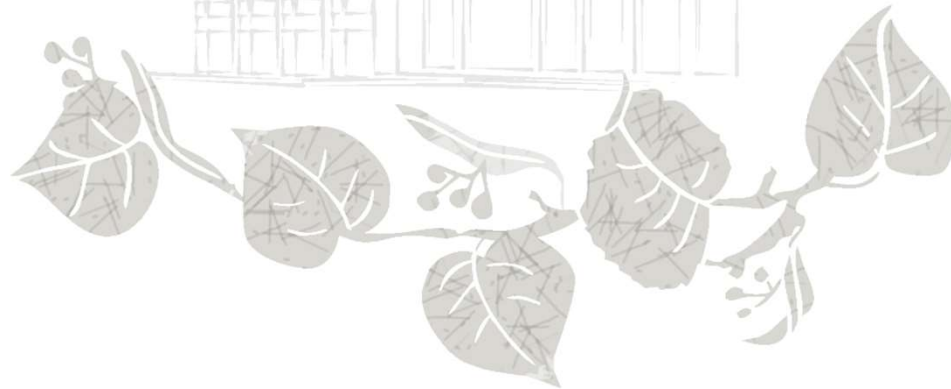


**26. zasedání shromáždění  
Společenství vlastníků  
Evropská 530/26**



Zpráva pokrývá závěrečný stav hospodaření společnosti za rok 2021 a přehled prací a činností od poslední zprávy výboru zveřejněné dne 26. října 2021 na 23. zasedání shromáždění společnosti.

Stav účtu ke dni schůze shromáždění

Běžný firemní účet – **1 512 722,29 Kč**

Spořicí firemní účet – 200 122,72 Kč

## Činnosti výboru od poslední schůze shromáždění

- a. Výbor se zejména zabýval doplněním technických podkladů týkajících se „Rekonstrukce HDV“, a to „osobní pasportizací“, na níž zazněl požadavek na posledním zasedání shromáždění. Výsledky tohoto budou prezentovány v samostatné kapitole jednání, v bodu 5.

## Činnosti výboru od poslední schůze shromáždění

- b. Další upřesnění se týkají doporučených řešení například ve vztahu k požární ochraně a úpravě projektu tak, aby obsahoval i přípravu překladu stoupaček osvětlení jednotlivých pater a slaboproudu. Opět bude obsahem doplněné prezentace „Rekonstrukce HDV“ a následné diskuse v bodu 5.

## Činnosti výboru od poslední schůze shromáždění

- c. Dále se výbor zabýval též úkoly, které byly předloženy výborem a některé schváleny již na minulých schůzích shromáždění a z nějakých důvodů byly zatím upozaděny.

Jsou to:

# Činnosti výboru od poslední schůze shromáždění

Provedení pasportizace domu - zakreslení stavu, zaměření prostor a vytvoření dokumentace prostor
Přemístění hlavních pojistek a posílení přívodu elektřiny
Domovní intercom - otvírání vstupních dveří z bytu
Oddělovací zídka na dvoře
Obložení vstupní chodby žulou
Přeložení slaboproudu 1., 2., 3. patro
Zakrytí rozvodů a dodělání chodeb
Dvířka plynoměrů 10x
Malování chodeb
Vstupní dubové dveře, samozamykací
Snížení a vydláždění dvora
Obnova světlíku protažením do suterénu
Výstavba branky na sousední dvůr
Vydláždění chodbiček sklepů
Vytvoření kóje nad popelnicemi hospody
Vytvoření kóje v předsklepi (kočárky, kola)
Spínání světelných čidel (uvlnné, infra) 20x
Úprava dvora pro účely rekreace
Obměna klíčového systému SGHK
Oprava fasády, zejména přízemí

## Činnosti výboru od poslední schůze shromáždění

- d. Přibyl k nim i předpoklad změny webových stránek a oficiální domény Společenství vlastníků Evropská 530/26.
- e. Dále nás čeká výměna všech vodoměrů v bytech.



## Činnosti výboru od poslední schůze shromáždění

f. Dále se průběžně výbor uspořádává dokumenty společenství ve fyzické i elektronické podobě tak, aby při předávání dalším členům výboru bylo vše jasné a jednoduché. Týká se to zejména ze zákona povinné evidence vlastníků a nájemníků, vlastnictví jednotek, stanov, směrníc a smluv.

## Činnosti výboru od poslední schůze shromáždění

Dále ze zákona povinných plných mocí, zápisů schůzí výboru a shromáždění a zejména seznamu jejich usnesení tak, aby odpadla nutnost dalších členů výboru pročitat stále zpětně X zápisů a byl jednoduchý přehled odsouhlasených věcí, kterými se musí příští výbory řídit či tato usnesení zrušit nebo nechat znovu hlasovat o změnách. A také objednávky a dalších agend, které nejsou součástí agendy účetnictví. Tu spravuje účetní.

## Činnosti výboru od poslední schůze shromáždění

g. Výbor též zpracovává podklady k úpravám stanov, k jejichž revizi vyzval všechny vlastníky společnosti výzvou číslo 5 ze dne 1. 11. 2019. Výzva je též umístěna na webu společnosti. Do doby konání zasedání shromáždění výbor neobdržel žádný podnět. Prozatímně tedy zpracovává jen svoje návrhy. Bude obsahem dalších schůzí shromáždění.

# Práce provedené od poslední schůze shromáždění

- a. Přenastavení systému SGHK podle usnesení číslo 2, 25. zasedání shromáždění tak, aby klíč ke vstupním dveřím sloužil zároveň k vložkám mříž do domu, mříž do suterénu, dveře sklep popelnice.
- b. Je v běhu oprava domovních zvonků, které již dosluhují a jejich výměna je plánovaná ihned po ukončení rekonstrukce HDV. Přibližná cena opravy bude 9000,00 Kč.
- c. Dále byla dohodnuta oprava opravy omítky v Thákurově ulici a římsy prvního patra a dalších odpadávajících části omítky. V této souvislosti je zapotřebí uvažovat cca do 10 let s celkovou opravou.
- d. Postupně se výbor snaží uspořádat i deposit klíčů. Některé klíče již výbor i ve spolupráci s panem revizorem obdržel, ale stále je dost prostor a zařízení, ke kterým nemá výbor přístup a nemůže je tedy spravovat.
- e. Výbor dále řeší přechod k původní výtahářské společnosti (VHL, stavitele našeho výtahu), s kterým je již předběžně dohodnuto i několik úprav a oprav, zejména v zálohování provozu a předloží svojí nabídku.

## Práce provedené od poslední schůze shromáždění

- f. Současná společnost odstranila samovolné sjíždění výtahu do suterénu. Další naše požadavky však vyšli na půl. Jedná se o:
  - i. Zrušení „sběrné služby“ – na základě žádosti vlastníků, zejména v době zpřísněných epidemiologických pravidel, chtěl výbor vypnout „sběrnou službu“ výtahu tak, aby výtah při cestě dolů nezastavoval na všech stanicích navolených venkovní volbou. Toto údajně servisní společnost provedla, po čase se tato služba ale opět zapnula. Byla naopak zrušena služba předvolby více pater z vnitřní volby. Po podání dotazu na servisní společnost bylo výboru řečeno, že „sběrná služba“ již nejde vypnout, protože výtah je starý a obvod, který toto řeší, zřejmě již dosloužil.
  - ii. Komunikační zařízení – toto prý funguje pouze tak, že se sice případně uvízlý uživatel výtahu dovolá na servis při stisknutí tlačítka se zvonkem, bohužel mu servisní technik nerozumí a spojení vypadává. Servisní společnost toto proměřila a navrhla výměnu za cca 15 000,00 Kč.

# Plán prací na další období

	Popis	Cenový odhad
	Provedení pasportizace domu - zakreslení stavu, zaměření prostor a vytvoření dokumentace prostor	50 000,00 Kč (pouze půdorysy); 200 000, 00 Kč (+ zakreslení stavu instalací); 400 000, 00 Kč (3D)
2	Vyhotovení bezpečnostně požárního řešení stavby	
1	Výměna, obnova a úpravy elektroinstalace rozvodů páteřního napájení odběrných míst (HDV, stoupačky?)	velká varianta - 676 550, 00 Kč (nyní navýšení 45 % materiál, 35 % práce, ověřeno u dodavatele) malá varianta - 247 000, 00 Kč (nyní navýšeno plošně 20 %, ověřeno u dodavatele)
4	Domovní zvonky, intercom, RFID	varianta poskytující vše co vyplývá z ankety 700 000, 00 Kč základní varianta 200 000, 00 Kč
Průb.	Překlád střechy	
	Obnova světlíku protažením do suterénu	
5	Obložení vstupní chodby žulou	100 000, 00 Kč
3	Přeložení slaboproudu 1., 2., 3. patro	může být součástí rekonstrukce HDV, navýšení + 50 000, 00 Kč
6	Úprava designu pater domu	
	zakrytí rozvodů a dodělán chodeb	200 000, 00 Kč
	malování chodeb	
	dvířka plynoměru 10x	100 000, 00 Kč
5	Vstupní dubové dveře, samozamykací	120.000, 00 Kč
	Úprava dvora pro účely rekreace	
	snížení a vydláždění dvora	
	oddělovací zídka na dvoře	370 000, 00 Kč
	Vytvoření kóje nad popelnici hospody	
	Vytvoření kóje v předsklepi (kočárky, kola)	
	Spínání světelných čidel (uvlnné, infra) 20x	
	Obměna klíčového systému SGHK (rok 2022)	70 000, 00 Kč
Průb.	Oprava pilířů podloubí a fasády	

# Rekonstrukce HDV

*Rekonstrukce hlavního domovního vedení (HDV) od  
hlavní domovní skříňe PRE (HDS)*

# Důvod rekonstrukce

Rekonstrukce se provádí z důvodu toho, že po zvýšení odběru provozoven v přízemí se původní HDS začala hřát. Přistoupilo se tedy k její obměně což vyžadovalo její nové umístění na obvodu domu pod zvonkovým tablem. Vzhledem k tomuto nutnému přemístění bylo provedeno provizorní napojení do domu a nyní je zapotřebí toto vedení nově provést. To ovšem vyžaduje nejen výměnu kabelu vedeného v podlaze přízemí, ale i obměnu prvků v přízemním rozvaděči.

Důvodem přepojení přívodu do provozoven je, že nově stavebně začleněná místnost do provozovny „večerka“ je stále napojena na elektroměr a jištění provozovny „pizzerie“.



# Dvě možná řešení

- **Malá varianta** – obsahuje výměnu kabelu od HDS až po rozvaděč v přízemí (PR) včetně jeho přestavby a dále přehození přívodního vedení do místnosti provozovny „večerka“, která byla dříve „řeznictví“ a je nyní stavebně začleněna v prostoru „večerky“.

# Dvě možná řešení

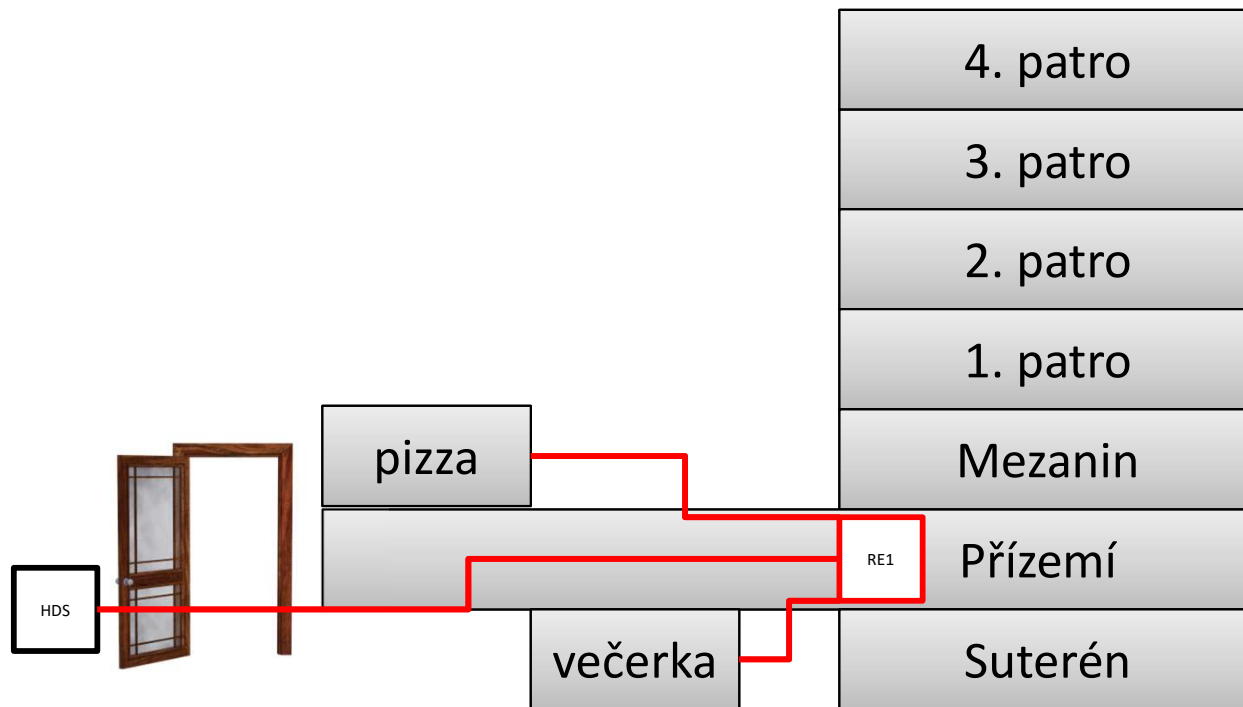
- **Velká varianta** – obsahuje malou variantu a dále stoupací vedení včetně výměny všech patrových rozvaděčů (PR). Dále by mohla obsahovat i přípravu na překlád stoupačky osvětlení jednotlivých pater a slaboproud (PC síť, poskytovatelé internetu, atd.) Netýká se rozvodů do jednotlivých bytů.

# Kde to je?



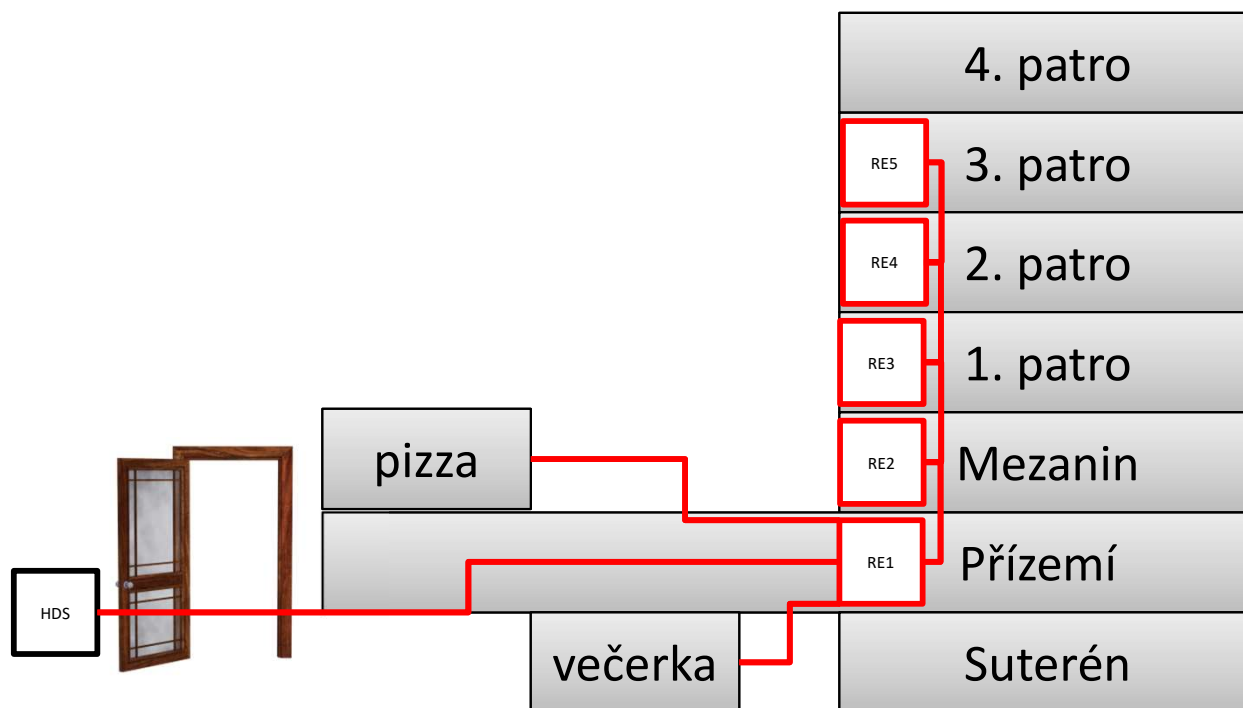
# Schématické znázornění variant

## Malá varianta



# Schématické znázornění variant

## Velká varianta



# Nárůst hodnot jističů v období 2005 až 2020

Podlaží	Revize 2005			Skutečnost 2020 proti 2005			Zvýšení jištění o
	1. fázový	3. fázový	% z celku	1. fázový	3. fázový	% z celku	
<b>Přízemí</b>	2 ks	3 ks	24,39 %	1 ks	5 ks	33,38 %	9,24 %
<b>Mezanin</b>	3 ks	1 ks	10,45 %	2 ks	2 ks	12,76 %	2,41 %
<b>1. patro</b>	3 ks	2 ks	15,68%	2 ks	4 ks	23,10 %	7,59 %
<b>2. patro</b>	3 ks	2 ks	14,63 %		5 ks	25,24 %	10,76 %
<b>3.patro</b>	2 ks	6 ks	34,84 %		8 ks	61,00 %	26,52 %
<b>Celkem</b>	<b>13 ks</b>	<b>14 ks</b>	<b>27 ks</b>	<b>5 ks</b>	<b>24 ks</b>	<b>29 ks</b>	<b>56,52 %</b>

# HLAVNÍ BODY PROČ ANO REKONSTRUKCI CELÉHO HDV

1. Stávající HDV neodpovídá současnému skutečnému stavu jističů jednotek.
2. HDV je z doby, kdy byl menší požadavek na spotřebu v jednotlivých jednotkách a v době před přístavbou bytových jednotek v 6. NP  
*(hodnota jističů v rozvaděčích se za posledních 17 let navýšila).*
3. Přerušované stoupající vedení na svorkovnicích v rozvodnicích. Požadováno vedení celistvé v jednom kuse.



# HLAVNÍ BODY PROČ ANO REKONSTRUKCI CELÉHO HDV

4. Nevyhovující, bezpečnostně závadný stav svorek přívodu HDV do elektroměrové rozvodnice, zejména v rozvaděči 40, 2. patro. Nebezpečí zkratu, případně úrazu (*kapitola 6., odpověď na otázku 1., Znalecký posudek číslo 156/158/20 - rev. 1).*

5. Možnost přechodu jednotlivých bytů na vyšší stupeň elektrizace s bezpečným navyšováním počtu spotřebičů a celkového bytového příkonu v domácnostech - topení, klimatizace, vaření, ohřev vody elektrinou. V současném stavu HDV případnému navyšování nevyhovuje a výbor by v budoucnu neměl navýšení hodnot jističů povolovat (*kapitola 6., odpověď na otázku 1 a 3, Znalecký posudek číslo 156/158/20 - rev. 1).*



# Hlavní body plynoucí ze znaleckého posudku

6. Při rekonstrukci celého HDV se počítá s přidruženými rozvody slaboproudu v jedné přístavbě. Po následném začištění nebude nutný další zásah do upravených pater *(zakomponuje-li se do stavby patrových rozvaděčů i stoupací trubka/chránička pro slaboproud + určitá rezerva je možné nad projektovaný patrový rozvaděč do přístavby zakomponovat další rozvaděč, případně jen dveřmi krytý otvor, pro umístění komponentů slaboproudu (switche, routery, atd. a v oddělené části vést stoupačku režie domu ke světlům a zásuvkám společných prostor, v současnosti jsou tyto komponenty ve světlíku, kde nejenom trpí, ale z hlediska požárně bezpečnostního by tam neměli být).*
7. Zhodnocení domu a tedy i jednotek.
8. Vzato z provedené osobní pasportizace, které je provedena laicky, použití průměrných hodnot jističů a maximálních hodnot příkonů na daný jistič, je podle současných norem stav nevyhovující (viz. osobní pasportizace).
9. Při nutnosti rekonstrukce v budoucnu bude cena x násobná *(vzhledem k navýšení ceny předpokládaných prací a materiálu, jednoznačně podpořeného skutečným navýšením, které je od doby počátku úvahy o rekonstrukci do současnosti a v odhadu stavebních firem činní 25 %).*

# Nabídky

Firma	Rozsah nabídky	Část I. Bourací a zednické práce (Kč)	Část II. vedení a rozvaděče (Kč)	Část III. demontáže (Kč)	Celkový rozpočet (Kč)	Režijní výdaje (Kč)	Souhrn ceny s DPH (Kč)	Navýšení ceny (platností od 19. 10. 2021)	Navýšení ceny (platností od 4. 4. 2022)
Elbrain s.r.o.	Malá varianta	72 559,30	254 535,00	12 770,50	339 864,80	56 598,74	396 464 455 934 <b>478 731</b>	15 %	+ 5 %
	Velká varianta	207 035,00	633 918,00	34 350,30	875 303,30	75 588,80	950 892 1 093 526 <b>1 148 202</b>		
Roman MICHALEC	Malá varianta	72 541,20	216 447,60	16 031,00	305 019,80	11 730,00	316 750 443 450 <b>465 623</b>	45 % materiál 35 % práce	+ 5 %
	Velká varianta	122 489,00	512 368,00	25 846,30	660 703,30	15 847,00	<del>676 550</del> 947 170 <b>994 529</b>		
Šetří světlem s.r.o.	Malá varianta	65 900,75	156 804,00	12 305,00	235 009,75	11 990,36	<del>247 000</del> <del>296 400</del> <b>323 076</b>	20 %	+ 9 %
	Velká varianta	133 958,90	452 087,66	51 692,50	637 739,06	62 261,00	700 000 <del>840 000</del> <b>842 768</b>		+ 0,4 %

**Cenové navýšení je potvrzeno dodavateli.  
Stále platí, že nabídkové ceny mnohdy platné jen 3 – 5 dní.  
Firma „Šetří světlem“ upozornila, že z jejích zkušeností PRE  
již nedává výjimky na částečnou rekonstrukci**