

Zápis č.19

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

konané korespondenčním způsobem, ukončeno dne 27.10.2020 (původní termín 21.10. posunut)

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

KK:

Výbor je usnášeníschopný.

Hosté:

1. Zahájení

Výbor vzal na vědomí zhoršující se situaci s koronavirem a rozhodl domovní schůzi Uzbecké a shromáždění již v roce 2020 nekonat. **Příští shromáždění se bude konat s ohledem na vývoj situace - pravděpodobně až v termínu květen- červen 2021.** V průběhu jara 2021 by měla 2. vlna koronaviru dle některých odhadů doznít. Činnost SVJ do té doby bude probíhat v souladu se závěry shromáždění v r. 2018, 2019.

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 (SF First – ASEB).

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 objednány u fy: Termonta a.s. za 24 615 Kč vč. DPH (zápis č.18/2020). Namontuje p.Mudroch

2.48. Zatékání do bytu č.116 Moskevská – havárie (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 - havárie (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. Další opatření zaplechování přechodů vodorovné izolace a svislých stěn nabídl p.Hrubín. Vyzádat cenovou nabídku

2.50. Zatečení do garáží (V. Zasadil, T. Jirman)
Hlášeno letos podruhé 16.10. 2020 (poprvé 18.3.), pokaždé v omezeném rozsahu, ale jiným způsobem – nejde o havárie. Posouzeno 20.10. za účasti p.Hrubína, navržena opatření (v rámci záruky i jako vícepráce). Postupovat dle zápisu o prohlídce. Nevhodné komentáře p.Oktábce

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 domu Vršovická 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, byla odložena.

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 v ČR. Pouhých 30 Kč/m2/měs by v podmínkách akcelerující inflace a zdražování stačilo jen na běžnou údržbu a havárie, naše domy by chátraly.

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) V 9/2020 jsme ještě provedli 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 ke konci r. 2020 cca 1,6 mil a ke konci roku 2021 cca 5,5 mil Kč plus dalších cca 1 mil Kč jako rezervu na havárie.

Na základě rozhodnutí schůze č.8/2020 výbor 5.6.20 vyzval dodavatele (Panel servis) k návrhu dodatku ke smlouvě č. 170807 (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. 2021s tím, že bychom v r.21 profinancovali pro všechny dodavatele cca 7,1 mil.Kč a firmě Panel servis bychom bezúročně dopláceli ještě v r.2022**

AVS Panel servis předložil 29.6. pracovní verzi návrhu dodatku SoD č.6, vč. rozpočtu a splátkového kalendáře k jednání. **Cena 8 309 904 Kč vč. DPH.** K tomu dále přistoupí platby ostatním dodavatelům 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 (resp. 9,7 mil.Kč vč. rezervy)**

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	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 , Ing.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:
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). Bez závěru, protože firma se odchýlila od zadání – zápis 18/2020.Dle jejího vyjádření je **30 Kč/m2/měs do FO málo.**

Další jednání 14.10. v 18 hod. se neuskutečnilo, odloženo (koronavirus)

4. Pohoda, bezpečnost a náklady bydlení

4.1. Pořádek u popelnice

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

Na schůzi č.18/2020 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.

Po diskusi k rozhodnutí ani 7.10. nedošlo. Zápis 18/2020

Většinový názor členů výboru v diskusi byl **odložit rozhodnutí ve věci vybudování dělící stěny v prostoru popelnic o cca ½ roku**

To ale neguje záměr a podmínky VŘ ad 4.1.1.

Výsledky VŘ ad 4.1.1. jsou tímto bez dalšího vyjednávání nepoužitelné.

Další postup ve věci VŘ „Domovní služba“:

- a) Jednat s vítězem VŘ (příp. i s druhým v pořadí o smlouvě za změněných podmínek (nebude stěna u popelnic) – (4-0?-0) v náhradním korespondenčním hlasování (stav k 27.10.) - **výborem přijato**
- b) Odmítnout všechny nabídky, jednat s First o ponechání stávající smlouvy (0-0?-0) – **výborem nepřijato**

Pozn.: jeden hlas člena výboru byl v hlasování výše nedostupný

Výbor uložil předsedovi seznámit účastníky VŘ s vyhodnocením a s dalším postupem výboru. Výbor bude jednat o uzavření smlouvy za změněných podmínek nejprve s vítězem VŘ ad 4.1.1., v případě neúspěchu pak postupně s dalšími uchazeči v pořadí dle výsledků ad 4.1.1. Stávající smlouva s First/Hepy bude zatím ponechána v platnosti

4.30. Vandalismus a nepořádek v našich domech

Zápis č.14/2020. Na Moskevské poškozena info skříňka. Prostory u popelnic opět vlastníci zanesli odpadem, který patří do sběrných dvorů.

4.31. Výtahy (V.Zasadil)

Všechny výtahy jsou v běžném provozu. Inspekční prohlídky byly provedeny další provoz výtahů do roku 2026 nebyl omezen,

6. Různé

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

Pí Drboutová, od 1.1. nebo 1.2.2021. Dořešit

Příští schůze výboru bude 11.11. 2020 (do odvolání budou schůze prováděny korespondenčním způsobem). Zápis budou vlastníkům předkládány na www.vrumo.cz (jako obvykle)

Zapsal: H. Nekolová

za správnost : V. Zasadil