

Zápis č.1/2021

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

konané korespondenčním způsobem od 10.12.2020 do 15.1.2021

Účastní: Vladimír Zasadil, Hana Nekolová, Libor Bulant, Tomáš Jirman, Vítězslav Kubásek
Omluveni:

KK:

Výbor je usnášeníschopný.

Hosté:

1. Zahájení

Nouzový stav neskončil, je prodloužen a vláda opatření zatím dále stvrzuje. To má vliv i na činnost SVJ. Osobní kontakt je omezen, kontakt mezi členy výboru, kontakt se správní firmou i kontakt výboru s vlastníky se omezuje na internetová sdělení, výjimečně na osobní jednání za účasti omezeného počtu osob, zpravidla (1+1). Virtuální schůze výboru č.22/2020 byla prodloužena do ledna 2021 a je uzavřena zápisem č.1/2021. Další schůze výboru budou ještě prováděny virtuálně, bez osobní účasti členů výboru. V případě potřeby bude výbor pracovat v omezeném osobním kontaktu.

Pokud se situace do jara nezlepší, výbor uvažuje s využitím tzv. „lex covid“ provést shromáždění vlastníků způsobem „per rollam“. Domovní schůze, ani jiné akce, podmíněné shromážděním většího počtu osob, do odvolání výborem svolávány nebudou.

Vlastníci budou nadále, v souladu se stanovami SVJ, informováni zápisy ze schůzí výboru, zprávami a sděleními na vrumo.cz a také v domovních skříňkách (pokud je místní vandalové nezničili). Mohou komunikovat mailem a mohou požádat, nejsou-li nemocní, nebo v karanténě, o osobní jednání s výborem (zpravidla v omezeném počtu osob)

2. Havárie, údržba a opravy

2.45. Periodické revize HDV Uzb, Mo v r.2020 (L.Bulant, V.Zasadil)

Zápis č.21/2020. Provedení revize bylo za 73 000 Kč (zhotovitel není plátcem DPH)

Na závěrečný výrok revizní zprávy musíme reagovat s plnou vážností.

Podrobná informace včetně úplného výpisu závad je přílohou zápisu č 21/20.

Dle zápisu č21/2020, bod 2.45.2 připravuje autor revizní zprávy fa Dragonlight návrh nápravných opatření v úrovni opravy, nebo rekonstrukce HDV na Uzb a Mo. Přizvala PRE k posouzení možnosti výjimky, zahrnující další používání stávajících Al vodičů (při rekonstrukci HDV). Ty jsou předimenzované, jsou dosud v nedotčeném stavu a mohou sloužit ještě několik desetiletí. Při prohlídce domovní rozvodny na Mo došlo ke konfliktu s PRE v souvislosti s pobočnou ústřednou EPS (pro čp.1464 a garáže), která tam byla umístěna v rámci rekonstrukce EPS (dosud neukončené).

K tomu bylo výborem vyvoláno 12.1.20 jednání na statutární úrovni SVJ, First, Dragonlight, SEOS. Byl vyřešen konflikt s PRE (výsledně k tíži fy SEOS) a bylo dále dohodnuto.

- a) Půjdeme cestou opravy HDV při respektování kolaudovaného stavu domu, nikoli rekonstrukce HDV dle nynějších předpisů, která není nezbytná. Prioritou využití prostředků SVJ, kterých není nazbyt, je v letech 2021/22 rekonstrukce čp.1462 (včetně výměny HDV) a připojení všech domů na CPO HZS*
- b) V případě nepřijatelné ceny upravíme rozsah opravy na úroveň, postačující k zajištění bezpečného provozu*
- c) Cenový návrh na opravu dostaneme od fy Dragonlight co nejdříve (cca do konce ledna)*
- d) Do posouzení nabídky fy Dragonlight pozastavujeme realizaci opatření dle bodu 2.45 zápisu č. 21/2020*

Podrobný záznam jednání byl dán na vědomí všem členům výboru a je uložen v archivu výboru

2.47. Oprava hlavního potrubí přívodu SV (V.Kubásek, V.Zasadil)

Zápis č.21/2020. Oprava byla provedena v rozsahu, umožňujícím normální dodávku SV a TUV do všech jednotek ve všech domech. Ve druhé etapě bude potrubí doplněno chybějícími částmi a uvedeno do původního stavu, ve třetí etapě bude zajišťována možnost alternativní dodávky vody do rozvodného systému z přívodu SV do čp.1464

2.48. Oprava potrubí výstupu TUV z výměníku v čp. 1463 (V.Zasadil)

Místní, bohužel zatím neznámý, duševně indisponovaný vandal se zavěsil na trubku TUV, vystupující z výměníku v prostoru 0p před nákladním výtahem, strhl ji a přitom rozlomil i její uzavírací ventil. Samozřejmě, utekl od toho. Oprava (8500 Kč) byla za dramatických okolností provedena 7.1.2021. Bylo nutné krátkodobé zastavení dodávky SV a TUV v různém rozsahu do všech domů. Vlastníkům byla dána rychlá a následně i podrobná informace na vrumo.cz

2.50. Zatečení do střech domů a do garáží (T. Jirman, V. Zasadil)

Výbor po vyhodnocení nabídek rozhodl zadat práce na střechách domů firmě AS minar, na střeše garáží firmě Panel servis. (zápis 21/2020)

Dalším jednáním s dodavateli vč.vymezení rozsahu, ceny a termínu prací byli pověřeni T. Jirman, V. Zasadil. Práce budou provedeny v jarních měsících.

3. Plán oprav

A. Oprava interiérů SČD – úkol č.13,14,15,24 a VCP

3.3. Vršovická – r. 2019-21. (Zasadil, Železný, Jirman)

Čp. 1461 hotovo, v čp.1462 bude provedeno až v r.2021-22 .

Rekonstrukce SČ domu Vršovická 1462 zůstává prioritou plánu oprav. (zápis č.9/2020). Pro nedostatek finančních prostředků ve FO, když shromáždění vlastníků v roce 2019 neschválilo zvýšení příspěvku na 35 Kč/m2/měs, byla odložena.

Přestože od r.2019 pokračuje všeobecné zdražování, výbor nebude nyní navrhopvat zvýšení příspěvku vlastníků do FO a nebude navrhopvat ani sjednání dalšího úvěru. K tomuto tématu se vrátíme až po stabilizaci ekonomické a sociální situace v ČR (v r.2022).

Pouhých 30 Kč/m2/měs by ale v podmínkách zrychlující inflace a zdražování stačilo jen na běžnou údržbu a havárie, naše domy by chátraly.

Zatím:

- V 6/2020 byly splaceny odložené splátky za opravy výtahů č. 95805, 95808 a 95812 (1 778 151 Kč)
- Do 12/2020 vyrovnáme záporný zůstatek FO (k 31.12.19 činil minus 1 003 294 Kč)
- Do 8/2021 bude splacen úvěr (10 mil Kč s přísl).
- V 9/2020 jsme provedli opravu nákl. výtahu na Moskevské za 489 573 Kč vč. DPH (uhrazeno v 11/20)
- V r. 2020 a 21 budeme z FO hradit jen obligatorní platby, běžnou údržbu, havárie, projekty, část rkst na čp.1462.

Takto očekáváme při příspěvku 30 Kč/m2/měs do FO pro rekonstrukci čp. 1462 naakumulovat do konce r. 2020 cca 1,6 mil, do konce roku 2021 cca 5,5 mil Kč plus dalších cca 1 mil Kč jako rezervu na havárie. Na základě rozhodnutí schůze č.8/2020 výbor 5.6.20 vyzval dodavatele (Panel-servis) k návrhu dodatku ke smlouvě č. 170807.

AVS Panel servis předložil 29.6. pracovní verzi návrhu dodatku SoD č.6, vč. rozpočtu a splátkového kalendáře. **Cena k jednání 8 309 904 Kč vč. DPH.** K tomu dále přistoupí platby ostatním dodavatelům za rekonstrukci EPS a přeložku sítě UPC. Úplné náklady na Vr2 očekáváme na obdobné úrovni jako na čp.1461, tj. cca 9 mil.Kč vč. DPH. **Rekonstrukce na čp. 1462 by mohla proběhnout už ve 2.pol. 2021s tím, že bychom v r.21 profinancovali pro všechny dodavatele do výše cca 7,1 mil.Kč a firmě Panel-servis bychom bezúročně dopláceli ještě v r.2022** (zápis č.19/2020).

V r.2022 proběhne závěrečný audit před připojením EPS na CPO HZS. Mohou z něho vyplynout ještě další požadavky a náklady, které předem neznáme.

Ve věci **stavebního dozoru** výbor rozhodl do zápisu č. 8,9,10/2020. Bude jej vykonávat člen výboru T.Jirman, který pro to má všechny potřebné kvalifikace.

3.5. Orientační rozpočet vč. rezervy a jeho čerpání (interiéry, NN, sbp, EPS, ostatní - vše od r. 2014 vč. DPH)

		Rozpočet vč. rezervy (MKČ)	Čerpáno celkem (MKČ)	Poznámka
1.	Uzbecká	13,4	11,717	Soubory 1-6 vč. projektů + dveře sklepy, ostatní
2.	Moskevská	13,4	12,675	Dtto + schody západ
3.	Vršovická 1	9,7	9,010	Soubory 1-4 vč. projektů, zeď výtahy ano/ne, ost.
4.	Vršovická 2	9,7	0,517	Projekty, EPS Penny, jídelna, Massage, spol.el.
	Celkem	46,2	33, 919	

B. Budoucí úkoly plánu oprav – příprava

Zápis č.21/2020

Jednání výboru s firmou Dobra rekonstrukce s.r.o. proběhlo dosud bez závěru, protože firma se odchýlila od zadání – zápis 18/2020. Dle jejího vyjádření je ale 30 Kč/m²/měs do FO málo.

Další jednání odloženo na neurčito.

Protože spolupráce nesplňuje naše očekávání (zápis č.20/2020), výbor zváží, zda s firmou Dobra rekonstrukce budou pokračovat. Zatím její pokračování pdložil.

4. Pohoda, bezpečnost a náklady bydlení

4.1. Domovní služba a pořádek u popelnic

4.1.1. Reorganizace domovní služby

Zápis č.16-21/2020

Na schůzi č.18/2020 rozhodl výbor v tajném hlasování o vítězi VŘ a pořadí nabídek takto:

1. Inkobau s.r.o. – 8 bodů paušál 83 614 Kč/měs. (není plátcem DPH).
2. AVS Panel Servis – 9 bodů paušál 101 960 Kč/měs vč. DPH
3. First s.r.o. + Hepy s.r.o. – 13 bodů paušál 170 000 Kč/měs včetně DPH

4.1.2. Úprava prostorů u popelnic (V.Zasadil, V.Kubásek)

Zápis č.7/2020, 16/2020, 19/2020.

Ve druhém kole se VŘ zúčastnil již jen jeden soutěžitel (Inkobau s.r.o.), který nabídl dělicí stěnu v obou prostorech (1461, 1462) za 83 614 Kč (není plátcem DPH) a tím ve VŘ zvítězil.

4.1.3. Zahájení činnosti domovní služby dle 4.1.1. a 4.1.2 (V.Zasadil, V.Kubásek, H.Nekolová)

Průběžně robíhají jednání za účelem prověřit personální zabezpečení denní i noční služby, odborná oprávnění a kalkulaci financování na bázi paušálu. Jistoty, potřebné k uzavření SoD s vítězem VŘ zatím dosaženo nebylo. Vedeme tedy alternativně jednání s uchazeči v dalším pořadí VŘ
Detailně projednat technické provedení a cenu dělicích stěn.

4.1.4. Třídění odpadů z domácností v prostorech SVJ (L.Bulant, T.Jirman)

Zavádět postupně v uzamčených prostorech SVJ v návaznosti na plnění úkolů ad 4.1.1, 4.1.2, související technické podmínky (manipulace, odvoz a likvidace), v koexistenci s provozem v prostorech u popelnic a provozem sběrných míst MČ P10 K tomu:

- a) Navrhnout sortiment tříděného odpadu v prostorách SVJ
- b) Navrhnout orientační termíny zavedení třídění jednotlivých položek da a).

4.30. Vandalismus a nepořádek v našich domech

Zápis č.14/2020. Na Moskevské poškozena info skříňka. Prostory u popelnic opět vlastníci (zejména z Moskevské a Vr 1) zanesli odpadem, který patří do sběrných dvorů.

S ohledem na nedokončení postupu dle 4.1.1. přeplnění a množící se krysy v prostoru 1461-1464 budou prostory u popelnic ještě vyvezeny 19.1.2021.

Výbor schválil (4-0-1) návrh výstražných a informačních tabulí - příloha č.3 zápisu č.21/2020

Anonymní vandalismus obyvatel domů narůstá. Poslední hrubý případ viz zde bod 2.48

Nikdo se necítí odpovědný za ušmudlané stěny a poškozené dveře na chodbách, za odpadky poházené ve společných prostorách, za znečišťování severních schodišť holuby, nalétající ponechanými otevřenými okny. To se až dosud hrađi ze společných prostředků celého SVJ.

Výbor osloví vlastníky a v diskusi s nimi připraví pravidla pro adresnost úhrad takových škod na jednotlivé domy, chodby, apod. a předloží ke schválení shromáždění vlastníků.

4.31. Výtahy (V.Zasadil)

Všechny výtahy jsou v běžném provozu. Inspekční prohlídky byly provedeny (8/2020) - další provoz výtahů je možný do roku 2026. Provozní spolehlivost je nyní opět velmi dobrá. Provedené opravy se osvědčily.

6. Různé

6.90. Žádost o pronájem místnosti SČD č.127/1461 (L.Bulant)

Pi Drboutová, požádala 7.10. 2020 a znovu 5.1.2021 o pronájem místnosti č.127/1461 od 1.2.2021 (zápis č.18/2020). Dořešit do 31.1.2021.

6.91. Desinfekce domů (H.Nekolová)

s ohledem na současnou situaci proběhlo před svátky vydesinfikování společných částí našich domů prostřednictvím SF First. Cena 18 932 Kč vč DPH.

6.92. Neplatiči (H.Nekolová)

Po zaslání "Výzvy k uhrazení dlužných částek před podáním žaloby" právníkem, došlo k zaplacení dluhů a to s tímto výsledkem:

- majitel garážového boxu, uhradil zcela dlužnou částku, vč. částky za náhradu nákladů na právní služby, kterou muselo SVJ vynaložit.*
- vlastnice z č.p. 1463, uhradila do 31.12.2020 svůj dluh k 30.11.2020, zbývá uhradit ještě zálohu za prosinec.*
- vlastnice z č.p. 1464, uhradila do 31.12.2020 zcela svůj dluh, vč. částky za náhradu nákladů na právní služby, kterou muselo SVJ vynaložit. Bude svůj byt prodávat.*
- vlastník z č.p. 1462, uhradil 17.1.2021 zcela svůj dluh, vč. částky za náhradu nákladů na právní služby, kterou muselo SVJ vynaložit. a složil zálohu na vyúčtování služeb za rok 2020. Svůj byt už na konci roku 2020 prodal.*

6.93. Žádost o snížení nájemného (I.Bulant)

S ohledem na pokračující nouzový stav a výhled požádala 15.1.21 fu BigBoard o další snížení ceny pronájmu na 80 000 Kč ročně.

Příští schůze (viz covid 19) výboru proběhne opět virtuálně do 9.2.2021.

Komunikace s vlastníky je upravena bodem 1 tohoto zápisu.

Zapsal: H. Nekolová



za správnost : V. Zasadil

