zpřístupnění (V. Kubásek)

Požadavek předán Tommi. Fa Tommi zpřístupní PRE elektroměry v den odečtu na základě žádosti PRE.

6.6. Správcovská firma (V. Zasadil, H. Nekolová)

Na základě rozhodnutí shromáždění vlastníků přistoupil výbor k výběru nové správcovské firmy a vypovězení smlouvy se stávající. Byly naznačeny úvodní kroky. Výbor bude postupovat v součinnosti s kontrolní komisí a průběžně povede pracovní záznamy o postupu řešení daného úkolu.

6.7. Podíly na příjmech z pronájmu SČD (L. Bulant)

Info o termínu zahájení výplat bude podáno 30.5.2012.

6.8. Sankce za neumožnění odečtu vodoměrů

Pro vyúčtování služeb 2011 někteří vlastníci nezpřístupnili byty k provedení odečtů vodoměrů. Podle ustanovení v Metodickém pokynu Ministerstva pro místní rozvoj k vyhlášce č. 372/2001 Sb a to v § 5 čl.7 je stanoven postup pro situace, když odečet měřidla nebyl u některých spotřebitelů

umožněn. V takovém případě bude spotřeba určena kvalifikovaným odhadem dle stanovené metodiky a zatížena sankcí až 200% k vyúčtování odhadu spotřeby

Výbor rozhodl hlasováním (7-0-0), že v souladu s tímto metodickým pokynem bude v rozúčtování služeb 2011 pro vlastníky, který nezpřístupnili byt k odečtům, uplatněna bez výjimky sankce 200 % na teplou vodu.

