

Zápis č.1

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

Dne: 8.1.2014

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

Omluveni: -

Výbor je usnášeníschopný.

KK : Hana Konopásková, Ivo Novák, Věra Lukášová

Hosté: -

Program: **1. Zahájení**
2. Havárie a běžná údržba
3. Plán oprav
4. Pohoda a bezpečnost bydlení
6. Různé

1.Zahájení (V.Zasadil)

a) **Shromáždění vlastníků bude 5.6. 2014.**

b) **Domovní schůze:** **12.5. Uzbecká**
 19.5. Moskevská
 26.5. Vršovická

K tomu:

- *jarní průzkum (anketu) spokojenosti vlastníků s činností SVJ a jejich návrhy (V.Zasadil – do 28.2.)*
- *zprávu o hospodaření SVJ za rok 2013 (H. Nekolová do 28.2.)*
- *zprávu o plnění Plánu oprav k 31.12.2013 s výhledem na rok 2014 (V.Zasadil – do 15.3.)*
- *zprávu o výsledcích pronájmu společných částí domu k 31.12.2013. ve struktuře smluvní zajištění, inkaso příjmů a jejich rozdělení jednotlivým vlastníkům. (L.Bulant – do 28.2.).*
- *Rozpis, evidenci a výplatu podílů jednotlivým vlastníkům provede do 30.6. SF First s uvážením zápočtů oproti výsledkům vyúčtování záloh za služby. Agendu k 1.1.2014 předat SF First (L.Bulant)*
- *návrh Plánu oprav na léta 2014-17 s výhledem do r.2022 (V.Zasadil – do 30.3.)*
- *vyúčtování a rozúčtování nákladů na služby za r.2013 (SF First - do 30.4.)*
- *zprávu o činnosti výboru (V.Zasadil – do 30.4.)*
- *zprávu o stavu pohledávek a závazků SVJ k 31.3.2014 (H.Nekolová – do 30.4.)*
- *organizační zajištění domovních schůzí a shromáždění - pozvánky, jednací místnost, distribuce materiálů k projednání... (K. Hošek)*
- *návrh první části změn stanov SVJ s ohledem na NOZ (nový občanský zákoník) – (V.Zasadil, K.Hošek, L.Bulant – do 31.3.2014)*

c) **Stavy na účtech SVJ k 31.12.2013 (H.Nekolová)**

- **Spořicí účet : 22 157 273, 03 Kč**
- **Běžný účet : 4 243 888, 72 Kč**

2. Havárie a běžná údržba

2.10. Kompenzátory (V.Kubásek)

Zajistit expertízu technického stavu sejmutých kompenzátorů – do 31.1.2014.

2.11. Požární vybavení

Přetrvává závada mrazem roztrhaného požárního vodovodu v prostoru garáží. Jde o společnou část domu a je třeba zajistit jeho opravu. To je většinový (5-0-1), avšak nikoli jednotný názor členů výboru (nesdílí ho L.Bulant).

Následující kontrola od dozorující fy Požární bezpečnost s.r.o. bude v březnu 2014.

Závěr:

- a) Vyžádat provedení defektace od fy ITOP (Pomazal) a cenovou nabídku opravy poškozených částí (V.Kubásek do 31.1.)***
- b) Provéřit možnost likvidace nákladů z pojištění domu (K.Hošek do 31.1.)***
- c) Vyžádat právní stanovisko k otázce, zda požární vodovod v prostoru garáží je společná část domů, nebo nikoli (V.Zasadil do 15.1.)– Rozhodnuto hlasováním 6-0-0***

3. Plán oprav

3.2. Výměna stávajících oken za plastová (úkol č. 20 PO - V. Zasadil, L. Bulant, V. Lukášová)

- b) Uhrazení plateb za nadstandardní provedení a výbavu – zhotovitel sdělí stav k 3.1.2014***
- c) Památkáři – bylo vydáno souhlasné stanovisko – založeno v dokumentaci výboru***
Byty ve vlastnictví ÚMČ 10 budou postupně uvolňovány k provedení výměny oken - problém v komunikaci
- d) Večer informací, otázek a odpovědí k výměně oken byl pro vlastníky zorganizován 27.11.2013. Všechny otázky byly zodpovězeny ke spokojenosti přítomných vlastníků***
- e) Technický dozor investora. Mandátní smlouva podepsána (p.Čapek)***

Další postup:

- realizace proběhne v období 1.2 – 30. 4. 2014 dle harmonogramu, který po zpracování bude dán fou PKS
Okna na vědomí vlastníkům (do 17.1.2014).

3.3. Úprava vstupních prostor domů Uzb, Mo (úkol č.12 Plánu oprav)

V r. 2013 proběhlo výběrové řízení na dodavatele díla, ale plnění tohoto úkolu bylo odloženo z důvodů nevyhovujícího projektového zpracování a nedodržení původní nabídkové ceny:

- *Vítězná firma nebyla ochotna upřesnit 3D vizualizaci návrhu, který předložila ve výběrovém řízení, nebyla ochotna v rámci detailně identifikovat stávající stav chodeb a dostatečně na něj reagovat. Po několika jednáních to definitivně odmítla řešit a doporučila zadat výchozí studii architektovi s financováním mimo rámec zakázky na úpravu chodeb.*
- *Studie byla zadána (Ateliér Vyšehrad -Ing.arch Rychtařík) . Ani on se ale nevyrovnal s detaily stávajícího stavu, které nebyly v zadání dostatečně identifikovány a zpracovatel nebyl schopen jejich technickou identifikaci zajistit sám. Výsledně by ale tyto nedorozumění detaily (stávající neuspořádané, po povrchu vedené dráty, skříňky..) do značné míry dílo znehodnocovaly.*
- *Na architektonickou studii Ateliéru Vyšehrad navázala faVexta (Vekra stavební) nabídkou ceny, která byla ve výši 3 342 tis. Kč, což významně převyšovalo náklady, předpokládané Plánem oprav na opravu chodeb a schodišť (celkem 1 300 tis Kč pro všechny 4 domy v letech 2012 – 14, úkol č.12) .*

Závěr:

- Chodby v 0NP Uzb a Mo jsou součástí technického podlaží, včetně vstupu do domu. Vždy se tedy bude stěhovat nábytek, stavební materiály a stavební suť. **Výbor vzal na vědomí návrh**, že je tedy ponecháme v původním. „průmyslovém designu“.
- **Výbor vzal na vědomí, že alternativně bude zpracován návrh**, který v dostupné míře za „malé peníze“, převážně v rámci údržby umožní jejich zlepšení (V Kubásek, V.Zasadil – **do 20.2**). Více prostředků použijeme na rekonstrukci vstupu a chodby v 1NP Mo, Uzb a na Vršovické. Ty je třeba řešit profesionálně a v rámci možností i reprezentativně. Architektonickou studii předložíme k posouzení vlastníkům a její realizaci za odpovídající náklady zařadíme do Plánu oprav.
- **Studie Ateliéru Vyšehrad bude dána vlastníkům k vyjádření na www.vrumo.cz** (L.Bulant – 31.1.2014)
- **Provéřít, zda bude nutné stavební povolení** (L.Bulant, do 31.1.)
- **Zajistit vypracování projektové dokumentace** (L.Bulant, do 30.4.2014)

3.4. Oprava oken na únikovém schodišti (úkol č. 19 Plánu oprav)

Tento úkol má být dle Plánu oprav proveden z důvodů tepelných ztrát a požadavků hasičů (nejsou známy). Je na něho plánováno 2 000 tis.Kč v r.2014.

Byl diskutován návrh tento úkol naplnit jako výměnu oken u hlavního schodiště na Uzb a Mo (tzn. celé stěny obdobně, jako to udělali na Baškirské).

Rozhodnutí (hlasováním 6-0-0):

- Držet se litery Plánu oprav a vypsát výběrové řízení na opravu oken na únikovém schodišti** (V.Zasadil, V.Kubásek – **do 10.2.2014**)
- Jako přípravu na realizaci úkolu budoucího Plánu oprav (předpokládaný termín realizace ve 2.pol.2014) vypsát VŘ na výměnu oken u hlavního schodiště na Uzb a Mo** (V.Zasadil, V.Kubásek – **do 28.2.2014**)

3.5. Rekonstrukce terasy a průjezdu (úkol č.17 Plánu oprav)

Plánem oprav jsou předpokládány náklady 7 mil. Kč. Dosud byly čerpány jen minimálně (425 tis. v r.2012). Byla zpracována pasportizace vad teras v úseku nad garážemi (naléhavá situace) s doporučením sanace za 9,9 mil.Kč – zpracováno projekční firmou Ingutis, s.r.o. za 31 700 Kč + DPH. Sanační projekt ale nebyl s ohledem na odhadovanou cenu zadán a nebylo ani pokračováno v pasportizace vad a zpracování sanačních projektů na ostatní části teras.

Problémy se zatékáním vody do garáží se pak podařilo do značné míry eliminovat sanací a trvalou údržbou svodů dešťové vody (provedeno komplexně v celém areálu SVJ).

Nyní je naléhavá sanace v prostoru vchodů na Vr a nad NP, které jsou postupně privatizovány a rekonstruovány novými vlastníky.

Rozhodnutí (hlasováním 6-0-0):

Dokončit etapově zpracování pasportizace vad a sanačních projektů po částech a etapách na zbytek teras (Ingutis - 1.pol.2014), otevřít VŘ na realizaci sanačních projektů (2Q 2014) a zahájit realizaci (2.pol.2014)

3.6. Střecha a větrání domu 1462

H. Konopásková informovala, že ve střední části domů 1461 a 1462 nefungují staré el. ventilátory. Požaduje opravu střechy a namontování turboventilačních hlavíc, jako je to na jiných domech. Výbor tento požadavek přijímá jako námět pro přípravu Plánu oprav na r.2015-18.

4. Pohoda a bezpečnost bydlení

4.1.2. Bezobslužný provoz EPS s napojením na PCO (V. Kubásek, L. Bulant).

Úvodní schůzka se zástupcem fy M connections s.r.o. a fy SEOS, která se týká připojení objektů SVJ na PCO proběhla 15.10.2013 - 16:00 hod

Obhlídka objektů zpracovatelem PBP proběhla ve 45.týdnu. Nabídnuto zpracování PBŘ na úrovni legislativní základny ke dni kolaudace domů – v elektronické podobě, včetně výkresů – *cena k jednání 160 tis – Ing Kratochvíl. 603 487 491, 235 516 625*

4.1.3. Odkoupení vrátnice od MČ P10. (Zasadil, Hošek)

Návrh nájemní smlouvy od MČP10 byl předložen k podpisu. Uzavření této smlouvy je nutným předpokladem k tomu, aby SVJ mělo předkupní právo v procesu privatizace tohoto nebytového prostoru, který proběhne na počátku r.2014.

Nájemné zde činí 33 tis.Kč ročně, měsíční nájemné spolu s předpisem služeb bude činit 5 365,- Kč

ÚMČ přistoupil na argumentaci výboru SVJ a v rámci ceníku pronájmů, schváleného zastupitelstvem, vyměřil nájemné na nejnižší možné úrovni.

Budoucí kupní smlouva bude předložena ke schválení shromáždění

4.2. Vstup do domů a SČD - klíčové a zámkové hospodářství

a) Elektronické zámky mříže v prostoru popelnic Vršovická 1462 (V. Kubásek)

Realizovat dle rozhodnutí výboru (zápis 38-2013) za cenu 67 302 Kč + DPH (objednávka 01/Ku/2014)

4.4. Výtahy (V. Zasadil)

b) V součinnosti s OTIS zajistit provedení inspekčních prohlídek státním technickým dozorem. Do 30. 6. 2014 (termín změněn na základě jednání s OTIS)

Nákladní výtahy budou v průběhu 1Q2014 použity k dopravě plastových oken a vyvezení stavebního odpadu. Bude-li taková vůle vlastníků jednotek, mohou být po skončení podstatných stavebních prací v interiérech domů 1463,4, rovněž faceliftovány.

6. Různé

6.1. ÚMČ P 10, ŠU,PU (K. Hošek)

a) změna umístění značky v průjezdu na návrh městské policie

- objednat u specializované firmy

- návrh umístění retardérů v průjezdu za účelem snížení rychlosti projíždějících aut po diskusi nebyl přijat Návrh L. Bulanta na dopravní značení (zákaz zastavení) při vjezdu do průjezdu z ulice Moskevská bude zpracován a předložen Policii ČR a informativně odboru dopravy ÚMČ Praha 10. Změna dopravního značení je navrhována z důvodu zabezpečení bezproblémového vjezdu jednotek požární ochrany.

b) Aktualizace zápisu SVJ v rejstříku

– návrh podán, řízení neukončeno

c) řešení PU

- ŠU p.Perlingera se nepodařilo vyřešit ani z pojistky domu, ani z pojistky úklidové firmy. Výbor o tom dopisem z 18.12.2013 p.Perlingera uvědomil -

Další ŠU v řešení: Paní Charvátová úraz, a paní Bartůňková havárie, vytopení bytu, jsou nahlášeny pojišťovně Allianz.

6.2. Zábradlí na stěně východní strany průjezdu (V.Kubásek)

– návrh přijat, oslovit více dodavatelů

6.4. Stížnosti na topení v jednotkách

a) podané stížnosti vyřešil V.Kubásek v součinnosti s p.Pomazalem.

b) Reklamace Ulimexu byla podána dnem 24.11. Na základě dosažených výsledků (ada) netrváme prozatím na dalších opatřeních ze strany Ulimexu, ale po vzájemné dohodě (14.12.13 Zasadil/Vágner, Švábík) zůstává reklamace otevřená.

Ulimex upozorňuje že regulace otopného systému je projektována na teplotu, doporučenou příslušnou normou (21C). Přeregulování na vyšší teplotu jde na úkor očekávaných úspor

6.5. Vrata z průjezdu do garáží

Výbor jejich opravu zařadí do návrhu Plánu oprav a doporučí shromáždění vlastníků ke schválení. Představenstvo DGM předalo předběžnou specifikaci a nástin řešení.

6.6. Periodická revize elektro SČD, nouzového osvětlení, hromosvodů

zajištěna další nabídka od p.Fojtíka – revize elektro a hromosvodů za 86 220 Kč vč. DPH. Další nabídku avizuje SF First (p.Tůma), sjednána schůzka s V.Kubáskem.

6.7. Pronájem NP společnosti Úklid CZ

Výbor schválil nabídku za 80 Kč/m2/měs.

Další postup zajistí L.Bulant

6.8. Reklama fy PROFI-CZ

Výbor trvá na ceně pronájmu ploch 200 Kč/m2, jako u ostatních pronajímatelů

Další postup zajistí L.Bulant

Zapsal: K. Hošek

Za správnost : V.Zasadil