

Zápis č.18

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

konané dne 7.10.2020 v jednací místnosti SVJ

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

Výbor je usnášeníschopný.

KK:

Hosté:

1. Zahájení

Výbor bere na vědomí zhoršující se situaci s koronavirem a rozhodl domovní schůzi Uzbecké a shromáždění již v roce 2020 nekonat. **Příští shromáždění se bude konat květen- červen 2021.** Činnost SVJ do té doby bude probíhat v souladu se závěry shromáždění v r. 2018, 19.

2. Havárie, běžná údržba a opravy

2.45. Periodické revize společné domovní elektrické instalace v r.2020 (L.Bulant, V.Zasadil)
Zápis č.12/2020. Revize HDV Uzb, Mo probíhá.

2.46. Vytopení obytných pater, sklepů a chodeb na Moskevské
V r.2020 už čtyřikrát, vesměs z důvodu prasknutí hadičky na WC původního provedení s dávno vyčerpanou životností. Výměnu hadičky možno za úplaty (490 Kč) objednat na vrátnici (je součástí bytu).

2.47. Trhlina na hlavním potrubí přívodu SV na Uzbecké (V.Zasadil)
Provedena 2x prozatímní oprava cípantem, Je problém zajistit náhradní roury. Nyní poptána fa Termona. Vyměření provedeno 28.9. Nabídka standardní roury, upravená 12.10. na 24 614 vč. DPH výborem schválena. Očekáváme nabídku na druhou, zkrácenou rouru (96 cm). Namontuje p.Mudroch

2.48. Zatékání do bytu č.116 Moskevská (J. Železný, T.Jirman)
Operativně zasáhl T.Jirman, následně ještě p.Mudroch. Zatékání ustalo, škodní událost řeší výbor s pojišťovnou Alianz. Stav přijatých opatření bude dále odborně sledovat T Jirman.

2.49. Zatékání do bytu č.117 Uzbecká (T.Jirman, V.Zasadil)
Byt je v obdobné dislokaci, jako č.116 na Mo. Tj. částečně pod nástavbou strojoven výtahů. K zatečení do střechy a dále do bytu došlo v prostoru mezi stěnou nástavby a okrajovou atikou střechy (pás cca 1m široký). Nouzové opatření provede p.Mudroch v obdobném rozsahu, jako na čp.1464

3. Plán oprav

A. Oprava interiérů SČD – úkol č.13,14,15,24, VCP

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

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.2922. Přestože od r.2019 pokračuje všeobecné zdražování, výbor nebude 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 jen na běžnou údržbu a havárie.

Nyní:

- a) Do 6/2020 byly splaceny odložené splátky za opravy výtahů č. 95805, 95808 a 95812 (1 778 151 Kč)
 b) Do 12/2020 vyrovnáme záporný zůstatek FO (k 31.12.19 činí 1 003 294 Kč)
 c) Do 8/2021 bude splacen úvěr (10 mil Kč s příslušenstvím, k 31.12.19 zůstatek 6 536 263+230 589 Kč)
 d) Provedli jsme v r. 2020 ještě opravu nákladního výtahu na Moskevské za 489 573 Kč vč. DPH (zápis 12/2020)
 e) 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 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). Na jednání 16.10.20 (Zasadil, Hrubín) bylo upřesněno, že za výše uvedených podmínek by rekonstrukce na čp. 1462 mohla proběhnout už ve 2.pol. 2021

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. K tomu dále přistoupí cena za rekonstrukci EPS a přeložku sítě UPC. Úplné náklady na Vr2 předpokládáme na obdobné úrovni jako na Vr1, tj cca 9 mil.Kč vč. DPH.

Ve věci stavebního dozoru výbor rozhodl do zápisu č. 8,9,10/2020. Bude jej vykonávat člen výboru T.Jirman.

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	Dotto + 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)

Připravit zadání

oprava 2.p. čp 1463, 64 (Zasadil)

Připravit studii/projekt:

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

Studie dalšího tech. života výtahů (Otis, Zasadil)

Jednání výboru s firmou Dobra rekonstrukce s.r.o. proběhlo 23.9. v 18.00 (Zasadil, Nekolová, Jirman). Firma se odchýlila od zadání, namísto studie k výše uvedeným akcím předložila svoji standardní nabídku, založenou na tom, že provede komplexní pasportizaci stavu domů (za 80 000 Kč bez DPH), pak navrhne, co, v jakém pořadí, za jaké peníze a s kým se bude opravovat, ona to bude řídit a SVJ financovat. Přitom počítá s úvěrováním a (pokud možno) i se státními dotacemi, které snad umí zařídit. Dle jejího názoru však 30 Kč/m2/měs do FO je málo.

Výbor znovu potvrdil, že má vlastní koncepci plánu oprav (při úvodním jednání 8.7. firma dostala pro info náš plán oprav a energetický štítek vč. protokolu o energetickém auditu) a že má zájem pouze o studie dle zadání (viz výše), jejichž cílem je nastínit rozsah prací a na tomto základě informační rozpočet na úrovni současných cen – pro účely upřesnění výhledu plánu oprav na léta 2023 – 2030.

Po diskuzi firma na stanovisko výboru přistoupila, bude realizovat původní zadání a vyšle na příští jednání pouze projektanta.

Datum příštího jednání bude 14.7. v 18 hod.?

4. Pohoda, bezpečnost a náklady bydlení

4.1. Pořádek u popelnic

4.1.1. Reorganizace domovní služby

Zápis č.16/2020

Výsledně byly dodány do VŘ celkem 3 nabídky:

Inkobau s.r.o. – paušál 83 614 Kč/měs. (není plátcem 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 o předložených nabídkách nerozhodl s tím, že všechny soutěžitele požádal o doplnění jejich nabídky do 20.9.:

a) o kalkulaci ceny paušálu, včetně položky odměňování personálu

b) o doložení, jak bude v případě vítězství Vaší nabídky domovní služba personálně zajištěna

Tato doplnění očekáváme do 20.9.2020. Budou přiřazena k nabídkám a spolu s nimi i chráněna.

Na schůzi 7.10 rozhodl výbor v tajném hlasování o vítězi VŘ a pořadí nabídek takto:

1. Inkobau s.r.o. – 8 bodů
2. AVS Panel Servis – 9 bodů
3. First s.r.o. + Hepy s.r.o. – 13 bodů

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

Zápis č.7/2020, 16/2020.

Jedinou nabídku ve II. kole VŘ podala fa Inkobau 29.7 (otevřeným způsobem) za 83 614 Kč (není plátcem DPH) pro oba domy společně. Výbor nabídku fy Inkobau 26.8. posoudil a konstatoval (4-0-0), že je nutno ji doplnit a vrátil ji k dopracování (e-mail jednatele Inkobau 26.8). Doplnění zasláno obratem – rozesláno k posouzení členům výboru.

Po diskuzi k rozhodnutí 7.10. nedošlo.

Většinový názor členů výboru byl odložit vybudování dělicí stěny v prostoru popelnic o cca ½ roku, až Inkobau prokáže, že u popelnic došlo ke zlepšení pořádku (tj. nedochází již k volnému hromadění odpadu). To ale neguje záměr a podmínky VŘ ad 4.1.1.

S vítězem VŘ tedy bude výbor dále jednat. Výsledky VŘ ad 4.1.1. jsou zatím nepoužitelné.

4.30. Vandalismus a nepořádek v našich domech

Zápis č.14/2020

4.31. Výtahy (V.Zasadil)

Všechny výtahy jsou v provozu

6. Různé

6.89. Solutia pí Rohličková

Žádost o stanovisko k projektu klimatizace NP Moskevská. Dáno písemně 11.10. s tím, že výbor nesouhlasí s umístěním venkovní jednotky v prostoru vchodu z terasy do čp.1464

6.90. Žádost o pronájem místnosti SČD č.127/1461 (L.Bulant)

Pí Drboutová, od 1.1. nebo 1.2.2021. V řešení

Příští schůze výboru budou od 21.10. 2020 do odvolání prováděny korespondenčním způsobem (koronavirus). Záписы budou vlastníkům předkládány na www.vrumo.cz

Zapsal: H. Nekolová



za správnost : V. Zasadil

