

Zápis č.7 /2022

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

13.4. 2022

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

Omluveni : Vítězslav Kubásek,

KK : Josef Čermák

Výbor je usnášenischnpný.

Hosté:

1.Zahájení

1.1. Hlavní úkoly výboru v nejbližším období:

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

Připojení EPS na CPO HZS (dále viz 3.4)

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

Uzavření účetnictví za rok 2021, vyúčtování záloh vlastníkům (do 30.4.)

1.2. Příprava shromáždění vlastníků v r.2022 formou hlasování per rollam

Bude užita metodika roku 2021, která se osvědčila a odpovídá příslušným zákonným ustanovením i 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** (aktualizovat)
- 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 koncept bude zpracován 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 - **hotovo**
- d) Zpráva kontrolní komise – H.Konopásková do 30.4.2022
- e) Organizační pokyny k provedení hlasování – H.Nekolová, V.Zasadil do 30.4.2022

1.3. Plán oprav na r. 2022 – 24 – (30)

1.3.1. Priority

- a) Fin. rezerva pro případ neočekávaných událostí a havárií
- b) zajištění bezpečnosti, požární bezpečnosti,
- b) zajištění funkce výtahů
- c) prevence zatékání do domů
- d) bezpečnost dodávky vody do bytů
- e) funkce dešťové a splaškové kanalizace
- f) zajištění vytápění bytů
- g) Ostatní

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

1.3.2. Podklady

- a) Výměna izolace pod záhonem nad garážemi (projekt a nabídka via Panel Servis vyžádán , pak VŘ)
- b) Oprava a revize hromosvodů (nabídka vyžádána, dále poptávka č. 53098363)
- c) Ocelové dveře ve sklepech č.p. 1463,4 (Richter s.r.o – prohlídka proběhla, očekáváme nabídku)
- d) Výtahy 95 807, 95811, **nabídka OTIS přijata, 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 čípkového 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). Bohužel nevydržely - dne 25.2. je někdo opět vyrazil zevnitř domu do průjezdu na č.p. 1463 i přes zesílené zástrčky. **Dveře a zástrčky už 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. Kohouty všeobecně jsou zatvrdlé a podtékají. Stav je neúnosný a ohrožuje možnost průběžnou dobu a cenu operativních oprav stoupaček, jejichž praskání je velmi časté. Vyřešit do 30.4. se SF First (V.Zasadil)

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

Je velmi častá závada, kterou vlastníci zjišťují nejčastěji až při opravách a rekonstrukcích rozvodů vody v bytech, když potřebují přívod vody do bytu zavřít.

Jejich údržbu a opravy ve smyslu NOZ a rozhodnutí shromáždění vlastníků (r.2016) lze spravedlivě požadovat od vlastníků jednotek. Výbor SVJ tedy nadále nebude jejich výměny financovat (0BZ, §1180).

2.51. Netěsnost stoupačky topení v bytu č. 208, protékání do č.200 (Moskevská)

Způsobeno zanedbáním netěsnosti v bytě č.208. **Žádáme vlastníky, aby podobné závady neprodleně hlásili na správnou firmu First. Je zbytečné, aby to výbor po ročním zanedbání řešil urgentně v noci nákladem 16 004 Kč vč DPH.**

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).

- a) **Zjištěné závady nebránící užívání, byly odstraněny do 30.3.2022**
- b) Výtahy budou opět připojeny přes samostatný jistič a elektroměr.
- c) Byla zřízena přípojka elektřiny pro Alzabox na východní straně ČP. 1462. Alzabox byl postaven a připojen 28.1. **Alza uvedla box do činnosti, platí nájemné dle smlouvy.**
- d) Zřízení sítě CETIN bylo ponecháno iniciativě CETIN (v domě hotovo), nebude nám nic fakturovat.
- e) Přívod signálu CETIN nebude z ul. Uzbecká přes č.p. 1463, ale rovnou do č.p.1462. Projektant Ing.Machovský, koordinátor za SVJ Ing. arch. Jirman

3.3.7. Fakturace

Průběžná fakturace viz zápis 6/2022.

Na základě převzetí díla společností Panel servis s.r.o. do výboru schválil (4-0-0) proplacení zádržek z faktur, 210100026, 17, 22, 19, 27 ve výši celkem **670 606, 05 Kč.** (6/2022)

3.3.9. Náklady na samostatné souběžné stavební práce mimo rámec projektu rekonstrukce

Zápis č.2/2022

- f) přípojka Alza boxu - fa 220100008 - **65 966 Kč** vč.DPH - uhradit (spoluúčást Alza – **20 tis Kč již uhrazena**). Zbytek bude vypořádán oproti nájemnému. *Námítka k zatížení dlažby na podložkách je řešena s Alza (pí Nalevajková, p.Kuchár)- nedokončeno, Alza zatím neodpovídá*
- g) VCP Vr2 – 220100009 – **62432 Kč** vč.DPH – vrátit, špatný součet
- h) Osv Mo - 220100010 – **70 320 Kč** vč.DPH - uhradit
- e) Vr osvětlení 2.p mimo výtahovou halu – **55 683 Kč vč. DPH** zahrnuje i část chodby na čp.1461 - uhradit.

3.4. Připojení EPS na CPO HZS

- a) Rkst EPS probíhá dle samostatného projektu.
- 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 **253 383 Kč vč. DPH**. Faktura byla proplacena
- d) **Dořešit EPS v pasovce ÚMČ P10 – 5/2022 - hotovo**
- e) **Dořešit problém s fukary garáží** – Trvá žádost k představenstvu družstva, zda stávající, neprovozované fukary VZT družstvo potřebuje, resp. chce, nebo ne. Družstvo neodpovídá, mohou z toho povstat dodatečné požadavky, komplikace a oddálení připojení EPS na CPO HZS. Platné PBŘ fukary nepředepisuje. Stanovisko výboru v zápise č.4/2022.
- f) V únikových cestách ve všech domech jsou odkládány věci vlastníků. Tyto věci musí být odklizeny (zpět do bytů, do sklepů, nebo do odpadu).
Únikové cesty musí být čisté. To je základní 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 výbor SVJ o projekt EPS – odeslán 11.2.22
- j) **Uspořádat klíče na vrátnici dle schemat pasportizace domů (pořízených výborem) a následně připravit soubory klíčů pro umístění v požárních klíčovách trezorech (SF First do 30.3.22). Příp. konzultovat s p.Jiříčkou**

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

		Rozpočet vč. rezervy v plánu oprav (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	8, 638	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, pozastávky EPS fa 1221000047
	Celkem	45,9	42, 041	

Pozn.: poté, co na Vr 1 bylo vyčerpáno jen 9.01 mil Kč, byla částka pro Vr 2, snížena na 9,4 mil. Kč

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, nepřepřítňovali 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. Oslovit i jiné dodavatele**

4.3. Výtahy (V.Zasadil)

Zápis 2-12/2021. Všechny výtahy jsou v běžném provozu. Vlastníci je bohužel nešetří, často si přivolávají všechny tři, aby pak odjeli jedním (vč. venčení psů). Trvale 66% nadbytečného provozu výtahy nemohou vydržet.

Bude tedy provedena výměna řídicích soustav zbývajících dvou malých výtahů na Uzb a Mo a jejich zapojení v každém domě do duplexu. – náklad je de facto zbytečný, ale priorita vysoká. Realizace v 7/2022.

SoD podepsána 16.3.

Výměna světelné zábrany, výtah velký, 1463 – poptána 29.3., očekáváme nabídku

4.4. Čipový systém domovních dveří (V.Kubásek)

Zápis č.2/2022

4.5. Požární vybavení, směrnice a fukary VZT (družstvo garáže)

a) Zápis č.2/2022 – požární dokumentace garáží včetně stanoviska představenstva k dalšímu využití fukarů VZT garáží (vyžádáno u pana předsedy představenstva 21.12.21) - dosud bez odezvy.

b) Roční kontrola požárního vybavení provedena – fa Požární výzbrojna (p.Tvrdik) – **48 012 Kč vč.DPH (uhrazeno)**

4.7. Pronájem společných částí domu (L.Bulant)

a) Místnosti 404 a,b, - nájemní smlouvu s p. Pitrem založena

b) Místnosti 407 b,c – uzavřít nájemní smlouvu s Ing. Šťastným- **hotovo, založeno**

c) P.Tesařík – uzavřít nájemní smlouvu na předsíň (urguje 22.3.)

4.30. Nepořádek a vandalismus

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

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

Mo.5p. rkst bytu p. Nedvěd – 13.4 rachot, opadáný strop na severním schodišti (vlastníkem bytu je stále pí Budínská, nyní Nedvěďová) – **vyřčeno 14.4.**

4.31. Náklady bydlení za r.2021 k rozúčtování vlastníkům (H.Nekolová)

Předložila správní firma First ke schválení výboru před rozúčtováním vlastníkům v celkové hodnotě dle přijatých faktur výši **534 104 Kč vč. DPH.** (zápis č.6/22, schváleno 4-0-0)

6. Různé

Pokud bude trvat rozvolnění státních covidových opatření a nebude výslovně dohodnuto jinak, **schůze výboru č.7 bude 4.5. (v 18 hod.) opět za fyzické přítomnosti členů výboru a KK.**

Zapsala: H. Nekolová

Za správnost: V. Zasadil