

Zápis č.10 - 2013

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

Dne: 27. 3. 2013

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

Omluveni :

Výbor je usnášeníschopný.

KK: Hana Konopásková, Věra Lukášová, Ivo Novák

Hosté: -

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

1. Zahájení (V. Zasadil)

a) Rekonstrukce bytů a nebytů

V noci ze soboty 23.3 na neděli 24.3 došlo k havárii UT v bytě č.107 (9.NP) na Uzb. Byt je v rekonstrukci, uzamčen, nikdo nepřítomen. Bylo vytopeno několik bytů mezi 6 – 9. NP.

Příčina – nedbalost najatého topenáře. Navíc neznalost funkce termoregulačního ventilu.

Odstranil radiátory a nezaslepil přívodní potrubí . Řešila technická pohotovost.

Nový majitel uznal pochybení a staví se k sanaci škod aktivně a odpovědně – na svůj účet a z titulu svého pojištění.

Tato událost znovu potvrzuje účelnost rozhodnutí výboru a KK a opatření, přijatých na schůzi výboru č.9, byť to přesahuje povinnosti a kompetence volených orgánů SVJ

Není to poprvé, kdy z důvodů nedbalosti a neznalosti v našich domech došlo k havárii při rekonstrukci jednotek (naposledy Vr61, noční vytopení zádveří splaškovou kanalizací při rekonstrukci NP v 1. podlaží, únor 2013, atd.)

b) Vyúčtování služeb za r. 2012

Dohodnuta opatření u SF Tommi a fy Ulimex k tomu, aby vyúčtování bylo vlastníkům jednotek předloženo v zákonném termínu do 30.4.2013.

Zápis založen.

SF Tommi následně předložila požadavek na odměnu ve výši jednoměsíční odměny za správu domů. (cca 59 tis.Kč +DPH)

Rozporováno, očekáváme reakci Tommi

Termín vyúčtování ohrožen

c) Závazky a pohledávky SVJ z vyúčtování r. 2010,11 (H.Nekolová)

K 31.12. 2012 registrujeme celkem 446 tis.Kč pohledávek SVJ za vlastníky (tj. nedoplatků záloh a vyúčtování služeb za r.2010,11,12) a 177 tis.Kč závazků SVJ vůči vlastníkům (tj. přeplatků, které nebyly vlastníkům vráceny).

V souladu s dřívějším rozhodnutím výboru byly pohledávky SVJ upomínány. Některé byly již uhrazeny, s některými vlastníky byly uzavřeny smlouvy o uznání dluhu a splátkovém kalendáři dle možností vlastníka a jsou postupně spláceny. U ostatních bylo zahájeno právní vymáhání pohledávek. O výplatu přeplatků se vlastníci mohou přihlásit u správní firmy, nebo mohou být umořeny proti vyúčtování roku 2012 – v ostatních případech zůstanou na účtu SVJ a bude s nimi naloženo dle zákona.

Individuální výši svých závazků a pohledávek vůči SVJ vlastníci jednotek znají z vyúčtování záloh na služby v letech 2010,11,12, které jim byly správní firmou v jednotlivých letech rozesílány.

2. Havárie a běžná údržba

2. 1. Zatečení střechou do Mo (J.Konigsbauer)

Pí Hrubá opakovaně podává stížnost na zatečení do lodžie. Stěžuje si též na hluk, způsobený při větrném počasí, jakoby boucháním nějakého plechu.

Posoudit a řešit za účasti fy AS Minar

2.2. Havárie kotvení stoupačky Moskevská (V. Kubásek)

Dne 25. 2. 2013 proběhla výměna zatuhlých kohoutů a některých dalších elementů na jižních stoupačkách Moskevská s odstávkou teplé a studené vody.

V dalším postupu budou vyměněny nepohyblivé kohouty a vyzdviženy další pokleslé stoupačky. Bude to opět spojeno s odstávkou dodávky SV a TUV.

Po urgencích došla nabídka od fy Pomazal na vyzdvižení a opravu ostatních sedmi stoupaček na Mo za 91 096Kč + DPH.

Tuto nabídku vzal výbor na vědomí.

Byla posouzena nabídka na výměnu dvou ks přírubových rour u hlavního uzávěru vody na Uzb - provedení ocel za provedení nerez. Cenu **13 480 Kč+DPH** výbor posoudil a hlasováním 6-0-0 přijal.

Vyjmuté 2 díly budou použity pro expertizu, do jaké míry jsou vnitřní části ocelových rour napadeny korozí.

Byla posouzena nabídka na izolaci vodovodních rour v 0NP Uzb – za **18 380 Kč + DPH**. Hlasováním 6-0-0 výbor nabízenou cenu přijal.

Byla posouzena nabídka na výměnu 1ks přírubové roury u hlavního uzávěru vody na Mo v prostoru kanceláře SF First za cenu **16 116 Kč+DPH** výbor posoudil a hlasováním 5-1-0 přijal.

Projednat termín zahájení prací.

Při každé práci na stoupačkách bude dbáno, aby její uzávěry byly označeny čísly bytů, ke kterým patří. Budou užita původní („stará“) čísla bytů. Tzn. Moskevská bude mít po vyzdvižení stoupaček označené všechny uzavírací prvky.

Pozn : Hlasování se nezúčastnil J.Železný, který souběžně jednal s fou Kasten

2.3. Napadení SČD na Vršovické 61 (V. Kubásek)

Opakované napadení, poškození a znečištění SČD v 1NP Vr 62.

Závora dveří bude nainstalována do 29.3.2013

2. 4. vyčištění svodů dešťové vody (J. Königsbauer)

Fa Trebo provede do konce března vyčištění venkovních ploch (odstranění posypových materiálů).

Následně fa Javůrek vyčistí svody dešťové vody (rozhodnutí schůze č.6).

Nabídka od fy Javůrek předána

Rozhodnutí: provést cenové jednání 2.4. v 17.00

3. Plán oprav

3.1. Oprava lodžii Vršovická – úkol č. 18 PO – (J. Železný).

Závěrečné projednání s fou Kasten provedl výbor a KK (Bureš, Pazdera – Zasadil, Bulant, Železný, Lukášová) 26.3. v 19.00.

Potvrzena cena díla 4,084 mil.Kč + DPH jako nepřekročitelná.

Součástí této ceny není demontáž a zpětná montáž zasklení lodžii (tam, kde je již provedeno).

Datum zahájení akce závisí na ukončení stavebního řízení (ohlášení) – zajistí dodavatel.

Výbor dále zajistí :

- povolení vstupu a postavení lešení na střeše přístavku Giffin (V.Zasadil)
- měřený odběr el.energie a vody (J. Königsbauer)
- manipulační skladové prostory (J. Königsbauer)
- šatny a soc. zařízení (J. Königsbauer)

3.2. Výměna stávajících oken za plastová (J. Königsbauer)

Otevření VŘ je odloženo.

Výbor hledá dostupný způsob, jak s ohledem na definici vlastnictví oken dle Prohlášení vlastníka tuto akci právně průchodnit.

Byly navrženy další dvě varianty řešení ad a,b) níže (V.Zasadil) a předloženy k právnímu posouzení

- JUDr. Léblovi (SMBD) (V.Zasadil)
- JUDr.Pavlovi (K.Hošek)

a) Prohlášení vlastníka nedefinuje blíže, co je to vnitřní strana vnějších oken. Kdybychom ji pojali tak, že to je jen povrch vnitřní strany oken, pak by výměna oken mohla být 100% hrazena z FO bez problému. Má to oporu např. ve výkladu, co z obvodových zdí je společná část domu a co je součástí jednotky - součástí jednotky je jen malba nebo tapety na zdech.

b) Shromáždění vlastníků by rozhodlo o jednorázovém snížení stavu prostředků na dlouhodobých zálohách (ve fondu oprav) a peníze na výměnu oken by vlastníků jednotek vyplatilo. Adekvátní část by se vyplatila i vlastníků jednotek, která okna nemají.

Výsledek:

JUDr Pavlok považuje tyto varianty za průchodné s tím, že varianta a) je lepší. Je ochoten k tomu vypracovat oficiální právní stanovisko.

Rozhodnutí (hlasováno 7-0-0)

- Objednat u Dr. Pavloka vypracování relevantního právního stanoviska (V. Zasadil, K.Hošek – do 5.4)
- Obnovit VŘ (posouzení zadávacího listu) – (členové výboru do 10.4.)

3.3. Úprava vstupních prostor domů (L. Bulant)

Výbor ve shodě s KK na schůzi č. 6. rozhodl:

- a) posoudit zlevněnou alternativu pro nulová podlaží Uzbecká a Moskevská. Realizovat v ONP Uzbecká a dle výsledku pak i na Moskevské. Vyžádat nabídku od fy Javůrek.

Zajistí V. Königsbauer do 20. 3. 2013.

*Dne 25.3. proběhla úvodní rozprava a posouzení na místě za účasti výboru KK a Ing.Javůrka
Nabídku očekáváme do 2.4.2013*

b) Pro úpravu chodby v 1NP Uzbecká, Moskevská, vyžádat nabídku na architektonický a prováděcí projekt od specializované projekční kanceláře (Ing. arch. Rychtařík). Realizovat vítěznou firmou ze stávajícího VŘ.

Jednání s Ing.arch. Rychtaříkem proběhne ve 14.týdnu

Dalším může být návrh firmy Ing.Eis, k jednání ve 14. týdnu.

Zajistí L. Bulant do 8. 3. 2013

O způsobu úpravy chodeb na Vršovické bude rozhodnuto na základě výsledku ad a),b).

Bezprostředně je ale nutno řešit ochranu zádveří na Vršovické před zatékáním vody .

3.4. Rekonstrukce terasy a průjezdu (Úkol č.17 Plánu oprav)

a) Svody dešťové vody z teras (J.Konigsbauer)

Předložena nabídka fy Javůrek – cenové jednání proběhne 2.4. 2013 v 17.00

b) Zatékání do garáží a ostatních NP pod terasou

zajistit expertní zhodnocení stavu teras včetně návrhu způsobu a rozsahu opravy s kvalifikovaným odhadem nákladů, a to v několika (min 2-3) nezávislých variantách. Zásadě zachovat dlažbu na terasách, která je stále v dobrém stavu.

Zajistí: V. Zasadil, J. Železný, V. Kubásek, J. Königsbauer, do 20. 3. 2013

Je k dispozici expertíza z r. 2010 (Ing. Rieger). Dále, od 26. 2. nabídka fy Ingutis, spol. s r.o. (Ing. Sochůrek). Rozeslána členům výboru a KK k připomínkám. Od 13. 3. také nabídka Ing Javůrka za 20 tis. Kč (zatím bez bližší specifikace). L. Bulanta zajistí jednání a nabídky od fy DEKTRADE a fy HIPOS

Rozhodnutí: Výběr ukončit 9.4.

3.5. Facelift výtahů

dne 26.3. bylo provedeno cenové jednání s fou OTIS za účasti výboru a KK (J.Nevyjel - V.Zasadil, L.Bulant, V.Lukášová) pro dva osobní výtahy na Mo. Oproti původnímu návrhu (154 177 Kč/ks + DPH) bylo docíleno snížení ceny na **122 367 Kč/ks + DPH**, a to úpravou plnění v některých položkách a využitím obchodní slevy ve výši 7%. Upravenou cenovou nabídku výbor hlasováním 5-0-1 přijal

Nabídka sestává z položek:

- a) Obkladový panel Max 736 FH saffron tl.2
- b) Centrální ovládací panel 18 st. Včetně nových hmatníků
- c) Elektroinstalační balík
- d) Podlahová krytina Altro šedomodrá
- e) Zrcadlo
- f) Celoplošná světelná stěna do výše 2m
- g) Vstupní portál kabiny nový nerez brus
- h) Plášť kabinových dveří nový nerez brus

6. Různé

6. 1. ÚMČ P 10, pojistné události: (K. Hošek)

a) ŠU, PU – zatečení do bytu pí Svatošová v řešení.

6.2. Dopis a žádost pí Jánské – komunikační problém, řešení přerušeno

6. 4. Stížnost od sousedů

Rušení nočního klidu podnájemníky pana Marvana projednala KK a seznámila výbor s výsledkem. P. Marvan ve svém písemném vyjádření popírá, že byt pronajímá a jednoho z dotčených sousedů označil za idiota

6.5. Poptávka pronájmu SČD

Pí Matějovská (UZH) poptává pronájem býv. kočárkárny vedle kanceláře k podnikatelským účelům (prodej potřeb pro psy)

V kontextu s ostatními pronájmy výbor stanovil orientační ceny:

- skladové prostory uvnitř domu..... 80 Kč/m2/měs
- prostory k podnikání uvnitř domu neobtěžující okolí..... 80 – 120/m2/měs
- prostory se samostatným vchodem zvenku 120 - 180 Kč/m2/měs

Výbor rozhodl nabídnout paní Matějovské pronájem výše uvedeného prostoru za 120 Kč/m2/měs při hrazení vlastní spotřeby tepla a el. energie zvlášť

Zapsal: K. Hošek



Za správnost : V.Zasadil

