

ZÁPIS č. 1/2021

z jednání výboru

společenství vlastníků Průběžná 288, 296
se sídlem Průběžná 288/11, Praha 10 – Strašnice, PSČ 100 00

z jednání představenstva

bytového družstva Průběžná 288/11, 296/13 – bytové družstvo
se sídlem Průběžná 296/13, Praha 10 – Strašnice, PSČ 100 00

Termín konání: 12. 1. 2021

Místo konání: jednací místnost výboru/představenstva, dům č. p. 288

Za SV Průběžná 288, 296:

Přítomni: Ing. Vančura, Ing. Taterová, Ing. Kopsová

Omluven:

Za Průběžná 288/11, 296/13 - bytové družstvo

Přítomni: Ing. Vančura, Ing. Totzauerová, Ing. Taterová, Ing. Mikšovský

Hosté: Petr Novotný, Ing. Kopsová, Romana Dvořáková, Ing. Chaura

Omluven: Ing. Petera

Pořad jednání:

1. Zahájení schůze výboru a představenstva, kontrola zápisu z minulého jednání
2. Správa domu – agenda
3. Administrativní agenda a organizační záležitosti
4. Různé

1. Zahájení schůze výboru/představenstva, kontrola plnění úkolů z minulé schůze

Schůzi zahájil Ing. Vančura. Schůze pokračovala kontrolou úkolů. Všechny úkoly jsou plněny. Všichni souhlasí se zněním zápisu z posledního jednání výboru a představenstva. Zapisovatelem jednání zvolena Ing. Taterová.

2. Správa domu

Informace o činnosti správní firmy

Ing. Vančura a paní Dvořáková informovali představenstvo o zprávě o provedených opravách a údržbě v našich domech v měsíci prosinci 2020.

Náhrady pojistných událostí

Ing. Chaura požádal o proplacení materiálu na opravu laku na střeše vozu, na který mu zateklo ze střechy garáže a vzniklo mu tak poškození laku. Představenstvo souhlasí s úhradou.

Informace Ing. Chaury – možnosti opravy zatékání do garáží

Na jednání představenstva byl pozván Ing. Chaura, který přednesl návrhy na opravu a řešení problému, týkajícího se zatékání do garáží, popsal situaci, složení jednotlivých vrstev na stropem garáží a návrh řešení, jak by se dala situace řešit. Oprava by mohla probíhat po etapách (i vzhledem k rozsáhlé deponii vytěženého materiálu). V první navržené etapě by mohlo dojít k opravě v ploše trávníku, kde dochází k největšímu zatékání. Ing. Chaura také zmínil, vytmelení, vyspravení asfaltového chodníku příslušným materiálem, jelikož ve spárách se drží voda. Dalším vhodným opatřením, dle Ing. Chaury, je úprava a čištění otvorů v zidkách.

Představenstvo detailně projednalo všechny návrhy a možnosti, a konstatuje, že se stavem garáží a zatékáním dále zabývá a zvažuje poptání a započítí lokálních oprav. K tomuto rozhodnutí bylo přistoupeno, především s ohledem na vysoké náklady celkové rekonstrukce.

Posouzení nabídek na opravu střechy 296/13

V polovině prosince skončila lhůta pro podání nabídek do výběrového řízení. Otevírání obálek zajistila správní firma. Paní Dvořáková uvedla vyhodnocení výběrového řízení. Představenstvo podrobně projednalo položkové porovnání jednotlivých nabídek.

Do výběrového řízení bylo osloveno sedm firem (POPAS CZ s.r.o., PRO URBAN s.r.o., DANDEL PRAGUE s.r.o., KDK eko IZOL – CZ s.r.o., JKN STAVBY s.r.o., Foukal s.r.o. a IZOMA RS s.r.o.), přičemž pět firem podalo nabídku (POPAS CZ s.r.o., PRO URBAN s.r.o., KDK eko IZOL – CZ s.r.o., JKN STAVBY s.r.o. a IZOMA RS s.r.o.), a z těchto pěti firem splnily tři firmy podmínky výběrového řízení. Společnost POPAS CZ s.r.o., a IZOMA RS s.r.o. nesplnily podmínky.

Na prvním místě se s nabídkou umístila společnost PROURBAN s.r.o., druhé místo obsadila společnost KDK eko IZOL – CZ s.r.o. a třetí vyhodnocenou je společnost JKN STAVBY s.r.o.

1. PROURBAN s.r.o. – cena za zakázku 3.546.962 Kč vč. DPH
2. JKN STAVBY s.r.o. – cena za zakázku 3.683.365 Kč vč. DPH
3. KDK eko IZOL – CZ s.r.o. – cena za zakázku 3.860.041 Kč vč. DPH

Pronia požádá vítěze o návrh smlouvy o dílo, dotáže se na možnosti splátkového kalendáře, následně bude družstvo připomínkovat návrh smlouvy. Pronia dále ověří do kdy bude nutné opravu objednat, aby bylo přistoupeno ještě letos k opravě a střecha byla do konce roku hotova. V případě neúspěchu v jednání s vítěznou firmou bude dotázána společnost, která se umístila druhá, tj. KDK eko IZOL – CZ s.r.o. K opravě střechy bude pozván dozor, aby byla k dispozici dokumentace stavu a rozsah prací. Tyto poznatky mohou být následně použity také při opravě druhé střechy.

SV - Usnesení č. 1-1-2021:

Výbor SV bere informace na vědomí.

Usnesení přijato jednomyslně: 3-0-0 (hlasy pro, zdržel se hlasování, hlasy proti)

BD - Usnesení č. 1-1-2021:

Představenstvo BD souhlasí s projednaným bodem a s dalším postupem.

Usnesení přijato jednomyslně: 4-0-0 (hlasy pro, zdržel se hlasování, hlasy proti)

3. Administrativní agenda a organizační záležitosti

Příprava shromáždění vlastníků v nouzovém stavu

Představenstvo projednalo možnosti uspořádání shromáždění formou per rollam. O dalším postupu bude jednat na následujícím jednání.

Dotaz paní Vávrů

Představenstvo projednalo dopis paní Vávrů s dotazem na obsazování bytů a rekonstrukce bytů, všichni členové představenstva i kontrolní komise souhlasí s návrhem odpovědi, který bude odeslán. Převod bytu do osobního vlastnictví je možný pouze po úplném splacení anuity a souhlasu banky s vyvázáním ze zástavního práva. Družstvo žádné byty neprodalo a neprodává, s výjimkou bytu č. 9 v domě Průběžné 13 žádný další byt nerekonstruovalo. Tento byt je určen k pronájmu za tržní cenu.

Cenová nabídka na fasádu kotelny

Představenstvo diskutovalo o možnostech opravy fasády kotelny. Pronia poptá zhotovení a cenovou nabídku, zvolena bude ekonomická varianta. Zároveň s touto opravou bude opravena zídka podél výměňkové plynové stanice.

Žádost paní Zemanové

Paní Zemanová požádala o souhlas se zasklením lodžie pomocí OPTIMI zasklení, s čímž představenstvo vyjádřilo svůj souhlas. Dále paní Zemanová požádala o souhlas s výměnou vstupních dveří do bytu za dveře bezpečnostní.

Nebezpečné odpady

Představenstvo projednalo a pověřilo správní firmu, aby informovala všechny obyvatele domů o zákazu skladování nebezpečných předmětů ve společných prostorách domů, ve sklepech i v garážích, jedná se například o plynové lahve apod.

Seřízení oken

Představenstvo nabídlo obyvatelům domu hromadné seřízení oken v bytech, bude zveřejněna nabídka na nástěnce, a kdo bude mít zájem, nahlásí se správní firmě. Tento servis si každý obyvatel bytu hraří sám.

Oprava trubky hlavního přívodu vody a přemístění hlavního uzávěru vody v kotelně

Bylo zjištěno, že trubka hlavního přívodu vody prošla značnou korozi. Zatím došlo k provizorní opravě, aby nedocházelo k dalšímu poškození a případným únikům vody. Představenstvo požádalo Pronii o zajištění celkové opravy.

S ohledem na budoucí využití uvolněných prostor v kotelně je nutné přemístění hlavního uzávěru vody. Představenstvo souhlasí s realizací a žádá Pronii o zajištění.

Prostor v kotelně

Představenstvo projedná s firmou Komterm možnost uspořádání dne otevřených dveří v kotelně, aby se zájemci mohli seznámit s instalovanou technologií. Při realizaci stavebních úprav (v návaznosti na dostupné finanční prostředky) by v části objektu kotelny mohl vzniknout prostor pro volnočasové aktivity obyvatel domů.

Kontrola požární ochrany

V objektech proběhne ve dne 13.1.2021 pravidelná kontrola požární bezpečnosti.

Pronájem nebytových prostor sloužících k podnikání v domech Průběžná 11 a 13.

Představenstvo projednalo záměr úpravy výše nájemného v pronajímaných nebytových prostorech obou domů. Vzhledem k objektivním potížím při podnikání (COVID) se rozhodlo tento krok realizovat k 1. 7. 2021, po předchozím projednání s nájemci.

Konec fixace úrokové sazby úvěru a mimořádná splátka

V září letošního roku končí doba platnosti sjednané výše úrokové sazby z jistiny úvěru, který družstvo uzavřelo za účelem financování koupě pozemků, domů, garáží a kotelny v roce 2014. Představenstvo se shodlo na oslovení banky s cílem zjistit uvažovanou výši úrokové sazby od října 2021, problematikou se bude i nadále pravidelně zabývat.

SV - Usnesení č. 2-1-2021:

Výbor SV bere informace na vědomí.

Usnesení přijato jednomyslně: 3-0-0 (hlasy pro, zdržel se hlasování, hlasy proti)

BD - Usnesení č. 2-1-2021:

Představenstvo BD souhlasí s projednaným bodem a s dalším postupem.

Usnesení přijato jednomyslně: 4-0-0 (hlasy pro, zdržel se hlasování, hlasy proti)

4. Různé

Další jednání výboru SV a představenstva BD se uskuteční v úterý 9. 2. 2021 od 20:00 hod. Jednání výboru a představenstva bylo ukončeno ve 22:30 hod.

Zapsala: Ing. Taterová

Schválil: Ing. Vančura