

Zápis č. 40

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

Dne: 4.12. 2013

Přítomni: Vladimír Zasadil, Hana Nekolová, Vítězslav Kubásek, Karel Hošek, Jiří Železný, Libor Bulant

Omluveni: -

Výbor je usnášeníschopný.

KK : Hana Konopásková, Ivo Novák

Hosté: -

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

1.Zahájení (V.Zasadil)

a) **Stavy na účtech SVJ k 30.11.2013 (H.Nekolová)**

- Spořicí účet : 22 147 737, 20 Kč
- Běžný účet : 3 968 652, 57 Kč

b) **Školení 21.11.13 (V.Zasadil, H.Nekolová)**

Bylo zaměřeno především na změny v legislativě a technice poskytování služeb v oblasti bydlení, související s novým Občanským zákoníkem (NOZ)

- Zákon o službách 67/2013 – účinnost od 1.1.2014 - upravuje některé otázky související s poskytováním plnění při užívání bytů a nebytů v bytových domech (určování záloh, rozúčtování, vyúčtování nákladů za služby, písemná ujednání, osoby rozhodné – bydlí spolu v jednotce déle než 2 měsíce...)
 - NOZ 89/2012 Sb – platnost od 1.1.2014 (může být odloženo...), ministerstvo pro místní rozvoj vydá opět vzorové stanovy SVJ (zatím nezpracovány). K NOZ budou ještě vydána prováděcí nařízení vlády. Doporučeno - nahlížení do dokumentace SVJ a pořizování kopií regulovat zpoplatněním.
 - Vyhl. 372/2001- rozúčtování nákladů na teplo a TUV – bude platit i nadále, s ohledem na NOZ projde novelizací (zatím nevydáno)
 - Vyhl. 194/2007 – ze dne 17.července 2007 – pravidla pro vytápění a dodávku TUV zůstává v platnosti
 - Vyhl. 285/2011 – **ujednocuje lhůtu k ověření měřidel SV a TUV na 60 měsíců**, pokud jsou používána pouze k rozúčtování nákladů konečným spotřebitelům.
 - Poměrová měřidla spotřeby tepla na vytápění (RTN) **žádnému ověřování nepodléhají**
 - Úspory energie a s tím souvisejících nákladů – z celkového množství energie, která se v Evropě vyrobí, spotřebují budovy 40% (doprava 32%, průmysl 28%). U budov dominuje tepelná energie a v jejím rámci tepelná energie na vytápění. Proto důraz na její úspory.
- Doporučený postup : **regulace – měření – okna – zateplení**

c) **Privatizace nebytových prostorů pokračuje** (V. Zasadil)

Po NP 1464/340 (garáže) dochází k privatizaci dalšího velkého NP 1462/309 (dříve drogerie Teta). Tento nebytový prostor získali společně pánové Ing. Tábořský, Ing. Kovařík a Ing. Semerák, kteří jej hodlají rozdělit na několik navzájem oddělených menších obchodních jednotek. Tato úprava se dotkne i vnějšího vzhledu budovy, což podléhá řádnému stavebnímu řízení ve smyslu stavebního zákona. Účastníkem tohoto řízení s právem vyjádření se, případně i namítání, jsou všichni spolumajitelé dotčených nemovitostí, tedy vlastníci bytových a nebytových jednotek v domech našeho SVJ. Aby stavební řízení bylo administrativně zvládnutelné a zároveň co nejméně zatěžovalo spolumajitele dotčených nemovitostí, vypracovali výše uvedení vlastníci NP 1462/309 návrh „**Smlouvy o právu provést stavbu**“ sestavený dle doporučení Stavebního úřadu ÚMČ P10. S tímto návrhem již začali kontaktovat vlastníky jednotek v našich domech a předkládají jim jej k podpisu.

Poté, co noví vlastníci NP 1462/309 a tedy i zároveň noví členové našeho SVJ písemně ujistili výbor o tom, budoucí provozování jejich jednotky nezhorší kvalitu bydlení a využití ostatních NP v našich domech má výbor za to, že může **doporučit členům SVJ** předkládanou „**Smlouvu o právu provést stavbu**“ podepsat.

Změny vlastnictví nebytových prostor v domech Vršovická 1461,2 se významně dotýkají i dalšího postupu v realizaci Plánu oprav, zejména úkolu č.17 „Rekonstrukce terasy a průjezdu“, aby do NP pod terasami nezatékalo a nebyly tak znehodnocovány záměry a investice nových vlastníků.

Investice nových vlastníků pomohou oživit tyto chátrající a de facto opuštěné části našich domů, poskytovat zde nové služby a zároveň zkvalitnit prostředí, ve kterém všichni žijeme. Budou se také podílet na našich společných záměrech, spojených s údržbou domů. Je tedy v zájmu nás všech, abychom je jako nové sousedy přijali vstřícně a se vzájemným pochopením.

2. Havárie a běžná údržba

2.9. Závady v průjezdu a na terasách (V. Kubásek, L. Bulant)

K realizaci zůstává:

a) *Oprava zaústění a poklopu kanálu v průjezdu – Ing. Javůrek, 2280 Kč – hotovo*

2.10. Kompenzátory (V. Kubásek)

výměna 6 ks kompenzátorů na podnět pí. Večeřílkové (Uzbecká) byla provedena (p. Pomazal).

Sejmuté kompenzátory byly předány výboru k provedení expertízy. K dalším požadavkům na preventivní výměnu kompenzátorů bude výbor přistupovat s přihlédnutím k výsledkům expertízy.

3. Plán oprav

3.1. Lodžie Vršovická – (úkol č. 18 PO – J. Železný).

Plnění úkolu bylo skončeno. Závěrečnou zprávu přednesl J. Železný.

Daný úkol plánu oprav byl průběžně plněn v předstihu.

Výsledně byl splněn v plném rozsahu a ve vynikající kvalitě ke spokojenosti vlastníků jednotek.

K dnešnímu dni byly vypořádány všechny související záležitosti a je uvolněno vyplacení zádržného ve výši 540 337,20 Kč (fa FV 1300667).

Celkové náklady dosáhly 5 403 372,75 Kč.

Úspora oproti nákladům, předpokládaným Plánem oprav je 596 627,25 Kč.

Výbor vyslovuje uznání a děkuje panu J. Železnému a paní V. Lukášové (KK) za profesionální přípravu a dozorování stavby z úrovně SVJ jakožto investora.

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

- a) *SoD s přílohami 1,2 byl podepsán*, je založena v archivu SVJ byl ve stavu k 24.11. odsouhlasen, zhotovitel jej
- b) *Ceník nadstandardů* byl rozdán vlastníkům jednotek do schránek.
- c) *Památkáři*
lhůta k vydání stanoviska (60 dnů) dosud neproběhla. Stav řízení o naší žádosti sleduje L.Bulant – *řízení probíhá standardně a ve stanovené lhůtě bude stanovisko vydáno*
- d) *Byty ve vlastnictví ÚMČ 10 budou postupně uvolňovány k provedení výměny oken*
- e) *Večer informací, otázek a odpovědí k výměně oken byl pro vlastníky zorganizován 27.11.2013. Všechny otázky byly zodpovězeny ke spokojenosti přítomných vlastníků*
- f) *Technický dozor investora. V.Zasadil seznámil výbor s návrhem mandátní smlouvy od p.Čapka na výkon technického dozoru investora (TDI). Schválen k podpisu byl jednomyslně.*

Další postup:

- v současné době provádí fa PKS okna zaměření v bytech dle rozpisu (na dveřích do chodeb k bytům)
- byly rozdány nabídky a formuláře objednávek nadstandardního provedení a vybavení do schránek vlastníků.
Vyplnit dle individuální volby vlastníků a dále postupovat dle pokynů fy PKS Okna.
- realizace proběhne v období 1.2 – 30.4.2014 dle harmonogramu, který po zpracování bude dán fou PKS Okna na vědomí vlastníkům.

3.3. Úprava vstupních prostor domů Uzb, Mo (V. Kubásek)

S ohledem na potřeby manipulace s okny v rámci předchozího úkolu a obecně i pro usnadnění manipulace s nábytkem při stěhování byl rozšířen průchod k nákladnímu výtahu v 0NP na Uzbecké a Moskevské *Hotovo*

.

4. Pohoda a bezpečnost bydlení

4.1. Domovní a bezpečnostní služba

- a) Zjištěno neohlášené zavírání stoupaček – původce musí dát vždy na vědomí vlastníkům jednotek na stejné stoupačce, správcovské firmě (havarie@vrumo.cz) a do vrátnice (702 950 333) – je nebezpečí havárií a vytopení bytů, pokud je někdo neinformovaný opět otevře, protože je mu zima nebo neteče voda!
- b) Stavební odpad pod schody Vršovická-Moskevská byl odstraněn.

4.2.2. Bezobslužný provoz EPS s napojením na PCO (V. Kubásek, L. Bulant).

Úvodní schůzka se zástupcem fy M connections s.r.o. a fy SEOS, která se týká připojení objektů SVJ na PCO proběhla 15.10.2013 - 16:00 hod

Obhlídka objektů zpracovatelem PBP proběhla ve 45.týdnu. Nabídnuo zpracování PBŘ na úrovni legislativní základny ke dni kolaudace domů – v elektronické podobě, včetně výkresů – *cena k jednání 160 tis – Ing Kratochvíl. 603 487 491, 235 516 625*

4.2.3. Odkoupení vrátnice od MČ P10. (Zasadil, Hošek)

Návrh nájemní smlouvy od MČP10 byl předložen k podpisu. Uzavření této smlouvy je nutným předpokladem k tomu, aby SVJ mělo předkupní právo v procesu privatizace tohoto nebytového prostoru, který proběhne na počátku r.2014.

Nájemné činí 33 tis.Kč ročně, měsíční nájemné spolu s předpisem služeb bude činit 5 365,- Kč

ÚMČ přistoupil na argumentaci výboru SVJ a v rámci ceníku pronájmů, schváleného zastupitelstvem, vyměřil nájemné na nejnižší možné úrovni.

4.3. Vstup do domů a SČD - klíčové a zámkové hospodářství

a) Elektronické zámky mříže v prostoru popelnic Vršovická 1462 (V. Kubásek)

Uspořádání je stejné, jako Moskevská – Vr 1461:

- Velká mříž uzamčena elektromagnetem, ovládání zevnitř prostoru. Čip zakódován stejně, jako na Mo – Vr, je uložen na vrátnici
- Dvířka ve velké mříži zajištěna „cvrčkem“, čtečka z obou stran, kód a čip stejný jako od vstupních dveří Uzbecká a Vr 1462. Zakódování může být změněno, pokud se obyvatelé domů Vr 1461,62 dohodnou jinak.
- Boční dvířka na východní straně objektu zůstanou ve stávajícím stavu.

Schváleno a rozhodnuto **objednat** za dříve obhájenou nabídkovou cenu 67 302 Kč + DPH hlasováním (4-1-1)

4.3. Záhon na terasách (L. Bulant, V.Kubásek, V.Zasadil)

K posouzení dán upřesněný návrh SF First /p. Bíba . Nové jednání se zhotovitelem později.

4.4. Výtahy (V. Zasadil)

- b) V součinnosti s OTIS **zajistit provedení inspekčních prohlídek státním technickým dozorem. Do 31. 12. 2013**
- c) Facelift osobních výtahů na Uzb (OTIS) **proběhlo ve dnech 4 – 12. prosince. Zamontování celoplošné světelné zábrany uzavření dveří (není-li dveřní prostor volný) do nákl. výtahů Uzb, Mo proběhlo 21- 22.11.**

Nákladní výtahy budou v průběhu 1Q2014 použity k dopravě plastových oken a vyvezení stavebního odpadu. Bude-li taková vůle vlastníků jednotek, mohou být v budoucnu, po skončení podstatných stavebních prací v interiérech domů 1463,4, rovněž faceliftovány.

6. Různé

6.1. ÚMČ P 10, ŠU,PU (K. Hošek)

- a) změna umístění značky v průjezdu na návrh městské policie
- b) Aktualizace zápisu SVJ v rejstříku
- c) řešení PU
- d) Pro zamezení úrazů zřídit zábradlí na stěně - východní strana průjezdu – **návrh přijat, oslovit více dodavatelů (zajistí V.Kubásek)**

6.2. Výměna dveří v 0NP vedle nákl. výtahu (L. Bulant) - hotovo

6.4. Stížnosti na topení v jednotkách (V.Kubásek)

- a) Ulimex (p.Švábík) zajistí zlepšení vyregulování otopné soustavy domů a postupně bude řešit jednotlivé stížnosti. Výsledně zajistil požadované zlepšení výkonnosti topení v kritizovaných případech osobně V.Kubásek v součinnosti s p.Pomazalem.
- b) **Reklamace Ulimexu (V.Zasadil) byla podána dnem 24.11. Na základě dosažených výsledků výše netrváme prozatím na dalších opatřeních ze strany Ulimexu, ale po dohodě s ním(14.12.13) zůstává reklamace otevřená.**

6.5. Vrata z průjezdu do garáží

Výbor jejich opravu zařadí do návrhu Plánu oprav a doporučí shromáždění vlastníků ke schválení. Představenstvo DGM předalo předběžnou specifikaci a návrh řešení.


6.6. Periodická revize elektro SČD, nouzového osvětlení, hromosvodů

Nabídku k jednání předložil p. Hovorka cestou SF. Proveden pohovor s původcem nabídky a vyžádány relevantní podklady z hlediska zákona, norem, a závazných vyhlášek. Poté p. Hovorka svoji nabídku stáhl. Zatím platí, že revize není obligatorní a provádí se dle rozhodnutí majitele (správce) objektu..
Zajistit další nabídku.

6.7. Pronájem NP

P.Liška, jednatel společnosti Úklid-CZ s.r.o., Vršovická 1462, požádal o pronájem NP nacházející se ve druhém nadzemním podlaží domu Vršovická 1462/66 (bývalá sušárna č.3). Plocha je 14,8 m². Byla by využita jako sklad pro potřeby pro provádění úklidu v rámci podnikatelské činnosti společnosti. Výbor mu nabídne pronájem za 80 Kč/m²/měs (*hlasování 6-0-0*)

Zapsal: K. Hošek



Za správnost : V.Zasadil

