

**ZÁPIS ZE ZASEDÁNÍ VÝBORU SPOLEČENSTVÍ VLASTNÍKŮ DOMU ČP. 1305, HURBANOVA
UL., PRAHA 4**

**středa, 26.2. 2020 od 18:00 hodin, klubovna ve 14. patře
na adrese Hurbanova 1305/11, Praha 4, PSČ 142 00**

Svolavatel Marek Rod, předseda výboru.

Účastnili se členové výboru - **Ing. Lada Rabenseifnerová, Marek Rod, Ing. Jiří Kotěšovec a Ing. Richard Widzisz.** (Mgr. Alžběta Sojková se omluvila)

Přítomni vlastníci - dámy Poštová, Trnková, Ing. Průšová, Kotěšovcová, Rodová, Větrovská, pánové Polok, Bořík, Ing. Sedláček, Ing. Loskot, MUDr. Hora a domovník František Kopáček

Program zasedání výboru:

- 1. Zpráva o ukončení výběrového řízení na úklidovou firmu a vyhlášení vybraného kandidáta.**
 - 2. Zpráva o vyhlášení a průběhu výběrového řízení na zhotovitele výměny elektroinstalace ve společných prostorech domu.**
 - 3. Bližší informace ohledně instalace a provozu kamerového systému (možné dotazy vlastníků)**
 - 4. Zpráva o prováděných a chystaných akcích ze schváleného plánu oprav pro rok 2020**
 - 5. Diskuze**
-

Na začátek programu zařazena krátká zpráva o průběhu servisu nákladního výtahu, odstaveného z provozu 23.2. (nezavírající se dveře). M. Rod informoval, že vykonal se servisním technikem

firmy KONE kontrolní jízdu šachtou. Poruchu nezpůsobovaly žádné nečistoty a překážky ve výtahové šachtě, ale dosluhující čidla po stranách dveří kabiny výtahu. Celková původní nabídka opravy výtahu byla stanovena na 71 805,87 Kč bez DPH. (Pozn. Firma chybně poslala původní nabídku cca před měsícem bývalému předsedovi, Ing. Szántó, který je neupozornil na chybu v adresátovi, ani nabídku nepřeposlal novému výboru). Opakovaným jednáním s KONE jsme vyřadili položky, které nebylo nutno do opravy zahrnout a poté cena činila 33 395,- bez DPH. Z této ceny se povedlo výboru domluvit slevu na součástky a instalaci na konečných 26 026,- Kč bez DPH. Konečná dohoda s firmou byla učiněna v pátek 21.2. Následně v neděli 23.2 musel být výtah odstaven. Díky předchozím jednáním s KONE byl již ve středu 26.2. výtah opraven.

Výbor zajistil inspekční prohlídku předepsanou po devíti letech provozu, která proběhla 10. 2. 2020, a odborné zkoušky, které mají být prováděny po třech letech (dle nalezené dokumentace byly naposled provedeny v roce 2017).

1. Zpráva o ukončení výběrového řízení na úklidovou firmu a vyhlášení vybraného kandidáta.

Úklid, který byl doposud zajišťován p. Fadrhonsovou a p. Gurtovsou se ukázal nedostačujícím. Ze strany vlastníků zazněly v minulosti i na schůzi stížnosti na kvalitu úklidu. P. Rod nicméně vyzdvihl aktivní přístup a flexibilitu paní Fadrhonsové, která samostatně pomáhala domovníkovi zajišťovat plynulý odvoz popelnic a sama zabetonovala díru u dveří sklepa, kterou vytloukli vyrušení zloději, chystající krádež.

Po zralé úvaze výbor vyhlásil výběrové řízení na úklidovou firmu (viz nástěnka a web SVJ) a na schůzi informoval přítomné o závěrečných výsledcích řízení, které proběhlo v minulých týdnech. Do něj byly vybrány firmy TK Úklid, House Keeping a VM Facility s.r.o.

Po pohovorech a jednáních, které se zástupci zmíněných firem proběhly, byla s konečnou platností vybrána firma VM Facility s.r.o se zahájením činnosti od 1. března 2020.

Po dohodě s domovníkem p. Kopáčkem mu výbor ze smlouvy o výkonu domovnické činnosti vyjme úklidové práce uvnitř domu a sníží částku za domovnické služby a uspořená částka bude poukazována úklidové firmě, která převezme tyto povinnosti.

Cena za služby/měsíc byla s firmou VM Facility s.r.o. stanovena na 22.400,- včetně DPH. Cena zahrnuje pořizování úklidových prostředků a nástrojů ze strany úklidové firmy. Firma bude úklid zajišťovat s přihlédnutím k současnému stavu domu a na žádost výboru bude 2x týdně provádět zametení a vytření

ploch podlaží a výtahu. Byly představeny části smlouvy (pasáže týkající se výpovědní lhůty, způsobu úklidu, rozsahu služeb, čisticích prostředků, generálního úklidu zdarma apod.) a p. Rodem podáno podrobné vysvětlení. Firma si vyžádala, aby výbor zajistil ve sklepě starší pračku na praní použitých hadrů, což firma standardně provádí v uklízených domech. Tuto našemu SVJ poskytl zdarma manželé Rodovi. Celá smlouva a popis sjednaných služeb bude zveřejněna na webových stránkách.

Protože budou v blízké budoucnosti v domě probíhat plánované rekonstrukce elektrických rozvodů ve společných prostorách, výbor musí zajistit i úklid po řemeslnících ve dnech, kdy nebude úklid provádět firma VM Facility s.r.o.

2. Zpráva o vyhlášení a průběhu výběrového řízení na zhotovitele výměny elektroinstalace ve společných prostorách domu.

Ing. Kotěšovec informoval vlastníky, že do výběrového řízení se přihlásily firmy PREměření a.s., Elektro-Uldrich s.r.o., Technologie budov s.r.o. a Trucom elektroinstalace s.r.o. Poslední jmenovaná z řízení z důvodu nedostatku kapacity v 1.pololetí roku 2020 na vlastní žádost odstoupila. Informace jsou na webu a nástěnce.

Firmám byla poskytnuta projektová dokumentace, na základě které tyto zhodnotí, zda je v jejich možnostech práce provést v požadovaném rozsahu a patřičné kvalitě. Termín realizace je předběžně stanoven na cca 3 – 4 měsíce. Výbor vlastníky vyzývá, aby pokud mají sami nějaké návrhy, které další firmy do řízení zapojit a oslovit, aby výbor informovali e-mailem, nebo písemně, do schránky výboru. Výbor zajistil konzultační prohlídku pracovníka PRE, který sdělil připomínky k projektu, které budou projektantem následně zapracovány do dokumentace.

V návaznosti na nutnou přístupnost všech společných prostor výbor informoval vlastníky, že proběhly revize nájemních a kupních smluv s vlastníky garsoniér v dvojdomu a výbor vše ověřil na katastru nemovitostí. Proběhla jednání, kde výboru tito vlastníci přislíbili součinnost s firmou, která bude práce provádět a dojednal zpřístupnění těchto pronajatých (zakoupených) prostor, aby práce mohly proběhnout všude. Rozvody je v plánu zavést až k rozvodným skříním v bytech. Na rozdíl od současnosti nebudou el. kabely na chodbách osazeny v plastových lištách pod stropem, ale budou zakryty SD podhledy a kastlíky. Do podhledů je plánováno osadit osvětlovací panely LED 30x60cm a v halách stropní LED osvětlovací tělesa. Osvětlení bude řízeno pohybovými a soumrakovými čidly.

V rámci rekonstrukce slaboproudých rozvodů DT budou do bytů instalovány nové domovní telefony a obslužné tablo před vstupem do domu. Je zvažována možnost osazení videotelefonů (za příplatkovou úhradu vlastníka). Vstupní dveře budou opatřeny elektromechanickým zámekem napojeným na obslužné tablo. Na chodbách se plánuje osadit stropní nouzová světla s autonomním zdrojem.

Dotazy:

- Ing. Průšová - zda byty v době rekonstrukce nebudou bez proudu, zodpověděl Ing. Kotěšovec. Harmonogram prací a technologický postup bude nastaven se zhotovitelem tak, aby nedošlo k výraznému omezení a odstávky proudu pro byty byly jen krátkodobé.
- Ing. Sedláček - zda nehrozí ze strany zainteresovaných firem střet zájmů a provázanost s PRE zodpověděl Ing. Kotěšovec, že naopak je požadováno, aby tyto firmy s PRE spolupracovaly z důvodu konečného schvalování projektu PRE a uvádění do provozu. Je nezbytné, aby měly smlouvu s PRE o možnosti provádění elektroinstalace na neměřených částech domovních rozvodů.
- zda horní identické domy již tuto rekonstrukci absolvovaly – nikoliv, jsme z těchto tří domů první.
- stavební dozor – bude zajišťován ve spolupráci se správcovskou firmou, domovníkem a ze strany výboru dle finančních možností. V plánu oprav je shromážděním schválená částka na výměnu elektroinstalace a není možné částku navyšovat o další výdaj.
- Ing. Průšová – zda budou dobře ohlídány smlouvy – tyto dozorují dva právníci, projdou fází připomínkování a v konečné podobě budou k nahlédnutí originály u výboru a kopie na webu.
- Přítomní vlastníci vyjádřili obavu, aby byli dostatečně v předstihu informováni o počátku prací a harmonogramu napojení jednotlivých bytů. Toto výbor samozřejmě zohledňuje, firma rozpis dodá a počítá se s tím.
- Návrh pana Boříka na instalaci optického kabelu pro další připojení k internetu výbor zamítl, protože není v rozpočtu na tento rok. Přiklání se spíše k možnosti, umožnit vybranému provozovateli internetu a TV instalovat ve vlastní režii rozvody, aby v domě nebyla společnost UPC jako jediný poskytovatel. Výbor bude řešit po dokončení příprav na výše uvedené rekonstrukce elektrorozvodů.
- P. Smrček - možnosti dodatečného zásahu do sádkartonových podhledů formou revizních otvorů (aby šlo např. vyndat světlo) – výbor bude řešit s firmou.

3. Bližší informace ohledně instalace a provozu kamerového systému, dále jen KS (možné dotazy vlastníků)

Výbor vyhodnotil přínos KS, od doby jeho uvedení do provozu. Pomohl odhalit pachatele již ve třech případech, jako byla krádež čipu, nepořádek v suterénu dvojdomu a vyhozených křesel

v domku na komunální odpad. Načasování instalace KS bylo zvoleno z důvodu zabezpečení materiálu při rekonstrukci elektrorozvodů

Výbor seznámil vlastníky s tím, kdo je oprávněn do záznamu nahlížet. Výbor je správcem tohoto systému a jako jediný je oprávněn nahlížet do záznamů KS a činí tak pouze v případě události, která vyžaduje zjištění pomocí systému (krádež, ničení společného majetku, napadení apod.). O nahlížení jsou vedeny záznamy. Aby bylo možno pachatele snáze a rychleji dohledat, apeloval výbor na vlastníky, aby v případě zjištění nějaké výše uvedené události nahlásili výboru všechny známé podrobnosti s uvedením přesného označení místa události, datumu a času. Kamerové záznamy se uchovávají 14 dní, po této době jsou starší záznamy přemazávány novým záznamem.

4. Zpráva o prováděných a chystaných akcích ze schváleného plánu oprav pro rok 2020

- Pí. Kotěšovcová podala zprávu, jak postupuje jednání s MHMP a MČ P4 ohledně rekultivace okolí domu (posezení v místě kde bývala klepadla, domek na komunální odpad, nájezdní plošinka) a vysvětlila, že realizace projektu je odvislá od výsledku zjišťování skutečného majitele pozemků a domku na komunální odpad. Komunikuje s příslušnými pracovníky odboru životního prostředí a provádí bádání v archivu stavebního úřadu MČ P4. Bohužel vše probíhá pomaleji, než bychom si přáli (zákonná lhůta pro úřední odpověď je 30 kal. dnů). Protože je předpoklad, že prostor po klepadlech patří našemu SVJ, zakoupí se ze společných peněz lehký mobilní zahradní nábytek, který bude možno uschovávat v místnosti č. 10 a po každém použití se tam bude uklízet, aby místo nevyužívaly nežádoucí živly.
- Dále byli vlastníci informováni, že v součinnosti s OC výbor dozoruje veškeré revize, povinné ze zákona a navrhl dát ke schválení na nejbližším shromáždění, aby revize plynu byly rozšířeny nejen na společné stoupačky, ale až ke spotřebičům, čímž se zvýší bezpečnost celého domu. . Předpokládáme, že mnoho vlastníků si tyto kontroly nenechává pravidelně provádět a stav rozvodů za plynoměrem vnímáme jako bezpečnostní riziko pro celý dům. Okolní domy tyto kompletní kontroly takto realizují.
- Výbor prosí všechny vlastníky o trpělivý přístup ve vztahu k udělování oprávnění k přístupu na stránku s informace o hospodaření, OptimCare (OC) přístupy zajišťuje obvykle do dvou dnů. Pokud bude mít někdo s přístupem problém, je potřeba to nahlásit výboru a ten zjistí příčinu.
- Na základě výstupu vzešlé z revize protipožární ochrany výbor řešil instalaci klíčků k oknům na schodišti dvojdomu tak, že do pater 3,6,9,12 zakoupí uzamykatelné klíčky a klíče k nim umístí do prosklené schránky, na zeď vedle (pro případ odvětrávání při požáru dle požadavku hasičů). Domovník bude mít klíčky také k dispozici, pro možnost potřeby vlastníků, kteří si je budou

moci vypůjčit oproti podpisu. Tím ovšem ručí za to, aby okno bylo opětovně uzamčeno a nedošlo k rozbití.

- Výbor informoval přítomné vlastníky o končící smlouvě s firmou CETIM (dříve O2), které SVJ pronajímá část střechy. Bude se snažit o navýšení poplatků za nájem, protože smlouva je platná již 10 let a za stále za stejnou cenu. Ve smlouvě je zaneseno, že přístup na střechu mají konkrétní pracovníci firmy nepřetržitě, avšak toto výbor změnil tak, že pracovníci firmy se do hodiny zjedná přístup a ten bude takto výborem monitorován. V minulosti docházelo k tomu, že tyto osoby nechávaly otevřenou mříž do 14. patra a tam se mohly uchýlovat nežádoucí existence.
- Výbor zadal p. Kopáčkovi natření dveří v suterénu dvojdomu i trojdomu a poděkoval mu za provedení instalace zábradlí před domem.
- Budou nadále probíhat opravy omítek stěn v halách u výtahů v 1.PP a přízemí, jako příprava pro následné malířské práce po dokončení výměny elektroinstalace.

5. Diskuze

- Výbor osvětlil, proč není možno instalovat kamery na chodbách a v jiných částech domu, než jsou nyní (GDPR).
- Na dotaz ohledně podaného trestního oznámení za neoprávněnou manipulaci s účtem SVJ podal výbor vysvětlení, proč podnikl zvolený postup a informoval o vývoji řízení.
- Na dotaz paní Ing. Průšové ohledně instalace lišty s bodci proti holubům, kteří jí znečišťují lodžii, výbor přislíbil, že se podnětem bude zabývat a vyzval pí Ing. Průšovou, aby se sama zapojila, vybrala a oslovila několik firem a poté výsledky průzkumu předala výboru.
- Pan Polok v přátelském duchu přednesl stížnost na soustavný hluk z bytu nad ním a také zatékání nejasného původu. Výbor zprostředkuje kontakt s majitelkou a zatékání prověří s techniky OC.
- Výbor vyzval všechny, kdo mají zájem o nahlížení na stránky SVJ, zřízené pro nás správcovskou firmou OC, aby předali své e-maily v doméně gmail.com výboru případně si účet na Google vytvořili. Tyto emaily následně výbor předává firmě OC a ta přístup zřídí do dvou dnů, viz výše.
- Proběhla diskuze ohledně nepříjemného hluku spojeného s probíhajícími rekonstrukcemi v bytech. Pokud tyto probíhají v souladu s Domovním řádem, je to bohužel pouze otázkou dobrých sousedských vztahů, aby se vlastníci domluvili, a snažili se vzájemně si vyhovět.
- Paní Trnková zmínila záměr, pořídit si v budoucnu do bytu klimatizaci. Protože vzrostl počet zájemců o instalace klimatizací, bude se tímto výbor zabývat.
- Paní Trnková se dotázala na možnost větrání na chodbách a u garsoniér (zesílená okna). Otevírací ventilace může mít opotřeбенé bočnice a hrozí rozbití oken. Probrali jsme, že domovník pan Kopáček okna prohlédne, podle možností opraví a případně přivaří nové bočnice, nebo jinak vyřeší.

- Ing. Sedláček připomenul svou minulou stížnost na řezání drážek do nosných panelů v některém z okolních bytů a stěžoval si, že výbor nezjednal nápravu. Bohužel, pokud není poukázáno na konkrétního vlastníka, který se přestupku proti Stanovám, či Domovnímu řádu dopustí, není v silách výboru toto zjistit. Takový byt musí detekovat přímo stěžující si vlastník. Pokud je stížnost adresná a konkrétní, výbor je oprávněn vlastníka oslovit a v bytě provést kontrolu, zda nedochází k nepatřičným zásahům, ohrožujícím např. statiku domu.
- Zazněl názor ze strany Ing. Sedláčka o nutnosti vyčistění kanalizačních rozvodů. S touto opravou se do budoucna počítá.
- Opětovný návrh Ing. Sedláčka ohledně auditu výbor v současné době neshledává jako efektivní, finančně rentabilní a přínosný. Možnost nechat zařadit na jednání nejbližšího shromáždění výbor nezavrhuje.

V Praze dne 26.2.2020

Výbor SVJ

*Ing. Lada Rabenseifnerová, Mgr. Alžběta Sojková, Ing. Jiří Kotěšovec, Ing. Richard Widzisz
a Marek Rod, předseda*