

## **Zápis č.13 - 2013**

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

Dne: 17. 4. 2013

Přítomni: Vladimír Zasadil, Hana Nekolová, Vítězslav Kubásek, Libor Bulant, Karel Hošek, Jan Königsbauer, Jiří Železný (od 18,45)

Omluveni : -

**Výbor je usnášeníschopný.**

KK: -

Hosté: -

---

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

---

### **1. Zahájení** (V. Zasadil)

**a) Shromáždění vlastníků bude 6.6.2013 v 17.00 – 21.00**

v konferenčním sále ZŠ U vršovického nádraží.

**b) Domovní schůze** budou provedeny v konferenční místnosti SVJ na Uzbecké 1463 vždy v 19.30:

9.5.2013 - Vršovická 1461,2.

13.5.2013 - Uzbecká 1463

20.5.2013 - Moskevská 1464

**c) Příprava zpráv a návrhů výboru na domovní schůze a na shromáždění.**

#### **Pro domovní schůze:**

|                                                                     |                     |                        |
|---------------------------------------------------------------------|---------------------|------------------------|
| Zpráva o plnění plánu oprav .....                                   | V.Zasadil           | <b>(splněno 16.4.)</b> |
| Zpráva o hospodaření SVJ za rok 2012 .....                          | H. Nekolová         | <b>(splněno 10.4.)</b> |
| Zpráva o průběhu a výsledcích údržby a řešení havárií .....         | V.K, J.K            |                        |
| Zpráva o vyúčtování a výplatě příjmů vlastníků z pronájmu SČD ..... | L. Bulant           |                        |
| Zpráva o výsledcích opravy střech, návrh na schválení nákladů ..... | J.Železný           |                        |
| Zpráva o řešení škodních a pojistných událostí, bezpečnost .....    | K. Hošek            |                        |
| Směrnice o předpisu a vyúčtování nákladů za provoz jednotek .....   | V.Z, H.N, SF First. |                        |
| Plán oprav a finanční plán .....                                    | V.Z, H.N.           |                        |

Předložit k posouzení a připomínkám výboru a KK do **20.4.2013.**

Materiály výboru předložit v elektronické podobě, doplnit názornými materiály (fotografie, tabulky, grafy...) . Pro jejich prezentaci na domovních schůzích bude využit dataprojektor od SF First.

**c) Vyúčtování služeb za r. 2012** (*V.Zasadil, H.Nekolová*)

Trvá předpoklad předání VS 2012 vlastníkům SF Tommi do 30.4.2013. Reklamace a další řízení (vypořádání přeplatků a nedoplatků) bude zajišťovat SF First v součinnosti s výborem a fou Ulimex.

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

K 31.12. 2012 registrujeme celkem **624 tis. Kč** pohledávek SVJ za vlastníky (tj. nedoplatků záloh a vyúčtování služeb za r.2010,11) a 177 tis.Kč závazků SVJ vůči vlastníkům (tj. přeplatků z vyúčtování VS, které nebyly vlastníkům vráceny). Jednáním z úrovně výboru i právních zástupců se je postupně daří snižovat. V uplynulém týdnu se podařilo realizovat některé další velké pohledávky SVJ.

**Souhrn pohledávek z VS (k 12.4.)**

Pohledávky z VS 2010, 11 – byty ..... 198 605 Kč

Pohledávky z VS 2010, 11 – nebyty ..... 38 952 Kč

Celkem ..... **237 557 Kč**

**Zároveň ale narůstají pohledávky z neuhrazených záloh roku 2013 (k 14.4.)**

Pohledávky ze záloh 2013 – byty ..... 102 517 Kč

Pohledávky ze záloh 2013 – nebyty ..... 44 980 Kč

Celkem ..... **147 497 Kč**

**e) Kontrola hospodaření SVJ** (*V.Zasadil*)

Výbor posoudil návrh znění přílohy č.4 – vyjádření výboru jakožto kontrolovaného.

Hlasováním 6-0-0 bylo schváleno.

Zápis o výsledcích kontroly s přílohami byl následně zveřejněn na vrumo.cz

**f) Zpráva o plnění plánu oprav za r.2012** (*V.Zasadil*)

Byla provedena prezentace. Po zpracování připomínek členů výboru a schválení výborem bude zpráva uveřejněna na vrumo.cz.

Rozhodnutí: bude projednáno 24.4.2013

**g) Generel oprav, rekonstrukcí a rozvoje standardu bydlení** (*V.Zasadil*)

*Je třeba vytvořit koncepční dokument, jednotící v dlouhodobé perspektivě náhled na plán oprav, rekonstrukcí a na program pohody, efektivity, bezpečnosti bydlení a užívání NP, tedy na optimální rozsah a posloupnost akcí s uvážením jejich vzájemné provázanosti a podmíněnosti, architektonických, technických, bezpečnostních i sociálních problémů, jakož i vazeb v oblasti exteriérů a interiérů domů, jejich příslušenství a okolí.*

**Potřebujeme generel rozvoje našich domů a bydlení v nich, včetně průběžného udržování generelu a řízení dílčích projektů v návaznosti na něj.**

*Tak je to ostatně u řádně spravovaných majetků našeho typu a rozměru obvyklé.*

*Hospodaříme s majetkem řádu 150 mil.Kč (odvozeno z kupních cen jednotek v privatizaci). Jeho tržní hodnota (odvozeno z tržních cen při následném prodeji jednotek) je min. 400 mil Kč. Musíme zvládat investování v řádu 10 - 15 mil Kč/rok, (je-li 40 Kč/m2/měs), z toho do oprav a rekonstrukcí cca 10 mil/rok.*

*Je to 2,5 – 6,6% z hodnot spravovaného majetku a to není mnoho (obvykle bývá 6 – 12%). Musíme tedy investovat více než dosud, ale promyšleně a systematicky, aby to u nás někdy k něčemu vypadalo.*

**Držet 40 Kč/m2/měs je naprostá nutnost.**

*To, že se nám až dosud peníze ve fondu oprav akumulují, není dáno tím, že je jich nadbytek, ale tím, že se dosud investovalo podstatně méně, než je nezbytně nutné.*

**Rozhodnutí:**

**Vypsát VŘ na zpracování a průběžnou údržbu generelu** (*V.Zasadil –do 30.6.2013*)

Hlasování : 7-0-0

## **2. Havárie a běžná údržba**

### **2.1. Zatečení střechou do Mo (J.Konigsbauer, J.Železný)**

U AS Minar objednat zvýšení překrytí nad úroveň, požadovanou normou, a to pro zabránění zatékání vody při tání vysokých vrstev sněhu.

Zároveň vyžádat odhad nákladů na dokončení celkové opravy střech (**J.Železný, do 25.4.2013**)

### **2.2. Havárie kotvení stoupačky Moskevská (V. Kubásek)**

Práce na osmi stoupačkách ukončeny, ale zjištěna potřeba opravy (vyzdvižení) dalších 8 stoupaček na Mo.

*Rozhodnutí:*

**Vyžádat od fy Pomazal nabídku na základě posouzení potřebného rozsahu opravy**

*V souvislosti s prováděním prací jsou stížnosti na dodávku teplé vody. Řešit.*

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

*V domě se stále pohybují nepovolané osoby - výstrahu p. Jiříčkovi, příp. ukončit pronájem SČD (J.Konigsbauer)*

*Vyklidit prostor SČD na Vr 1, používaný dosud fou Javůrek a předat jej jako zařízení staveniště firmě Kasten na dobu provádění oprav lodžii (J.Konigsbauer – do 30.4.2013)*

### **2.4. Vyčištění svodů dešťové vody (J. Königsbauer)**

Kontrola a vyčištění žlabu a vpustí na terase (vodoteče a svody, opravené v r.2012)

Bude provedeno do **30.4.2013**

### **2.5. Výměna spojky teplovodu Uzb - Vr1,2**

Dne 22.4.2013 proběhlo na místě úvodní jednání zástupců Pražská Teplárenská – Ulimex (p.Švábik) – SVJ (J.Konigsbauer).

Spojka pod průjezdem patří Pražské Teplárenské a oprava bude provedena na její účet.

## **3. Plán oprav**

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

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

Výbor dále zajistí :

**- povolení vstupu a postavení lešení na střeše přístavku Griffin (V. Zasadil)**

*oslovena písemně MČ cestou SF Tommi. V odpovědi odkazuje na výhradní kompetenci SVJ.*

**Vstup na střechu přístavku a postavení lešení je tímto povoleno.**

- měřený odběr el.energie a vody – z prostoru zařízení staveniště - (J. Konigsbauer)

- manipulační skladové prostory – v průjezdech domů Vr 1,2 - (J. Konigsbauer)

- šatny a soc. zařízení – viz bod 2.3. - (J. Konigsbauer)

*Na střeše Griffin byla provedena sonda pro zjištění možnosti postavit zde lešení. Umístěním lešení a stavební činností zde nepochybně dojde k poškození střechy. Ta musí být následně opravena. Vyžádat u fy AS Minar odhad nákladů*

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

*Výbor po zvážení všech dostupných informací a názorů se přiklonil k návrhu realizovat výměnu oken s financováním na vrub dlouhodobých záloh SVJ (tj. „z fondu oprav“), a to na bázi varianty a) dle zápisu č.10 bod 3.2.*

Výbor obdržel podpůrné stanovisko od JUDr. Pavloka – **je možno uhradit z fondu oprav**

Doplněno o požadavek posouzení možnosti refundace vlastníků, kteří vyměnili okna dříve samostatně – **je možno refundovat**. Dále je nutno ještě vyjasnit, za jakých podmínek

#### **Rozhodnutí**

##### **Obnovit VŘ (posouzení zadávacího listu)**

Návrh zadávacího listu rozeslán členům výboru k posouzení.

*Jde o lukrativní zakázku v řádu 15 mil. Kč. Lze očekávat mimořádný zájem, možný i tlak firem, včetně snahy ovlivňovat zadání a VŘ. Ostražitost, mimořádná opatření, nezávislé odborné konzultace a posudky. Při výběrových jednáních s uchazečskými firmami, je nutná účast minimálně dvou členů výboru. Z jednání vždy pořídít zápis.*

*Hlasování – 7-0-0*

### 3.3. Úprava vstupních prostor domů (L. Bulant)

#### **a) Úprava chodby v 0NP Uzb, Mo.**

Výbor odstoupil od záměru zadat ji firmě Javůrek a rozhodl rozšířit zadání specializované projekční kanceláři (Ing. Arch. Rychtařík). Realizovat vítěznou firmou v příslušném tendru (Vekra stavební).

*Hlasování 6-1-0.*

#### **b) Úprava chodby v 1NP Uzb, Mo.**

Nabídka na architektonický návrh a prováděcí projekt od specializované projekční kanceláře (Ing. arch. Rychtařík) za **36 000 Kč + DPH**.

**Přijato** *Hlasování 7-0-0*

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

*Bezprostředně je nutno řešit ochranu zádveří na Vr před zatékáním vody (ad 3.4.)*

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

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

- Sanace vpustí z terasy nad garážemi a vodorovných vodotečí v garáži - **hotovo**
- Oprava zdi, ukotvení mozaiky ..... do 30. 5. 2013
- Sanace větrací šachty garáží ..... do 30. 6. 2013

#### **b) Zatékání do garáží a ostatních NP pod terasou**

zajistit expertní zhodnocení stavu teras včetně návrhu způsobu a rozsahu opravy s kvalifikovaným odhadem nákladů. Zachovat dlažbu na terasách, která je stále v dobrém stavu.

Výbor přijal nabídku fy **Ingutis** (Ing. Sochůrek).

**Vyžádán návrh SoD (V. Zasadil)**

### **3.5. Facelift výtahů (V. Zasadil)**

harmonogram prací na výtazích Moskevská č.95811 a 95812 bude předán do 19.4.2013

### **4. Schválení interních směrnic SVJ (H. Nekolová)**

Směrnice č.1,2,3 a podpisový vzor. Hlasování 7-0-0.

### **6. Různé**

#### **6. 1. ÚMČ P 10, ŠU,PU (K. Hošek)**

*Bez nových skutečností*

#### **6.2. pronájem kočárkárny (L. Bulant)**

*Pí Matějovská, od 1.5, schváleno zápisem č. 10.*

*Přemístit sklad materiálu do „garáže“ pod terasou (J.Konigsbauer – fa Javůrek).*

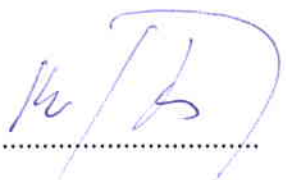
*Nájemní smlouva (platby za teplo a vodu paušálem)*

**6.3. Pojištění odpovědnosti výboru (H. Nekolová)**      *Zajištěno měsíčními srážkami v souladu s rozhodnutím výboru (zápis č.12)*

#### **6.4. Pasportizace SČD a NP**

*V souvislosti s pronájmy SČD a s problematikou měření a vyúčtování služeb v pronajatých prostorách výbor konstatoval, že je nutno provést pasportizaci SČD ve všech domech, včetně označení dveří.*

**Objednat u SF First.**

Zapsal: K. Hošek .....  


Za správnost : V.Zasadil .....  
