

# Zápis z domovní schůze Vršovická 7.2.2019

Domovní schůzi domů čp. 1461, 2 svolal výbor SVJ za účelem opětovného vysvětlení záměru výboru a projektu rekonstrukce bytových pater domů č.p. 1461 a 1462 a zjištění výsledného názoru a požadavků vlastníků jednotek těchto domů.

Účast : vlastníci dle prezenční listiny

Za výbor SVJ : V.Zasadil, H. Nekolová, J.Železný, L.Bulant

## 1. Shrnutí dosavadní komunikace

### DOMOVNÍ SCHŮZE 30.5.2018 VRŠOVICKÁ 1461, 1462 (před shromážděním vlastníků 6/2018)

Kromě informací o hospodaření roku 2017 byl projednán:

- Záměr nevynaložit prostředky na úpravu rozsáhlých prostor před výtahy směrem k pavlánům (cca 36 m<sup>2</sup>). Těchto prostor je 6 v každém z domů. V původních plánech výstavby domů zde měly být umístěny ateliery, což se však neuskutečnilo. Proto výbor navrhoval tyto prostory v rámci rekonstrukce společných částí domu oddělit zdí, prostor před zdí u výtahů revitalizovat a osvětlit. Potom řešit využití zbylých prostor před pavlány, jež jsou společnými částmi domů. Na tento záměr je pamatováno i v současně platném PBR – pavlány již nejsou chráněnou únikovou cestou. Není možné je prodat, pouze pronajmout.
- Výbor navrhoval, aby se na využití oddělených prostor udělalo po rekonstrukci domů výběrové řízení. Z něho by vzešel investor, který by za své prostředky prostor upravil pro další využití, zcela bez finanční účasti našeho SVJ. Naopak by investor platil všem vlastníkům našeho SVJ nájemné. Předpokládaná částka ročního nájemného cca 500.000 Kč – 900.000 Kč, které by se rozdělovaly všem vlastníkům. Ing. Arch. Železný předvedl studii se zakreslením možného použití i s využitím části přilehlého pavlánu. Od přítomných vlastníků z Vršovické padly návrhy, že by se mohli tyto prostory přičlenit k přilehlým bytům či ateliérům, případně z nich udělat sklípky a skladovací prostory pro vlastníky. Tito vlastníci by potom z pronajatých prostor také platili nájemné, které by se rozdělovalo všem vlastníkům. Výborem bylo argumentováno, že náklady na rekonstrukci by potom museli nést také tito vlastníci a to nejlépe tak, že by založili družstvo a pronajali si celý sloupec 6 společných prostor nad sebou. Jedná se totiž nejen o položení lina a úpravy stěn, ale také původních oken a vstupních dveří na pavlány, případně vodu, odpady, topení....
- Dále bylo projednáváno elektrické vedení v koncových částech domů 1461 a 1462. Kde se nacházejí 3 předsíně za sebou (společné prostory). Byla podána informace, že u prvních předsíní (požární předsíně) nebudou po rekonstrukci zpět zasazeny dveře, protože v požárních předsíních být ani nemají. Druhé předsíně (společné prostory) si vlastníci začali zamykat a uskladňovat tam své věci či dokonce zařizovat je jako obytné místnosti. Tyto druhé předsíně si bude možné si pronajmout po dohodě s vedlejším bytem. Třetí předsíně si 9 vlastníků (z 12) odkoupilo ještě před privatizací a přiřadilo si je ke svým bytům. Do těchto třetích předsíní se již nepovede společná elektřina. Věc s druhou a třetí předsíní je potřeba vyřešit zejména s ohledem na to, že jak na Vršovické 1461, tak na Vršovické 1462 dochází k velkým výkyvům při spotřebě elektřiny a je tedy předpoklad, že na společné elektřině je ještě někdo připojen.

## DOMOVNÍ SCHŮZE 24.1.2019 VRŠOVICKÁ 1461, 1462 (zahájení rekonstrukce)

### Záměr rekonstrukce

- stejný standard obytných pater Vr jako Uzb, Mo,
- navíc - vyřešit problémy elektroinstalace
- zlepšit využití SČD (předělit prostor před výtahy, v budoucnu využít) – (např. pronájem - ateliérové bydlení – externí investice)

Záměr byl prezentován na DS všech domů v květnu 2018 – bez zásadních problémů – na jeho základě byl pak zpracován stávající projekt rekonstrukce obytných pater v domech č.p.1461, 1462, (dále „projekt“), počítající s rozdělením prostoru před výtahy příčnou stěnou (dále „zeď“).

- Znovu byl připomenut účel a rozsah rekonstrukce, záměr s prostorem před výtahy v projektu a postup realizace
- Vznikl odpor proti rozdělení prostoru před výtahy a využití jako obytného prostoru. Spontánní diskuse bez závěrů. Odmítavá stanoviska proti rozdělení prostoru před výtahy . Přítomní vlastníci z Vršovické odkazovali, že se jedná o jejich prostory v jejich domech, výbor však vysvětloval, že společné prostory jsou společné pro všechny vlastníky i na Uzbecké a Moskevské, přestože se nachází na Vršovické a výbor tak hledal nejvýhodnější řešení pro celé společenství, tj. nevynaložení finančních prostředků na cca 400 m<sup>2</sup> neúčelných chodeb a přitom zajistit každoroční výnosy pro všechny vlastníky v SVJ. V diskusi byl dán požadavek na seznámení s projektem. Byl nabídnut termín 28.1. v 17 hod, ale přišel jen p. Tesařík, kterého zajímala zejména zeď a možnost využití odděleného prostoru před výtahy vlastníky z Vršovické (i to je možné). Problém je třeba znovu vlastníkům vysvětlit a ve shodě s nimi uzavřít. Proto byla svolána další DS 7.2.19

## DOMOVNÍ SCHŮZE 7.2.2019 VRŠOVICKÁ 1461, 1462 (pokračování schůze z 24.1.)

S pozvánkou na 7.2.2019 byl proveden anketní průzkum názorů vlastníků bytů a ateliérů Vršovické 1461 a 1462 – nevýrazná většina z menšiny vlastníků, která se vyjádřila (celkem 20 ze 74), je opět proti zdi (9). Jak ale vyplývá ze všech odpovědí, záměr výboru nebyl jednoznačně přijat ani odmítnut a stejný počet (9) je pro pokračování rekonstrukce dle stávajícího projektu a průběžné řešení rozporů.

**Výbor tedy znovu zajistí vysvětlení a výsledný názor vlastníků Vršovické bude respektovat.**

### Výsledky ankety:

Rozdělení prostoru před výtahy	připouštím	5
	připouštím s výhradou	2
	zásadně odmítám	9
Nebude-li dosaženo na schůzi shody	pokračovat v práci a rozpory řešit	9
	zastavit práci a rozpory řešit	4
celkem respondentů		20
celkem oslovených vlastníků bytů a ateliérů		74

Velký počet oslovených vlastníků z Vršovické 1461+1462 (54 ze 74) se vůbec nevyjádřil – tzn. problém rozdělení prostoru před výtahy pro ně není vůbec závažný.

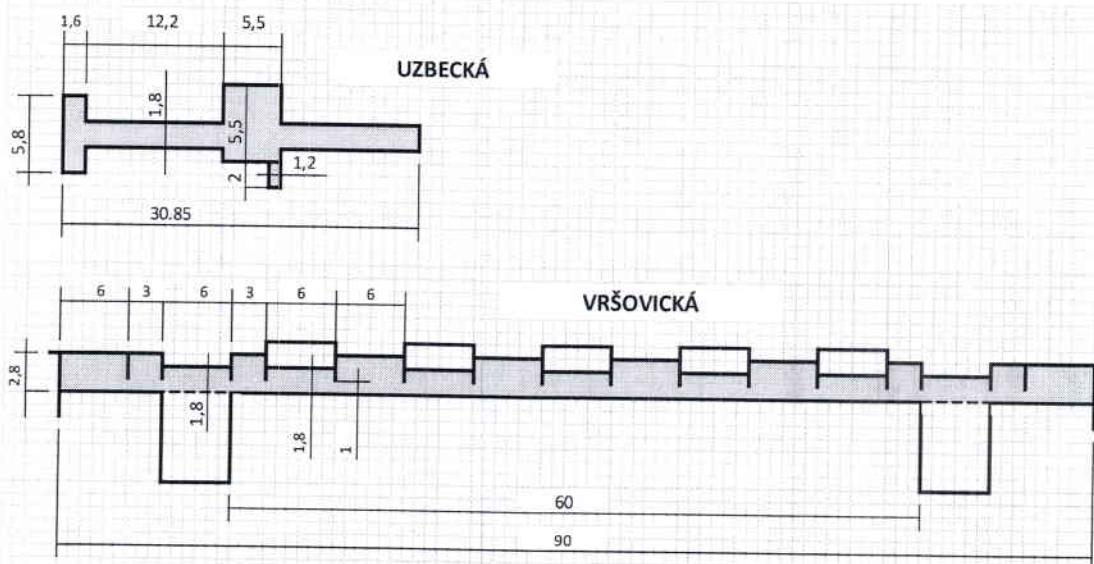
K tomu jen stručně uvedeme odpověď na příspěvek pí Kýnové na vrumo.cz ze dne 5.2.:

*Jak konkrétně by měl být (oddělený) prostor využit, to by mělo být předmětem diskuse s vlastníky a na jejím základě i předmětem dalšího postupu. K té diskusi zatím nedošlo a ti vlastníci, kteří si rozdělení prostoru před výtahy nepřejí a nechtějí o ničem jiném slyšet, ji de facto blokují. Není záměrem výboru, aby se v domě pohybovali cizí lidé, tedy ne kanceláře, nebo nějaké sklady pro lidi, kteří v domě nebydlí. Osobně si umím představit např. dlouhodobé nájemní bydlení lidí, např. obyvatel našich domů, kteří zestárlí, svůj dosavadní byt by rádi prodali a dožili v malometrážní garsoniéře v lokalitě, na kterou jsou zvyklí (tedy žádná krátkodobá ubytovna pro kohokoli). V domě je už dobrý obchod (Penny), jídelna, budou zde i lékaři, dobré spojení kamkoli, atd... Ale to je jen jedna varianta, jsou i jiné a další mohou přinést sami vlastníci.... určitě nechceme bezhlavě ty prostory pronajmout jakémukoli investorovi, který si tam bude dělat, co chce. Chce to diskusi a chce to čas na odpovědné rozhodnutí ve prospěch všech vlastníků. Na obojí čas zatím máme...*

**Zatím ten prostor dle projektu rozdělme bez změny užívání (byla chodba, bude chodba) a už samotná stěna přinese užitek (oddělení prostoru, který nikdo neužívá a nepotřebuje - ušetření nákladů na rekonstrukci, zamezení průvanu v domě přes pavlány do věžových domů, odstranění nepovolených skládek a nepořádku, atd).**

**Stávající projekt byl vypracován dle zadání, které s rozdělením prostoru před výtahy počítalo od samého začátku, jak bylo vlastníkům prezentováno již na domovních schůzích v r.2018.**

Několik čísel k tomu, že domy na Vršovické ani potom nebudou přelidněny a stávající vlastníci nebudou nijak omezováni a také o tom, proč rekonstrukce je relativně dražší, než rkst. věžáku i k tomu, proč nikým neužívané prostory před výtahy je dobré oddělit:



#### Velikost a zatížení společných částí domu

##### Podlahy a stropy

Plocha Vr 1+2:  $S_v = 2 \cdot (2,8 \cdot 9) + 2 \cdot 1,8 \cdot 6 + 2 \cdot 6 \cdot 6 + 2 \cdot 2,8 \cdot 3 + 5 \cdot 6 \cdot 1,8 + 4 \cdot 2,8 \cdot 6 = 50,4 + 21,6 + 72 + 16,8 + 54 + 67,2 = 282 \text{ m}^2$ , 6 pater = 1692 m<sup>2</sup>

Plocha Uzb:  $S_u = 5,8 \cdot 1,6 + 12,2 \cdot 1,8 + 5,5 \cdot 5,5 + 11,6 \cdot 1,8 = 9,28 + 21,96 + 30,25 + 20,88 = 82,4 \text{ m}^2$ , 15.pater = 1236 m<sup>2</sup>

Počet jednotek Vr 1+2 (byty + ateliéry) : 74

Plocha chodeb na 1 jednotku : 22,9 m<sup>2</sup>

Počet bytů Uzb: 120

Plocha chodeb na 1 jednotku : 10,3 m<sup>2</sup>

##### Stěny

Plocha stěn Vr 1 + 2:  $S_v' = 2,5 \cdot (5,6 + 36 + 54 + 16 \cdot 1,8 + 14 \cdot 0,8 + 15 \cdot 0,15 + 78 + 24) = 2,5 \cdot (95,6 + 28,8 + 11,2 + 2,25 + 102) = 600 \text{ m}^2$ , 6 pater = 3600 m<sup>2</sup>

Plocha stěn Uzb :  $S_u' = 2,5 \cdot (5,8 + 1,6 + 2 + 12,2 + 7,4 + 5,5 + 11,6 + 1,8 + 11,6 + 5,5 + 12,2 + 2 + 1,6) = 202 \text{ m}^2$ , 15.pater = 3030 m<sup>2</sup>

Plocha stěn chodeb na 1 jednotku Vr1+2 = 48,6 m<sup>2</sup>

Plocha stěn chodeb na 1 jednotku Uzb = 25,25 m<sup>2</sup>

##### Výtahy

Počet výtahů Vr1+2 : 4 Počet jednotek : 74 Počet jednotek na 1 výtah : 18,5

Počet výtahů Uzb : 3 Počet jednotek : 120 Počet jednotek na 1 výtah : 40

K diskutovaným otázkám požární ochrany bez dalšího uvedeme odpověď panu (Tomsovi) 5.2. na vrumo.cz

*Nezbytným základem všech projektů rekonstrukcí, které ve společných částech našich domů nyní provádíme, a zejména cílového připojení rekonstruovaného EPS na PCO HZS hl.m. Prahy, je **odpovídající tzv. požárně bezpečnostní řešení** To samozřejmě máme a je příslušným orgánem HZS schváleno. Dle tohoto PBR nejsou pavalány součástí CHÚC a mohou být i odstraněny. CHÚC domů Uzbecká a Moskevská přes Vršovickou již nevedou. Proto může být také rozdělen prostor před výtahy na Vršovické. Zbylá část před výtahy zůstává CHÚC pro dům Vršovická 1461 i 2 (musí zde být dvě na sobě nezávislé CHÚC). Jejich větrání je dostatečně zajištěno okny v požárních předsíních nalevo i napravo od výtahů.*

Jeden anketní příspěvek poukazuje na to, že stavba není prováděna na stavební povolení nebo ohlášení.

Opravdu není - a to proto, že pro daný rozsah prací a způsob jejich provedení je stavební zákon nevyžaduje.

§ 103 stavebního zákona:

#### (1) Stavební povolení ani ohlášení stavebnímu úřadu nevyžadují

d) **stavební úpravy**, pokud se jimi nezasahuje do nosných konstrukcí stavby, nemění se vzhled stavby ani způsob užívání stavby, **nevyžadují posouzení vlivů na životní prostředí** (Zákon č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí a o změně některých souvisejících zákonů, ve znění zákona č. 93/2004 Sb.)<sup>11)</sup> a jejich provedení **nemůže negativně ovlivnit požární bezpečnost stavby** a nejde o stavební úpravy stavby, která je kulturní památkou,

*Závěr.: Rkst našich domů provádí kvalifikovaná a oprávněná firma, vyšlá z výběrového řízení, dle projektů, zpracovaných kvalifikovanými a oprávněnými projektanty. Projekty respektují aktuální PBR (zpracované oprávněnou firmou), schválené HZS hl.m.Prahy dne 21.12.2015) a jeho doplňku pro budoucí stavební řízení r.2018. Stavba se provádí způsobem a v rozsahu, který dle ustanovení stavebního zákona nevyžaduje stavební povolení nebo ohlášení stavebnímu úřadu*

**Poznámka:** Konzultace v nezávislé projekční kanceláři Czech Buildigs s.r.o., kterou výboru doporučil p.Holodniok (vlastník dvou jednotek v č.p.1462) a na této konzultaci dne 4.2.19 byl i přítomen, potvrdila, že rekonstrukce domů je ve stávajícím režimu proveditelná.

Projektant p.Hanzl ale upozornil, že případná změna užívání oddělené části chodby k obývání bude vyžadovat stavební řízení u stavebního úřadu, které bude velmi obtížné, neboť jeho součástí bude tzv. smlouva o výstavbě, vyžadující souhlas všech vlastníků.

**pí Stielová: Proč to nebylo projednáno na schůzi? Kolik se zaplatilo za konzultace?**

**Odpověď V. Zasadil:**

Na schůzi shromáždění se stanovují úkoly plánu oprav a přiřazují se k nim z fondu oprav fin. prostředky, Výbor dále zajišťuje vše potřebné k realizaci. Jedná o tom na schůzích výboru (za přítomnosti KK, ev. i vlastníků, kteří projeví zájem) a výbor o tom podává průběžně vlastníkům informace v zápisech ze schůzí výboru. Schůze výboru a kontrolní dny jsou přístupné vlastníkům, pokud o projednávanou problematiku mají zájem. Ti zde mohou pokládat otázky, návrhy a připomínky k projednávané problematice.

Na projekty a expertízy pamatuje plán oprav příslušnou položkou (č.33). Zpravidla jsou ale konzultace poskytnuty bezplatně. Tak to bylo i ve výše uvedeném případě...

## 2. Projekt, stavebně technické aspekty a náklady rekonstrukce čp. 1461, 1462 (Mgr. Hrubín)

*Prezentace projektu rekonstrukce - Jaké je řešení rekonstrukce, jak se liší od věžových domů a proč je Vršovická 1461+2 společně dražší než Uzb, Mo? Případně i další otázky*

*Prezentace projektu proběhla s využitím dataprojektoru a s vysvětlením:*

### KONCEPCE ŘEŠENÍ ELEKTRO – Vršovická 1461 a 1462

1. Přesun měření, která byla v zázemí 1. patra do společného rozvaděče před výtahem - jediný patrový rozvaděč měření - základní požadavek platných ČSN;
2. Na podkladě požadavků profese požární bezpečnosti musí být patrové rozvaděče v požární odolnosti - jsou v prostoru únikové cesty;
3. Pro přehlednost elektroinstalace (současně i požadavek objednatele) sloučení jističů pro veškerou domovní režii do jediného rozvaděče společné spotřeby;
4. instalace na společných komunikacích se vyměňuje, instalace v režijním zázemí zůstává, z toho důvodu jsou potřebné svorkovnicové krabice v místech stávajících OCEP rozvaděčových skříní v zázemí 1. patra, pro napojení a prodloužení vývodů k jističům v nové dispozici, původní skříně budou demontovány, (jedná se o dvě skříně rozměrů š\*v\*h 260\*220\*40 cm na jeden vchod);
5. Některé byty mají centrální vzduchotechniku, kabely od motorů na střeše a od tlačítek v bytech (vše v hliníkovém provedení) jsou zakončeny v rozvaděči, který bude po stavebních úpravách v odděleném prostoru, jističe a spínací zařízení budou nově v horním poli rozvaděče měření v 7. patře, opět je nutné prodloužit původní zachovávané kabelové rozvody do dispozice zapojovací rozvodnice;
6. umělé osvětlení společných chodeb a domovního schodiště- musí být napájeno dle platných ČSN z více samostatně jištěných vývodů, provozní ovládání je řešeno infrapasivními senzory pohybu v návaznosti na pohyb osob po chodbách a současném poklesu denního světla procházejícího okny, přitom musí být zachována možnost centrálního sepnutí trvale. Z těchto důvodů je potřebný větší rozsah kabelových rozvodů;
7. Do jednotlivých místností (bývalé prádelny, sušárny, mandlovny, strojovny VZT, apod.) jsou navrženy samostatně jištěné vývody 230V s možností vřazení podružného měření, napájeného z domovní rezie, pro možnost případného pronájmu jednotlivých místností, finální osazení elektroměru podružného měření na podkladě požadavku objednatele, (lze doplnit kdykoli později);
8. veškeré kabelové rozvody standartního provedení CYKY , zakryté SDK podhledy, nebo v dutině stoupací šachty páteřních rozvodů;
9. Budou vyměněny bytové přípojky při zachování stávajících bytových rozvodnic, dle platné vyhlášky společný rozvod el. napájení končí zakončením kabelové přípojky na vstupních svorkách rozvodnice odběrného místa;
10. V rámci výměny páteřních rozvodů napájení (výměna původního hliníku za nové provedení v mědi), návazně výměna přípojek do bytů, budou vyměněny rovněž hliníkové přípojky pro výtahy od elektroměru až po hlavní vypínače ve strojovně výtahů (střešní nástavba, veškeré dimenze kabelů odpovídající současným požadavkům platných norem ČSN;
11. dle platných norem se v rámci výměny elektroinstalace bude instalovat rozvod hlavního ochranného pospojování, jako základní ochrana před úrazem;
12. veškerá původní elektroinstalace - nefunkční, nebo vyměňovaná bude demontována a likvidována;
13. na chodbách před bytovými jednotkami budou (nad SDK podhledem) instalovány kabelové žlaby pro nové kabelové rozvody s kapacitou - rezervou - pro případné zavedení nových sdělovacích vedení v budoucnu;
14. ve sklípkách na chodbách bude umělé osvětlení napojeno z instalace bytu příslušného vlastníka sklípku;
15. rekonstrukce vedení zvonků a domovních telefonů, vedeno sdruženým kolektorem;
16. nový rozvod telefonních linek datovými kabely od účastnického rozvaděče v přízemí k jednotlivým bytům (nelze bez náhrady zrušit dle zákona o telekomunikacích), původní rozvody nelze zachovat - nově oddělené prostory od společných komunikací a demontáž původních patrových skříní, kudy je stávající rozvod veden;

17. společná televizní anténa - je navržen nový kabelový rozvod, jako příprava (položen v horizontálním kolektoru) k jednotlivým bytovým jednotkám;
18. souběžně s novými páteřními rozvody jsou navrženy rezervní trubkovody pro možnost zavedení dalších datových sítí;
19. celkově navrženo jako dodávka na klíč, včetně stavebních prací, veškerých jednání na PRE, vystavení revizí a přihlášek.

*Na rozdíl od věžových domů musí být rekonstruovány i domovní rozvody NN nejen společné, ale i individuální spotřeby, které jsou fyzicky i morálně zastaralé a opotřebené (dokumentováno fotografiemi). To, spolu s většími výměrami, je hlavní příčinou vyšších nákladů na dvojdům Vršovická, než na jeden věžový dům – ačkoli celkový počet jednotek na bytových patrech je zde podstatně menší.*

### 3. Diskuse

Diskuse bohužel i tentokrát probíhala příliš spontánně až překotně, diskutující si brali slovo kdykoli sami bez ohledu na kontext diskuse, docházelo i ke vzájemnému překřikování, takže pořídit autentický záznam diskuse a vypořádat všechny dotazy a připomínky vyčerpávajícím způsobem nebylo možné. Diskuse byla ovlivněna i anonymním pozváním typu poplašné zprávy (volání o pomoc a vytváření obav z nastěhování imigrantů a sociálně slabých, které výbor potajmu připravuje), které kdosi účelově porůznu vylepoval i na Uzbecké a Moskevské.

Nicméně ústředním tématem diskuse byly námítky proti stavbě zdi před výtahy, diskutována byla i otázka výběrového řízení na dodavatele (Ing. Suchomel, p. Stufi), stavebního řízení (Ing. Soukupová, PhD.) a PBŘ (p. Tesařík).

*Stávající projekt však počítá s rekonstrukcí prostoru mezi výtahy a dělicí stěnou. Měl-li by být rekonstruován prostor před výtahy až k pavlánům, je třeba nové zadání a další fin. prostředky*

Diskutovány byly i některé otázky mimo program schůze. Paní JUDr. Šmídová prosazovala, aby bylo rekonstruováno i 2. (technické podlaží). Výsledně požádala, aby tento problém byl projednán na shromáždění vlastníků. Vstup do požárních předsíní od výtahů bude bez dveří (pí Havlová). Stěny ze Siporexu budou opraveny perlínkou v potřebném rozsahu (p. Tesařík)

Aby bylo možno z diskuze i z celé schůze udělat použitelný závěr, byl názor a požadavky vlastníků Vršovické na další průběh a rozsah rekonstrukce domu zjištěny orientačním hlasováním.

**K předloženým variantám dokončení rekonstrukce orientačně hlasovali vlastníci z Vršovické takto:**

- 1) Dokončit rekonstrukci domů Vršovická 1461,2 v plném rozsahu dle stávajícího projektu včetně zdi před výtahy?

Pro: 5 přítomných vlastníků

Proti: 28 přítomných vlastníků

- 2) Dokončíme rekonstrukci dle stávajícího projektu s tím, že nebude realizována zeď?

Pro : 0, protože:

a) Byl vznesen požadavek vést vertikální stoupačky stávajícími otvory (Ing. Suchomel, Ing. Soukupová)

b) Byla předána petice (p. Tesařík) 38 vlastníků jednotek, požadující:

- Aby bylo upuštěno od dalšího využití společného prostoru (před výtahy) s jeho následným postoupením (pronájem) developerovi
- Aby uvedený prostor byl řádně zrekonstruován v rámci plánovaných oprav
- Aby nedošlo k oddělení prostoru zdí

3) Dokončíme rekonstrukci dle stávajícího projektu s tím, že nebude realizována zeď a vertikální stoupačky povedou stávajícími otvory?

Pro : 28 přítomných vlastníků

Závěr (V.Zasadil):

**V souladu s názory a požadavky vlastníků z domů Vršovická 1461, 1462 bude dokončena rekonstrukce společných částí domu (obytných pater) ve variantě 3).**

Domovní schůze byla zahájena v 19.30 a ukončena ve 21.30.

Po schůzi ještě vlastníci Ing. Suchomel, Ing. Soukupová, PhD. a p.Tesařík nahlíželi do PBŘ

*V Praze, 8.2.2019*

*Zapsala H. Nekolová, za správnost V.Zasadil*

Foto jednoho z 12ti prostorů na Vršovické1461, 1462 mezi výtahy a pavlány

