

ZÁPIS č. 10/2022

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: 15. 11. 2022

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

Za SV Průběžná 288, 296:

Přítomni: Ing. Vančura, Ing. Kopsová

Omluven: Ing. Taterová

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

Přítomni: Ing. Vančura, Ing. Petera, Ing. Mikšovský

Hosté: Ing. Kopsová, Romana Dvořáková, Petr Novotný

Omluven: Ing. Taterová, Ing. Totzauerová

Pořad jednání:

1. Zahájení schůze výboru a představenstva, kontrola zápisu z minulého jednání
2. Správa domů – 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 zvolen Ing. Vančura.

2. Správa domů

Informace o činnosti správní firmy

Ing. Vančura informoval představenstvo o zprávě o provedených opravách a údržbě v našich domech v měsíci říjnu 2022.

a) Nutná oprava HUV a výměna uzávěrů stoupaček (dům 288/11)

Paní Dvořáková informovala o výsledku kontroly rozvodů topení v obou domech. Byly nalezeny tři zrezlé rozvody a dva vadné uzávěry stoupaček, které musí být vyměněny (mimo topnou sezónu). V rámci kontroly byla potvrzena realizace této fáze úsporných opatření (vypnutí topení v suterénu, funkčnost ventilů regulace teploty v sušárnách). Dále byl zjištěn špatný stav HUV teplé vody v domě 288/11, v rámci prevence vzniku možné havárie budou vyměněny ovladače (kohouty). Výbor SV souhlasí s vyžádáním cenové nabídky a urychlenou realizací akce, s ohledem na závažnost kontrolního zjištění.

b) Instalace dalšího způsobu otevírání vrat garáží

Jde o realizaci opatření ke zvýšení bezpečnosti uživatelů garáží v případě výpadku elektřiny.

Při výpadku proudu se vrata automaticky otevřou a zůstanou otevřena až do obnovení dodávky elektřiny.

Ruční ovládání vrat není povolené, mohlo by dojít ke konfliktu s instalovaným doplňkem systému.

c) Oprava stoupačky v bytě Buncíkových

Výbor SV se opakovaně záležitostmi zabýval, příčinou závady je neodborná výměna WC při rekonstrukci části bytu, údajně provedená se souhlasem předchozího vlastníka (hl. m. Prahy). Výbor žádá o doložení tohoto souhlasu.

d) Čipy – průběžná informace o realizaci

Paní Dvořáková informovala o blížícím se termínu ukončení montážních prací, do 31. 12. proběhne distribuce čipů (podle úplnosti jejich dodávky), v lednu a únoru budou v provozu oba systémy (klíčový i čipový), od března bude možné používat pouze čipový systém.

SV - Usnesení č. 1-10-2022:

Výbor SV souhlasí s projednanými body a s dalším postupem.

Usnesení přijato jednomyslně: 2-0-0 (hlasy pro, zdržel se hlasování, hlasy proti)

BD - Usnesení č. 1-10-2022

Představenstvo BD souhlasí s projednávanými body a dalším postupem.

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

3. Administrativní agenda a organizační záležitosti

a) Nabídka na opravu nejvíce poškozených čel lodžii

Výbor SV věnuje dlouhodobě pozornost neuspokojivému stavu čel některých lodžii, zejména v domě 288/11. Koncepční řešení problému představuje významné omezení práv užívání bytu pro dotčené uživatele jednotek, nehledě na finanční náročnost realizace. Výbor obdržel, prostřednictvím správní firmy, nabídku na opravu čtyř nejvíce poškozených čel od firmy podílející se na jiné stavební akci pro SV (p. Ursacher), za celkovou cenu 63 tis. Kč, bez nutnosti vstupu do dotčených jednotek. Výbor se rozhodl tuto nabídku (po jejím upřesnění – zajistí paní Dvořáková) akceptovat s tím, že k případnému řešení této problematiky u dalších bytů přistoupí až vyhodnocení zkušeností s touto realizací.

b) Projednání návrhu na odpověď Ing. Smolovi (doporučení k realizaci rampy u domu 296/13)

Ing. Mikšovský seznámil přítomné s návrhem textu odpovědi na věcná stanoviska a doporučení pana Ing. Smoly. Výbor děkuje panu Ing. Smolovi za podnětná stanoviska a respektuje jeho přání nežádat zaslání odpovědi, která bude založena v archivu SV. Práce na rampě byly ukončeny 11. 11. 2022, subdodávka firmy Borovička Zdeněk s. r. o. byla převzata, byl podepsán zápis o převzetí.

c) Informace o jednání s poradenskou firmou Anylopex plus – energetický audit

Členové výboru SV Ing. Petera a Ing. Vančura předložili výboru výsledek úvodního jednání s poradenskou firmou.

Byla dohodnuta následující etapizace prací:

1. Předinvestiční rozvaha (SV dodá podklady, poradenská firma vypracuje) 1- 2 měsíce
2. Vypracování projektu na souhlasy (projektová dokumentace + inženýring) 2-3 + 3-4 měsíce
3. Prováděcí projekt (3 měsíce)
4. Výběr dodavatele a způsobu financování realizace (1 měsíc)
5. Objednávka realizace a vlastní realizace (v návaznosti na kapacity vybraného dodavatele a situaci na trhu).

Technická stránka řešení vyplyne z předinvestiční rozvahy, nejpravděpodobnější je realizace bivalentního zdroje tepla (laicky jde o predehřev vody na určitou teplotu a teprve její následný ohřev plynovým kotlem).

Vzhledem k velikosti našich domů uvažuje poradce předběžně s navržením průmyslového tepelného čerpadla.

Poradce zvaží i využití fotovoltaiky, v delším časovém horizontu, na střechu (část pláště) budov.

d) Pronájem nebytového prostoru v suterénu domu 296/13 paní Valentové, žádost o paní Vavřů a Ing. Beránka o zařazení do pořadníků žadatelů o koupi bytu do osobního vlastnictví

Výbor SV souhlasí s uzavření nájemní smlouvy za podmínek respektování jejich podmínek a s výší každoročně upravovaného nájemného, pro výhradní použití nájemce a s věcným břemenem umožnění vstupu do pronajatého prostoru v rámci provádění údržby domu.

Ing. Vančura informoval o setkání s Ing. Beránkem a následné písemné žádosti paní Vavřů a Ing. Beránka o koupi bytu do osobního vlastnictví.

Představenstvo konstatovalo, že BD vlastní tři malé nájemní byty, všechny s uzavřenou nájemní smlouvou. Pokud by byl nájemní vztah k některému z nich ukončen, družstvo by shledalo prodej nájemního bytu výhodným a banka by s takovým postupem souhlasila, budou dosavadní žadatelé, včetně paní Vavřů a Ing. Beránka, kontaktováni.

Za tímto účelem pověřuje představenstvo Ing. Taterovou získáním dalších informací u výše uvedených žadatelů.

SV - Usnesení č. 2-10-2022:

Výbor SV souhlasí s projednanými body a s dalším postupem.

Usnesení přijato jednomyslně: 2-0-0 (hlasy pro, zdržel se hlasování, hlasy proti)

BD - Usnesení č. 2-10-2022

Představenstvo BD souhlasí s projednanými body a dalším předložením výboru SV.

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

4. Různé

Další jednání výboru SV a představenstva BD se uskuteční v úterý 13. 12. 2022 od 20:00 hod. Jednání výboru a představenstva bylo ukončeno ve 22:00 hod.

Zapsal: Ing. Vančura