

Zápis z domovní schůze Vršovická, 16.5.2019

Účast :

- vlastníci : 19 vlastníků dle prezenční listiny
- výbor SVJ : Zasadil, Nekolová, Železný, Bulant
- kontrolní komise: Konopásková
- First s.r.o.: Votruba

Program:

1. Stav správy domů, Anketa 2019, názory a náměty vlastníků
2. Hospodaření společenství
3. Plán oprav – návrh na zvýšení příspěvku na 35 Kč/m²/měs
4. Rekonstrukce společných částí domu, prostoru u výtahů
5. Všechny další otázky, které Vás zajímají.

1. Stav správy domů, Anketa 2019, názory a náměty vlastníků (Zasadil)

1.1. First s.r.o. ke kritizovaným problémům údržby:

P. Votruba referoval k řešení aktuálních závad, na něž si vlastníci nejvíce stěžují, a odpověděl na dotazy:

- světlo u popelnic bylo opraveno dnes
- světlo na 7.p. č.p. 1462 při kontrole až dosud vždy svítilo – neprodleně ohlásit v případě vysazení
- jedná se o zvýšení frekvence odvozu tříděného odpadu – vyváží a platí MČ P10 (nikoliv SVJ)
- nepořádek u velkých popelnic dělají vlastníci sami, přistižení domovní službou jsou často hrubí, hrozí i fyzické napadení

1.2. Anketa 2019 - problémy, názory a náměty vlastníků:

Do ankety přispělo z Vršovické celkem 12 vlastníků, kteří podali 15 různých připomínek a námětů, z nichž však jen dva mají podporu více než 1-2 vlastníků:

a) Nepořádek u popelnic

Domovní služba – vrátnice:

Personální zajištění: o práci vrátných údržbářů a hlídačů EPS není zájem (malá mzda, víc nedáme). Domovníci jsou už jen zdravotně handicapovaní lidé. Souvisí to i s využitím kamerového systému. Nejde tedy jen o trvalý nepořádek u popelnic, ale také o další zajištění domovní a strážní služby – v r.2020-21, hlavně pak po připojení EPS na PCO HZS)

Návrh (budoucí zajištění domovní a strážní služby, likvidace nepořádku u popelnic):

Najmout za stávající, nebo menší paušál firmu, která bude dělat vrátnici, noční ostrahu, za rozumnou cenu zpoplatněnou službu vyklízení bytů, třídění a likvidaci tohoto odpadu včetně odpadů z rekonstrukcí bytů (pokud si to vlastníci nezařídí jinak), úklid u popelnic, sledování kamerového systému včetně denního vyhodnocování záznamu, zajistí služby řemeslníků, apod.

Pak bude mít i zájem aktivně využívat kamery ke zjišťování původu černých skládek u popelnic, protože černé skládky jí budou brát práci. Za zjištění původců černých skládek bychom mohli navíc nabídnout i prémii. Dosud problematická vymahatelnost odstranění černých skládek jejich původci bude snazší – předávat k přestupkovému řízení na ÚMČ P10 jako přestupek neoprávněného používání společného prostoru, porušení hygienických a požárních předpisů, apod....

Možná i oddělit část prostoru popelnic další mříží se zámkem, kam se bude vynášet a krátkodobě ukládat zpoplatněný odpad k vytřídění a likvidaci.

Návrh vlastníci vzali na vědomí. Bude k němu ještě otevřena diskuse na vrumo.cz . Z ní vyjde pak i výsledný návrh, který budeme realizovat

Názor přítomných vlastníků , zda vůbec po r.2021 (po připojení EPS na centrální požární pult) mít v nějaké formě denní domovní službu a noční ostrahu):

Domovní služba : ano 5 ne 0 bez vyjádření 14

Noční strážní služba : ano 7 ne 1 bez vyjádření 11

b) Malá kapacita kontejnerů na tříděný odpad

Svoz tříděného odpadu vč. kontejnerů Zajišťuje a platí MČ. Ze strany SVJ je partnerem SF First. Záměr je zvýšit intenzitu vyvážení kontejnerů a umístit je za roh. Je úkol správní firmy, aby to zařídila

c) Náklady bydlení

Můžeme je ovlivnit jen částečně, zejména jako vlastní správní náklady (správní firma, volené orgány), provozně technické potřeby, služby a práce námi sjednávané, spotřeba společné elektřiny, apod. Ceny vody a energií ovlivnit nemůžeme.

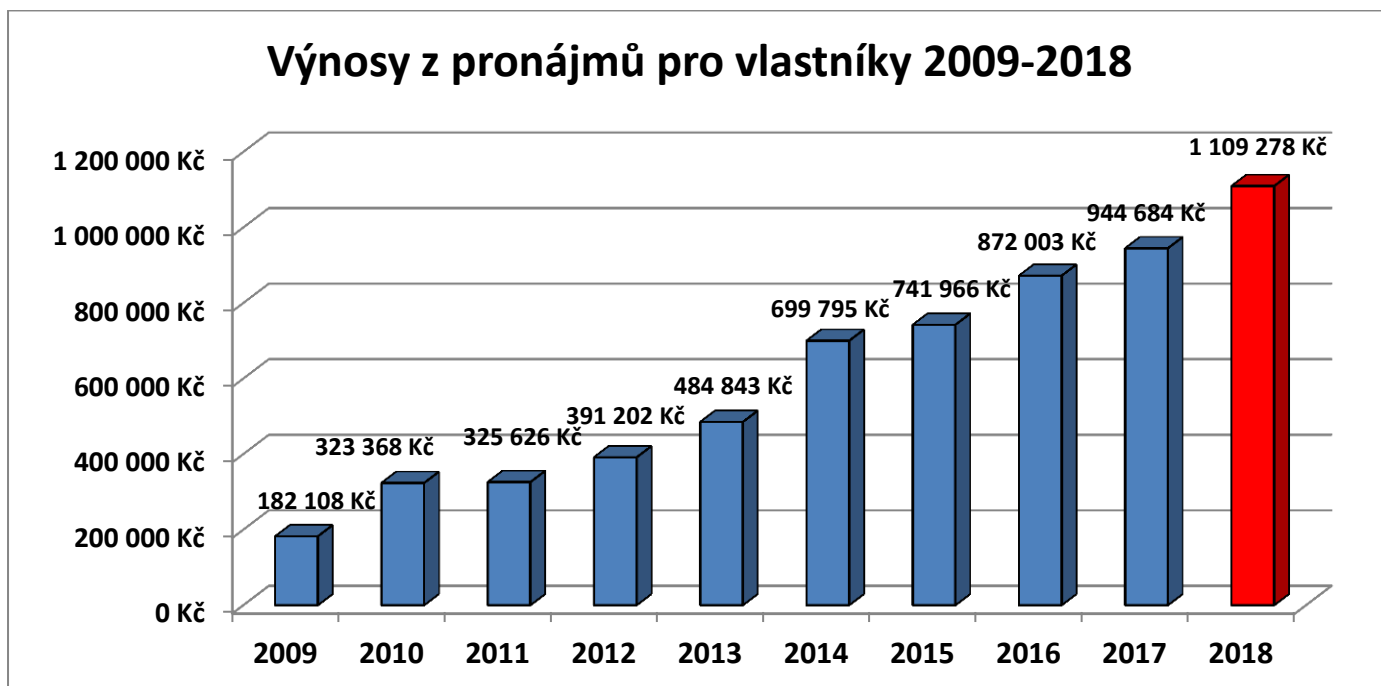
Inflace od r.2009 tj. od vzniku našeho SVJ do 2018 celkem je 31,5 %, nejvíce vzrostla za r. 2017, 18. Průměrné mzdy vzrostly od roku 2009 o 32% na dnešních 30 265 Kč/měs.

Ve všech položkách naší spotřeby dochází ke zvyšování cen, zejména materiálu, energií a práce. Jednotkové náklady bydlení tedy stále rostou, nejvíce možná právě v posledním roce.

Naproti tomu v SVJ v posledních deseti letech udržujeme nebo dokonce snižujeme odměny správní firmě, ostraze, domovním službám a voleným orgánům SVJ. Tento stav ale nelze držet bez konce. Proto navrhuje jednorázově zvýšit odměny:

- Správní firmě o 10% tzn. $39\,198 + 3\,920 = 43\,118$ Kč měs. vč. DPH
- Pravidelný úklid o 5% tzn. $35\,500 + 1\,775 = 37\,275$ Kč měs. *Není plátcem DPH*
- Ostraha, EPS bez zvýšení, restrukturalizovat - viz bod a)
- Výbor (5 osob) o 10% tzn. $28\,000 + 2\,800 = 30\,800$ Kč čistého měs.
- Kontrolní komise (3 osoby) o 10% $4\,000 + 400 = 4\,400$ Kč čistého měs.

Poplatek vlastníka za vlastní správní činnost tak vzroste o 10%, to je cca 30 Kč na jednotku měsíčně, tj. vzroste z 298 Kč na 328 Kč měsíčně. Oproti tomu rostou příjmy vlastníků z pronájmů společných částí domů. Za rok 2018 jsme vlastníkům rozdělili už 1 109 278 Kč, tj na jednu jednotku průměrně 3 253 Kč.



Názor přítomných vlastníků na zvýšení odměn viz výše:

Pro: 12

proti: 0

bez vyjádření: 7

2. Hospodaření společenství (Nekolová)

Přednesena zpráva viz vrumo.cz, v diskusi vypořádány dotazy.

3. Plán oprav (Zasadil)

Byla předložena náplň a rozpočet plánu oprav na r.2019 – 21 s výhledem do r.2029 s návrhem:

Financování plánu oprav je třeba, alespoň v letech 2010 posílit, protože:

- a) Musíme provést **zásadní opravu** malého pravého výtahu na Moskevské) – **kritický stav na Mo**
- b) **Rekonstrukce SČD na Vršovické (oba domy 1461 a 1462)oproti odhadu (14,3) stoupla až na 19 mil.Kč vč. rezervy a DPH.**
- c) **Ceny úvěrů ve 2. pol. 2018 se zhoršily natolik, že jsme museli vzít úvěr bez odkladu splácení, abychom dodrželi limity předchozího souhlasu shromáždění z r.2018.**

Proto předkládáme plán oprav ve dvou variantách – 30 a 35 Kč/m2/měs. (promítnuto, okomentováno) a navrhujeme:

Od 1.1.2020 zvýšit příspěvek do FO na 35 Kč/m2/měs.

Nedojde-li k posílení financování plánu oprav (alespoň na 35 Kč/m2/měs. nejméně v letech 2020 - 23), nemůžeme jít do větší opravy nefunkčního výtahu na Moskevské, plán oprav bude bez rezerv na nepředvídané potřeby (poškození střech, živelné škody, nebudeme moci zahájit opravu svodů dešťové vody v podloubí Vršovické a tedy ani čerpat spoluúcast MČ P10, a vlastníky požadovanou rekonstrukci 2.p. na Vršovické 1461 a 1462 zahájit dříve než v r. 2023.

V další diskusi padly návrhy vlastníků:

- Zvýšit příspěvek do FO co nejdříve (od 1.9.2019);
- Příspěvek do FO nezvyšovat a zajistit další úvěr;
- Zvýšit příspěvek na 40 Kč/m2/měs.

Po diskusi vyjádřili přítomní vlastníci svůj názor k návrhu výboru (35 Kč/m2/měs.) takto

Pro 13 proti 2 (garáže) bez vyjádření 4

- U výtahů navrhuje výbor **preferovat GO**, protože kompletní výměna výtahů je nákladná – jednak musí respektovat nejnovější legislativu (Evropské požadavky na provozování výtahů) a jednak některé nákladné komponenty (vodítka, rámy kabin...) mohou sloužit dál. Nejdůležitější v rámci GO bude výměna ovládací, řídicí a zabezpečovací elektroniky, jakož i ovládací a pojezdové mechaniky kabinových i šachetních dveří.
- Přitom posoudit, zda by s ohledem na možnosti financování nebylo lépe **rozložit opravy výtahů do delšího období**. V prvním pořadí pak opravit osobní výtahy na Moskevské a Uzbeké, pak na Vršovické a nakonec výtahy nákladní. Demontované díly osobních výtahů bychom mohli deponovat jako náhradní pro výtahy nákladní, které by mohly sloužit ještě několik let.

K rozhodnutí je sice zatím čas, ale je třeba brát v úvahu souvislosti aktuální opravy výtahů na Moskevské s budoucí GO nebo výměnou všech výtahů. Již teď je třeba zahájit sběr informací, nabídek a zvažovat možnosti. První jednání s vedením OTIS k opravě malého pravého výtahu na Mo bude 22.5.

4. Rekonstrukce společných částí domu, vč. prostoru u výtahů (čp.1461)

	Soubor	Projektant Dodavatel	Obsah souboru	Návrh 19.12	čerpání	
1.	HSV, PSV, elektro, vedl. Nákl, ostatní	Ing.Znamenáček - Panelservis	Stavební úpravy, NN, sbp	8,44	1, 17 1, 75	Leden, únor březen

2.	EPS	Ing.Bouda - SEOS	EPS včetně zařízení v patrech	0,6		
3.	UPC	UPC	UPC ve vert. i horiz. kolektoru	0,04		
4.	Poda, Cetin	Poda, Cetin	Oba ve vert. i horiz. kolektoru	0		
	celkem			9,14	2,92	
	Rezerva			0,5		
	Celkem s rezervou			9,64		

Kontrolní dny jsou zpravidla vždy v pondělí od 17 hodin

Pokračuje rkst v souladu se závěry domovní schůze 7.2.

Dodatečné požadavky na rozsah prací a možnosti úspor na jejich krytí byly odsouhlaseny 2.4. (Hrubín, Suchomel, Zasadil).

*Na tomto jednání byl také odsouhlasen soubor prací v prostoru před výtahy, které SoD 170807 původně nezahrnovala, s rozpočtem ve výši **785 743 Kč vč.DPH**.*

Ten je pak přílohou dodatku č 5 SoD č. 170 807.

*Byl odsouhlasen také soubor MNP a VCP, jejichž rozdílem je úspora, navržená zhotovitelem za účelem krytí nákladů na práce dle dodatku č.5 SoD č. 170 807 ve výši **733 383 Kč vč.DPH**.*

Tento soubor je předmětem změnového listu č.1, který je přílohou dodatku č.4 SoD č. 170 807.

Realizace obou dodatků bude dozorována a fakturována samostatně.

Výsledně se náklady na rkst SČD na Vršovické vypuštěním zdi a přidáním prostoru za zdi v zásadě nemění.

Někteří vlastníci navrhli, protože rekonstrukce Vršovické ná, zejména v oblasti elektro, značné odlišnosti od Uzb a Mo, aby na rekonstrukci obytných pater na čp. 1462 bylo vypsáno samostatné výběrové řízení, nebo aby rozpočet zhotovitele (Panel-servis) byl zkontrolován a posouzen jiným subjektem.

To bude se zainteresovanými vlastníky posouzeno na zvláštním jednání.

5. Další otázky.

Poškození vstupních dveří na č.p. 1461 (foto)

Škoda 11 432 Kč

Řeší PČR

Fotky z kamerového systému

Víme už, kdo to je, souvisí to s provozem pronajatého bytu na 3.patře.

Výtahy (pokr. informace)

Utrpěly prašností při Rkst chodeb. Malý pravý na Mo si žádá na opravu náklady v řádu set tisíců Kč. Nechat ho odstavený do r.2022 není možné. Protože **MPV na Mo se nedaří opravit na úrovni běžných nákladů**, bude 22.5. k dalšímu postupu jednání na úrovni výboru a oblastního vedení OTIS.

Vložené náklady by se ale měly zhodnotit, ne zahodit výměnou výtahu v r. 2022.

To vede k posouzení, zda by nebylo výhodné provést GO výtahů na bázi technologií, slučitelných s tlg. OTIS a rozložit je do období 2022-25:

2019 : Oprava MP výtahu na Mo (slučitelná s budoucí GO v r.2022-23)

2022-23 : GO osobních výtahů na Uzb, Mo

2024 : GO všech výtahů na Vr

2025 : GO nákladních výtahů na Uzb, Mo

6. Závěr

Přítomní vlastníci vzali na vědomí a vyjádřili se (jak výše uvedeno) k informacím a návrhům výboru, zejména ve věci:

- Správy domu (budoucího zajištění domovní a strážní služby, likvidace nepořádku u popelnic)
- Hospodaření SVJ
- Plánu oprav ve variantách 30 a 35 Kč/m²/měs., přiklání se k návrhu 35 Kč/m²/měs. od 1.1.2020 do 31.12.2023
- Dokončení rekonstrukce SČD v obytných patrech domů č.p. 1461,2.

Výbor využije názory přítomných vlastníků, poznatky a závěry z domovní schůze k přípravě materiálů a návrhů pro shromáždění vlastníků 20.6.2012

V Praze, 19.5.2019

Zapsala: H.Nekolová

za správnost: V.Zasadil