

Zápis z jednání výboru č.23

Datum jednání: 18.12.2018

A. Administrativa

A1. *Dluh SDB zanesen do účetnictví, nutná kontrola 1x ročně v účetní uzávěrce*

A5. *Odečty*

A7. *Pozemky*

- *Po jednání s právním zástupcem majitelek, které nepřineslo žádný rozumný posun směrem k dohodě, budeme očekávat ve věci pozemků případnou další korespondenci ze strany právního zastoupení majitelek nebo ze strany soudu. Další doporučený postup a stanovisko právního zástupce SVJ bude rozesílán následně.*
- *Učiněn další pokus o kontakt právního zástupce – bez úspěchu.*

A8. *Noví vlastníci – předání klíčů, aktualizace kontaktních údajů.*

A10. **Saldo**

Vzhledem k přetrvávajícím značným zpožděním se zasíláním salda ze strany správce bude urgováno sjednání nápravy. Po kontrole salda za 05/2018 (k 31.5.2018) bude dlužníkům zaslána výzva. Současně bude osloven právní zástupce, který bude pověřen zastupováním SVJ při vymáhání dlouhodobých pohledávek. Byla uzavřena příkazní smlouva s právním zástupcem pro zastupování SVJ při vymáhání pohledávek. Kontrolou salda zjištěno snížení celkové sumy nedoplatků.

A11. *GDPR
Smlouva uzavřena.*

A12. **Sledování změn vlastníků**

*Bude prověřena možnost automatického sledování vlastníků.
Ověřena jedna z možností (KN), záznamy se objeví pouze na jednotlivých LV.*

A13. **SHV 2018**

Finalizace zápisu SHV z 22.11.2018

B. Provoz, údržba

B2. **Elektroinstalační práce**

Objednána pravidelná kontrola a dotažení svorek na společné elektroinstalaci.

B5. **Výtahy**

- *Závady z kontrolní prohlídky výtahů (intenzita osvětlení nástupišť) - trvá*
- *Odstranění závad bude řešeno v rámci komplexní modernizace výtahů*
- *Byla provedena výměna osvětlení výtahových kabin za LED.*

Projednána a objednána instalace „odolnějšího“ značení výtahových stanic v kabinách.

B.12 *Servis vchodových dveří*

B.13 **Úklid**

Po dobu plánované realizace domovní kotelny bude objednána zesílený úklid 1.NP ve 2479.

Bude objednána preventivní údržba dřevin na předzahrádkách.

Byla objednána a provedena kontrola nástrah na hlodavce.

B.14 *MŠ*

Dne 9.5.2017 proběhla schůzka se zástupcem zřizovatele MŠ a vedením MŠ.

Projednávané body:

- předání klíčů od vchodu domu Mezi Školami 2479, kde má MŠ hlavní uzávěr vody – předáno
- oprava teras nad MŠ Havaj – viz bod B.9
- možnost odstranění VZT v přízemí objektu domu Mezi Školami 2479 – viz bod C.1d
- využití místnosti " bojlerová stanice MŠ" v objektu domu Mezi Školami 2479 - trvá
- kontrola hlučnosti ventilátorů MŠ – trvá
- vybrán zpracovatel projektové dokumentace. Prohlídka na místě – centrální VZT – se uskutečnila 24.8. prohlídka prostor MŠ dne 1.9.2017.

B.17 Požární kontrola
Provedeno.

C. Investice, opravy většího rozsahu

C1. Plán investic a oprav

V souladu s usnesením SHV 2017 a zároveň s přihlédnutím k aktuálnímu stavu jsou aktuálně rozpracovávány následující celky:

a) Kotelna

- o Zpracovateli projektové dokumentace ve stupni dokumentace pro stavební povolení zadáno prověření alternativních možností vedení odtahu spalin
- o *Proveřeny alternativní trasy odtahu spalin:*
 - Interiér/vedení trasy schodištěm – řešení nevyhoví z požárních důvodů, zmenšení profilu únikové cesty
 - Přemístění do meziokenního prostoru fasády schodiště – vyvolá nutnost zvětšení dimenze/průměru odtahu spalin s ohledem na tlakové ztráty, což představuje navýšení 30% u odtahu spalin a u kaskády. Současně by vznikla delší vodorovná část odtahu spalin v úrovni stropu nad 1.PP, a to v šíři cca 50cm mimo obvod budovy.
- o Podány žádosti o vydání stanoviska na dotčené orgány státní zprávy.
- o Získána kladná stanoviska DOSS (HS, HZS, MHMP, SEI, MČ P13 – OŽP). Podání žádosti o vydání stavebního povolení se předpokládá 4.5.2018.
- o Zahájena příprava podkladů pro výběr zhotovitele, budou osloveni 3 zhotovitelé.
- o Dokumentace včetně kladných stanovisek podána na stavební úřad, požadavky na doplnění jsou průběžně vyřizovány.
- o Byla rozeslána výzva pro podání nabídek na realizaci domovní kotelny a odpojení od CZT.
- o Osloveni 4 subjekty, obdrženy 3 nabídky. S ohledem na absenci stavebního povolení bude výběrové řízení vyhodnoceno a uzavřeno až po vydání stavebního povolení.
- o Stavební úřad svolal na 31.7.2018 místní šetření.
- o Stavební úřad vydal stavební povolení. Proti vydání stavebního povolení se odvolal Magistrát hlavního města Prahy. MHMP je účastníkem stavebního řízení na základě vlastnictví podílu na pozemcích, které nebyly odkoupeny vlastníky v rámci převodu bytových jednotek do vlastnictví. Velikost podílu je 1013/8802, tzn cca 11,5%. Provedena kontrola Prohlášení vlastníka.
- o Projednáno urychlené uzavření servisní smlouvy na budoucí technologii, a současně nutnost vyvolání jednání s MHMP.
- o Dnešního dne se uskutečnilo jednání na MHMP za částečné účasti ředitele odboru správy majetku. Předmětem odvolání je především fakt, že technologická část stávající výměňkové stanice je nadále vedena v evidenci majetku MHMP, magistrát platit správní firmě opravy resp. výměny vadných částí technologie. Původní písemná informace odboru správy majetku MHMP ze dne 22.5.2017 se tudíž nezakládala na pravdě, v době vzniku/výstavby objektu ještě neplatila zákonná povinnost zřizovat věcná břemena, informaci tudíž nebylo možno jinak ověřit. Nyní se bohužel „objevila“ evidenční karta k zařízení. V rámci jednání proto bylo dohodnuto, že MHMP nechá vypracovat znalecký posudek, který stanoví hodnotu zařízení, a tuto sdělí SVJ. SVJ následně rozhodne, zda hodlá zařízení za zůstatkovou hodnotu odkoupit. Lhůta pro zpracování posudku byl dohodnuta na 30 dní tak, aby bylo možno případný záměr odsouhlasit na následujícím SHV.
- o K dnešnímu dni ani po opakovaných urgencích a příslibech není k dispozici znalecký posudek ke technologické části výměňkové stanice. Po další telefonické urgenci příslibeno dodání posudku do pátku 16.11.2018.

- Znalecký posudek obdržen dne 14.11.2018, závěry znaleckého posudku prezentovány na SHV 2018
- Na základě souhlasu SHV 2018 s odkupem původní technologie ve vlastnictví MHMP za cenu stanovenou znaleckým posudkem podána oficiální žádost na MHMP

b) Oprava teras 2.NP

S ohledem na odsouhlasení realizace projektu kotelny bude termín realizace těchto oprav přizpůsoben tak, aby nedošlo k souběhu obou akcí.

c) Kontrola a oprava střešního pláště

Obdrženo oznámení o průsaku vody stropem/střechou do bytu č.22. Prohlídkou na místě bylo zjištěno, že se nejedná o zatékání střešním pláštěm, ale o průsak kondenzátu z centrální VZT. S ohledem na velmi nízké teploty provedenou operativní opatření a vypuštění nashromážděného kondenzátu (odhad cca 10 l), bude nutno řešit kompletně a koncepčně – zejména v krajních vchodech, kde jsou na střeše umístěny horizontální rozvody VZT (viz C1/d)

Vyžádána cenová nabídka na provedení opravy nadstřešních částí centrální VZT – ventilátory. Trvá.

d) Revize stavu centrálních odtahů VZT

- *Projektant VZT nedoporučuje instalaci rotačních hlavic. Doloženo odbornými články viz též <http://vetrani.tzb-info.cz/vetrani-bytovych-domu/6860-lze-centralni-ventilatory-panelovych-domu-nahradit-rotacnimi-hlavici>*
- *PD se zpracovává.*
- *Zpracována studie*
- *Vyžádána cenová nabídka na zpracování jednostupňové projektové dokumentace na změnu odvětrání – pilotně bude zpracováno pro vstup 2481 (nefunkční VZT).*
- *Na základě fyzické prohlídky a kontroly projektové dokumentace byla zpracována úvodní specifikace.*

e) Rekonstrukce uličních vstupů (schodiště a zábradlí)

- *Vzhledem k otevřené otázce vlastnictví části pozemků pod domem a z toho vyplývajících potenciálních problému při případné rekonstrukci schodišť, se výbor rozhodl přerušit přípravu této plánované akce. V případě nutnosti proběhnou pouze lokální opravy.*

f) V návaznosti na kontrolní prohlídku objektu dne 5.9.2017 bude zpracován návrh na revitalizaci domovního zábradlí. Odloženo.

D. Různé

Jednání ukončeno ve 21.00 hod.

Předseda výboru:

Zapisovatel: