

Zápis č.20

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

Dne: 28.5. 2014

Přítomni: Vladimír Zasadil, Hana Nekolová, V.Kubásek, , Jiří Železný, Libor Bulant

Omluveni: Karel Hošek,

Výbor je usnášeníschopný.

KK : Hana Konopásková, Věra Lukášová, I.Novák

Hosté: -

Program: **1. Zahájení**
2. Havárie a běžná údržba
3. Plán oprav
4. Pohoda, bezpečnost a náklady bydlení
6. Různé

1.Zahájení (V.Zasadil)

Shromáždění vlastníků bude 5. 6. 2014 od 17.00 v konferenčním sále ZŠ U Vršovického nádraží

Konečná redakce a rozhodnutí o materiálech, které budou předloženy shromáždění:

a) zpráva o činnosti výboru s přílohami

Doplněna na základě poznatků z domovních schůzí a připomínek členů výboru

b) zpráva o hospodaření – roční účetní závěrka r.2013

Navržené přílohy upraveny dle připomínek členů výboru

c) Plán oprav s komentářem

Byl podrobně diskutován na domovních schůzích i ve výboru, kde byly posuzovány varianty nejprve 40 a 35 Kč/m2, měs. Pokud by v plánu nebyla naplněna rezerva 2 mil.Kč ročně jako rozpočtová položka, jeví se jako dostatečná varianta 35 Kč/m2,měs. Byla navržena a diskutována i varianta 30 Kč/m2 měsíc, kterou navrhuje družstvo Garáže Moskevská s tím, že jakýkoli vyšší příspěvek ohrožuje jeho existenci, protože se nedaří zabránit odchodům družstevníků, kteří považují náklady na parkování v garážích za příliš vysoké. Ti pak požadují od družstva vyplacení svého družstevního podílu. Družstvo nemá dostupné zdroje k výplatě členských podílů odcházejících družstevníků, protože ze stejných důvodů se nedaří ani nábor nových členů. K tomuto vývoji došlo v důsledku snížení ceny v okolních garážových objektech.

Hrozící nestabilita družstva se dotýká mj. i cca 70 členů družstva, vlastníků bytových jednotek v našich domech. Proto výbor věnuje tomuto problému zvýšenou pozornost.

Na základě vyhodnocení názorů vlastníků i samotných členů výboru a KK bylo rozhodnuto doporučit shromáždění ke schválení variantu se sníženým příspěvkem vlastníků na dlouhodobé zálohy (fond oprav) na 30 Kč/m2/měsíc, doplněným příspěvkem na správní výdaje (krátkodobé zálohy), rozpočteným na jednotlivé jednotky rovným dílem v souladu s ustanovením NOZ §1180. Tento způsob a míra financování Plánu oprav a správních výdajů vyhovuje NOZ pokryje plánované náklady Plánu oprav a je ve střednědobé perspektivě vyváženým kompromisem názorů, zájmů a možností jednotlivých vlastníků. Tato varianta, co do nákladů vlastníků, je zhruba adekvátní

variantě Plánu oprav, zahrnujícího (tak jako dosud) i náklady na správu domů, s příspěvkem 35 Kč/m2,měsíc. Je výhodná, i když ne ve stejné míře, pro všechny vlastníky jednotek.

S ohledem na potřebu šetřit náklady na správu domu se výbor nebude doplňovat na počet sedmi členů. S ohledem na snížený počet členů ale výbor i KK potřebují náhradníky

2. Havárie a běžná údržba

V důsledku přívalových dešťů došlo 27.5.v domě Vr1461 k zatečení do el. rozvaděče (bez následků) a do výtahů (vyhořel ovladač nákladního). Náklady na opravu řešit jako pojistnou událost.

3. Plán oprav

3.2. Výměna stávajících oken za plastová (úkol č. 20 PO - V. Zasadil, L. Bulant, V. Lukášová)
Hotovo, závěrečná zpráva schválena a založena, proplatit zádržné částky.

3.3. Úprava vstupních prostor domů Uzb, Mo (L.Bulant, úkol č.12 Plánu oprav)
Zajistit vypracování prováděcí projektové dokumentace (do 30.4.2014) – očekáváme nabídky projektantů

3.4. Oprava oken na únikovém schodišti (úkol č. 19 Plánu oprav – V.Zasadil, V.Kubásek, L.Bulant)
- technickou dokumentaci k opravě oken u nouz. schodiště na severní straně Uzb,Mo považuje Ing Rieger ze své strany za dokončenou na úrovni stručné dokumentace, předané dříve, navrhuje koncepci upřesnit s Ing. Kratochvílem (varianty) – SVJ samostatně
- projekt na výměnu oken na hlavních schodištích Uzb, Mo (odhad do 4 000 tis Kč vč. DPH.)
Hotov. Ing.Rieger jej předal Stavebnímu úřad se žádostí o stavební povolení, památkářům a hasičům k vyjádření. Ukončení stavebního řízení očekává do konce června

3.5. Rekonstrukce terasy a průjezdu (úkol č.17 Plánu oprav – V.Zasadil, J.Železný)
- Upřesněné geodetické zaměření objektů SVJ zatím neprovádět – není nezbytné
- Na základě zpráv o pasportizaci vad a doporučení sanačních postupů rozhodnout o dalším postupu a sestavit zadání pro sanační projekty – do 30.6.)
- Nový vlastník Ing.Táborský upozornil na zatékání do svého NP (dříve drogerie Teta) a požádal o urychlené řešení

4. Pohoda, bezpečnost a náklady bydlení

4.1.2. Bezobslužný provoz EPS s napojením na PCO (V. Kubásek, L.Bulant).
Požárně bezpečnostní řešení bude realizováno dle nabídky fy KRASO (zápis č.8) do 30.6.2014

4.1.3. Odkoupení vrátnice od MČ P10. (Zasadil, Hošek)
Majetková komise rady MČ naši nabídku schválila a postoupila k dalšímu rozhodnutí radě MČ. Další postup dle požadavků a termínů vyhlášeného VŘ (sleduje K.Hošek).

4.4. Výtahy (V. Zasadil)

V součinnosti s OTIS zajistit provedení inspekčních prohlídek státním technickým dozorem.
Do 30. 6. 2014

4.5. Větrání

4.5.1. Domy 1461,2 v části s centrálními ventilátory (J.Železný, H.Konopásková)
podnět pana Nováka, řešit nepřístupný byt na stoupačce

4.7. Reklamace vyúčtování nákladů na topení (V. Zasadil, H. Nekolová).

Další postup dle zápisu č.12. Od SF First vyžádána odborná a právní podpora, předána výchozí informace. Urgováno 5.5.2014, odezva od PT stále není

4.8. Alternativní telekomunikační služby fy Poda

Smlouva o umístění zařízení je výborem schválena a oboustranně podepsána.

Realizátorem instalace je AP systém s.r.o., provede instalaci Od 2. do 30.6. 2014

6. Různé

6.1. ÚMČ P 10, ŠU,PU (K. Hošek)

Aktualizace zápisu SVJ v rejstříku – podá JUDr. Hejzman

ŠU v řešení: Pí Charvátová úraz, pojišťovna zamítla

P. Perlinger – dal návrh na vydání elektronického platebního rozkazu.

Zcizení hasičských komponentů, škoda cca 15 tisíc Kč, v řešení jako škoda, pojistnou událostí.

6.6. Periodická revize elektro SČD, nouzového osvětlení, hromosvodů (V.Kubásek, L.Bulant)

Zahájení a termín provedení revize domluví s p.Kreuzigem L.Bulant

6.8. Reklama fy PROFI-CZ (L.Bulant)

*Další postup probíhá v součinnosti s JUDr. Hejzmanem. **Prověřit očekávané náklady.***

6.10. Smlouva o součinnosti SVJ a MČ P10 při údržbě pochozích teras (V.Zasadil, K.Hošek)

Vypracován 2. protinávrh SVJ – 31.1. předán e-mailem Mgr. Eksteinovi.

Jednání Ekstein, Janů/Zasadil, Hošek 16.4. – 2. protinávrh SVJ je věcně na úrovni exekutivy akceptován – do 30.4. proběhne kontrola s ohledem na nový OZ – 14.5. nebyl dán návrh smlouvy k rozhodnutí do Rady MČ P10, ale MČ P10 zaslala výboru SVJ dne 21.května 3. protinávrh, dán k posouzení členům výboru a KK. Protinávrh se nedotýká navržených plnění MČ – 40 000 Kč ročně na běžnou údržbu, do 50%, max. do 360 000Kč ročně na opravy dle předložených faktur.

Výbor protinávrh schválil – odeslat zpět MČ.

6.13. Vršovická – vyčnívající úhelníky nad terasou (J.Železný, L.Bulant)

Cenový návrh od fy PKS na výrobu a od specialisty na výškovou montáž – do 12.5.

6.14. Skříně Telefonica O2 v 0NP Uzb (V.Kubásek)

Urgovat opravu

Zapsal: K. Hošek

Za správnost : V.Zasadil