

## Zápis č.5 /2022

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

28.2 – 16.3. 2022 (simultánně)

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

Omluveni :

KK : Hana Konopásková, Josef Čermák, Ivo Novák

**Výbor je usnášeníschopný.**

Hosté:

### 1.Zahájení

#### Hlavní úkoly výboru v nejbližším období:

Příprava shromáždění vlastníků v r.2022 formou hlasování per rollam (dále viz 1.1)

Dokončení rkst v domě čp.1462 (dále viz 3.3)

Připojení EPS na CPO HZS (dále viz 3.4)

Vým. řídicí soustavy výtahů (Uzb malý pravý, Mo malý levý) a jejich zapojení do duplexu (dále 4.3)

#### 1.1.Příprava shromáždění vlastníků v r.2022 formou hlasování per rollam

**Bude užita metodika roku 2021**, která se osvědčila a odpovídá příslušným zákonným ustanovením i současným stanovám SVJ. Připravit koncepty:

- a) Zpráva o činnosti výboru a stavu správy domu k 31.12.2021 - V.Zasadil, do 28.2.2022
  - První koncept zprávy č.1 rozeslán k posouzení do 20.2.2022 – bez připomínek
  - Finanční výsledek pronájmů za r.2021 – L.Bulant (do 15.2.)- **1 058 tis Kč**
- b) Plán oprav na r. 2022-2024 (31) – V.Zasadil do 31.3.2022
  - První koncept plánu oprav č.1 rozeslán k posouzení 16.1.22 (do 31.1. – bez připomínek
  - Další upřesnění bude provedeno na základě uzavření účetnictví za r.21
- c) Zprávu o hospodaření SVJ k 31.12.2021 a rozpočet r.22 – H.Nekolová do 30.4.2022
- d) Zpráva kontrolní komise – H.Konopásková do 30.4.2022
- e) Organizační pokyny k provedení hlasování – H.Nekolová, V.Zasadil do 30.4.2022

ba) Priority plánu oprav:

- a) Zajištění fin. rezervy pro případ neočekávaných událostí a havárií
- b) Nutná opatření k zajištění bezpečnosti, požární bezpečnosti a funkce výtahů
- c) Nutná opatření k prevenci zatékání do domů
- d) Nutná opatření k zajištění bezpečné dodávky vody do bytů
- e) Nutná opatření k zajištění funkce dešťové a splaškové kanalizace
- f) Nutná opatření k zajištění vytápění bytů
- g) Ostatní

Jednotlivé úkoly budou do návrhu plánu oprav zařazovány dle výše uvedených priorit s přihlédnutím k jejich aktuální naléhavosti, souvislostem a dostupnosti finančních prostředků v rozpočtu SVJ. V tomto kontextu bude přihlíženo i k požadavkům a návrhům vlastníků

bb) Podklady k přípravě plánu oprav

- a) Výměna izolace pod záhonem nad garážemi (projekt a nabídka via Panel Servis vyžádán , pak VŘ)

- b) Revize hromosvodů (nabídka via SF First vyžádána)
- c) Ocelové dveře ve sklepech č.p. 1463,4 (nabídka via Richter s.r.o – úvodní jednání bude po 20.3.)
- d) Výtahy 95 807, 95811 (nabídka OTIS – bez připomínek, SOD podepsána 16.3.22) – dále bod 4.3.

## **2. Havárie, údržba, opravy a revize**

### **2.48. Údržba a opravy domovních dveří**

- Běžnou údržbu a opravy bude odborně dělat p. Mudroch v součinnosti s p. Čejkou.
- zajistit základní soubor náhradních dílů – Soupis ND pro objednávku pořídí p. Mudroch do 31.1.22
- Větší opravy dveří a opravy čipového systému bude na vyžádání provádět p. Čejka, příp. fa Rouča
- Koordinace a kontrola za výbor SVJ – V. Kubásek.

Dne 21.12 a násl. byly namontovány nové, silnější zástrčky (v č.p. 1463, 4), aby vydržely hrubé zacházení (obyvatel domu, bohužel. (hotovo). Dne 25.2. však neznámý hrdina vyrazil zevnitř domu domovní dveře do příjezdu na č.p. 1463i přes zesílené zástrčky. Dveře a zástrčky byly znovu opraveny.

### **2.49. Prasklina stoupačky TUV VT, č.p. 1463 (V. Zasadil)**

Řešena (23.2.) do pozdních večerních hodin. Samotná oprava trvala cca 30 minut, ale uzavření a vypuštění stoupačky, nutné pro provedení opravy, trvalo 3 hodiny, protože veškeré uzavírací prvky byly zatvrdlé a podtékaly. Rozvody SV a TUV dal před 2-5 lety do pořádku p. Pomazal a stálo to nemalé peníze. Protože od té doby kontrolu a běžnou údržbu uzavíracích prvků nikdo nedělá, je stav znovu takový jaký byl – kohouty jsou zatvrdlé a podtékají. Stav je neúnosný a ohrožuje možnost, průběžnou dobu a cenu operativních oprav stoupaček, jejichž praskání je velmi časté. Vyřešit do 30.3. se SF First (V. Zasadil)

### **2.50. Netěsnost uzavíracích kohoutů TUV a SV v bytech (V. Zasadil)**

Je velmi častá závada, na kterou vlastníci přicházejí nejčastěji při opravách a rekonstrukcích rozvodů vody v bytech, když potřebují přívod vody do bytu zavřít. Případně na ni přichází technik při výměně měřičů spotřeby vody.

Svědčí to o tom, že vlastníci bytů neuzavírají přívody vody, ani když opouštějí byt na delší dobu a proto kohouty bez pohybu zatvrdnou a podtékají. Obdobně také staré a ztvrdlé přípojky vody k WC nebo k pračce prasknou a voda z WC vytopí sousedy (jak se již nejménou stalo).

Připomínáme, že uzavírací kohouty v bytech a NP jsou sice součástmi SČD, ale jsou určeny k výhradnímu využití jedním vlastníkem a nepřístupné ke kontrole a údržbě komukoli jinému.

Jejich údržbu a opravy ve smyslu NOZ a rozhodnutí shromáždění vlastníků lze spravedlivě požadovat od vlastníků jednotek. Výbor SVJ tedy nadále nebude jejich výměny financovat (0BZ, §1180)

## **1. Plán oprav v r.2021 s přesahem do r.22**

Zápis 4/2021, 8, 13, 18/2021

### **A. Oprava interiérů SČD**

#### **3.3. Vršovická 1462 (Zasadil, Jirman).**

Zápis č.8, 9, 18/2021

#### **3.3.3. Dokončení úkolu a připojení EPS na CPO HZS**

Zápis č.15/2021.

#### **3.3.4. Připomínky vlastníků**

Zápis č.13, 15/2021

#### **3.3.5. Postup prací**

Předpokládaný termín dokončení stavby do 15.12.2021 nebyl v důsledku nemocnosti pracovníků a vánoc dodržen, **byl posunut do 28.2.2022.** Na KD 28.1. však bylo konstatováno, že práce v rozsahu projektu jsou hotovy (a fakturovány)

Zbývá odstranění závad dle zjištění SDI a vlastníků. To se ale stále zdržuje (nemocnost-vánoce v ČR-vánoce na Ukrajině-jarní prázdniny-události na Ukrajině). **Pohneme s tím až po 15.3.2022.**

Dále:

- a) Výtahy budou opět připojeny přes samostatný jistič a elektroměr. Řeší p.HrubínGD
- b) Byla zřízena přípojka elektřiny pro Alzabox na východní straně ČP. 1462. *Alzabox byl postaven a připojen 28.1. S Azou je řešeno uvedení boxu do činnosti a placení nájemného dle smlouvy. Zřízení sítě CETIN bylo ponecháno iniciativě CETIN (v domě hotovo), nebude nám nic fakturovat.*
- c) *Přívod signálu CETIN nebude z ul. Uzbecká přes č.p. 1463, ale z Vršovické rovnou do čp.1462. Projektant Ing.Machovský, koordinátor za SVJ Ing. arch. Jirman*

### 3.3.7. Fakturace

Za první soubor prací (07-08/21) faktura č. 210100017 ve výši **843 445,83 Kč vč.DPH, uhrazeno.**

Druhá faktura 210100019 za **1 508 209,91 Kč (vč. DPH, bez pozastávky) uhrazena.**

Třetí fa 210100022 za 1 559 402,10 Kč s DPH 15%, snížená o pozastávky.(bez pozastávek) je **uhrazena**

Byl zkontrolován a odsouhlasen čtvrtý soupis nákladů na práce 15.10-15.11.2021 a proplacena čtvrtá faktura č 210100026 za **794 904 Kč vč. DPH, bez pozastávky 10%.**

Byl zkontrolován a odsouhlasen pátý soupis nákladů na práce 15.11-15.12.2021 a uhrazena pátá faktura č 210100027 ze 14.12 za **1 717 583,64 Kč vč. DPH, bez pozastávky 10%.**

Byl zkontrolován a odsouhlasen šestý soupis nákladů na práce 16.12-20.1.2022 a uhrazena šestá faktura č. 220100002 ze 24.1.22 za **753 418,19 Kč vč. DPH, bez pozastávky 10%.**

**3.3.8. Termín předání díla do užívání** bude dohodnut (zdržuje se odstraňování závad)

### 3.3.9. Náklady nad rámec projektu

Zápis č.2/2022

- d) přípojka Alza boxu - **65 966 Kč vč.DPH** (spoluúcast Alza – **do 20 tis Kč**). Zbytek bude vypořádán oproti nájemnému. Alza box byl 30.1. instalován a oživen. *Po dalším jednání byl firmě ALZA vystaven a odeslán platební kalendář (nájemné za místo 8000 Kč/měs + 500 Kč/měs za elektřinu + spoluúcast 20 000 Kč na zřízení přípojky.*  
*Námítka k zatížení dlažby na podložkách je řešena s Alza (pí Nalevajková, p.Kuchár)- nedokončeno*
- e) osvětlení 2. patra mimo výtahovou halu – 55 022 Kč vč. DPH zahrnuje i část chodby na čp.1461.

### 3.4. Připojení EPS na CPO HZS

- a) Rkst EPS probíhá dle samostatného projektu, je zkoordinována s průběhem stavebních prací a blíží se svému konci.
- b) Základní podmínkou pro připojení rekonstruované EPS na CPO HZS je odstranění závad, bránících připojení dle Bezpečnostního auditu od fy M-connections z 10.8.2015.
- c) Na práce v období do 15.11.2021 předložila fa SEOS kalkulaci za 158 072 Kč + DPH. **Faktura byla proplacena**
- d) **Dořešit EPS v pasovce ÚMČ P10** – porada s p.Jiříčkou, následně dohodnuta koordinace a zpřístupnění pasovky s vedoucím Bc. Švecem (267093622). Dále postupuje SEOS samostatně, nastoupil 9.2.2022. Ukončeno 14.2.22 (p.Růžička)
- e) **Dořešit problém s fukary garáží** – Trvá žádost k představenstvu družstva, zda stávající, neprovzované fukary VZT družstvo potřebuje, resp. chce, nebo ne. Dosud neodpovídá, ale mohou z toho povstat dodatečné požadavky, komplikace a oddálení připojení EPS na CPO HZS. Platné PBR fukary nepředepisuje. Nyní představenstvo družstva začalo spolupracovat se zpracovatelem PBR SVJ (Ing Kratochvíl,PhD) a projektu EPS SVJ (p.Jiříčka, Ing.Bouda).  
Stanovisko výboru v zápise č.4/2022
- f) V únikových cestách ve všech domech jsou odkládány věci vlastníků, které se jim v bytech nehodí. Tyto věci musí být odklizeny (zpět do bytů, do sklepů, nebo do odpadu).  
Únikové cesty musí být čisté. To je základní, samozřejmá podmínka součinnosti s HZS.
- g) SEOS bude doprovázet SVJ v procesu připojení EPS na CPO HZS. Nyní musí být zajištěny požadavky s tím spojené a dosud neřešené (klíčové trezory, operativní dokumentace zdolávání požáru, apod), jakož i jejich náklady, které zatím neznáme. Zajistí SEOS v koordinaci s Kraso.
- h) Připojování EPS na CPO HZS se bude řešit prostřednictvím fy Connection, s.r.o. Výbor oslovil 20.1.22 jednatele firmy p.Melenu ve věci dalšího postupu (žádost o připojení a násl.). – dosud **bez odpovědi**

- i) Představenstvo družstva Garáže Moskevská požádalo o projekt EPS – odeslán 11.2.22 (p.Dudkovi), přijetí potvrzeno.
- j) Uspořádat klíče na vrátnici dle schémat pasportizace domů (pořízených výborem) a následně připravit soubory klíčů pro umístění v požárních klíčových trezorech (SF First do 30.3.22). Konzultovat s p.Jiríčkou

### 3.5. Informativní soubor vynaložených nákladů celkem (interiéry, NN, sbp, EPS, ostatní - vše od r. 2014 vč. DPH)

		Rozpočet vč. rezervy (MKČ)	Čerpáno celkem (MKČ, vč.DPH)	Poznámka
1.	Uzbecká	13,4	11,717	Soubory 1-6 vč. projektů + dveře sklepy, ostatní
2.	Moskevská	13,4	12,675	Dto + schody západ
3.	Vršovická 1	9,7	9,010	Soubory 1-4 vč. projektů, zeď výtahy ano/ne, ost.
4.	Vršovická 2	9,4	7,789	Soubory 1-6, Projekty, EPS Penny, jídelna, Massage, by pass spol.el., revize spol. el 2021, baterky čipy fa.210100017, 210100019, 210100022, 210100026,210100027, 220100002
	Celkem	45,9	40,644	

### 3.6. Předání díla do užívání (V.Zasadil, T.Jirman, M.Hrubín)

Předání stavebně technické části rekonstrukce obytných pater na č.p.1462 proběhne v úterý v 22.3. v 16 hodin. K účasti pozváni vlastníci z č.p. 1462

## 4. Pohoda, bezpečnost a náklady bydlení

### 4.1. Třídění odpadů v prostorech SVJ (T. Jirman)

Zápis 4/2021, 6, 12,13,16, 18/2021. **Žádáme vlastníky, aby popelnice tříděného odpadu užívali v přísném souladu s jejich určením, nepřepřlovali je, ani neodkládali odpad na podlahu. Zejména papír a nápojové kartony).**

### 4.2. Úspora nákladů na spol. el. (H.Nekolová)

Od p.Tůmy máme návrh na snížení hodnoty jističů. Byla u něho poptána možnost realizace a vyřízení u PRE. **Poptávka přijata, čekáme cenovou nabídku. Urgováno 3.11. znovu 8.12. Opět cestou First 28.1., 28.2.**

### 4.3. Výtahy (V.Zasadil)

Zápis 2-12/2021. Všechny výtahy jsou v běžném provozu. Vlastníci výtahy bohužel nešetří, často si přivolávají všechny tři, aby pak odjeli jedním (i při venčení psů). Provoz výtahů je tak neúměrně a zbytečně intenzivní, trvale ho výtahy nemohou vydržet.

Byla vyžádána od OTIS nabídka na výměnu řídicích soustav zbývajících dvou malých výtahů na Uzb a Mo a jejich zapojení v každém domě do duplexu.

Dodal osobně p.Potužník 31.1. (cena 948 297 Kč vč.DPH za 1 výtah), dáno výboru a KK k posouzení do 27.2.22. **Předpoklad realizace je v 2. pol. r.2022.** Připomínky k nabídce nebyly, výboru a KK byl dán k připomínce návrh smlouvy o dílo od OTIS – do 6.3.2022- bez připomínek – smlouva s OTIS podepsána 16.3., realizace ve 2.pol.2022 (po schválení plánu oprav) – **priorita vysoká**

### 4.4. Čipový systém domovních dveří (V.Kubásek)

Zápis č.2/2022

### 4.5. Požární směrnice a fukary VZT (garáže)

Zápis č.2/2022 – požární dokumentace garáží včetně stanoviska představenstva družstva k dalšímu využití fukarů VZT v garážích (vyžádáno u pana předsedy představenstva 21.12.21) - dosud **předloženo nebylo.**

### 4.7. Pronájem společných částí domu (L.Bulant)

- a) Místnosti 404 a,b, - uzavřít nájemní smlouvu s p.Pitrem
- b) Místnosti 407 b,c – uzavřít nájemní smlouvu s Ing. Šťastným- **hotovo**
- c) P.Tesařík – uzavřít nájemní smlouvu na předsíň

#### **4.30. Nepořádek a vandalismus**

*Zápis 16,17/2021,20/2021, 2/2022. 4/2022.*

*V domě 1463 někdo z vlastníků vynesl odpady z rekonstrukce bytu před východ z domu do parku (zveřejněno též v info skříňce domu 1463) – zatím neznámý. Tento stavební odpad tam ležel několik týdnů a 17.2. k němu přibýlo ještě vytrhané lino. V 8.týdnu tato nepovolená a anonymní deponie stavebního odpadu zmizela.*

*Není možné dělat rekonstrukce v jednotkách bez ohlášení výboru SVJ. Nutno vždy prokázat smluvní zajištění likvidace odpadu*

#### **6. Různé**

Pokud bude trvat rozvolnění státních covidových opatření a nebude výslovně dohodnuto jinak, **schůze výboru bude 30.3. (v 18 hod.) již za fyzické přítomnosti členů výboru a KK.**

Zapsala: H. Nekolová, v.r.

Za správnost: V. Zasadil, v.r.