

Zápis č.16

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

konané dne 9.9.2020 v jednací místnosti SVJ

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

Výbor je usnášeníschopný.

KK:

Hosté:

1. Zahájení

Výbor bere na vědomí zhoršující se situaci s koronavirem, bude-li to však možné, domovní schůze a shromáždění vlastníků proběhnou, byť s rouškami, takto:

a) Domovní schůze a shromáždění – Budou provedeny v mimořádných termínech (zápis č.9/2020):

- 17.9. v 19.00 – Vršovická 1461,62
- 24.9. v 19.00 – Moskevská 1464
- 8.10. v 19.00 – Uzbecká 1463
- 22.10 v 17.00 – shromáždění vlastníků (ZŠ U vršovického nádraží)

b) Příprava DS a shromáždění

- Zpráva o činnosti výboru a stavu správy domu (V. Zasadil – do 31.8. – hotovo)
- Zpráva o hospodaření a roční účetní závěrka (H.Nekolová – do 3.8) **Hotovo, na vrumo.cz od 6.5.**
- Plán oprav (V.Zasadil – do 31.8. – hotovo)
- pronájmy SČD (do 31.8.), zápis (LBulant)
- First – zajištění sálu, skrutace- **objednáno**

c) Jednání s představenstvem garáží - 1.10. v 19 hodin v jednací místnosti SVJ na Uzbecké. Žádáme o účast KK SVJ

2. Havárie, běžná údržba a opravy

2.44. Havárie kanálu dešťové vody v podloubí Vršovická 1461,1462 (V.Zasadil, J.Železný)

Zápis č.3,4/2020 , 11/2020 (situace nezměněna, projekt dosud nemáme)

2.45. Periodické revize společné domovní elektrické instalace v r.2020 (L.Bulant, V.Zasadil)

Zápis č.12/2020

2.46. Vytopení obytných pater, sklepů a chodeb na Moskevské

Zápis č.12/2020

Závěry: zápis č.14/2020

Ze stejných příčin došlo k dalšímu vytopení 3 bytů, tentokrát 17.8. na Uzbecké.

Varování a doporučení výboru na vrumo.cz a v domovních info skříňkách vlastníci bohužel ignorují.

2.47. Trhlina na hlavním potrubí přívodu SV na Uzbecké

Provedena prozatímní oprava cípantem, poptána výměna dvou prasklých rour, zatím nepotvrzena. Původní výrobce (Kemper odmítl, už to nedělá, nyní poptána fa Termonta)

3. Plán oprav

A. Oprava interiérů SČD – úkol č.13,14,15,24, VCP – (V.Zasadil, L.Bulant, J.Železný)

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

Čp. 1461 hotovo, v čp.1462 bude provedeno až v r.2021-22 (viz 1e).

Rekonstrukce SČ domů na Vršovické 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, je však odložena do r.2022. **Přestože od r.2019 pokračuje všeobecné zdražování a dotýká se také cen prací a dodávek pro SVJ, výbor nebude už nyní navrhopvat zvýšení příspěvku vlastníků do FO a nebude navrhopvat ani sjednání dalšího úvěru. K tomuto tématu se vrátíme až po stabilizaci současné ekonomické a sociální situace ve státě. Výbor je toho názoru, že pouhých 30 Kč/m2/měs by v podmínkách akcelerující inflace a zdražování perspektivně stačilo víceméně jen na běžnou údržbu a havárie.**

Nyní:

- Do 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 činí 1 003 294 Kč)
- Do 8/2021 bude splacen úvěr (10 mil Kč s příslušenstvím, k 31.12.19 zůstatek 6 536 263+230 589 Kč)
- Provedeme v r. 2020 opravu nákladního výtahu na Moskevské za 489 573 Kč vč. DPH (zápis 12/2020)**
- V r. 2020 a 21 budeme z FO hradit už jen obligatorní platby, běžnou údržbu, havárie, výtahy, projekty, příp. rkst na čp.1462.

Takto očekáváme při příspěvku 30 Kč/m2/měs do FO pro rekonstrukci čp. 1462 naakumulovat ve FO ke konci r. 2020 cca 1,6 mil a ke konci roku 2021 cca 5,5 mil Kč s rezervou dalších cca 1 mil Kč na havárie. Na základě rozhodnutí schůze č.8/2020 výbor 5.6.20 vyzval dodavatele (Panel servis) k návrhu dodatku ke smlouvě č. 170807 (ad 1e - realizace v r. 2022, příp. odložené splátky až do 1. pol. 2023).

AVS Panel servis předložil 29.6. pracovní verzi návrhu dodatku č. 6 SoD, rozpočtu a splátkového kalendáře k jednání. Cena 8 309 904 Kč vč. DPH

Ve věci stavebního dozoru výbor rozhodl do zápisu č. 8,9,10/2020

3.5. Dlouhodobý 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

Objednáno: projekt opravy dešťové kanalizace v podloubí Vršovické (p.Hanžl, Zasadil)
studie úpravy zdi a terénu na východní straně garáží (Inkobau, p.Javůrek, Zasadil)
revize a oprava HDV elektroinstalace 1463,4 (ASEB s.r.o. p.Tůma, First)
Kontrola stavu portálů a návrh opravy (Rouča s.r.o., Kubásek)

Poptáno: Studie odstranění pavlání (Dobra rekonstrukce s.r.o., Zasadil)
Studie opravy průjezdu (Dobra rekonstrukce s.r.o., Zasadil)
Studie oprav fasád domů 1461, 62, 63 a 64 (Dobra rekonstrukce s.r.o., Zasadil)

Připravít zadání

oprava 2.p. čp 1463, 64 (Zasadil)

Připravít studii/projekt:

Projekt rekonstrukce 2.p. 1461, 1462 (p. Znamenáček, Zasadil, Železný, Jirman)

Studie dalšího tech. života výtahů (Otis, Zasadil)

4. Pohoda, bezpečnost a náklady bydlení

4.1. Pořádek u popelnic

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

Zápis č.7/2020

Zadávací list pro II. kolo VŘ byl zveřejněn 2.6.2020 na vrumo.cz, nabídky do 24.6. Nabídky ale nedošly žádné, výbor rozhodl prodloužit lhůtu na podání nabídek do 30.7.2020.

Jedinou nabídku podala fa Inkobau 29.7 (otevřeným způsobem) za 83 614 Kč (není plátcem DPH) pro oba domy společně.. Téhož dne byla rozeslána k posouzení členům výboru a KK.

Rozhodnutí o svém vlastním návrhu (zápis 12/2020) výbor odložil do vyhodnocení VŘ.

Výbor nabídku fy Inkobau 26.8. posoudil a konstatoval (4-0-0), že je nutno ji doplnit a vrátil ji k dopracování (e-mail jednatelem Inkobau 26.8, na vědomí členům výboru). Doplnění zasláno obratem – rozesláno k posouzení členům výboru

4.1.2. Reorganizace domovní služby

zadávací list VŘ na dodavatele zakázky domovních služeb včetně noční ostrahy s uvážením připomínek výboru a vlastníků byl 28.6. zveřejněn na vrumo.cz (zápis č.11/2020). Nabídky do 26.8.2020.

Krom toho byly jmenovitě vyzvány k účasti ve VŘ subjekty First, s.r.o, Panel servis s.r.o., Inkobau s.r.o. a Družstvo Garáže Moskevská.

Termín podání přihlášek 26.8.2020 byl prvním třem jmenovaným připomenut e-mailem 21.8. Následně reagoval First žádostí o prodloužení lhůty pro podání nabídky do 2.9. Výbor žádosti vyhověl (4-0-0) a prodloužil lhůtu do 2.9.18.00. Pak se rozhodl nabídku podat také AVS Panel servis s.r.o. Družstvo garáže Moskevská na oslovení nereagovalo.

V původně stanovené lhůtě podal nabídku jen Inkobau. Jeho nabídka zůstává do 2.9. neotevřená, uložená na výboru SVJ.

Výsledně byly dodány do VŘ 3 nabídky:

Inkobau s.r.o. – paušál 83 614 Kč/měs. bez, případně i včetně DPH

First s.r.o. + Hepy s.r.o. paušál 170 000 Kč/měs včetně DPH

AVS Panel Servis paušál 101 960 Kč/měs vč.DPH

Výbor požaduje doplnění nabídky Inkobau a First o kalkulaci ceny paušálu, u všech pak doplnění nabídky záměrem personálního zajištění nabídky a kalkulací odměňování personálu.

4.30. Vandalismus a nepořádek v našich domech

Zápis č.14/2020

4.31. Výtahy (V.Zasadil)

a) Všechny výtahy jsou v provozu

b) Inspekční prohlídky všech našich výtahů byly úspěšně provedeny (kopie protokolů založeny v archivu SVJ), termín příští inspekční prohlídky stanoven v r. 2026, tzn. min. do této doby lze všechny výtahy dále provozovat .

c) Nákladní výtah na Moskevské –probíhá oprava výměnou celé el. řídicí soustavy za 489 573 Kč. realizace do konce 9/2020 .

6. Různé

Příští řádná schůze výboru bude 23.9. 2020 v 19 hodin.

Všechny schůze výboru a kontrolní dny staveb (KD) jsou přístupné vlastníkům jako hostům. Očekáváme jejich otázky a připomínky, prosíme však respektovat program schůze, resp. KD.

Zapsal: H. Nekolová

za správnost : V. Zasadil