

Zápis č.3 /2021

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

konané korespondenčním způsobem od 9.2.2021 do 28.2.2021

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

KK:

Výbor je usnášeníschopný.

Hosté:

1. Zahájení

Nouzový stav neskončil, bude zřejmě prolínat celým rokem 2021. 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). Další schůze výboru budou ještě prováděny virtuálně, bez osobní účasti členů výboru. V případě potřeby ale bude výbor pracovat v omezeném osobním kontaktu.

Zahajujeme přípravu shromáždění s využitím tzv. „lex covid“ (<https://www.zakonyprolidi.cz/cs/2020-601>) **způsobem „per rollam“.** Domovní schůze, ani jiné akce, podmíněné shromážděním většího počtu osob, do odvolání výbor svolávat nebude.

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

2. Havárie, údržba a opravy

2.45. Periodické revize HDV (hlavních domovních vedení) Uzb, Mo v r.2020 (L.Bulant, V.Zasadil)
Zápis 21/2020, 1,2/2021. Oprava v obou domech provedena

2.47. Oprava hlavního potrubí přívodu SV (V.Kubásek, V.Zasadil)
Zápis č.21/2020., 1,2/2021. O dodávce potřebných dílů pro 2.etapu jednáme.

2.50. Zatečení do střech domů a do garáží (T. Jirman, V. Zasadil)
Zápis č.1/2021, 2/2021

Dalším jednáním s dodavateli o rozsahu, cenách a termínu prací byli pověřeni T. Jirman, V. Zasadil.

- a) Oprava přechodů vodorovné izolace do svislých zdí zalištováním – AS minar, celkem 60 338 Kč.Na čp.1464 hotovo, na 1463 hotovo.*
- b) K zatečení do garáží došlo prolínáním zadržené vody po vytrvalých deštích ze záhonu pod izolaci v okolních plochách. Likvidace škody v garážích byla uplatněna u pojišťovny Alianz. Technik Alianz provedl záznam o prohlídce.. Pojišťovna očekává požadavek poškozeného na výši plnění.*
- c) V ohraničení záhonu bude zřízen chrlič pro vypouštění vody, kterou zemina již nedokáže zadržovat.*

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 odeznění pandemie covid 19 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:

- V 6/2020 byly splaceny odložené splátky za opravy výtahů č. 95805, 95808 a 95812 (1 778 151 Kč)*
- Do 12/2020 vyrovnáme záporný zůstatek FO (k 31.12.19 činil minus 1 003 294 Kč)*
- Do 8/2021 bude splacen úvěr (10 mil Kč s přísl, použit pro rkst čp.1464 a 1461 v r.2018, 19)).*
- V 9/2020 jsme provedli opravu nákl. výtahu na Moskevské za 489 573 Kč vč. DPH (uhrazeno v 11/20)*
- 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.

V souvislosti s blížícím se zahájením rekonstrukce čp. 1462 dostal výbor dvě kritické připomínky vlastníků, které byly vypořádány. Aby rekonstrukce proběhla hladce a v porozumění všech vlastníků, výbor zahájil plošnou individuální komunikaci s vlastníky na čp.1462. Pro připomínky vlastníků je nyní krom běžných komunikačních prostředků k dispozici schránka v 0p u výtahů.

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 Dobra rekonstrukce s.r.o. - 30 Kč/m2/měs do FO je málo.

Protože spolupráce nesplňuje očekávání (zápis č.20/2020), výbor další jednání s fou Dobra rekonstrukce s.r.o. 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:

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

K využití nabídek zatím nedošlo. (4.1.3. a 4.)

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. K využití vítězné nabídky zatím nedošlo, (4.1.4.)

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

Proběhlo prověření personálního zabezpečení denní i noční služby, odborná a kalkulaci paušálu. Jeví se, že vítězem VŘ může být uzavřena SoD. Vyhlášené podmínky VŘ však ještě budou změněny (4.1.4.)

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

Problém třídění a likvidace odpadů v našich domech má dvě úrovně:

- 1) **Základní nezbytná** – tj. zamezení tvorby hromad netříděného "makroodpadu" z rekonstrukcí a vyklizení bytů (typu stavební odpad, nábytek, matrace, pračky, ledničky, atd.), dosud často anonymně vyhazovaného do prostoru popelnic (č.102 a 202). Jde o usměrnění vlastníků k vyklizení takového odpadu do městských sběrných dvorů. Také o třídění a odvoz takového odpadu, který přesto do prostorů 102, 202 pronikne, nebo tam bude odložen řízeným (zpoplatněným) způsobem. Dosud divoce tvořené hromady všeho možného blokují prostory č.102 a 202., vymykají se základním hygienickým požadavkům a vystavují nás nebezpečí pokut. **Řešení je kategoricky naléhavé.**
- 2) **Nové požadavky** - tj. třídění a odvoz odpadu z běžného provozu domácností v souladu s trendem vývoje evropské a české ekologické legislativy. Třídění odpadů v uzamčených prostorech SVJ je na bázi dobrovolnosti podporované MČ P10. Cena odvozu směsného odpadu průběžně roste.

Výbor vzal v úvahu obě úrovně problému, přehodnotil a doplnil dřívější rozhodnutí takto:

- a) Oba prostory č.102 a 202 budou vybaveny nástěnnými výstražnými a informačními tabulkami dle přílohy č.3 zápisu č.21/2020. Tabulky zajistí L.Bulant, alternativně V.Zasadil a H.Nekolová
- b) Prostor 102 bude vybaven a provozován s dělicí stěnou dle původního rozhodnutí ad 4.1.1. a 2. Tříděný odpad z čp. 1461 a 4 bude shromažďován v místě sběru, provozovaném MČ P10 v průjezdu na rohu čp.1464.
- c) Prostor 202 nebude dělicí stěnou vybaven, krom 5 kontejnerů na směsný odpad bude v součinnosti s ÚMČ vybaven 3 kontejnery na odpad tříděný (papír, plasty, nápojové kartony), vyváženými péčí MČP10 (zajistí T.Jirman).
- d) Běžný provoz v obou prostorech, vč. sledování kamerami bude zajišťovat domovní služba. Výbor jej bude vyhodnocovat a přijímat další opatření

4.30. Vandalismus a nepořádek v našich domech

Zápis č.14/2020. Na Moskevské stále zůstává poškozena info skříňka. Prostory u popelnic opět vlastníci (zejména z Moskevské a Vr 1) zanášejí odpadem, který patří do sběrných dvorů.

Anonymní vandalismus obyvatel domů narůstá. Nikdo se necítí odpovědný za ušmudlané stěny a poškozené dveře na chodbách, za odpadky odkládané ve společných prostorách, za znečišťování severních schodišť holuby, nalétající otevřenými okny.

To se až dosud hradí ze společných prostředků celého SVJ.

V období leden/únor bylo vyvezeno 6 mobilních kontejnerů odpadu, vyházeného vlastníky do prostoru popelnic, z toho 4 z prostoru 1461/1464 a 2 z prostoru 1462/1463

4.31. Výtahy (V.Zasadil)

Zápis 2/2021. Všechny výtahy jsou v běžném provozu. Inspekční prohlídky byly provedeny (8/2020) - další provoz výtahů je možný do roku 2026. Jsou poškozovány a strhávány samolepky v kabinách výtahů s kontakty na osoby, oprávněné k případnému vyproštění osob.

6. Různé

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

Dořešeno

6.94. Regály do archivu výboru (V.Zasadil)

Skříně v archivu výboru jsou přeplněné, elektronické bloky, demontované při opravách výtahů jsou volně uloženy ve strojovnách. Potřebujeme další úložné prostory pod uzavřením. Výbor schválil nákup regálů v ceně do 10 tis Kč celkem. (5-0-0).

Příští schůze (viz covid 19) výboru proběhne opět virtuálně od 1.3. do 22.3. 2021.
Komunikace s vlastníky je upravena bodem 1 tohoto zápisu.

Zapsal: H. Nekolová 

za správnost : V. Zasadil 