



18. shromáždění

Společenství vlastníků Evropská 530/26

8.11.2017

© 2017

Program

- a) zpráva výboru
- b) zpráva správce
- c) vyjádření revizora
- d) schválení plánu investičních akcí
- e) směrnice B na rozpočítávání nákladů
- f) volba výboru a revizora
- g) různé

a) zpráva výboru

- od minulého shromáždění se výbor sešel celkem 3x, tj. 7½ hodiny + elektronicky
- opět vedl jednání s vlastníky i dodavateli, včetně dohledu nad pracemi
- od minule dvě významné komplikace: krátkodobé pronájmy a statické poruchy
- na webu v sekci „Projekty“ přibyly další řádky za letošní rok (viz dále)
- témata finančního rozhodování označena *

a) zpráva výboru: projekty

Vybudování nových kójí v L a S sklepě	havárie povrchů v suterénu	A-Z hutní	dokončeno	LE
El. rozvody v suterénu (přes světlík)	nové vedení silnoproudu a slaboproudu	LE	dokončeno	HO
Osvětlení sklepů a jednotlivých kójí	součást přestavby suterénu, pro uklízení chodeb a obslužnost kójí	LE	dokončeno: levý, střední, pravý, hospody	HO/MI
El. rozvody na patrech (přes světlík)	nové vedení slaboproudu a osvětlení	LE/UPC/Kovalčuk	suterén, přízemí, mezanin 1/2 2.p.	HO ←
Změna administrátora RFID	outsourcování služby na požadavek 3 vlastníků	LE	VŘ ukončeno, smlouva, provoz	HO
Přebudování systému RFID	rozšíření na vstup a mříže, otevírání i kódy	LE	horní a dolní mříž, dveře, výtah: funkční	HO
Vymalování a obložení přízemí	částečná úprava včetně zednických prací	Kovalčuk	nová omítka stěn, strop vyštukován a vymalován	∅ LE
Oprava umývárny po přestavbě J26 (bistra)	redukce počtu odpadů na stropě z 4 na 1	Kovalčuk	dokončeno	LE
Zapojení domovní meteorostanice *	měření teploty, tlaku, vlhkosti, větru, srážek	LE	v provozu	LE / HO
Připojení domu na páteřní optickou síť	samostatné připojení s rychlostí do 1 Gbps (vedení venku / uvnitř)	Dial Telecom / LE/DT	spuštěno	LE / HO
Oddělení prostoru Večerky	nová zeď pro umístění schránek	Kovalčuk / LE	zazděno, vyštukováno schránky přemístěny	LE / HO
LED osvětlení domu	nová trubicová svítidla pro patra	LE	dokončeno: suterén 1x, přízemí 1x, zbytek vše 3x	HO
Rozšíření RFID systému	možnost otevírání dalších 4 dveří	LE	schváleno výborem	HO ←
Dvířka k plynoměrům	dokončení rekonstrukce plynu	?	?	∅ ?
Vstupní dubové dveře a lítačky	zkrášlení vstupu domu po vyřešení přízemí	?	?	∅ ?

1) el. rozvody na patrech

- zatím dokončeno: suterén, přízemí, mezanin, 1/2 2. patra
- součástí se stala výměna hlavního osvětlení domu na LED trubice (s-p-m-1.p-2.p-3.p)
- odstrojeno původní 2 noční svícení s paticemi GX53, nyní vždy 1 LED E27 3W proti výtahu
- rozhodování do budoucna, možnosti:
 1. světla proti výtahu zálohovat UPS ano/ne *
 2. provoz přisvětlení výtahu, již zálohované ano/ne
 3. noční světla na podestách, již zálohované ano/ne

2) provoz RFID systému

- k dnešku systém provedl cca 55.000 operací, tedy ušetřil tolik odemykání a opotřebení klíčů vložek
- přibývají násobné přístupy k výtahu, kdy uživatel nedokáže počkat na vyřízení předchozího požadavku a netrpělivě zadává znovu čip/kód (výtah pak má „frontu“)
- opatření: zobrazovač o pozici i v přízemí nad dveřmi či vpravo od nich *
- plánované rozšíření pro další 4 vstupy *

3) změna internetu

- účastnické nastavení se nijak neměnilo, zůstaly stejné pevné privátní IP adresy
- účastníkům s problémy byla nastavena jiná čísla DNS (domain name servers)
- po 3 měsících provozu je připojení ohodnoceno jako bezchybné, které za tuto výši měsíční platby na jednotku *nemá ekvivalent*
(= upozornění pro nepřipojené plátce)

4) služba krátkodobého pronájmu

- od 12.7.2017 na webu umístěna anketa, k 17.8.2017 celkem 22 příspěvků
- 18.9.2017 jednání výboru s ubytovatelem
- na webu prezentace shrnující problémy
- ve shrnující tabulce některé připomínky ubytovatel přijal ihned (= P), o dalších je ochoten jednat (= J); nebyl nesouhlas (= N)
- pronájmy zatím změněny na dlouhodobé

4b) airbnb - návrhy opatření

Č.o.	Popis opatření
1	neomezovat svým byznysem ostatní vlastníky - P
2	zrušit kódy pro anonymní cizí osoby; čipy ještě uvážit - J
3	platby za služby podle počtu ubytovaných/-elných osob - P
4	vedení evidence hostů a na požádání předložit (alt.: propojení) - P
5	pojištění byznysu na krytí všech škod způsobených provozem - P
6	podepsat prohlášení o odpovědnosti za anonymní hosty - J
7	administrativní úkony se vstupy hradí pronajímatel - P
8	nutná změna stanov, reagující na současnou skutečnost - J
9	monitorování společné či vnitřní chodby k ubytovnám - J
10	přítomnost v objektu při zahájení a ukončení ubytování - J
11	smlouva o pravidlech mezi provozovatelem a společenstvím - J
12	možnost ovlivnit ohodnocení chování hostů během/po pobytu - P

5) statické poruchy

- na popud J12 (později i J10) bylo zadáno nezávislé statické posouzení stavební úpravy v J7 (později i v J1)
- posudek označil za příčinu vodorovných prasklin neodborné (tj. nezajištěné) vybourání příček částečně nosných
- stavebníci vyzváni k odstranění závad
- posudky budou SVJ účtovány stavebníkům (pokud SSV neodhlasuje jinak *)

6) přívod elektřiny *

- při vyzdívání chodby v přízemí zjištěno přehřívání přívodů v pojistkové skříni
- při revizi nových instalací zjištěno, že domovní přívod od pojistek nedostačuje z důvodů zvýšení příkonu nebytovek *
- uvažované přemístění pojistek z chodby na fasádu domu (= přístupné pro PRE)
- nevyhovující rozvaděče budou postupně vyměňovány za nové (určitě: v přízemí) *

7) zásobování restaurace *

Z 17. SSV - podmínky investice SVJ do J23:

1. písemná specifikace požadavku ÚMČP6
2. podložení písemným stanoviskem oprávněného orgánu, zde nejspíš HS HMP
3. písemný závazek vlastníka, zavazující i nájemce, že nově vytvořená trasa bude jediná možná pro provoz zásobování
4. stanovení sankcí při neplnění závazku

K 8.11.2017 zatím výsledek nula.

8) domácí vrátný

- prezentace na **7. SSV** 7.12.2010
varianty rekonstrukce: 2drát, ethernet
- prezentace na **15. SSV** 2.12.2015
komunikátory video nabídka 112.000,- (N)
- nové rozhodování: vedení je rovnocenné
- základní verze *audio*, za příplatek + *video*

9) výtah

- letos změněna servisní firma (ThyssenKrup)
- opraveny všechny předchozí resty po VHL
- opět nastavena sběrná služba (směrem ↓)
- čeká nás zkrácení lan – krátký výpadek
- bude nutná úprava dorazu (hup ve 4.p)
- poptali jsme zobrazovač do přízemí
(viz zmínka o netrpělivosti u RFID)
- úvaha: platba za provoz podle provozu

10) požární hlásiče *

- jednotlivé autonomní nemají pro nás smysl
- buď drátový systém čidel s ústřednou
 - pro: velmi spolehlivé*
 - proti: nutnost instalovat vedení, cena*
- nebo bezdrátová čidla navzájem propojená
 - pro: cena (1.790,-), snadné instalace*
 - proti: falešně pozitivní i negativní stavy*
(hlásí když nemá a nehlásí když má)
- varianty: chodby / byty / kombinace obojího *

11) kontrola výměr jednotek

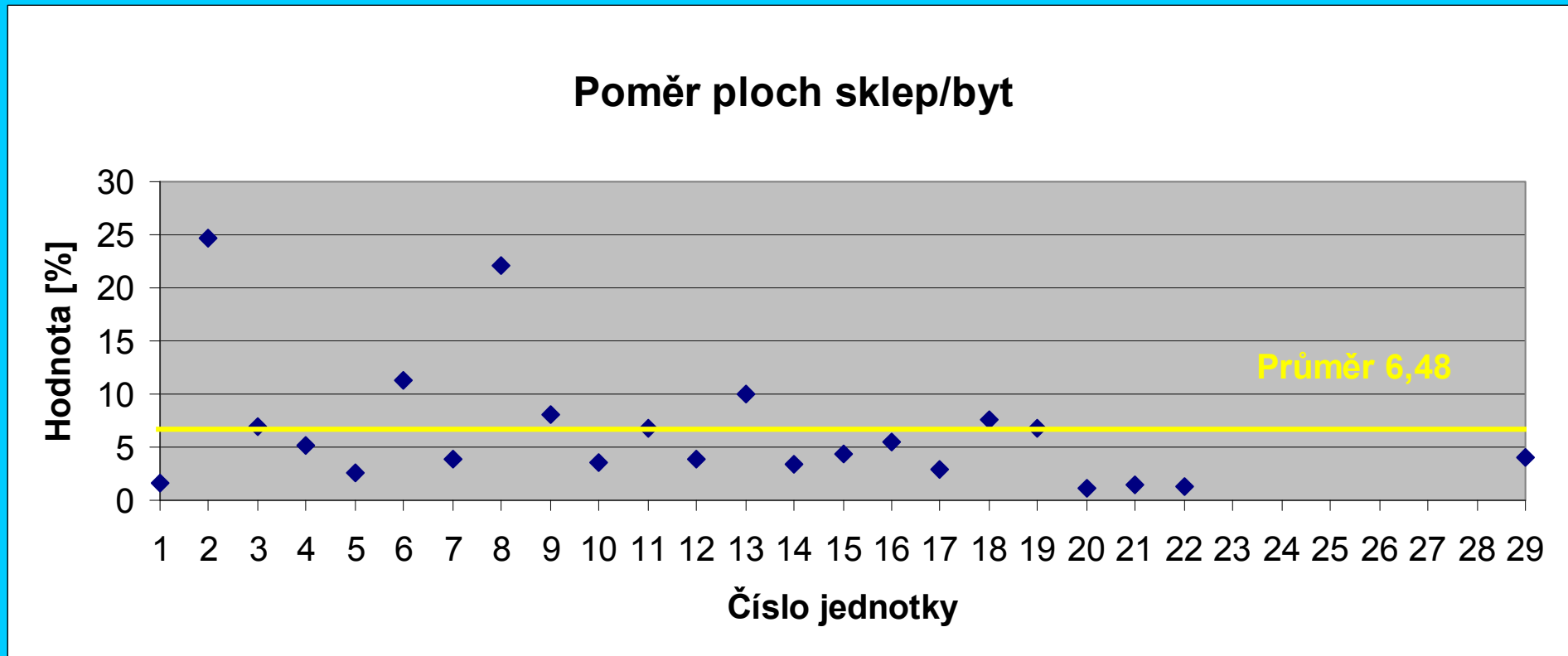
dům jsme převzali s řadou nedostatků, např.
nelogické značení jednotek
neodpovídající půdorysy
neověřené výměry nových jednotek
nové změny v přízemí

- poslední možnost dát do pořádku změnou prohlášení vlastníka (kvórum?)
- možnost rozporovat stav a nechat provést kontrolní měření (výbor, revizor)
- totéž u výhradně využívaných spol. prostor *

12) využívání společných prostor

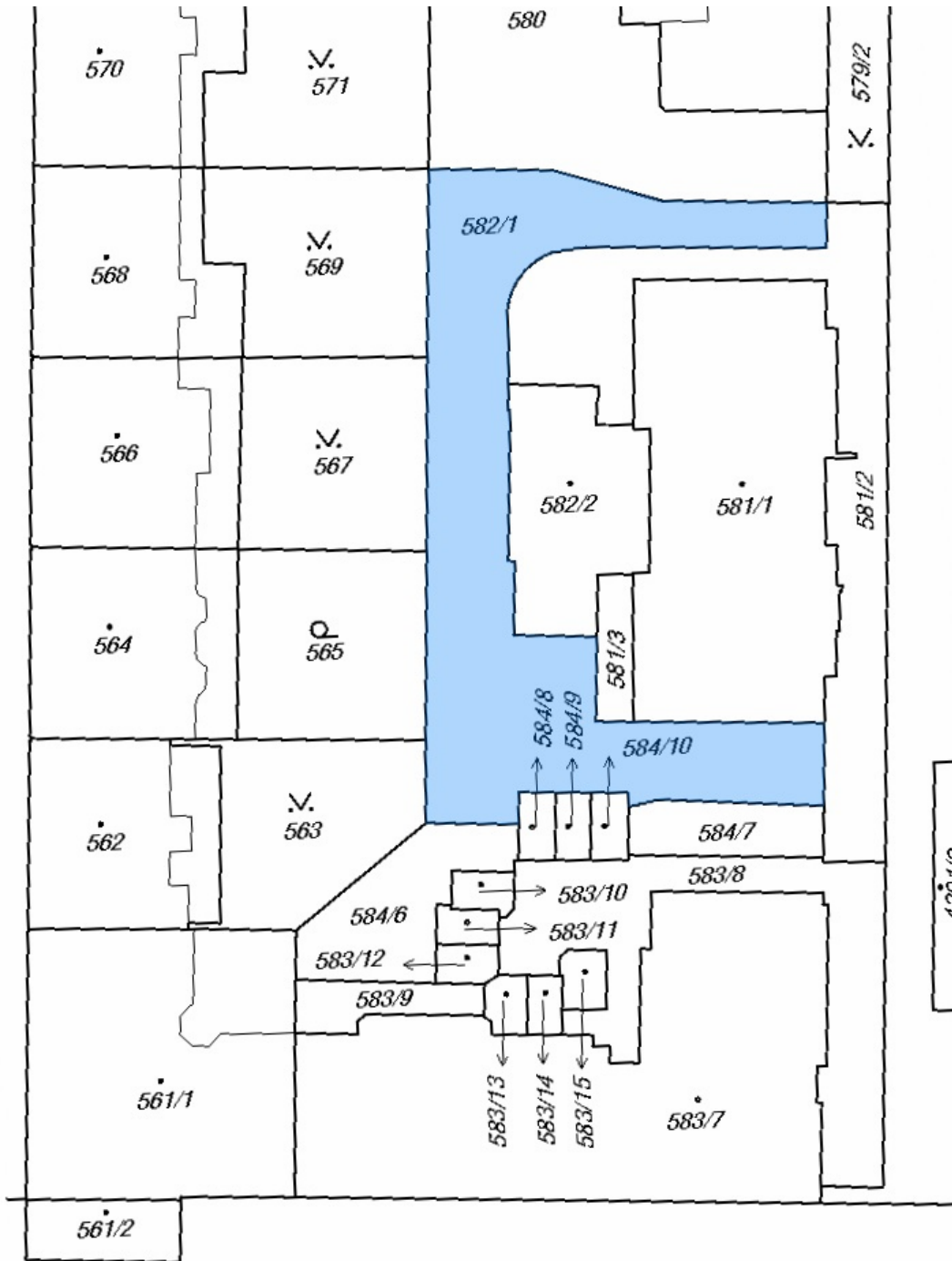
- podle současné úpravy platíme za společné prostory podle výměry jednotek, nikoli podle výměry výhradního užívání
- tyto výhradně užívané prostory jsou velmi náročné na pořizovací a udržovací náklady (terasy, sklepy, komory, kolárna)
- návrh výboru na narovnání podmínek, kdy každý zaplatí vlastní spotřebu statku
- k hlasování dále „Směrnice B“ *

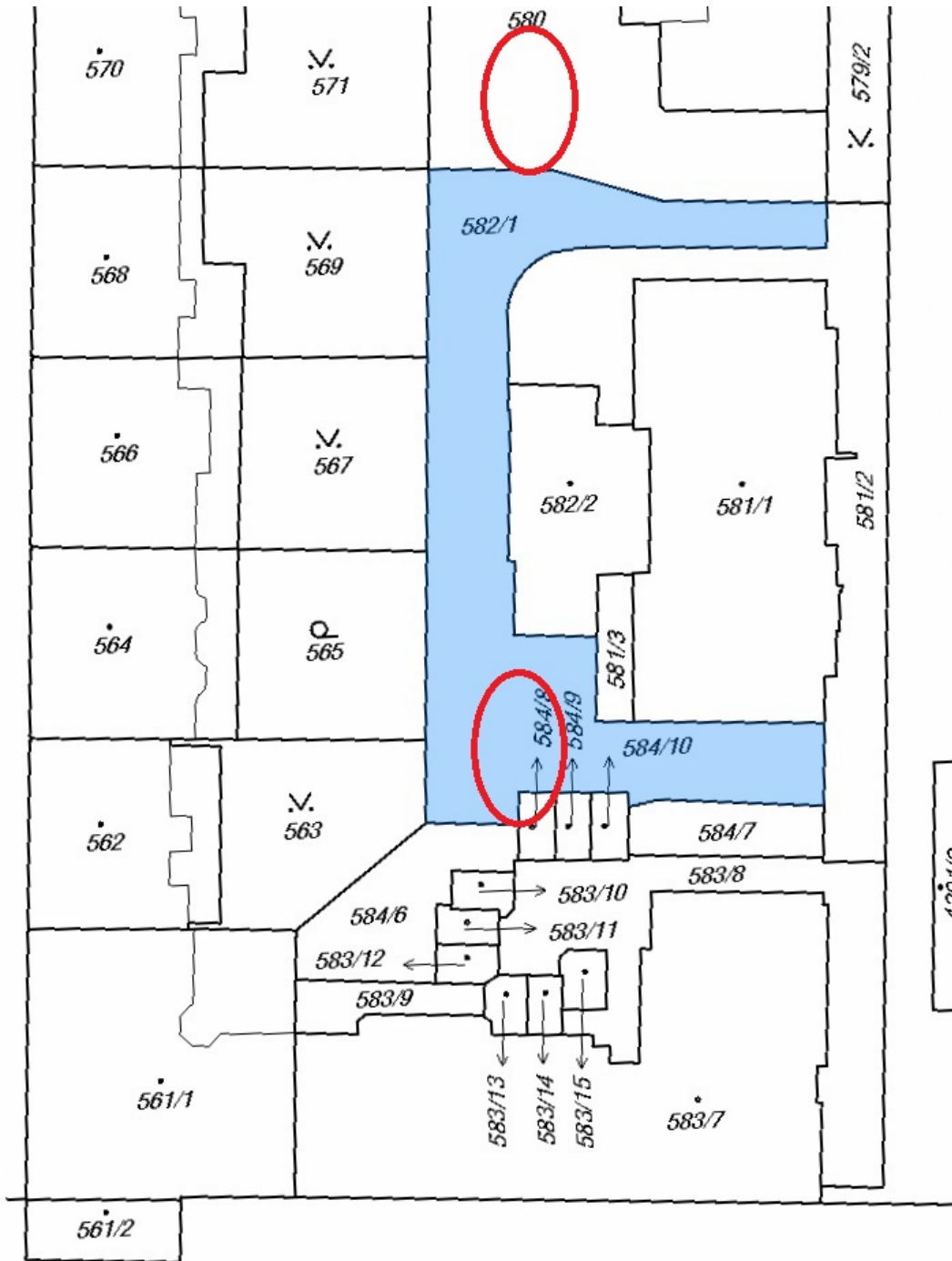
12) využívání společných prostor

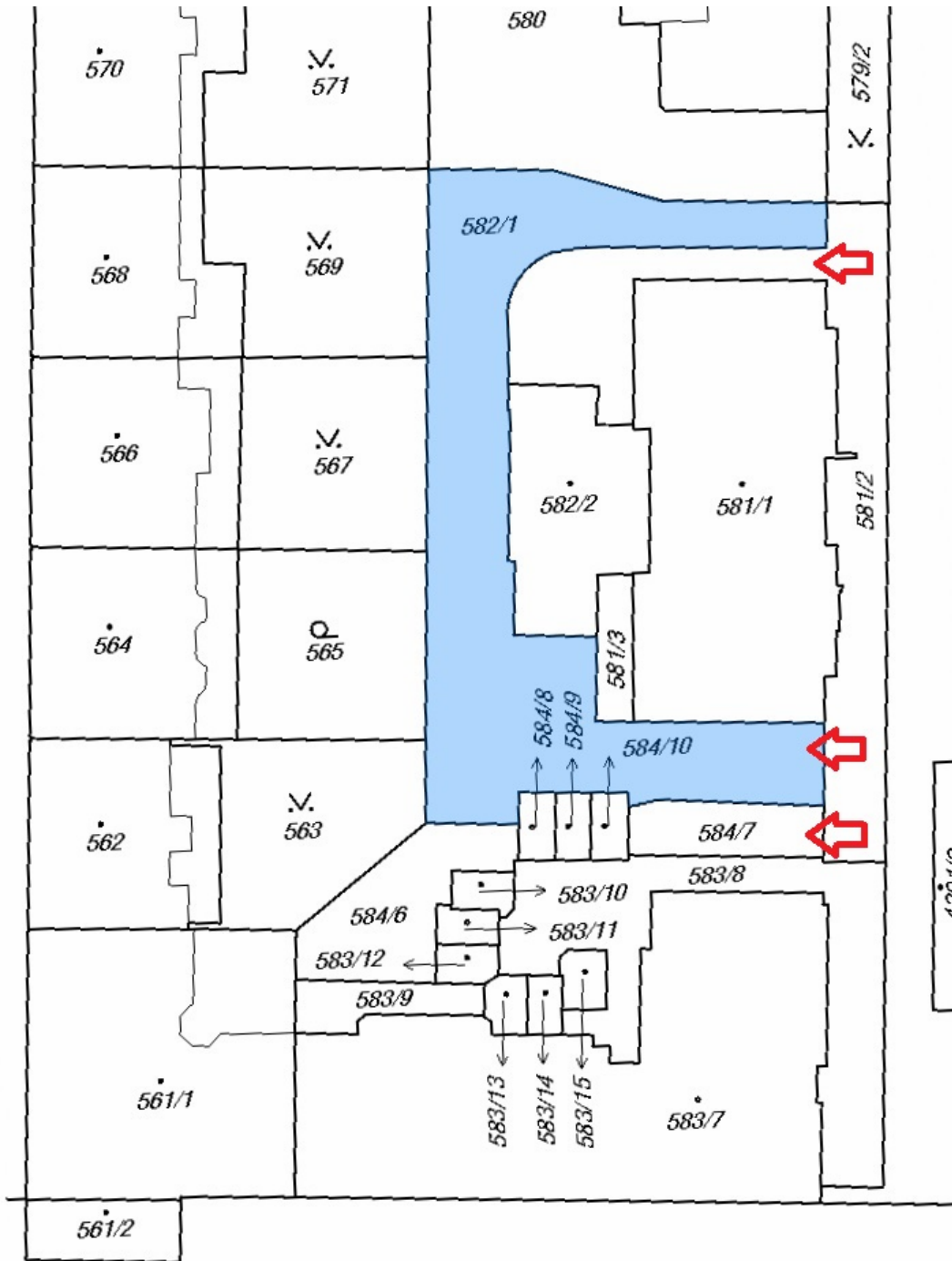


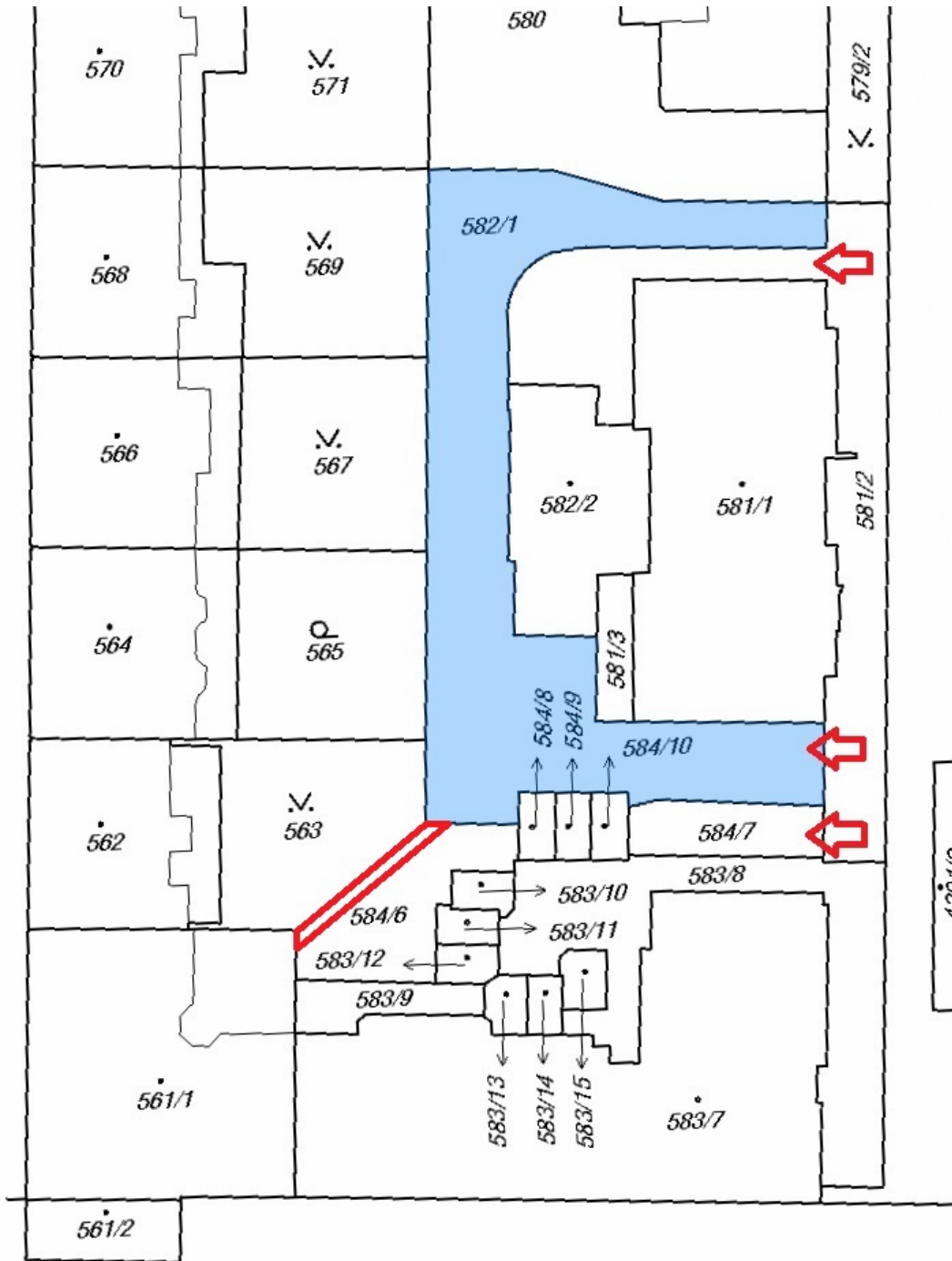
13) průchod na dětské hřiště *

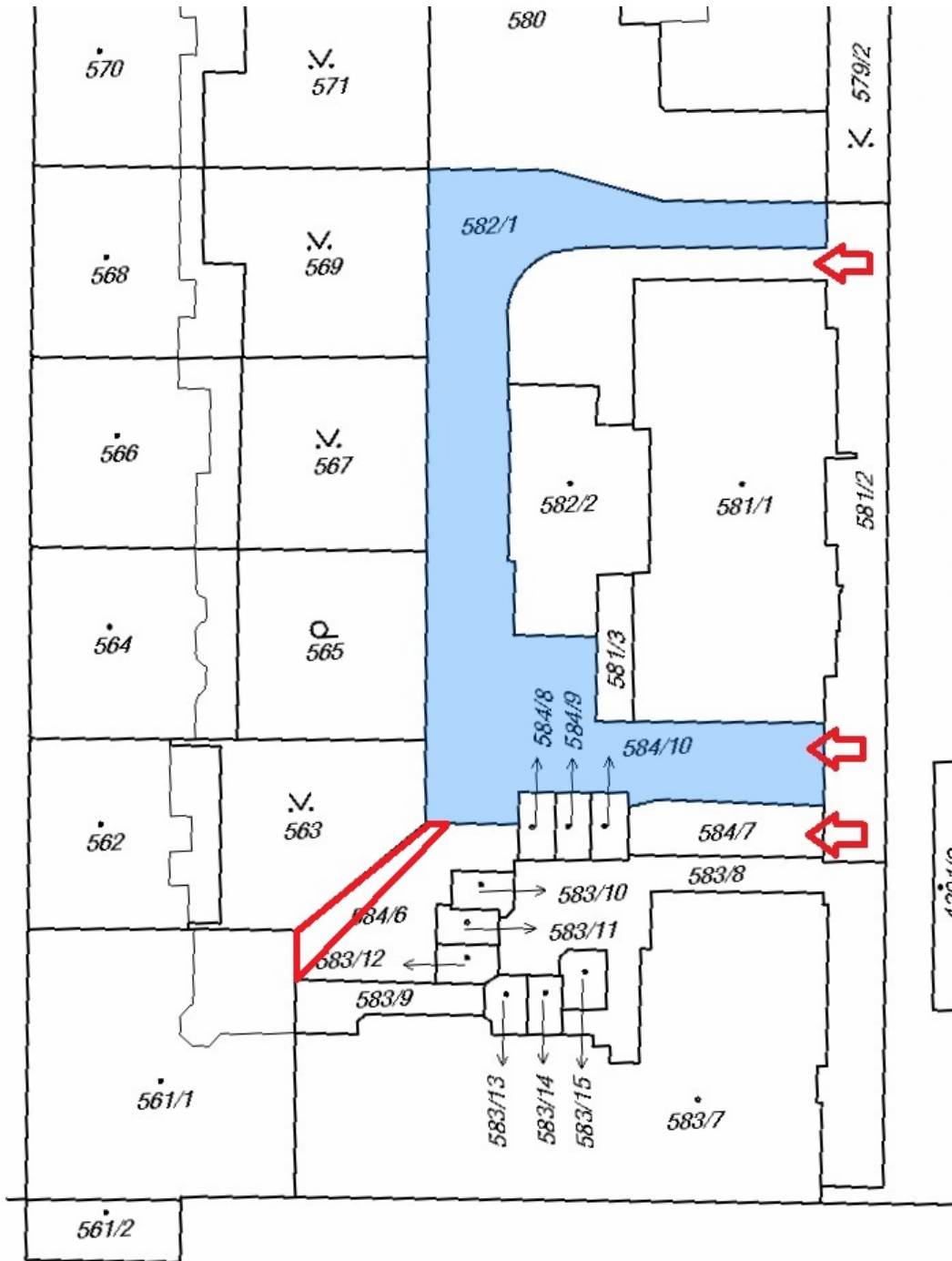
- původní souhlas sousedního společenství s průchodem neměl oprávnění – pozemek nevlastnili
- výbor znovu oslovil ÚMČP6 se stejnou žádostí
- úřad nabídl možnost odprodeje sousedního pozemku či jeho části
- vše transparentně uvedeno na webu











13b) průchod na dětské hřiště *

- průchod by měl 4 možné funkcionality:
 - 1) přístup na hřiště pro děti i dospělé
 - 2) přístup materiálu pro opravu dvora a fasády
 - 3) možnost příjezdu koly do kolárny (lítačky!)
 - 4) náhradní zásobovací přístup restaurace
- náklady mohou záúvěřovat dobrovolníci
- v seznamu investic uvedeno jako „nákup přístupového pozemku“ na 1. místě *

b) zpráva správce

- výběr servisu výtahu
- výměna vodoměrů
- kontrola plynových rozvodů
- kontrola spalinových cest
- revize elektrických rozvodů
- + letos ještě revize hromosvodů

b1) výběr servisu výtahu

- osloveno 10 firem včetně původního dodavatele, návrh zaslalo 6 uchazečů
- výherce thyssenkrup Výtahy s.r.o.
- cca 50% zlevnění servisu

b2) výměna vodoměrů

- v říjnu vyměněno 43 ks vodoměrů
- 2 ks zazděné a nepřístupné
- s jedním vlastníkem domluva, s druhým dosud ne
- práce dosud neplaceny

b3) kontrola plynových rozvodů

- ve společných částech v pořádku
- v bytech závady, např.:
 - ve 2 bytech nezajištěno řešení hlásičem CO (11,14)
 - neúměrný počet závitových spojů (2,3,4,6,7,9,10,17,19)
 - vedení rozvodů v těsné blízkosti stěn (2,3,4,6,7,9,10,17,19)
- 1. závady nutno odstranit do 3 měsíců, zbytek při rekonstrukci
- 2 jednotky (7, 29) se nezúčastnily a mají termín 16.11.2017
- ostatní viz dodaná podrobná zpráva

b3) kontrola spalinových cest

- průchodné a odpovídají podmínkám platných ČSN
- ve 3 bytech závady, např.:
 - malá náběhová výška (2, 22)
 - chybějící kontrolní otvor (2)
 - v jednom případě hrozí i otrava CO (1z3)
- závady nutno odstranit do 3 měsíců
- 2 jednotky (7, 29) se nezúčastnily a mají termín 16.11.2017
- ostatní viz dodaná podrobná zpráva

b4) revize elektrických rozvodů

- hlavní vedení je nedostatečné (Al 70 mm²)
- návrh na posílení na **CYA 95 mm²**
- bytové jednotky budou mít zvlášť jištění
- posílení se provede pro nebytové jednotky!

c) vyjádření revizora

**Zpráva revizora pro
18. shromáždění Společenství
vlastníků Evropská 530/26**

8.11.2017

Co revizor dělal

Od posledního shromáždění 29.6.2017
postupoval dle stanov:

- kontroloval, zda společenství a jeho orgány vyvíjejí činnost v souladu se stanovami a jinými právními předpisy.

Jak kontrolu prováděl (1)

- účastí na schůzkách výboru a na shromážděních vlastníků
- na schůzích výboru, ale i běžnou každodenní komunikací se členy výboru a zejména s předsedou D. Ledvinou
- revizor ze své pozice připomínkoval vznikající dokumenty nebo rozhodnutí a navrhoval případné úpravy

Jak kontrolu prováděl (2)

- kontrolou faktur,
- jednáním o provozování systému Airbnb
- jednáním s Dr. Čepičkou v záležitostech MČ
 - o rozúčtování nákladů na úpravu společných prostor, užívaných restaurací
 - úpravách sklepních prostor
 - atp.
- atd.

Co revizor ještě dělal

- Revizor uplatňoval tlak na optimalizaci výdajů společenství.
- Zasazoval se o takové vynakládání nákladů, které ve výsledku přinese funkční, ale zároveň co nejúspěšnější řešení (výbor vycházel vstříc).
- Snažil se tak o zamezení výdajů, které by mohly být eventuálně posuzovány jako nevhodně vynaložené.

Jak a proč to dělal

Revizor při jednáních se členy výboru prosazoval a podporoval řešení, která poskytují co nejvýhodnější poměr cena/výkon a dále taková, která nenadřazují parametry výkonu nad skutečnou potřebu kvality, přiměřenou účelu.

Snažil se tak o optimalizaci výdajů z prostředků společnosti a o zamezení výdajů, které by mohly být eventuálně posuzovány jako nevhodně vynaložené.

O své práci si vedl deník.

**Děkuji výboru za
vstřícnou spolupráci!
Děkuji SV za důvěru!**



d) schválení plánu investic

- na 68. schůzi výboru provedena sumarizace, s doplněním očekávaných nákladů tam, kde byla nabídka či odhad
- na webu a nástěnce visí v pořadí už v6, data byla průběžně doplňována
- u položek typu „havárie“ není v zásadě nutný souhlas s cenou shromážděním
- pořadí je možné *mírně* měnit, viz výbor

<i>Název</i>	<i>Charakter</i>	<i>Závažnost</i>	<i>Doporučený termín dokončení</i>	<i>Pořadí provedení</i>	<i>Investiční odhad</i>	<i>Zdroj</i>
Nákup přístupového pozemku	nutnost	vysoká	ihned	1	zatím 0, pak 60 - 100.000	O
Zaměření prostor a vytvoření dokumentace prostor	nutnost	vysoká	ihned	2	?	x
Přemístění hlavních pojistek a posílení přívodu elektřiny	nutnost	vysoká	2017/2018	3	80.000	O
Otvírání vstupních dveří z bytu	havárie	vysoká	2017/18	4	112.000	N
Rozšíření RFID o 4 vstupy	nutnost	vysoká	2017/18	5	30.000	O
Oprava netěsností střechy	havárie	vysoká	2018	6	?	x
Oddělovací zídka na dvoře	havárie	vysoká	2018	7	220.000	N
Začištění přízemí včetně stropů	údržba	vysoká	2018	8		x
Obložení vstupní chodby žulou	zlepšení	střední	2018	9	50.000	O
Přeložení slaboproudu 1., 2., 3. patro	údržba	střední	2018	10		x
Zakrytí rozvodů a dodělání chodeb	údržba	střední	2018	11	100.000	O
Dvířka plynoměrů 10x	zlepšení	střední	2018	12	50.000	O

<i>Název</i>	<i>Charakter</i>	<i>Závažnost</i>	<i>Doporučený termín dokončení</i>	<i>Pořadí provedení</i>	<i>Investiční odhad</i>	<i>Zdroj</i>
Malování chodeb	údržba	střední	2019	13		
Vstupní dubové dveře, samozamykací	údržby	střední	2019	14	120.000	O
Přizpůsobení WC v přízemí na úklid (bojler na NT)	zlepšení	nízká	2019	15	20.000	O
Snížení a vydláždění dvora	údržba	nízká	2019	16		
Obnova světlíku protažením do suterénu	údržba	nízká	2020	17		
Výstavba branky na sousední dvůr	zlepšení	nízká	2020	18	30.000	
Vydláždění chodbiček sklepů	zlepšení	nízká	2020	19		
Vytvoření kóje nad popelnicemi hospody	zlepšení	nízká	2020	20		
Vytvoření kóje v předsklepě (kočárky, kola)	zlepšení	nízká	2020	21		
Spínání světel čidly (uvlnné, infra) 20x	zlepšení	nízká	2021	22		
Úprava dvora pro účely rekreace	zlepšení	nízká	2021	23		
Obměna klíčového systému SGHK	údržba	nízká	2022	24	30.000	O
Oprava fasády, zejména přízemí	údržba	nízká	2023	25		

e) Směrnice B pro stanovení příspěvků

Návrh sazeb (V) pro jednotlivé položky:

sklepní kóje (1. kategorie) $k = 0,8$

(2. kategorie) $k = 0,6$

(3. kategorie) $k = 0,4$

terasy, přístupy, komory $k = 1,0$

uložení kol 20 Kč/závěs/m

pneumatiky 10 Kč/pneu/m

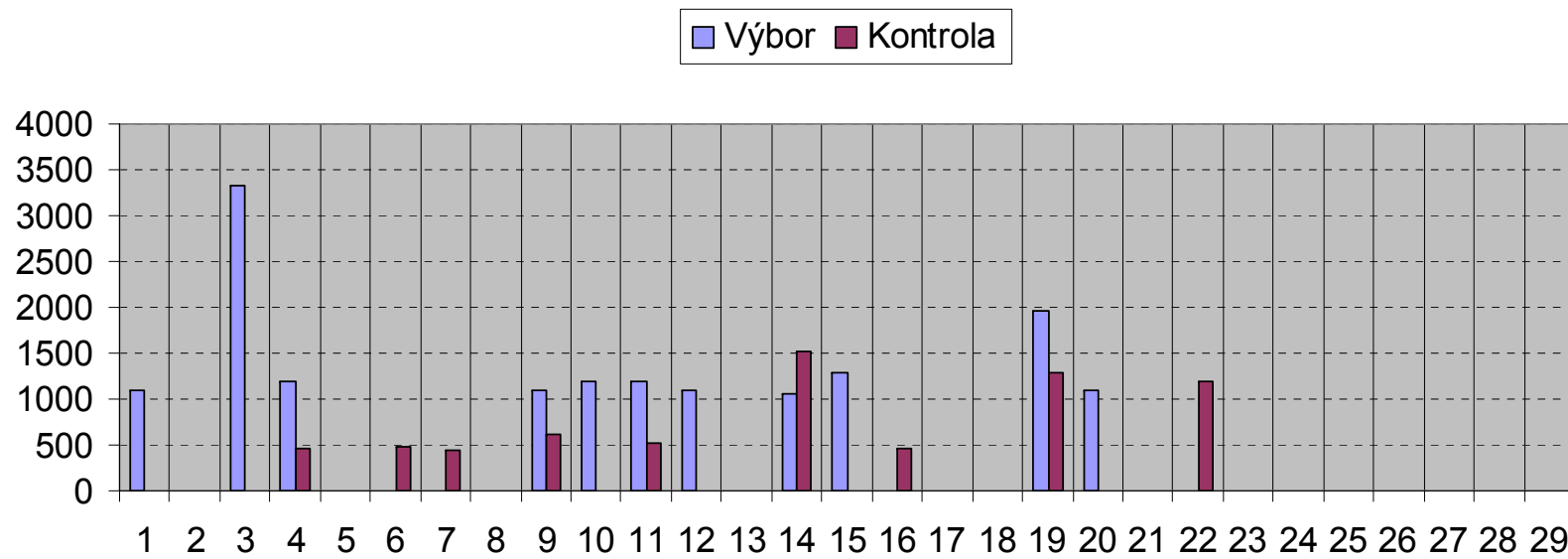
- *hlasovací otázka „směrnice B“*

f) volba členů výboru

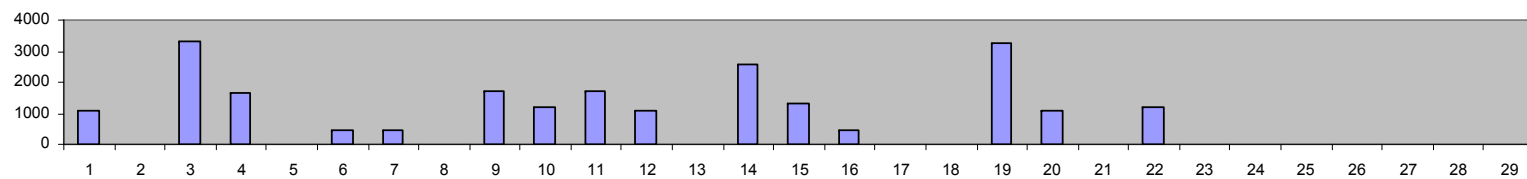
- vlastníci byli požádáni o nominování dobrovolníků, zejména z řad dosud neaktivních jednotek (viz statistika SSV)
- původní dobrovolník na revizora (LE) obnovil kandidaturu do výboru pod podmínkou kandidatury MI na revizora
- Kandidáti - výbor: Horáček (HO), Keil (KE), Ledvina (LE); revizor: Mík (MI)

Statistika participace jednotek

Počet hodin ve funkci pro společenství k 18. SSV



Počet hodin celkem pro společenství k 18. SSV



g) různé

a) trvalé resty:

- neschopnost použít samozamykání
- nezamykání domu po 22:00
- nevyvážení popelnic vs. odkládání odpadu
- odkládání odpadků na schodech
- vyhazování elektroodpadu do popelnic
- nezavírání balkónů a větrání
- netrpělivost s přivoláváním výtahu
- statistika participace jednotek

g) různé

b) k diskuzi

- anketa k provedeným změnám
- služba krátkodobého pronájmu bytu
- vyjádření stavebníků J7/J29 ke statické poruše v J12
- možnost pořádat SSV v určených termínech (2x ročně?)
- nový symbol domu

