

Zápis č.16

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

konané dne 8.8..2018 v zasedací místnosti společenství na adrese Uzbecká 1463, Praha 10

Přítomni členové výboru: Vladimír Zasadil, Hana Nekolová, Jiří Železný, , Vítězslav Kubásek,
Omluveni: Libor Bulant

Výbor je usnášeníschopný.

KK: Věra Lukášová

Hosté: -

Program: **1. Zahájení**
 2. Havárie a údržba
 3. Plán oprav
 4. Pohoda, bezpečnost a náklady bydlení

 6. Různé

1. Zahájení

1.1. Domovní schůze a shromáždění vlastníků v r.2018

Shromáždění vlastníků bylo **14.6.2018 v 17.00** v konferenční místnosti ZŠ U Vršovického nádraží.

Zápis ze shromáždění 2018, bude potřebný k jednání s bankou o úvěru (L.Bulant, **do 30.6.2018**). *Koncept zápisu postoupen ke kontrole, provede H.Nekolová*

2. Havárie, běžná údržba a opravy

2.36. Havarie hlavního potrubí přívodu SV (V.Kubásek)

Provizorně opraveno cípantem.. Nabídka konečné opravy p.Pomazal za 32714 Kč + DPH stále nemá konkurenční alternativu. Proto ji výbor po zvážení přijal. Hlavní přívod vody do našich domů nemůže být dlouhodobě ponechán v provizorním stavu.

3. Plán oprav

Rkst interiérů SČD - úkol č.13,14,15,24, VCP - (V.Zasadil, L.Bulant, J.Železný)

3.1. Dům 1463

3.1.1. Náklady stavby Uzb (mil. Kč vč. DPH)

	Soubor	Rozpočet MKč	Poznámka	Čerpání cum MKč
7.	Celkem soubory 1-6	11,4		11,305
8.	Rezerva	2,0		
9.	Využití rezervy		PD, dveře do sklepů, klíče, práce ve 2. a v 18. patře, požární prahy k elměrům, ukradené zavírače, zásuvky 220 pro úklid, ostatní	0,36
10	Celkem s rezervou	13,4		11,665

Převzato 20.6.18 s drobnými závadami, nebránícími užívání.

Zápis o převzetí (Zasadil, Železný – Hrubín) a stavební deník založen v archivu výboru SVJ

Zbývá: vypracovat závěrečnou zprávu s technickým popisem díla, pokyny pro užívání, výchozí revizi instalace NN a záručními podmínkami)- předloženo k připomínkám - do 8.8.2017

Pak budou vypořádány zádržky plateb k jednotlivým fakturám

3.2. Dům 1464 – III-IV.Q.2018.

Práce byly zahájeny v předstihu 10.4. (KD 13.3), stavba bude dokončena do 31.10.2018

Změna výběru lina na dom. schůzi 17.5.- Tarkett Spark V05 (šedý).

3.2.1. Soubory, rozpočet a náklady stavby Mo

	Soubor	Dodavatel	Obsah souboru	Rozpočet MKČ	Čerpání MKČ	Poznámka	Čerpání cum MKČ
1.	Vert. a horiz. kolektor NN	Panel servis	Osvětlení, Příprava na 3f/Cu nad podhledy	1,8	0,09 0,89 0,34 0,42	Za práce k 30.4.2018 Za práce k 31.5. Za práce k 30.6. Za práce k 30.7.	1,74
2.	Vert. a horiz. kolektor sbp	Panel servis	Příprava STA (TV+R), zvonky, AV, O2	0,9	0,11 0,3 0,16 0,16	Za práce k 30.4.2018 Za práce k 31.5. Za práce k 30.6. Za práce k 30.7.	0,73
3.	EPS	SEOS	EPS včetně pohonu požárního ventilátoru	1,2			
4.	UPC	UPC	Vše do vert. i horiz. kolektoru	0,1	0,064	Za úplný soubor prací	0,06
5.	Poda	Poda	Vše do vert. i horiz. kolektoru	0			
6.	Stavební	Panel servis	Podhledy, stěny, lina, dveře, schody	7,4	0,14 0,64 2,05 2,50	Za práce k 30.4.2018 Za práce k 31.5. Za práce k 30.6. Za práce k 30.7.	5,33
7.	Celkem			11,4			7,86
8.	Rezerva			2,0			
9.	Využití rezervy			0,05 0,05 0,13 0,08	- - 0,13 0,015	Schody 1-2.patro Schody 18.patro Dveře sklepy Ostatní – klíče a vložky	0,15
10	Celkem s rezervou			13,4	0,14		8,01

Další fakturace bude s ohledem na stav prostředků v FO omezena na cca 600 tis.Kč/měs, příp. i s prodlouženou splatností (dohoda s AVS Panelservis). KD probíhají každé úterý od 17 hodin

Návrh na opravu schodiště Mo k jednání 530 tis.Kč vč. DPH 15% - rozpočet k posouzení do 8.8.- byl po diskuzi výborem přijat (4-0-0). Stejně tak doplňující nabídka na opravu opěrné zdi schodů a zabránění pronikání vlhkosti do prostoru pod schody a do obvodové zdi domu 1464 za 123 tis Kč vč. DPH (4-0-0).

3.3. Dům 1461, 1462 – r. 2019-20. (Zasadil, Železný)

a) Projekty NNI, NN2, sbp, stav – zadání upraveno a doplněno, posouzeno výborem, uvolněno k použití (zápis 14/2018) Nabídky došly do 30.7.18. – k posouzení do 8.8.

Ing Alger – NN 64 000 Kč + DPH, sbp nemůže respektovat termín, odmítá, obdobně NN, stav nenabízí vůbec.

Ing. Znamenáček – NN, sbp 75 000 + DPH (v ceně povolení a souhlasy PRE), stav 35 000 + DPH zpracování projektů do 15.10.2018 – respektuje

Výbor rozhodl zadat vypracování PD Ing. Znamenáčkovi (4-0-0) . Zadání je v příloze tohoto zápisu

b) Společné osvětlení (kolektor) nebude zasahovat i do druhé (společné) předsíňky na vých a záp. okraji domů (bude pronajato a připojeno na byt nájemců)

c) Společnou (druhou) předsíňku nabídne výbor k pronájmu jednomu vlastníku (ateliéru) za snížené nájemné 40 Kč/m2/měs, avšak s břemenem umožnit průchod vlastníku koncového bytu.

d) Zmenšit rkst. nevyužitou plochu SČD před výtahy a zajistit rozšíření užitkových ploch SČD. Zápis 13/2018

e) Odstranit nepoužívanou VZT v 2.patře (odloženo), opravit nefunkční uzávěry stoupaček TUV a SV.

f) Možnost požadované úpravy PBŘ potvrzena – návrh změny PBŘ zpracován(Ing.Kratochvíl, PhD.), 19.7. odsouhlasen výborem (Zasadil, Železný). Očekáváme čistopis změn PBŘ

g) Vyjednání úvěru (do 15.11.18 H.Nekolová, L.Bulant)

10 MKč, čerpání 1-9/2019. Nyní optimalizace pilotního projektu u ČSOB, pak oslovit ještě KB, Raifaisen, atd... Projektování, SOD a úvěr se vzájemně podmiňují. Zařídít vše ve 2.pol.2018

3.4. EPS (zápis č.2/2017). *Zatím hotovo Penny a masáže Kyzlík. Hotovy instalace v obytných patrech Uzb, - zajištění únikových dveří v 1.p. via EPS - vyžádáno 31.3. (Zasadil/Jiříčka). Na Uzb realizováno.*

3.5. Rozpočet a náklady celkem (vč. rezervy na VCP)

				Rozpočet MKč		Čerpání cum MKč	Poznámka
1.	Uzbecká			13,4		11,665	
2.	Moskevská			13,4		8,01	
3.	Vršovická			13,4			
10	Celkem s rezervou			40,2		19,675	

4. Pohoda, bezpečnost a náklady bydlení

4.3. Pořádek a parkování aut v průjezdu (V.Kubásek, L.Bulant),

nový návrh úpravy dopravního značení (zápis č.15/2017) – SF First (od 15.10.2017). Odloženo

4.12. Dveře rozvodny tepla Vr1462 (J.Bulant)

Zápis č.8/2018. Odloženo

4.13. Sjednaný odběr tepla na r.2019 (V.Zasadil, H.Nekolová)

Odborná konzultace (Ing.Skýva – Zasadil, Nekolová, Votruba) provedena 16.7.

Na základě dlouhodobé statistiky optimalizovat s teplárnou sjednané množství tepla na r.2019 – do 23.8.

4.14. Výplata vyúčtování služeb a podílů z pronájmů (H.Nekolová)

K 1.8.2018 bylo vlastníkům za rok 2017 vyplaceno 2 002 544 Kč. Výplaty ukončeny.

4.15. Výměna bytových vodoměřičů

Zápis č.15/2018

V bytech, kde výměna nebyly provedena, bude spotřeba stanovena náhradním způsobem. Případné reklamace nebudou uznávány.

4.14. Mateřská školka - záměr

Vlastník NP 313požádal výbor o stanovisko k záměru zřídit v tomto prostoru Mateřskou školku a pronajmout si k tomu cca 100m2 na terase pro venkovní hřiště. Výbor souhlasí (4-0-0) s tím, že na hřišti nesmí být překročena hluková úroveň, obvyklá v bytové zástavbě. Na vrumu cz jsou osloveni též vlastníci

6. Různé

6.47. Oprava Prohlášení vlastníka Vr 1461 (V.Zasadil, H.Nekolová)

Zápis č.18/2016. Pokračování na výzvu MČP10

6.72. Kamerový systém (L.Bulant)

Zápis 8/2018. Odloženo

6.77. Pronájem SČD prostoru č.122 AVS Panel Servis – (L.Bulant)

Zápis č.8/2018 (11.4.2018). Připravit nájemní smlouvu s platností od 1.7.2018. Podepsána s platností od 1.8.18.(Zasadil, Nekolová)

6.82. ŠU Solutia (V.Zasadil, H.Nekolová)

Zápis č.15/2018. Pojišťovně dodána fotodokumentace příčiny

6.83 Pronájem plochy na střeše Mo pro antény (L.Bulant)

Jedná p.Bureš, získal podmínky a souhlas od T mobile (koexistence antén), podal návrh nájemní smlouvy (50 tis. Kč/rok dle požadavku SVJ) – zpět s připomínkami 2.7.2018 (Zasadil)

6.84. Griffin – ukončení pronájmu plochy k 31.8. (L.Bulant)

Potvrzení o bezdlužnosti z pronájmu

6.85. Obnovení nástěnné dokumentace PO po opravách chodeb (V.Kubásek)

Zajistit v souladu s platnou požární dokumentací - v součinnosti s fou Požární bezpečnost (p.Tvrdik)

6.88. Zvýšení nákladů na úklid (V.Kubásek)

Pořízení úklidového stroje a předepsaných čisticích prostředků bude promítnuto do ceny úklidu. Stroj – 4 roky nebo dle podmínek leasingu. Připravit podklad ke schválení výborem.

6.89. Neoprávněné užívání sklepa č. 73 (Uzb)

Vyklidit ve prospěch oprávněného uživatele pí Šlechtová (Fukalová) do 30.7.18

6.90. Možnost vybudování podpůrného solárního systému (navrhuje p. Raška)

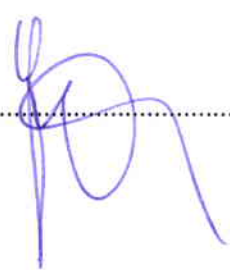
Prezentace PRE 27.8.

Příští schůze výboru bude 22.8.2018 v 19 hodin.

Všechny schůze výboru a kontrolní dny staveb (KD) jsou přístupné vlastníkům jako hostům.

Bude dán prostor jejich otázkám a připomínkám, prosíme však respektovat program schůze, resp. KD.

Zapsal: H. Nekolová 

Za správnost : V. Zasadil 

Předmětem zadání je vypracování projektové dokumentace (PD) opravy domů Vršovická 1461,1462 za účelem revitalizace, zlepšení životního prostředí a využitelnosti společných částí domů.

PD bude zahrnovat soubory:

- 1) Rozvody NN společné spotřeby (NN1)
- 2) Rozvody NN k bytům a nebytům (NN2)
- 3) Rozvody slaboproudu k bytům a nebytům (sbp)
- 4) Stavební úpravy (stav)

Základním záměrem je modernizovat a kultivovat sítě NN1 včetně osvětlení a také sítě sbp v 3 – 8.patře, a to v prostorech před výtahy a v chodbách od výtahů k bytům. Ze zdi a stropů odstranit povrchová vedení v lištách a tlačítkové vypínače. Rozvody NN1 a sbp sdružit do společných vertikálních a horizontálních kolektorů. Vertikální část společných kolektorů NN1 a sbp bude vedena vedle stávajícího vertikálního rozvodu NN2 s elektroměry v nově vytvořených stavebních úsecích s předepsanou požární odolností v prostoru před výtahy.

Problémem stávajících rozvodů NN1 je, že neodpovídají novému vymezení nebytových prostorů a společných částí domu, zavedenému tzv. Prohlášením vlastníka z r. 2009 v souvislosti s privatizací domů. Jednotlivé okruhy (jističe) navíc nejsou označeny, schéma rozvodů není. Výsledně dnes není jasné, co elektroměry „Společné osvětlení a režie“ a „výtahy“ vlastně měří. Tento stav je nutno napravit, vč. odpojení strojoven VZT ve 2p.. Přívody NN do vyznačených místností SČD , pokud budou připojeny na kolektor společné spotřeby, musí mít vlastní jističe a odečítače spotřeby.

NN1,2, sbp:

- 1) Identifikovat stávající vedení společné spotřeby NN, včetně úsekových jističů a posoudit, co z nich může být ponecháno v rekonstruované síti NN1. Okruhy NN1, pokud neslouží společné spotřebě (ve 2.p.), musí být měřeny samostatně. Rozvodné sítě NN1 musí být v obou domech na sobě vzájemně nezávislé.
 - 2) Stávající rozvodné skříně „Výtahy“ a „osvětlení a režie“ v 2.NP každého domu, včetně přívodu od hlavního domovního rozvaděče budou přemístěny do nových stavebních úseků před výtahy
 - 3) Vertikální vedení společné spotřeby NN1 a slaboproudu (sdružený kolektor) vést z 2.patra vzhůru novými stavebními úseky před výtahy v jednotlivých patrech.
 - 4) Z vertikálního vedení vyvést v 3 – 8. patře horizontální vedení sbp a NN1 nového osvětlení prostorů před výtahy a do chodeb po levé i pravé straně, umístit je do nově vytvořených horizontálních sdružených kolektorů. Vytvořit nové osvětlení prostorů před výtahy a chodeb k bytům, ovládané spolehlivými pohybovými čidly. Horizontální kolektory budou končit v okrajových částech domů v požární předsíni. Stávající vedení odpojit, stávající svítidla sejmut.
 - 5) Stávající nouzové osvětlení opravit a upravit v nezbytném rozsahu, případně osadit novými svítidly.
 - 6) Osvětlení a zástrčky 220V vyznačených místností SČD ve 2.p opatřit vlastním měřením (odečítač – není-li tak již provedeno) a jištěním. Vedení a zásuvky 380V v místnostech SČD ve 2.p. (dříve prádelny) zrušit a odstranit.
 - 7) Do horizontálního sdruženého kolektoru umístit také nové třífázové vedení NN2 individuální spotřeby, rozvedené od rozvodných skříní s elektroměry k jednotlivým bytům a ateliérům (zůstane nezapojené jako příprava na budoucí rekonstrukci sítě NN2).
 - 8) Nové rozvody sbp, (zvonky, domácí telefon, „pevný“ telefon, UPC, PODA), dovést ve 3-8 patře sdruženým kolektorem k jednotlivým bytům a nebytům, tzn. přeložit z chodeb veškerá vedení poskytovatelů telekomunikačních služeb, vedená dosud po stěně (v lištách) a umístit je do sdružených kolektorů. Do horizontálního kolektoru vložit také vodič pro případnou revitalizaci STA.
- Realizace sdruženého kolektoru sbp nesmí vyvolávat další vynucené investice u vlastníků jednotek.**
- 9) Nově vyprojektované vedení EPS umístit rovněž do sdružených kolektorů. Záměrem zde je rovněž minimalizace vedení pro stěnách - tzn. vést je kolektorem, mimo kolektor zasekat do zdi .
 - 10) Podobně řešit i připojení svítidel, nebo je umístit do kolektoru

- 11) Stávající rozvodnou síť osvětlení schodiště za výtahy ponechat s tím, že bude osazena novými svítidly, ovládanými pohybovými čidly. Povrchové lišty zde mohou v potřebném rozsahu zůstat. Stávající rozvody NN1 včetně stávajícího osvětlení ve 2.p. ponechat, pouze je připojit na nové rozvodné skříně a opatřit je tam samostatným jištěním. Povrchové lišty ve 2.p. mohou zůstat. Stávající osvětlení vnějších prostor (rampa v průjezdu), přepojit na osvětlení průjezdu
- 12) Protože rekonstrukce a přeložky se dotknou jen některých částí stávajících sítí společné spotřeby NN, měly by nové a staré části v síti společné spotřeby NN zůstat kompatibilní (se stávající instalací TN-C).

NN2:

- 1) Budou ponechány stávající korizontální a vertikální rozvody s tím, že rozvodny s elektroměry na jednotlivých patrech budou modernizovány. Osvětlení sklípků na obytných patrech zkontrolovat, resp. napojit na NN2 příslušných bytů a nebytů (ateliérů)
- 2) Bude provedena příprava na modernizaci – uložen Cu kabel mezi rozvodnami na patrech a inspekčními okénky před každým bytem a nebytem
- 3) V rozvodnách na patrech bude zajištěna možnost připojení společného prostoru za novou příčkou před výtahy a umístění vlastního elektroměru.

Stavební úpravy (stav):

Jsou podřízeny záměru vytvořit společné vertikální i horizontální kolektory NN1, sbp, odstranění povrchových vedení v lištách, rozdělení prostoru před výtahy novou příčkou, přivedení sbp a přípravy (NN2) do inspekčních okének kolektorů k jednotlivým bytům a nebytům:

- 1) Před výtahy bude vytvořena nová příčka s odděleným stavebním úsekem pro rozvodnu NN1, NN2 a sbp (s požární odolností dle doplňku PBŘ).
- 2) Horizontální kolektory budou umístěny nad falešným stropem z sdk desek na kovových roštech. Falešné stropy budou pokrývat prostor před výtahy (po novou příčku), v chodbách pak prostor od bytů nad volně průchozí částí chodby, a to i v první (požární) předsínce. Před každým bytem a nebytem bude inspekční okénko pro umístění přípojek sbp a a 3f kabelu přípravy budoucí rekonstrukce NN2.
- 3) Prostor požárních předsínek vlevo i vpravo od výtahů bude spojen s prostorem před výtahy (stávající dveře budou odstraněny, zárubně vyříznuty)
- 4) Stěny na chodbách budou opraveny a vybíleny vypouklé rohy vyztuženy). Hrany u šachetních dveří výtahů budou vyztuženy Al rohovou lištou.
- 5) Na podlaze včetně zmenšeného prostoru před výtahy bude položeno lino dle výběru vlastníků. Prostor mezi novou příčkou před výtahy a pavlány upravován nebude (bude zde oddělen prostor pro rozvodnu NN2, doplněný vertikálním kolektorem a rozvodem sbp do horizontálních kolektorů). Bude zde zabudováno otočené vyústění stávajícího rozvodu požární vody.
- 6) Dveře v chodbách budou ponechány stávající, s univerzálními vložkami zámků a seřízenými zavírači
- 7) Schodiště bude potaženo linem, vybíleno

Přílohou zadání je orientační schéma domů, schéma obytného podlaží s vyznačenou novou příčnou stěnou před výtahy se samostatným stavebním úsekem pro umístění vertikálních vedení a rozvodných skříní NN1, NN2, sbp.

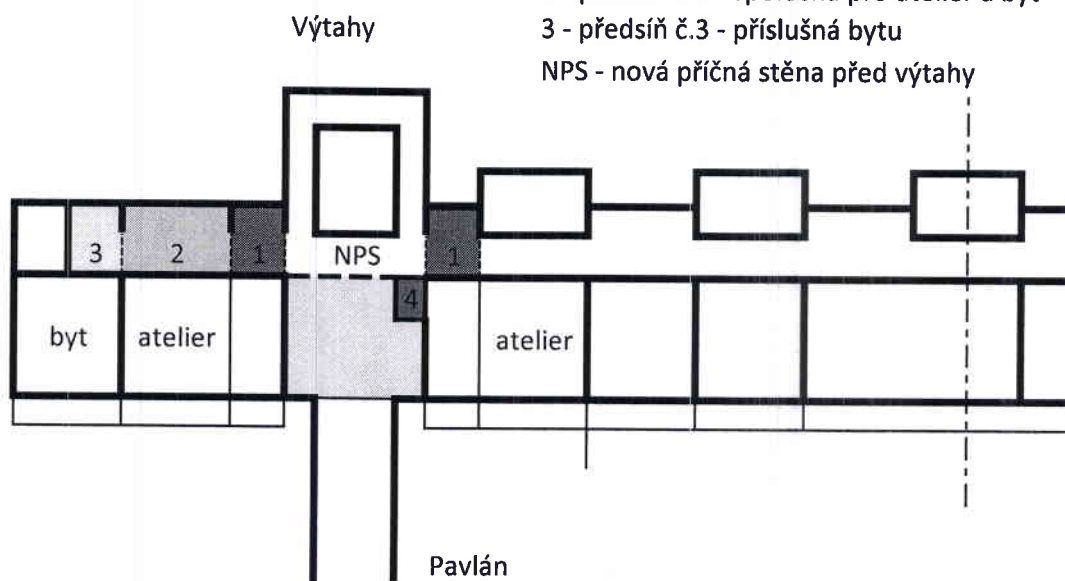
20.7.2018

Za výbor SVJ

(Ing.Vladimír Zasadil,CSc., arch.Ing..Jiří Železný)

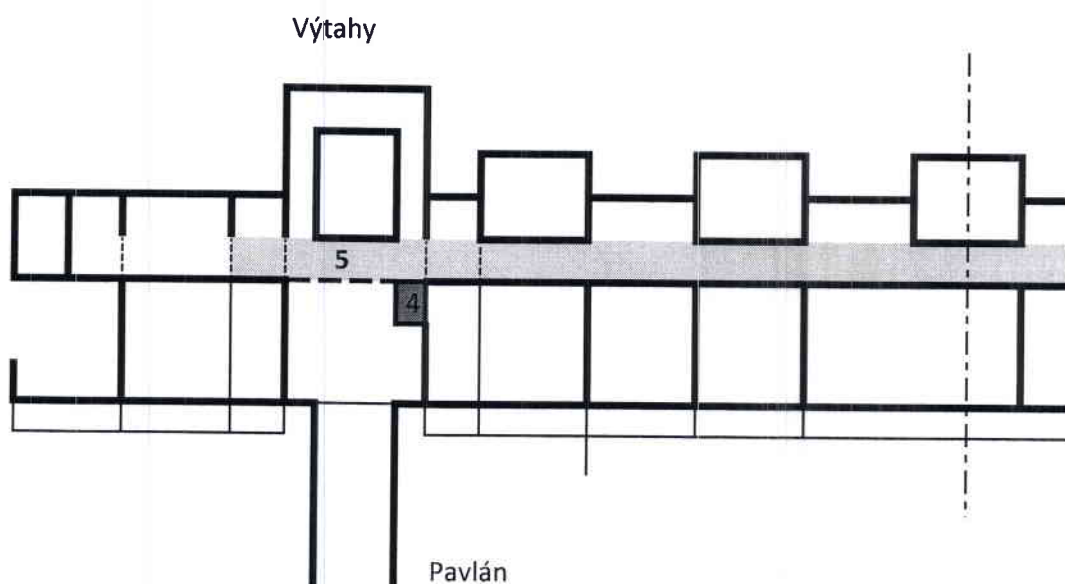
VRŠOVICKÁ 1461 obytné patro

- 1 - předsíň č.1 - požární předsíň - součást ChÚC
- 2 - předsíň č.2 - společná pro ateliér a byt
- 3 - předsíň č.3 - příslušná bytu
- NPS - nová příčná stěna před výtahy



- 4 - samostatný stavení úsek pro umístění vertikálních vedení a rozvodných skříní NN1, NN2, sbp

Umístění horizontálního kolektoru osvětlení, sbp a EPS



- 5 - horizontální kolektor v chodbách a v prostoru před výtahy