

Zápis č. 8

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

konané dne 18.4.2019 v zasedací místnosti společenství na adrese Uzbecká 1463, Praha 10

Přítomni: Vladimír Zasadil, Jiří Železný, Hana Nekolová, Libor Bulant,

Omluveni: Vítězslav Kubásek

Výbor je usnášeníschopný.

KK: Věra Lukášová, Hana Konopásková, Ivo Novák

Hosté

- Program:
1. Zahájení
 2. Havárie a údržba
 3. Plán oprav
 4. Pohoda, bezpečnost a náklady bydlení
 6. Různé

1. Zahájení

1.1. Domovní schůze a shromáždění vlastníků v r.2019

Domovní schůze proběhnou v jednacích místnostech SVJ (Uzbecká 1463) v termínech:

16.5. 19.00 Vršovická

23.5. 19.00 Moskevská

30.5. 19.00 Uzbecká

Shromáždění vlastníků bude **12.6.2019 v 17.00** v konferenční místnosti ZŠ U Vršovického nádraží

Podklady a zajištění (**tučně** = koncept zpracován, připraven k projednání):

Zasadil - stav správy domů, plán oprav

Nekolová – **zpráva o hospodaření**, účetní uzávěrka, rozpočet

Bulant – pronájmy SČD, zápis

First – zajištění sálu, skrutace

1.2. Průzkum spokojenosti, názorů, námětů vlastníků

Zápis 6/2019. Do ankety se zapojilo k 15.4. celkem 66 vlastníků (z toho Vr 12, Uzb 32, Mo 22)

a) Spokojenost

	(70%)	(26%)	(4%)
	Spokojen	bez vyjádření	nespokoj.
1. Pořádek a bezpečnost	47	15	4
2. Běžná údržba	42	22	2
3. Plán oprav	46	19	1
4. Správní firma First	45	19	2
5. Výbor SVJ	51	12	3

b) Připomínky a náměty

Pro další činnost SVJ a práci výboru dali vlastníci celkem 82 připomínek a námětů, které budou dále vyhodnoceny, projednány na domovních schůzích a s ohledem na možnosti a výsledný názor vlastníků v odpovídajícím rozsahu realizovány

1.3. Úvěr 10 MKč (H.Nekolová, V.Zasadil)

Efektivnost využití úvěru je podmíněna plynulým postupem prací na Vršovické

Čerpáno	fa	Kč	Pozn
Leden 2019	190100001	2 505 845	Práce 8,9,10/2019 Moskevská - Panelservis
Leden 2019	181000048	400 344	Zádržky Moskevská - Panelservis
Únor 2019	190100003	1 174 608	Vršovická 1461, práce 19.1. – 20.2.2019
Březen 19	190100008	1 747 146	Březen, za práce od 20.2 do 31.3.
Celkem		5 827 943	

2. Havárie, běžná údržba a opravy

2.36. Havárie hlavního potrubí přívodu SV (V.Kubásek)

Zápis č.16/2018, 5/2019. Bude provedeno po zajištění materiálu

2.37. Výtlučky ve vozovce v průjezdu (V.Kubásek)

Zápis č.20/2018. Provedení se odkládá na vhodné počasí. (Už je vhodné počasí, vyzvat p.Cvrka)

2.38. Dilatační trhliny ve fasádě na lodžích (V.Zasadil, J.Železný)

Zápis č.19/2018. Dáno na vědomí všem vlastníkům sdělením na vrumo.cz. Platné do 5/2019.

2.41. Malé výtahy Moskevská (V.Zasadil)

Zápis 7/2019 Byly vyměněny kladky na MP výtahu v rozsahu 0. a 1.patru 1464. Zásah byl sice správný, ale zatím nepostačující. Bude pokračovat dle potřeby výměna a čištění kladek ve vyšších patrech. Pro širší informaci vlastníků je přiložen „Příběh našich výtahů“

3. Plán oprav

Oprava interiérů SČD – úkol č.13,14,15,24, VCP – (V.Zasadil, L.Bulant, J.Železný)

3.1. Dům 1463 Převzato 20.6.18. Závady odstraněny, předána závěrečná zpráva vč. výchozí revize elinst.

	Soubor	Rozpočet MKč	Poznámka	Cum MKč vč. DPH
7.	Celkem soubory 1-6	11,4		11,305
8.	Rezerva	2,0		
9.	Využití rezervy		PD, dveře do sklepů, klíče, práce ve 2. a v 18. patře, požární prahy k elměrům, ukradené zavírače, zásuvky 220 pro úklid, ostatní	0,36
10	Celkem s rezervou	13,4		11,665

3.2. Dům 1464 – III-IV.Q.2018.

Zahájeno 10.4.18, převzato 29.10.18. Závady odstr., předána závěrečná zpráva vč. výchozí revize elinst.

	Soubor	Rozpočet MKč	Poznámka	Cum MKč vč. DPH
7.	Celkem soubory 1-6	11,4		11,61
8.	Rezerva	2,0		
9.	Využití rezervy		PD, dveře do sklepů, klíče, práce ve 2. a v 18. patře, požární prahy k elměrům, ukradené zavírače, ostatní	0,817
10	Celkem s rezervou	13,4		12,427

3.3. Dům 1461, 1462 – r. 2019-20. (Zasadil, Železný)

Zápis č.25/2018, 2/2019, 4/2019

. Práce na Vršovické 1461 (úkoly plánu oprav č. 13,14,15,24) byly zahájeny 21.1. 2019 s termínem dokončení 28.6.19.

3.3.1. Soubory, orientační rozpočet – dům 1461 (mil. Kč, vč. DPH)

	Soubor	Projektant Dodavatel	Obsah souboru	Návrh č.3 19.12.	čerpání	
1.	HSV, PSN, MON, vedl. Nákl, ostatní	Ing.Znamenáček Panelservis	Stavební úpravy, NN, sbp	8,44	1, 17 1, 75	Leden, únor březen
2.	EPS	SEOS – Ing.Bouda	EPS včetně zařízení v patrech	0,6		
3.	UPC		Vše UPC ve vert. i horiz. kolektoru	0,04		
4.	Poda	Poda	Vše Poda ve vert. i horiz. kolektoru	0		
	celkem			9,14	2,92	
	Rezerva			0,5		
	Celkem s rezervou			9,64		

Kontrolní dny jsou zpravidla vždy v pondělí od 17 hodin

3.3.3. Dokončit rkst dle stávajícího projektu a závěrů DS 7.2.

Pokračuje rkst čp. 1461 v souladu se závěry DS 7.2.

Dodatečné požadavky na rozsah prací a možnosti úspor na jejich krytí byly znovu projednávány 2.4. (pp.Hrubín, Suchomel, Zasadil):

Odsouhlasena úspora (jako budoucí změnový list č.1 k rozpočtu dodatku č. 3) ... 733 383 Kč vč.DPH

Odsouhlasen rozpočet na vicepráce v prostorech před výtahy (budoucí příloha 5) ...

V dalším průběhu prací očekáváme ještě další úspory.

Protože úspory kryjí náklady na rozšíření prací v prostoru před výtahy, vyvolané závěry DS 7.2.3019, nemusí být návrh na pokračování a financování prací předkládán shromáždění.

Výbor s pokračováním prací a dokončením rekonstrukce domu čp.1461 souhlasí s tím, že dodatek č.3 smlouvy č.170 807 bude doplněn dodatkem č.4 se ZL č.1.

Pro soubor prací na prostoru před výtahy bude zpracován dodatek č.5 s rozpočtem ve výši 785 743 Kč vč.DPH. Realizace obou dodatků bude sledována a fakturována samostatně.

3.4. EPS (zápis č.2/2017, 25/2018).

- K fakturaci zůstává cca 1,2 mil. Kč

- P.Vaněk ohlásil problémy čp1461: jak mají udělat 2.patru? Přístup do Gorenje, stoupačka... atd ...

Písemná žádost o zpřístupnění NP 291/1461(Gorenje) do podatelny ÚMČ(p. Stejskal) dána 20. 3. 2019 – stále bez odezvy.

3.5. Rozpočet a náklady celkem (vč. rezervy na VCP, vč. DPH 15%)

			Rozpočet MKČ	Čerpáno cum MKČ	Poznámka
1.	Uzbecká		13,4	11,665	
2.	Moskevská		13,4	12,427	
3.	Vršovická		9,7	2,92	
			9,7		
	Celkem		46,2	25,842	

4. Pohoda, bezpečnost a náklady bydlení

4.3. Pořádek a parkování aut v průjezdu (V.Kubásek, L.Bulant),

(zápis č.15/2017) – SF First (od 15.10.2017). Realizovat dopravní značení – zákaz zastavení před mřížemi u popelnic(uloženo SF znovu 14.1.09)

4.12. Dveře rozvodny tepla Vr1462 (J.Bulant)

Zápis č.8/2018. Odloženo, rozvodnu po dobu rekonstrukce Uzb, Mo obsazuje SEOS. Pak provede Panel servis

4.20. Oprava kanálů dešťové vody před Vršovickou (J.Železný, V.Zasadil)

Úkol do součinnosti s MČ P10 v r. 2019. Dlouhodobě ve špatném stavu, zanášejí se, propadají, nebezpečí úrazu. Rekonstruovat. Projekt a výběrové řízení do 30.6.2019, realizovat v r.2019.

4.21. Nové dveře (kovové) vč. zárubní do sklepů Uzb, Mo (L. Bulant)

Zápis 7/2016. Získána nabídka na jednoduché kovové dveře od fy Richter. Pro 24 dveří se zárubněmi je třeba počítat s nákladem cca 200 tis.Kč. Je možno objednat osazení zámků v systému generálního klíče.

4.24. Výtahy- nová servisní smlouva (Zasadil)

Zápis 4/2019(4-0-0), 5/2019, 7(2019). Prioritně je třeba vyřešit provozuschopnost malého pravého výtahu na Moskevské, pak budeme jednat o nové servisní smlouvě.

6. Různé

Příští řádná schůze výboru bude 2.5. 2019 v 19 hodin.

Všechny schůze výboru a kontrolní dny staveb (KD) jsou přístupné vlastníkům jako hostům.

Očekáváme jejich otázky a připomínky, prosíme však respektovat program schůze, resp. KD.

Zapsal: H. Nekolová



Za správnost : V. Zasadil



Příloha: Příběh našich výtahů

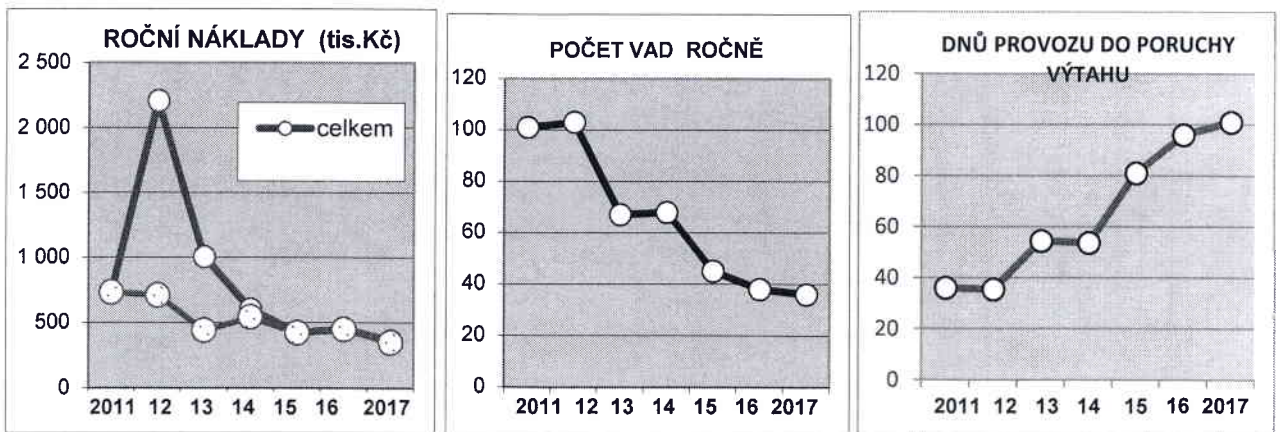
Příběh našich výtahů (příloha zápisu č.8/2019)

Procházejí z roku 1985, výrobce Transporta, s.p. Jejich další osud do doby privatizace domů není zaznamenán. Původní technická a provozní dokumentace se nedochovaly. Tedy ani záznamy o provedených opravách a rekonstrukcích.

V rámci privatizace domů byly výtahy převzaty tak, jak stojí a leží. Servisovány byly tehdy fou Ctibůrek výtahy s.r.o. Od roku 2010 je udržuje OTIS a.s. S výtahy, zejména na Uzb, Mo a Vr 1461 však spokojenost nebyla ani potom. Již v r.2011 byla do Plánu oprav založena jejich výměna s náklady 15 mil.Kč. Stalo se tak pod tlakem vlastníků a na doporučení OTIS. Ten napsal tehdy technickou zprávu s doporučením výtahy vyměnit, protože jsou staré a opotřebované.

V r. 2012 byla technická zpráva OTIS výborem SVJ přehodnocena s tím, že její závěry nejsou opodstatněné. Závady byly totiž téměř výhradně v mechanismech dveří v 0 a 1. patře výtahů na Uzbecké a Moskevské, tedy opravitelné. Ostatní závady byly náhodné, nesystematické a nebylo jich mnoho.

S vedením pražské divize bylo provedeno zásadní jednání, ve kterém OTIS svou zprávu a doporučení neobhájil. Příčinou neúnosné zásadovosti a dlouhých prostojů výtahů byla především neodborná a vágní údržba. Požadovali jsme nápravu a zajištění dalšího provozu všech výtahů min. na dalších 10 let. Po odborné prohlídce výtahů OTIS na tento požadavek přistoupil, vyměnil personál až po úroveň vedoucího střediska servisu a navrhl pro každý výtah opatření. Výbor tento návrh přijal a navíc objednal ještě facelift zdevastovaných kabin. To vše bylo realizováno v r. 2012 – 13. V r. 2014 byla již obnovena normální spolehlivost výtahů. Ta se dále pod kontrolou výboru do r.2018 už jen zlepšovala a náklady údržby klesaly.



Na začátku roku 2019 zde máme podobný problém, jako v r. 2012. Objevil se „z ničeho nic“, takřka ze dne na den. Výtahy sice stárnou, ale zásadní problém to není. V Praze jsou i mnohem starší výtahy. Je třeba zkoumat, co se s výtahy stalo. Stalo se to, že prodělaly nedávnou rekonstrukci společných částí domu a prašnost s tím spojenou. Tam bude i příčina. Na údržbu si nestěžujeme, tu provádí pan Kořínek vzorně.

Závěr:

- Nynější závadovost malých výtahů spolu s OTISem opět vyřešíme
 - výměnu, resp. zásadní modernizaci výtahů zakládáme do plánu oprav na léta 2022-24 (po skončení rekonstrukce společných částí všech domů).
 - Co by se stalo, kdybychom výtahy vyměnili již v roce 2012-13?
 - Chybělo by nám min. 15 mil. Kč na naléhavější opravy a rekonstrukce
 - Nové výtahy by odjezdily celou éru rekonstrukce bytů a odvozily tuny materiálu a odpadů
 - Nové výtahy by prošly prašností rekonstrukce společných částí domů
- Dnes by nové výtahy na tom byly obdobně, jako ty staré