

Zápis č.2/2021

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

konané korespondenčním způsobem od 15.1.2021 do 9.2.2021

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

KK:

Výbor je usnášeníschopný.

Hosté:

1. Zahájení

Nouzový stav neskončil, je prodloužen a vláda opatření dále stvrzuje. To má vliv i na činnost SVJ. Osobní kontakt je omezen. Kontakt mezi členy výboru, se správní firmou i kontakt výboru s vlastníky se omezuje na internetová sdělení, výjimečně na osobní jednání za účasti omezeného počtu osob, zpravidla (1+1). Virtuální schůze výboru č.22/2020 byla prodloužena do ledna 2021 a je uzavřena zápisem jako č.1/2021. Další schůze výboru budou ještě prováděny virtuálně, bez osobní účasti členů výboru. V případě potřeby bude výbor pracovat v omezeném osobním kontaktu.

***Pokud se situace do jara nezlepší, výbor uvažuje s využitím tzv. „lex covid“** (<https://www.bytovadruzstva.cz/>, <https://www.zakonyprolidi.cz/...601>)*

) provést shromáždění vlastníků způsobem „per rollam“. Domovní schůze, ani jiné akce, podmíněné shromážděním většího počtu osob, však do odvolání výborem svolávány nebudou.

Vlastníci budou nadále, v souladu se stanovami SVJ, informováni zápisy ze schůzí výboru, zprávami a sděleními na vrumo.cz a také v domovních skříňkách (pokud je místní vandalové ještě nezničili). Mohou komunikovat e-mailem a mohou požádat, nejsou-li nemocní, nebo v karanténě, o osobní jednání (rovněž v omezeném počtu osob).

2. Havárie, údržba a opravy

2.45. Periodické revize HDV Uzb, Mo v r.2020 (L.Bulant, V.Zasadil)

Podrobná informace včetně úplného výpisu závad je přílohou zápisu č 21/2020.

Na závěrečný výrok revizní zprávy musíme reagovat s plnou vážností.

Provedení revize bylo za 73 000 Kč (zhotovitel není plátcem DPH).

Po dvou kolech jednání s fou Dragonlight/ASEB bylo dohodnuto provedení opravy v nezbytném rozsahu a 3.2.21 jsme dostali příslušné nabídky na opravy, kterými je podmíněno obnovení souhlasu s provozem HDV v domech:

Uzbecká 1463 – 84 034 Kč + DPH

Moskevská 1464 – 69 039 Kč + DPH

Výbor ve zrychleném režimu tyto nabídky projednal a dne 5.2. byly opravy cestou SF First objednány

2.47. Oprava hlavního potrubí přívodu SV (V.Kubásek, V.Zasadil)

Zápis č.21/2020. Oprava byla provedena v rozsahu, umožňujícím normální dodávku SV a TUV do všech jednotek ve všech domech. Ve druhé etapě bude potrubí doplněno chybějícími částmi a uvedeno do původního stavu, ve třetí etapě bude řešena možnost alternativní dodávky vody do rozvodného systému z přívodu SV do čp.1464 (pro případ nouze)

2.48. Oprava potrubí výstupu TUV z výměníku v čp. 1463 (V.Zasadil)

Oprava provedena. Zápis č.1/2021

2.50. Zatečení do střech domů a do garáží (T. Jirman, V. Zasadil)

Zápis č.1/2021

Dalším jednáním s dodavateli vč.vymezení rozsahu, ceny a termínu prací byli pověřeni T. Jirman, V. Zasadil.

- a) Oprava přechodů vodorovné izolace do svislých zdí zalitováním – AS minar, celkem 50 000 Kč. Na čp.1464 hotovo, na 1463 přerušeno kvůli počasí.
- b) Sondy a odkrytí izolace k objasnění příčiny zatékání zatím z důvodu počasí provedeny nebyly. Nahlášeno jako škodní událost pojišťovně.

3. Plán oprav

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

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

Čp. 1461 hotovo, v čp.1462 bude provedeno až v r.2021-22 .

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 v r.2020 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 ekonomické a sociální situace v ČR (v r.2022).

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

Zatím:

- a) V 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 činil minus 1 003 294 Kč)
- c) Do 8/2021 bude splacen úvěr (10 mil Kč s přísl, použit pro rkst čp.1464 a 1461 v r.2018, 19)).
- d) V 9/2020 jsme provedli opravu nákl. výtahu na Moskevské za 489 573 Kč vč. DPH (uhrazeno v 11/20)
- e) V r. 2020 a 21 budeme z FO hradit jen obligatorní platby, běžnou údržbu, havárie, projekty, část rkst na čp.1462.

Takto očekáváme při příspěvku 30 Kč/m2/měs do FO pro rekonstrukci čp. 1462 naakumulovat do konce r. 2020 cca 1,6 mil, do konce 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.

AVS Panel servis předložil 29.6. pracovní verzi návrhu dodatku SoD č.6, vč. rozpočtu a splátkového kalendáře. Cena k jednání 8 309 904 Kč vč. DPH. K tomu dále přistoupí platby ostatním dodavatelům za rekonstrukci EPS a přeložku sítě UPC. Úplné náklady na Vr2 očekáváme na obdobné úrovni jako na čp.1461, tj. cca 9 mil.Kč vč. DPH. Rekonstrukce na čp. 1462 by mohla proběhnout už ve 2.pol. 2021 s tím, že bychom v r.21 profinancovali pro všechny dodavatele do výše cca 7,1 mil.Kč a firmě Panel-servis bychom bezúročně dopláceli ještě v r.2022 (zápis č.19/2020).

V r.2022 proběhne závěrečný audit před připojením EPS na CPO HZS. Mohou z něho vyplynout ještě další požadavky a náklady, které předem neznáme.

Ve věci stavebního dozoru výbor rozhodl do zápisu č. 8,9,10/2020. Bude jej vykonávat člen výboru T.Jirman, který pro to má všechny potřebné kvalifikace.

U fy AVS Panel servis byla vyžádána aktualizace projektu a rozpočtu k lednu 2021.

3.5. Orientační 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

Zápis č.21/2020

Jednání výboru s firmou Dobrá rekonstrukce s.r.o. proběhlo dosud bez závěru, protože firma se odchýlila od zadání – zápis 18/2020. Dle jejího vyjádření je ale 30 Kč/m2/měs do FO málo.

Další jednání odloženo na neurčito.

Protože spolupráce nesplňuje naše očekávání (zápis č.20/2020), výbor zváží, zda s firmou Dobra rekonstrukce budou pokračovat. Zatím její pokračování odložil.

4. Pohoda, bezpečnost a náklady bydlení

4.1. Domovní služba a pořádek u popelnic

4.1.1. Reorganizace domovní služby

Zápis č.16-21/2020

Na schůzi č.18/2020 rozhodl výbor v tajném hlasování o vítězi VŘ a pořadí nabídek takto:

- | | |
|--|--|
| <i>1. Inkobau s.r.o. – 8 bodů</i> | <i>paušál 83 614 Kč/měs. (není plátcem DPH).</i> |
| <i>2. AVS Panel Servis – 9 bodů</i> | <i>paušál 101 960 Kč/měs vč. DPH</i> |
| <i>3. First s.r.o. + Hepy s.r.o. – 13 bodů</i> | <i>paušál 170 000 Kč/měs včetně DPH</i> |

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

Zápis č.7/2020, 16/2020, 19/2020.

Ve druhém kole se VŘ zúčastnil již jen jeden soutěžitel (Inkobau s.r.o.), který nabídl dělicí stěnu v obou prostorech (1461, 1462) za 83 614 Kč (není plátcem DPH) a tím ve VŘ zvítězil.

Výbor uvažuje i o dalších variantách uspořádání prostorů u popelnic (viz obr. v příloze č.2).

4.1.3. Zahájení činnosti domovní služby dle 4.1.1. a 4.1.2 (V.Zasadil, V.Kubásek, H.Nekolová)

Průběžně probíhají jednání za účelem prověřit personální zabezpečení denní i noční služby, odborná oprávnění a kalkulaci financování na bázi paušálu. Jeví se, že doklady předložené formou Inkobau, by jako podklad k zajištění budoucí SoD stačily. Vedeme dosud alternativně jednání také s firmou First. Detailně projednat technické provedení a cenu dělicích stěn.

4.1.4. Třídění odpadů z domácností v prostorech SVJ (L.Bulant, T.Jirman)

Zavádět postupně v uzamčených prostorech SVJ v návaznosti na plnění úkolů ad 4.1.1, 4.1.2, a související technické podmínky (manipulace, odvoz a likvidace), v koexistenci s provozem v prostorech u popelnic a provozem sběrných míst MČ P10 K tomu:

a) Navrhnout k diskusi sortiment tříděného odpadu v prostorách SVJ

4.30. Vandalismus a nepořádek v našich domech

Zápis č.14/2020. Na Moskevské poškozena info skříňka. Prostory u popelnic opět vlastníci (zejména z Moskevské a Vr 1) zdatně zanášejí odpadem, který patří do sběrných dvorů. Činí tak i po vyvezení hromad v lednu (bylo to rekordních 6 mobilních kontejnerů za 42 tis Kč)

4.31. Výtahy (V.Zasadil)

Všechny výtahy jsou v běžném provozu. Inspekční prohlídky byly provedeny (8/2020) - další provoz výtahů je dle výsledků inspekčních prohlídek možný do roku 2026.

Provozní spolehlivost je nyní, po dlouhém trápení s OTISem v r.2019 opět velmi dobrá, nejlepší od r.2012. Náklady na opravy a údržbu výtahů i parametry spolehlivosti v letech 2012-2020 jsou podrobně uvedeny v příloze č.1. Provedené opravy čtyř výtahů v r.2019-2020 se osvědčily.

6. Různé

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

Pí Drboutová, požádala 7.10. 2020 a znovu 5.1.2021 o pronájem místnosti č.127/1461 od 1.2.2021 (zápis č.18/2020). Dořešit do 31.1.2021.

6.92. Neplatiči (H.Nekolová)

Zápis č.1/2021

6.93. Žádost o snížení nájemného (L.Bulant, V.Zasadil, H.Nekolová)

S ohledem na pokračující nouzový stav a výhled požádala 15.1.21 fa BigBoard o další snížení ceny pronájmu na 80 000 Kč ročně. Žádosti bylo vyhověno

6.95. Žádost o souhlas s umístění sídla Bauel s.r.o. v prostoru SČD č.122/1461

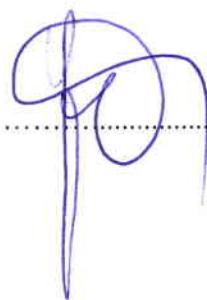
Jedná se o novou firmu, podnikající v oboru stavebních elektroinstalací. Společníky jsou p.Hrubín a p.Novotný (dosud spolupracující OSVČ). Prostor č.122/1461 je v pronájmu fy Panel servis s.r.o. (p.Hrubín). Na faktickém využití tohoto prostoru se umístěním sídla Bauel s.r.o. nic nezmění. Výbor žádosti vyhověl s tím, že souhlas platí po dobu trvání pronájmu prostoru 122/1461 společností Panel servis s.r.o.

Příští schůze (viz covid 19) výboru proběhne opět virtuálně do 23.2.2021.
Komunikace s vlastníky je upravena bodem 1 tohoto zápisu.

Zapsal: H. Nekolová



za správnost : V. Zasadil



VÝTAHY 2011 - 2020

Příloha č.1 (list 1)

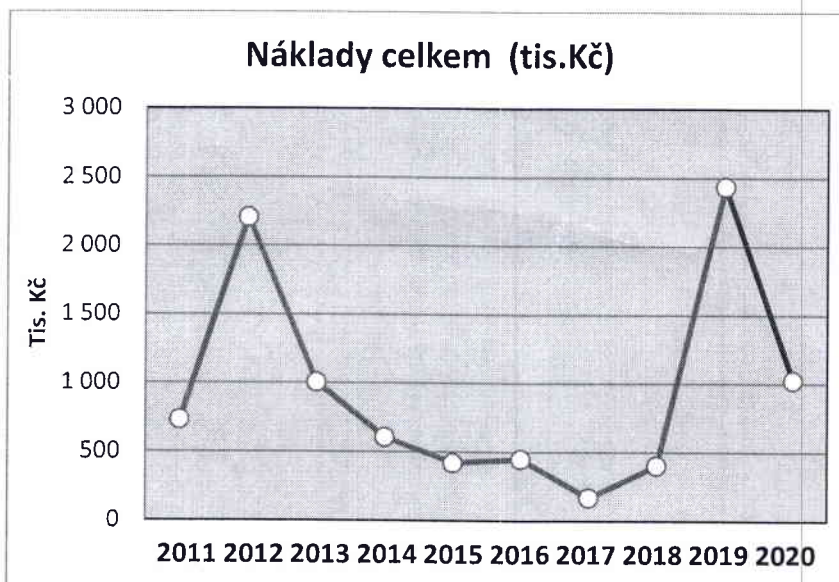
1. NÁKLADY (tis.Kč)

Vr 1461, 62												
	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Opravy	174	104	121	130	51	25	26	54	22			
periodická údržba	41	56	56	56	56	56	56	58	58			
Repase, modernizace, prevence	240	0	0	0	0	6	0	353	0			
jiné	0	0	0	0	0	0	0	0	0			
celkem	455	160	177	186	107	87	82	465	80			
z toho periodická údržby + opravy	215	160	177	186	107	81	82	112	80			

celkem za všechny domy												
	2011	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22
Opravy	588	565	190	292	171	198	95	152	400	275		
periodická údržba	146	146	252	252	252	252	56	252	260	260		
Repase, modernizace, prevence	0	1 498	564	0	0	0	18	0	1 778	490		
jiné	0	0	0	62	0	0	0	0	0	0		
celkem	733	2 208	1 006	606	423	450	169	404	2 438	1 025		
z toho periodická údržby + opravy	734	711	442	544	423	450	151	404	660	535		

	Uzb 1463												
	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23
Opravy	238	182	3	36	19	98	28	63	88	11			
periodická údržba	52	52	98	98	98	98	98	98	98	98			
Repase, modernizace, prevence	0	639	282	0	0	0	6	0	712	0			
jiné	0	0	0	62	0	0	0	0	0	33			
celkem	290	873	383	196	117	196	132	161	898	142			
z toho periodická údržby + opravy	290	234	101	133	117	196	126	161	186	109			

	Mosk 1464												
	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23
Opravy	192	209	84	135	22	49	42	17	258	242			
periodická údržba	52	52	98	98	98	98	98	98	98	98			
Repase, modernizace, prevence	0	619	282	0	0	0	6	0	712	490			
jiné	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0			
celkem	244	881	464	233	120	147	146	115	1 068	830			
z toho periodická údržby + opravy	244	262	182	233	120	147	140	115	356	340			



2. POČET VAD A PROVOZNÍ SPOLEHLIVOST

Příloha č.1 (list 2)

2. POČET VAD ZA ROK

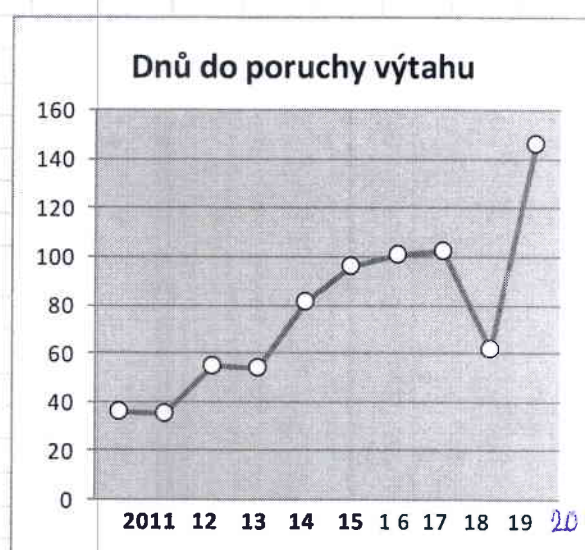
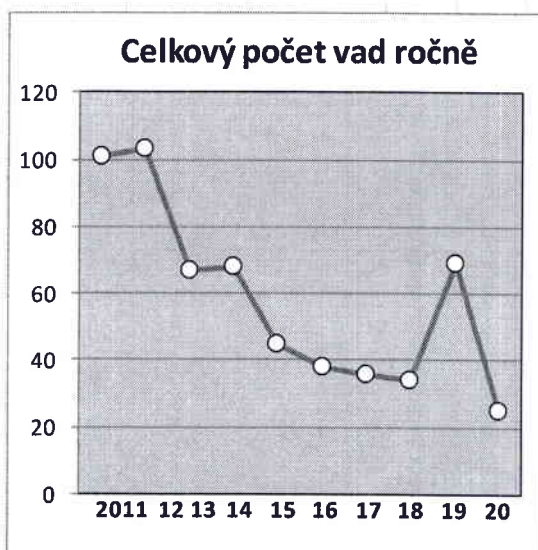
		2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
95 804	Vr 1461	8	14	18	15	11	12	3	3	7	2			
95 805	Vr 1461	14	19	10	14	6	7	6	6	11	7			
95 806	Vr 1462	3	5	5	1	4	4	4	2	0	0			
95 807	Vr 1462	6	4	3	2	2	1	1	3	3	0			
95 808	Uzb	6	9	0	5	1	2	4	5	7	9			
95 809	Uzb	20	7	1	9	2	1	5	4	6	0			
95 810	Uzb	9	3	1	2	1	1	2	0	4	0			
95 811	Mo	13	9	10	13	1	2	5	3	11	1			
95 812	Mo	15	26	16	5	6	2	1	6	14	0			
95 813	Mo	7	7	3	2	11	6	5	2	6	6			

celkem	SVJ	101	103	67	68	45	38	36	34	69	25			
průměr na 1 výtah	SVJ	10,1	10,3	6,7	6,8	4,5	3,8	3,6	3,6	6,9	2,5			

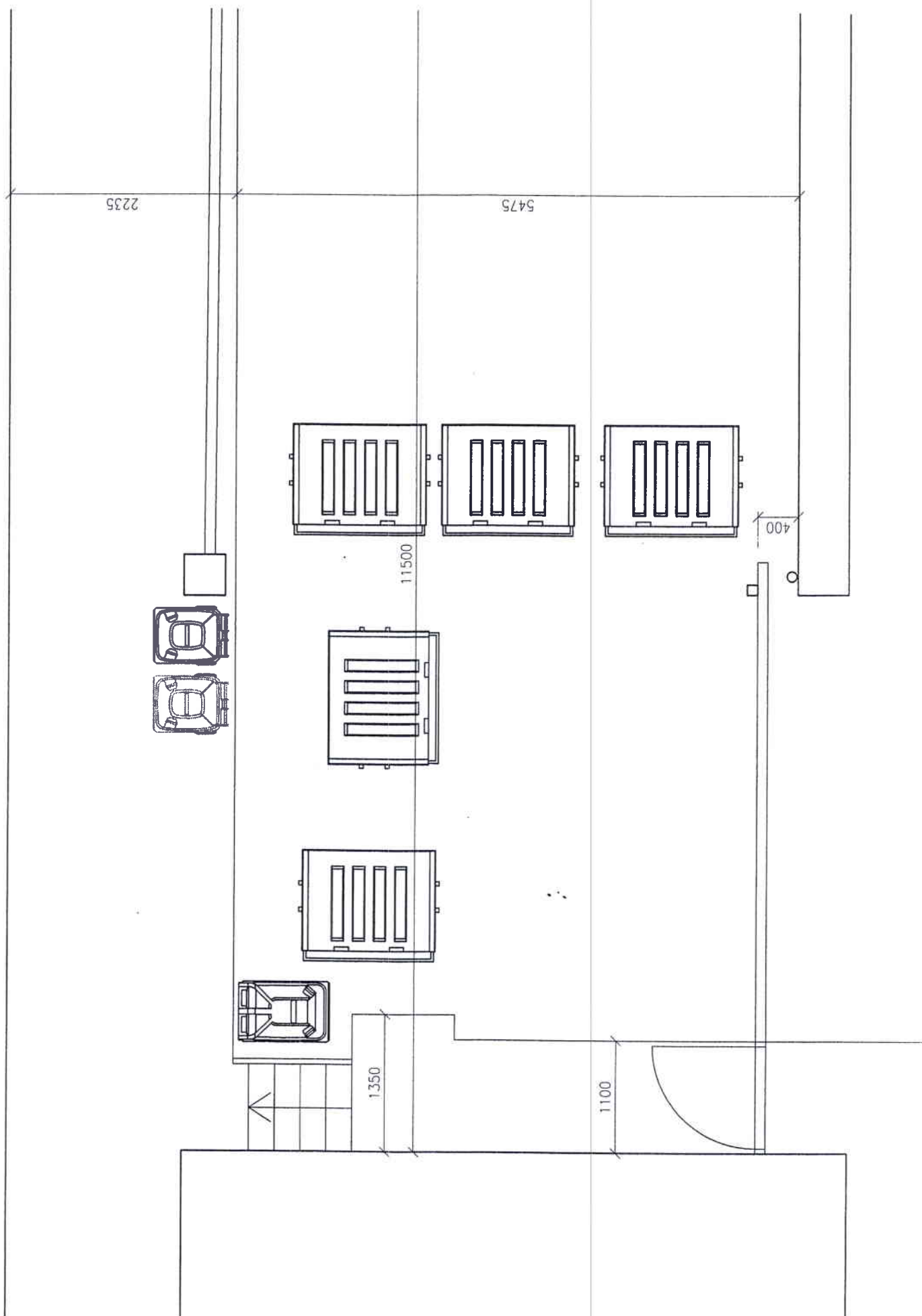
výtahy s kritickou četností		50	68	54	47	34	25	15	12					
ostatní výtahy		51	35	13	21	11	13	21	22					

3. PRŮMĚRNÝ POČET DNŮ DO PORUCHY VÝTAHU (POČET DNŮ MEZI OPRAVAMI)

Počet dnů provozu do poruchy	36	35	54	54	81	96	101	102	62	146				
------------------------------	----	----	----	----	----	----	-----	-----	----	-----	--	--	--	--

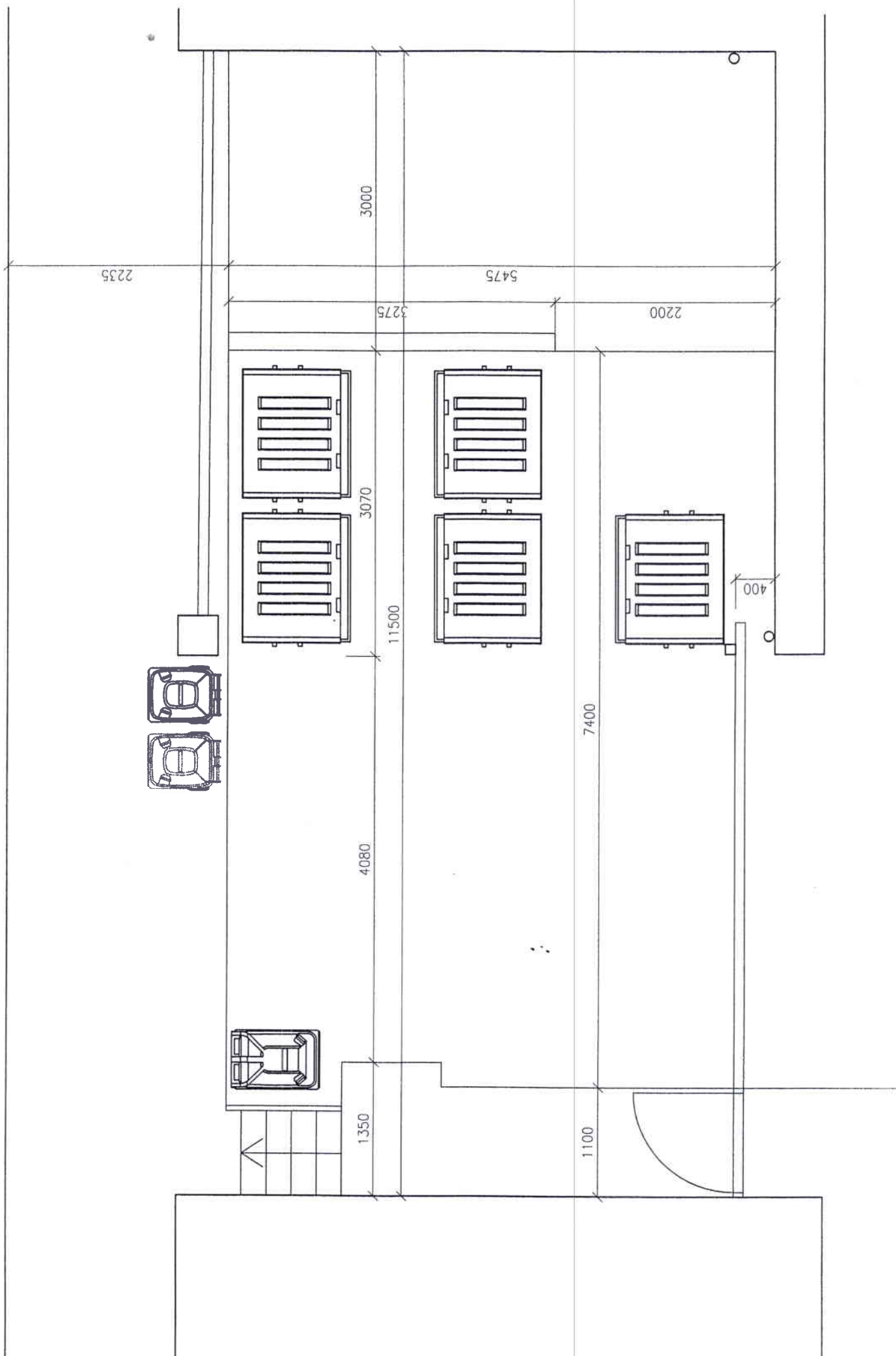


Příloha č.2 – stav nyní



Příloha č.2 – stav s dělicí stěnou

NAVROVAVANÝ STAV S DĚLICÍ STĚNOU



Příloha č.3 – stav s kontejnery na tříděný odpad

