

Zápis č.22/2012

ze schůze výboru Společenství Vršovická 1461,1462, Uzbecká 163, Moskevská 1464, Praha 10

Dne: 13. června 2012

Přítomni: Zasadil Vladimír, Nekolová Hana, Železný Jiří, Königsbauer Jan, Hošek Karel, Bulant Libor

Omluven: Kubásek Vítězslav

Výbor je usnášeníschopný.

KK: Konopásková Hana, Novák Ivo, Lukášová Věra

Program: **1. Zahájení** (V. Zasadil)

Zpráva o hospodaření SVJ v r. 2009-11 (H. Nekolová)

2. Požární bezpečnost (V. Zasadil, V. Kubásek, J. Železný)

3. Střechy (J. Železný, J. Königsbauer)

4. Výtahy (V. Zasadil, H. Nekolová, V. Kubásek)

5. Rekonstrukce otopné soustavy (V. Kubásek)

6. Různé

6. 1. Oprava zápisu v OR. (K. Hošek)

6.2. Vyčištění a oprava svodů dešťové vody z teras. (J. Königsbauer)

6.3. Oprava schodů Vršovická - Moskevská (J. Königsbauer)

6.4. Likvidace následků požáru (V. Kubásek, L. Bulant)

6.5. Pronájem SČD (L. Bulant)

6.6. Mytí oken (L. Bulant)

1. Zahájení (V. Zasadil)

V současném období vstupují do závěru práce na úkolu, který nám uložilo shromáždění vlastníků 10. 1. 2012. Je to odstranění vad z nálezu auditu účetnictví za rok 2009,10. Jedním z výstupů prací na tomto úkolu je následující zpráva:

1.1.Zpráva o hospodaření SVJ od 6.6.2009 do 31.12.2011 (H. Nekolová)

Je určena vlastníkům jednotek k přehledu o tom, jak byly využity finanční prostředky, které měsíčně zasílají do tzv. fondu oprav. Výboru společenství poslouží jako podklad pro analýzu výdajů v minulých obdobích a k plánování finančních prostředků pro další období, pro vyhledávání možných úspor a opatření k zajištění růstu efektivity budoucích výdajů.

Je zpracována základě komplexní prověrky účetních dokumentů a uvádí bilanci veškerých příjmů a výdajů SVJ od jeho vzniku do konce roku 2011. Základní struktura výdajů SVJ je následující:

- Na plánované a neplánované opravy, údržbu, zajištění provozu technologií, revize, odstranění následků havárií a vandalizmu
- Na stavební a technické úpravy domů dle „Plánu oprav“ - typu investiční akce a technická zhodnocení společných částí domů (vstupní portály, opravy střech, instalace měřidel...apod.)

- Na správu domu. Odměny, pojištění, konzultační, auditorské a poradenské služby, protipožární servis, deratizace, drobné administrativní nákupy, spojovací služby, poplatky bance a SIPO atd.

Po diskusi ve výboru za aktivní účasti přítomných členů kontrolní komise byl konstatován nadstandardní rozsah a úroveň předložené zprávy. Výbor poděkoval H. Nekolové z odvedenou práci a přijal závěr

Závěr: Zpráva je zpracována na základě vypořádání veškerých nejasností a důkladného ověření veškerých zde použitých dat. Podává obraz o dosavadním hospodaření společenství na úrovni bilance jeho příjmů a výdajů. Je zásadním dokumentem pro analýzu dosavadního hospodaření SVJ a východisek pro plánování budoucí činnosti SVJ. V návaznosti na ní budou také zpracovány zprávy o hospodaření výboru za r. 2012 a roky následující, které budou předkládány shromáždění společenství vlastníků.

Hlasováním (6-0-0) výbor zprávu schválil, přijal ji jako zásadní dokument pro koncepční práci výboru SVJ a uvolnil ji pro informaci členům společenství. V plném rozsahu bude zveřejněna na www.vrumo.cz. Na vyžádání ji mohou členové SVJ dostat i v písemné podobě.

2. Požární bezpečnost (V. Zasadil, V. Kubásek, J. Železný) – úkol č. 15 Plánu oprav

a) Požární bezpečnost s.r.o. - Ing. Ambrůžek (V. Kubásek)

Aktuální stav(ad rozhodnutí na 21. schůzi): odloženo na příští výbor 20. 6. 2012

b) Erbes, s.r.o. – J. Erben (J. Železný)

Aktuální stav (ad rozhodnutí na 21. schůzi): zástupci fy Erbes (p. Ředina) byla zapůjčena dokumentace stávající EPS. Úkol pokračuje, dále sdělit firmě Erbes upřesnění požadavků dle rozhodnutí výboru na 21. schůzi.

3. Střechy (J. Železný, J. Königsbauer), úkol č. 10 Plánu oprav

S využitím výsledků dosud provedených expertíz a rozhodnutí výboru na 20. schůzi předložila fa A. S. Minar nabídky na opravu střech, podložené technickými zprávami a nákladovými kalkulacemi:

3.1. Uzbecká 1463

- nové izolační povlaky na střeše strojovny a práce související
- demontáž a rekonstrukce vzduchotechniky a nadstaveb vzduchotechniky, montáž turboventilátorů
- oprava a doplnění kotvení izolačního povlaku na střeše vedle strojovny

Cena 574 274 Kč + DPH

3.2. Moskevská 1464

- oprava střechy nad lodžiem nová krytina Lindap na západní straně
- demontáž a rekonstrukce vzduchotechniky a nadstaveb vzduchotechniky, montáž turboventilátorů
- nové položení pochozích dlaždic, včetně separačních podložek

Cena 561 641 Kč + DPH

3.3. Vršovická 1461,2

- oprava štítových částí střechy, nový hydroizolační systém včetně klempířčiny

- demontáž a rekonstrukce vzduchotechniky a nadstaveb vzduchotechniky, montáž turboventilátorů
- oprava fasády a střešních pergol
Cena 1 131 675 + DPH

Nabídka na opravu střešních celkem 2 267 590 Kč + DPH

Cena nabídky přesahuje plánovaný objem finančních prostředků dle Plánu oprav na opravu střešních v r. 2012,3 celkem o 1, 067590 mil Kč.

V diskusi výbor konstatoval, že nabídka odpovídá závěrům a doporučením relevantních expertiz Ing.Kopeckého, kalkulace jsou podrobně podloženy a věrohodné. Zatékání všech domů, aktuálně pak do osmi bytů a SČD. Technický stav střešních se v průběhu času zhoršuje a bez neprodlené opravy je nebezpečí dalšího poškození střešních, domů a bytů silným větrem a přívalovými dešti. Je nebezpečí škod na domech a bytech postižených vlastníků. Zanedbaná údržba není předmětem pojistných plnění. Škody půjdou k tíži SVJ.

Převis nákladů nad plánovanou částku lze kompenzovat z jiných položek Plánu oprav, kde budou úspory (např. výtahy), takže plnění ostatních úkolů Plánu oprav nebude ohroženo a celkové náklady, plánované pro r. 2012 nebudou překročeny-

Závěr: Z pohledu vlastníků dotčených bytů jde o **havárii střešních**. Dílčími opravami se dosud **zatékání odstranit nepodařilo**.Vzhledem k tomu je nutné zajistit **neprodlené provedení oprav střešních domů v rozsahu dle předložené nabídky AS Minar**

Hlasováním 6-0-0 výbor nabídku přijal a schválil její uvolnění k neprodlené realizaci. Přítomní členové KK souhlasí

Úkol: Vyžádat od fy AS Minar návrh smlouvy - do 20.6.2012

4. Výtahy (V. Zasadil, H. Nekolová, V. Kubásek)

4.1. Zásadní oprava (repase) výtahů – (V. Zasadil, H. Nekolová) - *úkol č. 4,5,6 Plánu oprav.*

Zahájena firmou OTIS dne 12. 6. 2011, nejprve výtahy na Vršovické (zatím není harmonogram prací). Projednána možnost instalace kamer do kabin výtahů v rámci druhé fáze repasí (faceliftu kabin). Je to možné a technicky zvládnuté. Fa OTIS sama kamerové systémy nedodává, ale je ochotna při jejich zástavbě spolupracovat s jejich dodavatelem.

4.2. Průsaky do výtahové šachty Moskevská 1464 (V. Kubásek) – *úkol č. 11 Plánu oprav*

Dne 18. 6. 2012 nastoupí specializovaná firma na odstranění závady. V nultém podlaží je nutno provést výkop pro přístup k poškozenému potrubí. Po dobu opravy bude průchod touto chodbou omezen.

5. Rekonstrukce otopné soustavy – (V. Kubásek) - *úkol č. z 3 plánu oprav*

Dne 7. 6. 2012 a Ulimex předala dílo v rozsahu 2. etapy instalace v prostorách nebytů Vršovická. Zároveň připomněla svoji nabídku č. SMO-2012-340-0007 na provádění odečtů poměrových měřidel a rozúčtování spotřeby SV, TUV a tepla (dosud provádí fa Ista). Nabídka byla obratem posouzena a 9.6. 2012 byly firmě Ulimex zaslány doplňující otázky, na které obratem upokojivě odpověděla. M.j. garantuje softwarovou kompatibilitu v oblasti elektronického sdílení výsledků rozúčtování s jakoukoli správcovskou firmou. V souvislosti s rekonstrukcí topného systému již připravila i konkrétní algoritmus rozúčtování nákladů na teplo v našich domech s korekcemi na polohu bytu, počet, velikost a

typ topných těles. Na práce a materiál použitý při rekonstrukci poskytne dvouletou záruku. V rámci své nabídky neočekává problém na rozhraní měřidel, odečtů a rozúčtování.

V diskusi bylo upozorněno s odkazem na problémy s vyúčtováním za r.2010, že to tak nemusí být a naopak problémy nastat mohou, protože do vyúčtování r.2012 vstoupí dva nové subjekty – Ulimex a nová správcovská firma. To bude požadovat zvýšenou pozornost a zapojení členů výboru.

Roční cena odečtu a rozúčtování, předběžně zkalkulovaná pro rok 2012 činí:

- | | |
|-----------------------|------------------------|
| 1) Voda (SV+TUV) | 25 990 Kč |
| 2) Teplo | 39 517 Kč |
| 3) Datový výstup | 150 Kč |
| 4) Celkem za rok 2012 | 65 657 Kč + DPH |

V bodu 1) je cena srovnatelná se současnou cenou od fy Ista. Navýšení představuje odečet poměrových měřičů tepla v bytech, které do roku 2012 instalovány nebyly a neodečítaly se. Dle dostupných referencí jde o cenu obvyklou.

Hlasováním 6-0-0 byla nabídka fy Ulimex na odečty a rozúčtování SV, TUV a tepla přijata

Úkol : vypovědět smlouvu firmě Ista a uzavřít smlouvu s fou Ulimexu (V.Zasadil, do 30.6.2012)

6. Různé

6.1. Zajistit opravu zápisu v Obchodním rejstříku (K. Hošek)

Stav: potřebné podklady jsou k dispozici. Doložit výboru 20. 6. 2012. K. Hošek

6.2. Vyčištění a oprava svodů dešťové vody z teras. (J. Königsbauer, V. Kubásek) - úkol č. 16 Plánu oprav

a) požadavek výboru na úpravu ceny nabídky. Byl akceptován právním nástupcem fy Goriel Ing.Javůrkem (J. Königsbauer)

b) zajistit konkurenční nabídku Tommi (V. Kubásek)
není zajištěna

Závěr: Konkurenční nabídku se od počátku května dosud nepodařilo zajistit. Nebude-li do 20. 6. 2012 zajištěna, bude práce s ohledem na pokročilý čas zadána Ing. Javůrkovi

6.3. Oprava schodů Vršovická – Moskevská – úkol č. 8. Plánu oprav, (J. Königsbauer)

Práce byly ukončeny. Byly fakturovány vícepráce dle seznamu celkem na 14 000,- Kč bez vyžádání souhlasu s jejich provedením. Z toho výbor akceptuje 4 položky celkem za 6 400,- Kč.

Závěr: Opravy byly ukončeny.

Úkol : Závěrečnou kontrolu a převzetí díla zajistí J. Železný a J. Königsbauer včetně zápisu o převzetí

6.4. Likvidace následků požáru (V. Kubásek, L. Bulant, J. Königsbauer)

Mytí a natírání průjezdu (L. Bulant)

Nátěr, posuvné mříže v prostoru popelnic schválený na schůzi výboru č. 19 nebude zatím provedeno – není vyhovující nabídka

Úkol: zajistit vhodnou nabídku L. Bulant (do 20.6.)

6.5. Pronájem SČD (L. Bulant)

Další návrhy na pronájem reklamních ploch. Pí Hašková, p. Beran...

Závěr: Návrhy smluv předložit 20. 6. 2012 (L. Bulant)

6.6. Výběrové řízení na právní zastoupení ve věci vymáhání dluhů vůči SVJ (H. Nekolová)

H. Nekolová provedla výběrové řízení se 3 advokáty a předložila je výboru ke schválení. Hlasováním 6-0-0 bylo schváleno pořadí

1. JUDr. Zuzana Šmídová,
2. JUDr. Luboš Hejzman,
3. JUDr. Blanka Faltýnková

Závěr: Dlužníci dostanou poslední upomínku, ve které budou upozorněni, že dluh bude vymáhán soudně s tím, že náklady na soud a exekuce, kterými bude výsledně zatížen dlužník, mohou překročit 40 000,- Kč. Tato upomínka bude zaslána poštou (doručenkou) a zdvojena do bytové schránky.

6.7. Mytí oken (J. Bulant). Přesunuto z minulého výboru 13. 6. 2012

Závěr: Zahájit mytí oken. Hlasování. 3-0-3. Neschváleno. (bude znovu hlasováno po prázdninách)

6.8. Oprava poštovních schránek (vandalismus). (V. Zasadil)

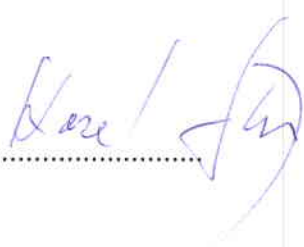
Závěr: Poškozené poštovní schránky opravit ve všech domech.

Zajistí: J. Königsbauer (Ing.Slavíček, TOMMI)

6.9. Informace o jednání KK

Závěr: Výbor SVJ vzal informaci na vědomí

6.10. Na schůzi 20.6.2012 předají členové výboru informaci o své přítomnosti/nepřítomnosti a zastoupení o prázdninách

Zapsal: K. Hošek 

Za správnost : V.Zasadil 