

Zápis č.6 /2022

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

30.3. 2022

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

Omluveni : Vítězslav Kubásek,

KK : Josef Čermák

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) - **splněno**

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 užitá 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 (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
- 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, 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 sklepích 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, 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 zástrče (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 zástrče. **Dveře a zástrče 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, **kohouty jsou znovuzatvrdlé 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. 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. 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 (NOZ §1180).**

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

Způsobeno zvětšující se, nejméně rok starou netěsností šroubení kompenzátoru. Starší obyvatelka bytu si nevěděla rady, závada byla oznámena až z bytu č.2. Obratem byla odstraněna fou Janpe. **Žádáme vlastníky, aby podobné závady neprodleně hlásili na správní firmu First. Je zbytečné, aby to výbor byl nucen po ročním zanedbání řešit urgentně v noci. Náklad SVJ byl v daném případě 16 004 Kč vč DPH.**

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

Zápis 4/2021, 8, 13, 18/2021

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 a zahájila placení nájemného 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 z Vršovické rovnou do č.p.1462. *Projektant Ing.Machovský, koordinátor za SVJ Ing. arch. Jirman*

3.3.7. Fakturace

Zápis č.5/2022 Na základě převzetí díla společnosti Panel servis s.r.o. do výbot schválil (4-0-0) proplacení zádržek z faktur,210100026, 17, 22, 19, 27 ve výši celkem 670 606, 05 Kč.

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

Zápis č.2/2022

- f) přípojka Alza boxu - 65 966 Kč vč.DPH (spoluúčast Alza – 20 tis Kč již uhrazena). Zbytek bude vypořádán oproti nájemnému Bude ještě změna.
Námítka k zatížení dlažby na podložkách je řešena s Alza (pí Nalevajková, p.Kuchár)- **nedokončeno, Alza zatím neodpovídá**

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 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 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. Urgovat.
- 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 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 (p.Dudkovi).
- j) **Uspořádat klíče na vrátnici dle schemat pasportizace domů (pořízených výborem) a následně připravit soubory klíčů pro umístění v požárních klíčových 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 (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	Dtto + schody západ
3.	Vršovická 1	9,7	9,010	Soubory 1-4 vč. projektů, zeď výtahy ano/ne, ost.
4.	Vršovická 2	9,4	8,713	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
	Celkem	45,9	42,115	

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

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

Předseda výboru poděkoval T.Jirmanovi za kvalifikovaný a svědomitý výkon funkce SDI

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, nepřeplňovali 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. 5/2022

Předpoklad realizace je v 2. pol. r.2022. Přípomínky k nabídce an i návrhu SOD nebyly, – smlouva s OTIS byla podepsána 16.3..realizace ve 2.pol.2022 (po schválení plánu oprav) – priorita vysoká.

T.Jirman upozornil do zápisu, že na čp.1463 u velkého výtahu nefunguje světelná zábrana a žádal opravu. Ihned po schůzi byla objednána.

4.4. Čipový systém domovních dveří (V.Kubásek)

Zápis č.2/2022

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

a) 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.**

b) **Roční kontrola požárního vybavení – fa požárn výzbrojna (p.Tvrdík) – 48 012 Kč vč.DPH (schváleno 4-0-0))**

4.7. Pronájem společných částí domu (L.Bulant)

a) Místnosti 404 a,b, - založit 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 (urguje 22.3.)

4.8. Prasklina na stěně chodby v 17.p. čp.1464 (V.Zasadil)

Byla zjištěna v souvislosti s rekonstrukcí SČD v roce 2019. Po rkt se objevila znovu, 2x byla reklamována a vždy se objevila opět. Vzhledem k tomu, že žádné jiné problémy zjištěny nebyly, považujeme za příčinu vadu panelu. Prasklina bude překryta SDK a bude opraven vzhled chodby. Do panelu zasahovat nebudeme.

4.30. Nepořádek a vandalismus

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

V domě 1463 někdo vynesl odpady z rekonstrukce bytu před východ z domu do parku (zveřejněno též v info skřínce domu 1463) – 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 naštěstí zmizela.

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

4.31. Náklady bydlení za r.2021 k rozúčtování spotřeby 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.** (Schváleno 4-0-0)

6. Různé

Pokud bude trvat rozvolnění státních covidových opatření a nebude výslovně dohodnuto jinak, **schůze výboru č.7 bude 14.4. (v 18 hod.) opět za fyzické přítomnosti členů výboru a KK.**

Zapsala: H. Nekolová v.r.

Za správnost: V. Zasadil v.r.