

Zápis č.18

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

konané dne 28.8..2019 v zasedací místnosti společenství na adrese Uzbecká 1463, Praha 10

Prítomni: Vladimír Zasadil, Hana Nekolová, Jiří Železný, Libor Bulant, Vítězslav Kubásek,
Omluveni:

Výbor je usnášeníschopný.

KK: Hana Konopásková, 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. Situace po shromáždění vlastníků 20.6.2019 (zápis 16/2019)

Nebylo schváleno zvýšení příspěvku do fondu oprav a tím ani předložený plán oprav. Výtahy sice mohou být postupně opraveny v mimořádném režimu „havarie“, ale nebude dost prostředků na rekonstrukci společných částí obytných pater a rozvodů elektřiny na Vr 1462. A to také nelze odkládat viz bod 2.42

1.1.2. V říjnu (10.10.2019) svolat mimořádné shromáždění - návrhy:

- a) Vršovickou 1462 udělat v r. 2021 v obdobném rozsahu, jako 1461.**
- b) V r. 2019-22 provést opravu všech deseti výtahů (8 výtahů v r. 19-21) za 5,7 MKč, Vr2 v r.22 za 0,9 mil) s možností prodloužit jejich provoz do r.2025-28. Pak bude výměna (10 výtahů = cca 16-17 MKč). zajistit alternativní nabídky opravy, optimalizovat rozsah, cenu, záruky, atd . (Zasadil, do 30.9.)**
- c) Na tři roky zvýšení příspěvku vlastníků do FO – na 40 Kč/m2/měs .**
K tomu zpracovat náhled plánu oprav pro varianty 30. 35. 40 Kč (Zasadil, do 30.9.)
- d) Doplatit stávající úvěr v r.2021 (jak je plánováno), vyjednat podmínky pro další střednědobý úvěr Cca 5 MKč od 1Q2020, alternativně v závislosti na výši příspěvku do FO (Nekolová, Bulant)**
- e) Po r. 2022 vytvořit a držet v FO roční zůstatek na úrovni 5 – 10 mil jako zálohu (polštář) pro možné velké havárie (kanalizace, střechy ...)**
- f) Schválit plán oprav, dopracovaný dle záměrů výše**

Návrhy a termín shromáždění mohou být ještě změněny (viz 2.4.1.)

2. Havárie, běžná údržba a opravy

2.37. Výtluky ve vozovce v průjezdu (V.Kubásek)

Zápis č.20/2018. Hotovo 50%, práce přerušeny. Zajistit pokračování nebo odložit pro nedostatek prostředků.

2.38. Dilatační trhliny ve fasádě na lodžích Uzb, Mo (V.Zasadil, J.Železný)

Zápis č.19/2018. Dáno na vědomí všem vlastníkům sdělením na vrumo.cz. Platné do 5/2019. U vlastníků, kteří o to požádali, byl komisionálně posouzen rozsah poškození (Zasadil, Železný, Hrubín). Opravu nabídne fa AVS Panel servis jako vícepráci k rekonstrukci obytných pater v domě.

2.41. Výťahy (V.Zasadil)

Zápis 7/2019, 10/2019, 16/2019, více informací pro vlastníky je na vrumo.cz.

- výměna 6 výťahů Uzb, Mo za 9,5 MKč (nabídka OTIS 19.6.19, platná do 1.10.2019)

- oprava výťahů (nabídka OTIS 12.7.19, platná do 1.10.2019 – prodl.do 1.11.2019).

Jedná se o opravy 6 výťahů, celkem za 4 mil. Kč (r.19-20), příp. všech 10 výťahů za 6,5 mil.Kč (r.19-22)

Platební podmínky - 50% při objednávce, 50% při dokončení.

ČASOVÉ A FIN. ROZLOŽENÍ OPRAV VÝTAHŮ				
Ceny jsou vzaty z nabídky OTIS (7/2019),				
kalkulováno navýšení cen mziročně vždy o 5%				
Výtahy	tis.Kč		ZA ROK	celkem
2019				
MPM	766		766	766
2020				
			1,05	
MLM	766			
MLU	766			
MPU	766			
PVr1	380			
LVr1	380	3058	3210,9	3976,9
NM	763	3821	4012,05	
2021				
			1,1	
NM	766			
NU	766	1532	1685,2	5662,1
2022				
			1,15	
LVr2	380			
PVr2	380	760	874	6536,1

Tato nabídka může být výhodná i efektivní – je ale třeba ji ještě dopracovat (tech.otázky, záruka)

Vyjednávání však stále není dokončeno, problémy jsou na straně OTIS.

Proto byla přijata opatření:

a) Přestože s OTIS máme výhradní SoD na opravy a servis č.E4679, byli poptáni alternativní dodavatele (aktuální stav a výsledky poptávkového řízení byly průběžně dávány výboru a KK k posouzení) - Výťahy Ctibůrek, Výťahy Kubík, Výťahy Praha, Schindler, Kone...

Všichni oslovení projeví zájem, prohlídka výťahů individuálně ve 29. týdnu (stále probíhá), všem zájemcům předány písemné materiály s komentářem a poptávkou:

A. Příběh našich výťahů vč. formulace poptávky

B. Jak staré naše výťahy jsou? Co bylo před r.2012?

C. Moskevská 1464 výťah malý pravý

D. Odborné a inspekční prohlídky (výpis z knih výťahů)

Veškerá písemná komunikace je předávat výboru a kontrolní komisi na vědomí, k připomínkám a návrhům. Se zahájením oprav nelze dále otálet.

Návrh:

S přihlédnutím k aktuálnímu stavu výťahů a stavu a výsledkům poptávkového řízení na opravu výťahů byl dán návrh zadat opravu malého pravého výťahu Moskevská OTIS – 766 tis.Kč. Návrh nebyl hlasován.

V diskusi byl OTIS kritizován a výbor dospěl k názoru, že bude možná výhodnější dopracovat a přijmout nejlepší alternativní nabídku (tzn. vypovědět stávající SoD s OTIS).

Doplnit podklady a připravit k projednání (V.Zasadil, do 3.9.2019).

V závislosti na výsledku bude znovu navržen program a termín konání mimořádného shromáždění vlastníků

2.42. Havárie elektřiny společné spotřeby v domě 1462 (Zasadil, Kubásek)

Dne 5.8. došlo ke kompletnímu vysazení elektřiny společné spotřeby v celém V domě nefungovaly čipy, osvětlení, nejezdily výťahy. Obyvatelům domu bylo rozdáno 60 čipů od vchodů do čp.1461 a 60 klíčů od chodeb na 1461.

V č.p. 1461 nejezdil 25.8. několik hodin ani jeden výťah.

Opatření pro případ podobných havárií v budoucnu:

Jednotné čipy a vložky zámků na chodbách čp. 1461 a 1462, aby lidé alternativně mohli použít vchody a výťahy v obou polovinách domu čp.1461-62..

Navrhnout další postup v závislosti na technických možnostech (V. Kubásek - do 3.9.2019)

2.43. Havárie odpadů v NP 330/1463 (Zasadil, Kubásek)

2 krát čištění perem, 1 krát kamerový záznam. Jde o dešťový svod, potrubí pod NP 330 je čisté (kamera). Je podezření na „černé“ připojení a provoz odpadů z WC ve vyšších patrech, způsobující ucpávání dešťové kanalizace. **Prověřit.** (nabídky zajistil L.Bulant)

3. Plán oprav

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

3.3. Dům 1461, 1462 – r. 2019-21. (Zasadil, Železný)

Zápis č.25/2018, 2/2019, 4/2019, zápis z domovní schůze 7.2.2019...

Práce byly zahájeny **21.1. 2019** . Dílo bylo dokončeno a převzato do užívání **15.7.2018**.

Vlastníky jednotek žádáme, aby do 10.8. odnesli své věci z pavlánů. Po tomto datu již budou považovány za odpadky, ke kterým se nikdo nehlásí a budou vyvezeny na skládku (viz vrumo.cz).

Pavlány budou uzamčeny

3.3.1. Soubory, rozpočet, čerpání – dům 1461

(mil. Kč, vč. DPH)

Únor 2019	190100003	1 174 668	Vršovická 1461, práce 19.1. – 20.2.2019
Březen 19	190100008	1 747 146	Březen, 1461, za práce od 20.2 do 31.3.
Duben 19	190100012	1 218 795	Duben, 1461, fa uvolněna k úhradě (5-0-0)
Červen 19	190100014	1 858 302	Květen 1461- uvolněno k úhradě (5-0-0)
Červen 19	190100015	692 370	Květen 1461, před výtahy- uvolněno k úhradě (5-0-0)
Červenec 19	1191000733	402 590	SEOS – část úhrady fa 1191000733 za EPS čp. 1461

(mil. Kč, vč. DPH)

	Soubor	Projektant Dodavatel	Obsah souboru	Návrh 19.12	čerpání	
1.	HSV, PSN, NN, SBP, ostatní	Ing.Znamenáček Panelservis	Stavební úpravy, NN, sbp	8,44	4,14 2,55	Leden-Duben 19 Květen 19
2.	EPS	Ing.Bouda – SEOS	EPS včetně zařízení v patrech	0,6	0,485	Červen 19
3.	UPC	UPC	Vše UPC ve vert. i horiz. kolektoru	0,04		
4.	Poda, Cetin	Poda, Cetin	Vše Poda ve vert. i horiz. kolektoru	0		
	celkem			9,14	7,175	
	Rezerva			0,5		
	Celkem	s rezervou		9,64		

Panel servis na základě připomínek výboru provede vnitřní kontrolu a předloží souhrnný SPP za Vr 1461, který bude zároveň podkladem pro poslední fakturu za provedené práce. Po závěrečné kontrole všech faktur dle Souhrnného SPP kontrolní komisi a předložení závěrečné zprávy vč. výchozí revize rekonstruovaných el. rozvodů dodavatelem budou vypořádány 10% zádržky dle dílčích faktur oproti SoD a změnovým listům.

UPC bude za čp.1461 fakturovat ideální polovinu dohodnutých nákladů za Vršovickou (jen za práci) a bere na vědomí, že čp.1462 bude dokončena v r.2021.

3.4. EPS (zápis č.2/2017, 25/2018, 9/2019, 15/2019).

3.5. Rozpočet a náklady celkem (vč. rezervy na VCP, vč. DPH 15%)

				Rozpočet vč. rezerva MKČ	Čerpáno cum MKČ	Poznámka
1.	Uzbecká			13,4	11,665	
2.	Moskevská			13,4	12,427	
3.	Vršovická 1			9,7	7,175	
4.	Vršovická 2			9,7		
	Celkem			46,2	31,267	

4. Pohoda, bezpečnost a náklady bydlení

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

(zápis č.15/2017) – SF First (od 15.10.2017). Realizovat dopravní značení – zákaz zastavení před mřížemi u popelnic(uloženo SF 14.1.19, naposledy upraveno 1.7.19, 1.8.2019)

4.12. Dveře rozvodny tepla Vr 1462 (J.Bulant)

Zápis č.8/2018. Odloženo, rozvodnu po dobu rkst. obsazuje SEOS. Pak výměnu provede Panel servis

4.20. Oprava kanálů dešťové vody před Vršovickou (J.Železný, V.Zasadil)

Úkol do součinnosti s MČ P10 v r. 2019. Dlouhodobě ve špatném stavu, zanášejí se, propadají, nebezpečí úrazu. Rekonstruovat. Projekt a výběrové řízení do 30.6.2019, realizovat v r.2019.(v závislosti na vývoji financí v FO). Neschválený plán oprav – odloženo na neurčito

4.21. Nové dveře (kovové) vč. zárubní do sklepů Uzb, Mo (L. Bulant)

Zápis 7/2016. Získána nabídka na jednoduché kovové dveře od fy Richter. Pro 24 dveří se zárubněmi je třeba počítat s nákladem cca 200 tis.Kč. Je možno objednat osazení zámků v systému generálního klíče. (realizace v závislosti na vývoji financí v FO) Pro nedostatek fin. krytí odloženo

4.28. Výměna ležatých potrubí splaškové kanalizace v č.p. 1463 (V.Zasadil)

Vyžádána nabídka od p. Pomazala. Zajistit s příslušnými vlastníky přístup k potrubí (klíče od sklepů č.89, 38).

4.29. Výstupní potrubí kanalizace z domu čp. 1464 - oprava (First)

Zajistit alternativní nabídky na opravu – do 30.8.

6. Různé

6.87 Reklamy (L.Bulant)

Vlastníky reklam, nekrytých smlouvou o pronájmu reklamní plochy, vyzvat k uzavření nájemní smlouvy do 30.8.2019, nebo k odstranění reklam.

a) Ing. Hladíková – reklamy bez nájemní smlouvy umístěny v r. 2019 – dořešit po shromáždění

Příští řádná schůze výboru bude 4. 9. 2019 v 19 hodin.

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

Zapsal: H.Nekolová



za správnost : V.Zasadil

