

Zápis č.23

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

Dne: 18.6.2014

Přítomni: Vladimír Zasadil, Hana Nekolová, V.Kubásek, , Jiří Železný, Karel Hošek,

Omluveni: Libor Bulant,

Výbor je usnášeníschopný.

KK : -

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 se konalo 5. 6. 2014 od 17.00 v konferenčním sále ZŠ U Vršovického nádraží.

- *zápis (K.Hošek, L.Bulant – do 30.6.)*

Přes veškerou snahu výboru bylo přítomno jen 69% platných hlasů, což nestačilo pro schválení Plánu oprav. Shromáždění vlastníků se tedy v co nejkratší době musí znovu svolat.

Příští schůze shromáždění vlastníků se bude konat 25.9.2014 v 17.00
v konferenčním sále ZŠ U Vršovického nádraží

- zajistit konferenční sál a přítomnost notáře (K.Hošek – *rezervováno - neprodleně předat objednávky*)
- program : změny a doplnění stanov (jen kvóra s ohledem na Plán oprav)
schválení Plánu oprav a generálního souhlasu se změnou užívání NP na byty
diskuse
- Pozvánky a plné moci vlastníkům do schránek do 30.6. (V.Zasadil, H.Nekolová, J.Železný)

2. Havárie a běžná údržba

a) 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 (pokud významně přesáhnou 5000 Kč).

b) Havarie vody Uzb 16.6. jihovýchodní stoupačka WC-koupelna – opraveno, dodávka TUV obnovena 17.6.

3. Plán oprav

Plán oprav byl před shromážděním podrobně projednán, dotazy a připomínky vlastníků vypořádány. Očekáváme jeho schválení v září. Pokračovat v přípravě jeho jednotlivých úkolů, zejména těch, které jsou pokryty dosud platným Plánem oprav.

3.2. Výměna stávajících oken za plastová (úkol č. 20 PO - V. Zasadil, L. Bulant, V. Lukášová)

Hotovo, závěrečná zpráva schválena a založena, proplaceny všechny zádržné částky.

Poděkování L.Bulantovi, J.Železnému, V.Lukášové

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 se 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*

3.6. Vrata Garáže, portál sprchy

- Oba vlastníci mají zájem zahájit rekonstrukci neprodleně na vlastní náklady, nečekat na schválení Plánu oprav.

Je to možné, pokud oba postoupí riziko, že Plán, resp .jeho relevantní položky nebudou schváleny. Následně může být provedena refundace nákladů dle předaných faktur – ta se může týkat jen toho, co lze v souladu s prohlášením vlastníka považovat za součást obvodové zdi budov....

- Pro řešení obdobných případů v budoucnosti přijal výbor hlasováním (5-0-0)směrnici ve znění:*

Směrnice pro financování a realizaci oprav a rekonstrukcí společných částí domu ve výlučném užívání jednoho vlastníka

1. Úvodní ustanovení

- a) Péči o společné části domu ve výlučném užívání jednoho vlastníka včetně jejich údržby a provozních oprav zajišťuje příslušný vlastník jednotky samostatně na svůj účet.
- b) Jejich opravy a rekonstrukce zásadního charakteru (dále opravy) je nutno plánovat. Mohou pak být provedeny, resp. financovány zcela, nebo částečně v rámci Plánu oprav SVJ, schváleném shromážděním vlastníků

2. Postup:

- a) záměr opravy projedná příslušný vlastník (dále vlastník) s výborem SVJ (dále výbor). Uvede mj. i předpokládaný rozsah a náklady opravy, způsob výběru dodavatele, způsob a termín realizace, likvidace odpadu, apod.
- b) Na základě výsledků projednání výbor zařadí/nezařadí opravu do návrhu Plánu oprav a doporučí/nedoporučí shromáždění vlastníků (dále shromáždění) její schválení v rámci Plánu oprav SVJ, včetně návrhu termínu realizace a hranice nákladů, které ponese SVJ.
- c) Vlastník může z vlastního rozhodnutí zahájit realizaci svého záměru dříve, než opravu a míru účasti SVJ na ní schválí shromáždění. V takovém případě bere na sebe veškerá rizika, plynoucí z případného neschválení, nebo jen částečného schválení návrhu výboru shromážděním.
- d) Nebude-li mezi výborem a vlastníkem dohodnuto jinak, provede vlastník opravu z pověření výboru svým jménem a na svůj účet. Výsledně mu budou náklady, v míře a dle zásad, schválených shromážděním, uhrazeny z prostředků SVJ.
- e) Po ukončení opravy vlastník podá výboru žádost o poskytnutí úhrady. Doloží ji kopiemi faktur za materiál a práce, jejichž úhradu/úcast na úhradě žádá.
- f) Vlastník umožní pověřeným členům výboru a kontrolní komise SVJ kontrolu všech relevantních skutečností, majících vliv na výplatu úhrady. Zejména předloží k nahlédnutí originály faktur a potvrzení banky, že tyto faktury byly uhrazeny. Doloží také, že fakturovaný materiál byl použit a fakturované práce byly provedeny.
- g) Výbor za účasti kontrolní komise SVJ projedná žádost vlastníka a rozhodne o provedení úhrady. Na tomto základě mu bude přiznaná částka neprodleně zaslána na jeho účet.

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)

Sdělením P10-061749/2014 oznámil ÚMČ P10, že zastupitelstvo schválilo vyhodnocení veřejné soutěže ve prospěch našeho SVJ. AK Pavlok nám předloží k podpisu kupní smlouvu za cenu 192 510 Kč

4.4. Výtahy (V. Zasadil)

V součinnosti s OTIS probíhají inspekční prohlídky. Ukončení očekáváme do 30.6.2014

Doporučení – v rámci běžné údržby vyměnit poškozené dveře na Vr 95 804, 5. (2x 49 tis + DPH, včetně mechanismů zavírání) – přijato hlasováním (5-0-0)

4.5. Větrání

4.5.1. Domy 1461,2 v části s centrálními ventilátory (J.Železný, H.Konopásková)

žádost pana Nováka, řešit nepřístupný byt na stoupačce

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

Pražská teplárenská vyřídila reklamaci fakturace tepla za rok 2012,13 neuspokojivě. Rozpor mezi PT a SVJ je zejména v hodnocení úniku tepla zkorodovaným potrubím napojení domů Vršovická na výměňkovou stanici.

Z toho plynoucí nároky, vznesené SVJ již PT neuznává a na opakované výzvy SVJ k dořešení reklamace nereaguje.

Výbor hlasováním (5-0-0) rozhodl zadat SF First dokončení tohoto sporného reklamačního řízení v zastoupení SVJ za potřebné právní a odborné podpory, a to za odměnu 50% z dodatečně vymožené částky.

4.8. Alternativní telekomunikační služby fy Poda (V.Zasadil, V.Kubásek, J.Železný)

Fa Poda požádala o možnost instalace svého zařízení v našich domech, aby mohla vlastníkům jednotek poskytovat obdobné – konkurenční telekomunikační služby, jako zde již poskytuje fa UPC.

Smlouva o umístění zařízení je výborem schválena a oboustranně podepsána.

Realizátorem instalace zařízení je fa APsystem s.r.o., provede instalaci od 23.6 do 20.7. 2014

dle upřesněného návrhu trasy tak, aby byly v max. možné míře šetřeny společné části domů.

Vedoucí úkolu za APsystem je p.Kardaš (tel.702014448), stavbyvedoucí p.Dombaj (725926820)

Zápis z úvodního jednání založen.

V průběhu realizace budou prováděny kontrolní dny a veden stavební deník.

Na Uzb a na Vr bude realizováno jedno vzorové podlaží, po schválení provedení instalace výborem budou provedena ostatní podlaží ve všech domech.

Signál bude přiveden ke každé jednotce v obytných podlažích, jeho připojení jednotlivým uživatelům bude provedeno po dohodě s vlastníkem jednotky, pokud o ně bude mít zájem.

Průběh prací na Uzb a Mo bude dozorovat V. Kubásek, na Vr1,2 J.Železný

Nutno zkoordinovat s průběhem revize ej. Instalace v SČD Uzb a Mo.

Instalaci plně financuje fa Poda, náklady SVJ budou nulové

4.9. Trávník na terase (V.Kubásek)

Po provedené diskusi rozhodl výbor hlasováním (5-0-0) takto:

a) Jednorázově trávník zkulturnovat – posekat trávu, vyřezat nálety, vyčistit trávník, prořezáním upravit okrasné dřeviny. Využít dřívější nabídku pí Drboutové (14 tis.Kč)

b) smluvně zajistit pravidelnou údržbu – sečení a čištění trávníku – dodavatele zajistit výběrovým řízením. Oslovit více zájemců (pí Drboutová, SF First, std...)

4.10. 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 původně 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 – odeslán zpět MČ. Jednat znovu, domluvit termín (K.Hošek)

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

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

6. Různé

6.1. ÚMČ P 10, ŠU,PU (K. Hošek)

Aktualizace zápisu SVJ v rejstříku – podal JUDr. Hejtman, změna provedena

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

6.2. Pronájem SČD

P. Stolička (Mo), p.Motlík (Uzb) – zatím bez rozhodnutí

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

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

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

urgovat

6.14. Skříně Telefonica O2 v ONP Uzb (V.Kubásek)

Urgovat opravu. Posoudit alternativní nabídku p.Krampery

Zapsal: K. Hošek



Za správnost : V.Zasadi

