

SVJ Vršovická 1461, 1462,  
Uzbecká 1463, Moskevská 1464  
Praha 10

**Zpráva o činnosti výboru  
Dne 23.5.**

Dobrý den mé jméno je Vítězslav Kubásek jsem předsedou tohoto SVJ a dovoluji mi, abych Vás v krátkosti seznámil se Zprávou o činnosti výboru SVJ od posledního shromáždění.

Jak jistě víte dne 22.10.2009 byl zvolen sedmičlenný výbor SVJ a ten na svém prvním jednání zvolil předsedu a odsouhlasil další rozdělení odpovědností mezi členy výboru.

PRVNÍ místopředseda – p. Suchomel – oblast ekonomiky  
DRUHÝ místopředseda – p. Gross – oblast provozu  
jednatel – p. Dudek  
pokladník – p. Zeman  
p. Königsbauer – oblast ekonomiky  
p. Cibulková – oblast provozu

### **1. Převzetí objektů, dokumentů od Městské části – TOMMI holding**

Po ustavující schůzi byl největší problém se zahájením výkonu funkcí, které byly před výbor jako takový postaveny. Nebyla žádná odpovídající místnost, protože všechny přijatelné prostory s okny patří Městu, tak se výbor scházel v hospodě Na Louži kde čekal na zapsání do Obchodního rejstříku to proběhlo až počátkem roku 2010 a tím i přes jednání na Městské části 6.1.2010 byla faktická činnost ze všech stran doslova sabotována i když ze zákona měl výbor právní subjektivitu, mohl činit pouze přípravné úkony jako shromažďovat podklady pro přebírání jak fyzické i dokumentární. Tím tvořil seznam dokumentů o kterých předpokládal, že by mohl dostat.

Prakticky do získání IČ ani městská část neznala z důvodu zabezpečení svých finančních operací cestu, jak převést finanční prostředky na SVJ.

V této době výbor připravoval výběr banky, zvažoval u které zřídit svůj účet na který budou poukazovány finanční prostředky z Města a vlastníků a hlavně na systém obsluhy těchto účtů včetně jejich úročení,  
dále:

- sledoval postup prací u firmy TOMMI na převedení účetní agendy z Městské části na agendu platnou pro SVJ a nutnou pro budoucí finanční vyrovnání za rok 2009
  - vedl písemnou agendu s Městskou částí (řešení ulice Uljanovská, dodání platných smluv)
  - hledal vhodné místo pro uložení dokumentů a jednání výboru
  - zjišťoval stav neplatičů
- a snažil se urychlit proces zapsání do obchodního rejstříku. ALe

Vzhledem k tomu, že v notářském zápisu byl chybně uveden p. Zemánek musel být zpracován dodatek notářského zápisu a zapsání do obchodního rejstříku bylo provedeno až 28. ledna 2010.

Od tohoto data vstoupily v platnost ujednání s Městskou částí, kde byly stanoveny termíny na fyzické převzetí budov a provedení finančního vyrovnání za rok 2009.

#### **Převzetí budov a dokumentace:**

Výbor v rámci převímky pořídil komplexní fotodokumentaci hlavních závad, včetně podloubí Vršovická a zjistil skutečný stav budov.

- a) Zanedbaný stav teras, zejména horní části, jehož důsledkem byla havárie podhledů Vršovická. Dnes jsou tyto podhledy odstraněny a sanovány ale konečné řešení bude možné provést až po vyřešení hlavního problému a to je zatékání teras.
- b) Nebylo zpracováno ani předáno Požárně bezpečnostní řešení budov a stav požárního zabezpečení byl ve velmi žalostném stavu. Vykradené hydranty a hasicí přístroje, poškozené plechové skříně. V současné době je zajišťován výběr na zpracovatele Požární dokumentace a je zahájena oprava a doplňování chybějících věcí. Hlavní příčinou stavu jsou krádeže a vandalismus.
- c) V suterénních prostorech a prostorech sklepů byl zjištěn neskutečný nepořádek a to jak vinou bezdomovců, tak i vlastníky a nájemníky. Dnes jsou největší nepořádky odstraněny, ale zhoršení stavu lze opět předpokládat s příchodem zimního období, kdy se budou pokoušet do budov vrátit bezdomovci. Jak jsme informovali na domovních schůzích, které se konaly s jednotlivými domy, kde žádáme vlastníky, aby při zjištěném pohybu cizích osob – bezdomovců volali Policii ČR nebo informovali členy výboru. Policie zajistí nápravu nedoporučujeme tyto situace řešit osobně. I když někdy rychle a stručně může být účinnější, ale je nebezpečí, že některé osoby mohou být velmi agresivní. Navíc hlášením těchto incidentů Policii ČR je možné zahrnout našeho společenství do programu prevence kriminality.
- d) Byla pořízena kopie projektové dokumentace z archívu Stavebního odboru a od TOMMI převzata další část této dokumentace pro potřeby výboru a SVJ.
- e) Byly zdokumentovány chyby mezi prohlášením vlastníka a skutečným stavem. Současně bylo konstatováno, že řada společných prostor byla převedena na nebytové prostory v rozporu se zákonem č.72/94 sb a dosud nebyly doloženy rekolaudace na řadu staveb, které nejsou v tomto prohlášení zpracovány. Mezi nejzávažnější považuje výbor převody na nebytové prostory, kde jsou společné uzavírací ventily a čistící uzávěry, dále zase nepřevedené prostory firmy UPC do nebytových i přesto, že kolaudace se u UPC našla (na rozdíl od Města). Vzhledem k tomu, že tyto chyby mají vliv na celkové rozložení nebytových a společných prostor, které jsou zpracovány až v katastru nemovitostí nebude náprava ani rychlá ani jednoduchá. Přesto se výbor bude snažit i tyto zjištěné skutečnosti narovnat a uvést do souladu.
- f) Dále byly převzaty dokumenty o provedených revizích elektro a předepsaných kontrolách na společných částech domů.
- g) Předávací protokol byl podepsán 15.února 2010.

#### **Převzetí dokumentů od Města. – samostatná kapitola**

- a) I přes urgence a dopisy lze teprve ke dnešnímu dni konstatovat, že „snad“ všechny smlouvy mající vztah k SVJ již výbor obdržel. Snad znamená, že Město nemá přehled o těchto smlouvách po objektech, ale pouze podle obsahu smluv. Tím se vlastně smlouvy objeví až když je nutné něco zaplatit.

- b) Smlouvy na služby, u kterých nebylo možné změnit dodavatele jako je odvoz odpadů, dodávka tepla, a vody byly přeregistrovány. Dodávka elektřiny nebyla soutěžena a dodavatelem zůstala PRE. V případě, že bude požadavek na provedení výběru dodavatele výbor připraví rozbor možných dodavatelů a zajistí oficiální soutěž. Vzhledem k výpovědním lhůtám je to ale běh na dlouhou trať, včetně splnění všech dalších opatření, které s touto změnou souvisí.
- c) U smlouvy na úklid byla provedena změna dodavatele – i když uklízí stejná firma - a nová smlouva se stejným rozsahem úklidu je cenově o více jak polovinu levnější.
- d) Výběr nového dodavatele byl proveden pro servis výtahů. Z předložených nabídek, které si výbor vyžádal byla jako cenově nejvýhodnější vybrána firma OTIS. Ta také dnem 1.6.2010 zahájila plnění. Chtěl bych jen zdůraznit, že se nejedná o řešení obnovy výtahů, ale o pravidelný servis, revize a běžné opravy včetně vyproštění osob s trvalým dispečinkem.
- e) Smlouvy nájemní, které se týkají reklam byly převedeny téměř identicky, tak jak byly uzavřeny v minulosti. U provozovatele telefonních anténních jednotek Vám bude předložen návrh dalšího postupu. Je to jako samostatný bod dnešního jednání.

## 2. Realizovaná opatření a akce výboru

Vzhledem k tomu, že všechna opatření výboru jsou na webových stránkách, tak budu uvádět pouze ta nejpodstatnější.

- a) 15.prosince 2009 byla zřízena doména 2.řádu a na ní vrumo.cz s redakčním systémem, který umožňuje komukoli z výboru bez znalosti Html vkládat informace vlastníkům o dění ve výboru a SVJ. Zásadní rozhodnutí a informace zde mají jednotliví vlastníci k dispozici. Díky stránkám na netu je informovanost alespoň nějaká než žádná. Veškeré písemné zprávy vyvěšené na nástěnkách nevydrží déle jak 24 hodin. Pravdou je, že pokud bychom chtěli písemně informovat je jedinou cestou vhození informace do schránek nebo vylepení na každé dveře. Je to však finančně nákladné a jde to na vrub nás všech.
- b) Byl zřízen nový účet u ČSOB. Účet se skládá ze dvou částí. Běžného účtu a tzv. spořicího. Z nabídek, které nám jednotlivé bankovní domy poskytly byla vybrána jako nejvhodnější právě ČSOB. Mezi zásadní kritéria, která rozhodla při výběru byla výše úročení na spořicímu účtu, bezhotovostní platby a oprávněnost - schválení finanční operace více osobami .
- c) Fyzicky byl převzat celý objekt, včetně dokumentace.
- d) Provedeno finanční vyrovnání za rok 2009 – k tomu je rovněž samostatný bod dnešního shromáždění.
- e) V souvislosti s vyklízením suterénních prostor po bezdomovcích v Uzbecké byl zvolen prostor, který po základním úklidu, vymalování, opravě a zabezpečení proti vloupání je dnes možné používat pro zasedání výboru, úschovu dokumentů a konání domovních schůzí. Kdo měl zájem se těchto schůzí účastnit, tak tyto prostory viděl. Kdo ne tak jen pro 50 míst k sezení na plastových židlích po 115 Kč. Nyní je klubovna, tak bylo kýmsi označeno místo, které má každé družstvo nebo svj jako kancelář, vybavena kopírkou, pc, internetem od UPC a počítačovou sítí, jedním NB pro účely shromáždění a jako výborové putovní zařízení k tvorbě dopisů, zpráv, mailů apod. Tyto investice jsou pořizovány na roky činnosti výborů ať již jsou v jakémkoli složení.
- f) Byla zajištěna vstupní odborná kontrola systému požární ochrany, vyhodnocen rozsah nedostatků a chybějících věcí. V současné době jsou tyto nedostatky

odstraňovány a zpracovává se dokument Požárního posouzení budov. V souvislosti s kontrolou těchto prostor byli i někteří vlastníci a nájemníci upozorněni na nutnost vyklizení chodeb, které jsou součástí požárních evakuačních plánů. Budovy Uzbecká a Moskevská díky své výšce jsou zařazeny v nejvyšším požárním nebezpečí. V případě kontroly HZS hrozí udělení pokut za porušování protipožárních opatření. Vzhledem k tomu, že tyto kontroly jsou zcela konkrétní bude velice jednoduše dohledatelná osoba, která se přestupku dopustila. Výbor si je vědom, že do úplného dořešení vstupů je zejména v propojovacích schodištích strach z vykradení bytů, ale v žádném případě by tato schodiště neměla sloužit jako zimní zahrada pro uložení květin ze zahrádek nebo odkladiště nábytku.

- g) Byl zajištěn odborný posudek na havárii podhledů a zajištěna sanace do konečného odstranění příčin – plán oprav je dnes rovněž samostatným bodem.
- h) Byl zajištěn předběžný odborný posudek na stav teras, které jsou ve velmi špatném až havarijním stavu.
- i) Výbor zadal zpracování samostatného posudku na využití dotací MŽP, tj. Zelená úsporám, které by SVJ umožnily zateplení některých nebo všech budov. Více také v části plánu oprav.
- j) Výbor navázal spolupráci s odborníky Svazu bytových družstev a zásadní rozhodnutí vždy konzultuje. Předložený návrh Stanov je rovněž výsledek dlouhodobých zkušeností tohoto orgánu a byl s ním konzultován.
- k) Byla v souladu s Prohlášením vlastníka uzavřena smlouva se správcovskou firmou TOMMI holding. Tato smlouva byla rovněž odborně posouzena právníkem Svazu bytových družstev.
- l) Výbor se snaží většinu oprav zajišťovat výběrovými řízeními. Na všechny dražší opravy oslovujeme více firem a pak vybereme tu nej ---dokumentace k řízení jsou k nahlédnutí v kanceláři SVJ.
- m)

### **3. Od března uklízí domy firma Trebo Drboutová**

- a) Původně 62 tisíc ted 25 000 měsíčně celý rok včetně úklidu sněhu v zimním období.
- b) Trebo zajišťuje i vyklizení nepořádků po bezdomovcích, kolem popelnic i uklid zeleně.

### **4. Příprava na shromáždění vlastníků**

S blížícím se datem finančního vyrovnání (toto datum bylo mnohokrát ze strany města měněno), které bylo limitující pro svolání Sv ,výbor pomocí ankety na vrumu zjišťoval priority vlastníků, vypracoval plán oprav vč. výhledů do budoucna. Na dílčích domovních schůzích předjednával a upřesňoval plán oprav dle názorů a přání vlastníků. Pro vlastní Shromáždění vlastníků přizval ke spolupráci též správcovskou firmu Tommi, která svým Know how pomůže při organizaci a sčítání hlasů.