

Zápis ze schůze výboru SVJ

Datum a místo konání: 19. května 2022 od 18:00 hodin, v restauraci KRÁKORA na adrese Kunětická 2534/2 v Praze 2
Přítomni: P. Pecka, M. Láník, M. Slanina, M. Tertilov, D. Hrubý
Za správce Centra a.s.: P. Kubík
Návštěva: Augustýnský, M. Baker

Program jednání schůze výboru SVJ:

1. Projekt Prahy 2 – Dům sociálních služeb
2. Pohledávky k 30. 04. 2022
3. Žádost o povolení instalace klimatizace pro byt 101 ze dne 28. 03. 2022
4. Program schůze Shromáždění vč. podkladů
5. Různé

Schůze se zúčastnil na základě pověření od paní Sršňové pan Augustýnský.

1) Projekt Prahy 2 – Dům sociálních služeb

Pana Láníka měl schůzku s Ing. Petrem Grametbauerem, vedoucím odboru majetku a investic Prahy 2 a s Ing. arch. Janem Schneedorflerem z odboru majetku a investic Prahy 2. Dále od pana Schneedorflera obdržel podklady plánované výstavbě Domu sociálních služeb, které prezentoval členům výboru. Jedná se o centrum určené pro pacienty Alzheimerovou chorobou nebo po mrtvici s omezeným pohybem zejména pro občany Prahy 2. Stavba má probíhat v období 2025 až 2028 a k dispozici má mít 130 lůžek. Dopravní obslužnost objektu je zajištěna z ulice Kunětická, kde je zásobovací rampa a očekává se pohyb cca pěti automobilů denně. Z ulice Španělská budou přístupné garáže s kapacitou 25 parkovacích míst. Pan Láník uvedl, že Praha 2 žádá udělení plné moci pro projekční kancelář pro jednání s památkáři. Následovat má Souhlas vlastníka s napojením do trafostanice vedle domu 2561, kde se očekávají výkopové práce v ulici Kunětická v chodníku podél domu Italská 2561 až k domu 2562, kde je umístěna trafostanice. Výměnou za udělení plné moci a souhlas výbor požaduje důslednou opravu chodníku v ulici Italská podél domu 2561 a opravu chodníku v ulici Kunětická, který přináleží k areálu formou pokládky pražské mozaiky. Mezi SVJ a Prahou 2 by měla vzniknout dohoda o podmínkách udělení souhlasu vlastníka.

Výbor hlasoval o udělení plné moci k zastupování projekční kanceláři vůči památkářům a pověřil pana Láníka a pana Pecku o zajištění.

PRO: Pecka, Láník, Slanina, Tertilov, Hrubý; **PROTI:** ---; **ZDRŽEL SE:** ---

2) Pohledávky k 30. 04. 2022

V přehledu pohledávek k 31. 04. 2022 je evidováno sedm dlužníků nad 5 000,-Kč. Všechny pohledávky byly ze strany správce dne 13. 05. 2022 upomenuty. Dvě pohledávky, které jsou nad 15tis Kč dle e-mailového sdělení paní Sršňové, by měly být předány k vymáhání právnímu zástupci SVJ. Výbor se jednomyslně shodl, že pověří právního zástupce SVJ k dalšímu jednání až překročí jednotlivé pohledávky 20 000,-Kč.

PRO: Pecka, Láník, Slanina, Tertilov, Hrubý; **PROTI:** ---; **ZDRŽEL SE:** ---

3) Žádost o povolení instalace klimatizace pro byt 101 ze dne 28. 03. 2022

Vlastník bytu 101 má v rámci klientské změny při výstavbě domu instalovanou jednu venkovní klimatizační jednotku na šachtě výtahu na střeše v domě Italská 2565/59. V roce 2021 nechal kromě již instalované venkovní jednotky klimatizace, nainstalovat v rozporu s povolením výboru SVJ další venkovní klimatizační jednotku, kterou umístil přímo na střešní plášť domu s průrazem skrz obvodový plášť domu. Výbor SVJ vyzval vlastníka bytu doporučeným dopisem s dodejkou ze dne 19. 08. 2021 k demontáži neoprávněné instalace, ale na jeho dopis vlastník dosud nereagoval.

Nyní vlastník bytu 101 doručil výboru SVJ žádost ze dne 28. 03. 2022, ve které žádá o povolení k výměně klimatizace instalované v rámci klientské změny při výstavbě a žádost o souhlas s umístěním druhé venkovní klimatizační jednotky, kterou instaloval v rozporu s povolením SVJ v roce 2021.

Žádost přišla osobně projednat na schůzi výboru paní Milena Baker, která zastupuje na základě plné moci vlastníka bytu 101. Paní Baker, uvedla, že v roce 2021 došlo instalací nepovolené instalace venkovní jednotky k nedorozumění, kdy realizaci zajišťoval syn vlastníka. Paní Baker informovala výbor, že je také předsedkyně ve čtyřech velkých SVJ a popsala problém s vysokými teplotami v letních měsících v uvedeném bytě, který je přímo pod střešou. Uvedla, že disponuje posudkem na izolaci střechy, která prý nevyhovuje. Prý hrozí, že několikrátý nájemník opustí byt. Současná klimatizace instalovaná v rámci klientské změny je prý nedostatečně výkonná a je potřeba jí vyměnit. Údajně se bez jednotky chlazení pro obývací, která je instalována načerno, se nedá obejít.

Pan Láník uvedl, že s tímto případem je výbor velice dobře seznámen. Některé byty v rámci klientských změn měli instalované klimatizace s umístěním venkovních jednotek na střešou. Takových bytů je v areálu několik. Současné nastavení v SVJ je takové, že když někdo chce dodatečně instalovat klimatizaci, tak je potřeba zajistit povolení přes stavební úřad. Výbor požaduje, aby jednotka chlazení instalovaná bez stavebního povolení a souhlasu SVJ byla odstraněna a stávající nevyhovující jednotka chlazení instalovaná v rámci klientské změny byla nahrazena novou výkonnější, která bude stačit pro celý byt. Paní Baker tvrdí, že je technicky nemožné vyměnit stávající jednotku za silnější a vyměnit stávající rozvody. Nové rozvody se prý nevejdou do stávajícího průrazu střešou. Výbor požádal pana Kubíka, aby paní Baker poskytl kontakt na projektanta a ověřenou servisní firmu na instalaci klimatizací.

PRO: --- ; **PROTI:** Pecka, Láník, Slanina, Tertilov, Hrubý; **ZDRŽEL SE:** ---

4) Program schůze Shromáždění vč. podkladů

Výbor projednal a schválil program schůze shromáždění, které se bude konat dne 08. 06. 2022, projednal informace, které se budou prezentovat, a požádal správce o finalizaci podkladů. V rámci rozpočtu pro rok 2022 a 2023 bylo schváleno, že bude shromáždění předložen rozpočet záloh navýšen proti roku 2021 o 1mil Kč (cca 20%) z důvodu, že průběžně dochází k zdražování služeb i médií. Shromáždění bude navrženo navýšit zálohy v poměru od 01. 09. 2022.

PRO: Pecka, Láník, Slanina, Tertilov, Hrubý; **PROTI:** --- ; **ZDRŽEL SE:** ---

5) Různé

Správce předložil cenovou nabídku na výměnu zavíračů dveří vč. aretačního ramínka na hl. vstupní dveře do domu 2561/45 a 47 od firmy Servis a opravy oken s.r.o.. Cenová nabídka je ve výši 12 098,- Kč vč. DPH.

PRO: Pecka, Láník, Slanina, Tertilov, Hrubý; **PROTI:** --- ; **ZDRŽEL SE:** ---

SoD na renovaci podlah v předsíňkách v 1.PP od společnosti Techlfoor s.r.o.. V SoD je zahrnut požadavek na hladký povrch. Cena odpovídá schválené nabídce na schůzi výboru 13. 04. 2022 a barva RAL bude stejná, jako je na komunikacích.

PRO: Pecka, Láník, Slanina, Tertilov, Hrubý; **PROTI:** --- ; **ZDRŽEL SE:** ---

Pan Tertilov pozval k prohlídce areálu za účelem zpracování cenových nabídek ověřeného dodavatele stavebních prací pana Zdeňka Větrovce. S panem Větrovcem na osobní schůzce prošel pan Kubík a pan Tertilov několik následujících věcí: praskliny fasády u parapetů a oplechování balkonů; zatékání do garáží dilatačními spárami; zatékání do garáží původními otvory pro tři jeřáby; odfouklá fasády na stropěch dvou balkonů a v přízemí u vchodu do domu 2564/57; odfouklá fasáda na čelní stěně domu ve dvou případech.

Pan Větrovec dne 19. 05. 2022 zaslal panu Kubíkovi nabídku, která byla předložena výboru a je součástí podkladu dnešního schůze výboru.

- Vyčistit a zkontrolovat již provedené prostupy pro odvod prosakující vody stropem garáže. Nabídka ve výši 350kč/hod + případná prohlídka potrubí kamerou (pokud bude nutné) a úprava plast potrubí vč. zhotovení čistících otvorů. Na základě zjištěných skutečností pokračovat prohlídkou v období deště.
- Zhotovit další injektáž dilatační spáry. Nevýhoda vyšších nákladů. Je to kombinace injektáže speciálních gelů a přídatná lišta. Přibližná cena cca 12 000kč/bm. Přesná nabídka po zhotovení sondiček.
- Opravy fasád - jak už jsme hovořily na místě, drobné trhliny se dají zatmelit (nevýhoda narušený vzhled a krátká účinnost cca 3roky). Zhotovení horolezeckou technikou - 28 000,- Kč.

Společenství vlastníků jednotek domu 2561, 2562, 2563, 2564 a 2565, Praha 2
Italská 2561/47, Praha 2 – Vinohrady, PSČ : 120 00

- Degradující plochy - odstranění a nové zhotovení stropů balkonů - se všemi pracemi potřebnými k provedení vychází 1m² na 3 800,-Kč.
- Záplaty v ploše fasády nedoporučuji, ale dají se provést horolezecky a odhad je cca 5 000,-Kč za kus.

Výbor projednal nabídku a pověřil pana Kubíka a pana Tertilova k objednání a specifikaci prací a) vyčištění a kontrola stavu prostupů pro odvod vody vč. zhotovení čistících kusů; b) oprava trhlin fasády formou zatmelení; c) opravu degradující fasády na střepech balkonů a v přízemí u vchodu 2564/57. Limit celkové fakturace byl stanoven na 200 000,-Kč bez DPH.

PRO: Pecka, Láník, Slanina, Tertilov, Hrubý; **PROTI:** --- ; **ZDRŽEL SE:** ---

Schůze byla ukončena v 20:30 hodin a termín příští schůze nebyl stanoven.

Zapsal: Ing. Pavel Kubík (Centra a.s.)

Schválil:



Martin Slanina



Mykola Tertilov



Drahomír Hrubý



Petr Pecka



Martin Láník