

Zpráva předsedy

Vážení vlastníci,

další rok je za námi a došlo opět k několika událostem.

První změnou je zajišťování úklidových služeb firmou ProClean. Během uplynulého období došlo k asi třem zpětným vazbám ohledně kvality poskytovaných služeb. Po připomínkách na vedení firmy byly vždy nedostatky promptně odstraněny. V případě jakékoli připomínky k úklidu Vás rádi vyslechneme.

Během začátku léta proběhla výměna kalorimetrů a vodoměrů z důvodu ukončení jejich certifikace přesnosti. Technologie byla volena za bezdrátovou z hlediska odečtu spotřeby. Doposud byla dodavatelem i rozúčtovatelem firma I. RTN, s.r.o. Na základě referencí byla poptána konkrétní technologie (Siemens a Bonega) a vybraných typů zařízení (firmy IRTN, Maddalena, Renova a Techem). Mezi hlavní požadavky výběru dodavatele technologie patřila spolehlivost, reference, otevřenost systému a také samozřejmě cena. Jedině firma IRTN splnila technické požadavky na dodávku námi poptaných zařízení, navíc poskytuje záruku 10 let na všechna zařízení, a to bez jakýchkoli podmínek. Např. firma Techem, která byla sice nejlevnější, nabízí pouze vlastní zařízení, záruku podmiňuje pouze vlastním odečtem a rozúčtováním a musí být pro dálkový odečet instalován dodatečný počítačový systém a nenabízí námi poptané zařízení. To vše ovlivňuje výslednou cenu, která se samozřejmě liší od nabídkové. Navíc je zde riziko, že v případě úpadku firmy nebude nikdo, kdo by mohl zařízení odečítat, navíc nenabízejí možnost odečtového zařízení k odkupu. To vše bylo zváženo a není důvod odstupovat od služeb firmy, která je zde dlouhodobě bez jakékoli připomínky z naší strany či špatné reference. S výměnou dodavatele služeb bychom přijali jistou dávku rizika. Přestože bychom zaplatili jednorázově méně, mohli bychom v budoucnosti na takovou volbu doplatit. To vše jsou jen úvahy a vše by pravděpodobně probíhalo bezproblémově. Tato investice i s částkou byla odsouhlasena per rollam v roce 2015. Výběrové řízení na dodavatele těchto zařízení proběhlo za posledních asi 10 let poprvé a je čistě na výboru, jakou firmu předloží ke schválení shromáždění. Zákon ani naše stanovy nepřikazují vypsání výběrového řízení. To jsme si jako výbor provedli iniciativně sami. Cílem bylo zjistit, zda není dodavatel shodné technologie s menšími náklady. Jediné, co stanovy přikazují, je odsouhlasení investice přesahující jistou částku. To vše proběhlo v souladu s našimi stanovami. Někteří vlastníci však ani po třetí výzvě nemají měřicí zařízení vyměněno za nové; budou k výměně vyzváni doporučeným dopisem. V případě nevyhovění jim může být účtována zvýšená sazba běžné spotřeby.

V tomto roce také proběhla výměna již dosluhující předávací stanice tepla. PS je výhradním majetkem Pražské teplárenské a.s. Poslední roky byl její stav skloňován neustále, aniž by s tímto stavem někdo něco udělal. Podle stavu při odstraňování staré technologie byl již stav původní PS na hraně životnosti. Na začátku roku 2016 jsme zahájili jednání s vlastníkem PS – firmou PT, a.s. (Pražská teplárenská). Po složitých jednáních bylo dosaženo výměny PS za zcela novou, moderní. Veškeré náklady šly za PT, naše společenství tedy nevynaložilo žádnou částku na její výměnu. Naopak, podařilo se nám jako jedinému objektu vyjednat renovaci podlah v opuštěných místnostech (původně technologie obsazovala 4 místnosti, v současnosti již jen jednu menší), a to v přibližném odhadu za několik desítek tisíc Kč (sanace a betonáž podlah s kari sítí). Také by nám PT za „strpění“ prací měla převést na účet 10.000 Kč (dáno smlouvou). Protože při odstraňování staré technologie a také při opravách radiátorů a jejich výměnách (asi 3 byty) pronikl do topného systému vzduch, byli vlastníci požádáni před zprovozněním systému o otevření ventilů na topných tělesech z důvodu odvzdušnění systému. Protože ale toto provedla jen malá část b.j., byl zbylý vzduch roz distribuován do systému. S postupným otevíráním dalších topných těles při již běžícím systému způsobilo, že některá tělesa netopila celá. To bylo odstraňováno p. Hejdukem a mnou. Probíhalo tedy odvzdušnění přímo v jednotkách na topných tělesech, nikoli pouze v nejvyšších patrech pomocí odvzdušňovacích ventilů. Snad je již situace lepší, alespoň podle zájmu obyvatel o tuto službu. Výměnková stanice je majetkem PT, a.s. tak, jako doposud. V budoucnu však nebrání nic tomu, abychom si stanici odkoupili do vlastnictví. Nyní však nevidím důvod, proč bychom se měli starat o technologicky relativně náročné zařízení. Jeho vlastnictví má sice i několik výhod, avšak i nevýhod, které však prozatím považuji za převažující.

U odboru životního prostředí byl objednan prořez dřevin na jižní straně objektu, kde náletové dřeviny zasahují na lodžie a v některých místech prorůstají i do hydroizolace (totéž se týká severu). To se týká objektu nejvíce u vchodů 3163-65. Termín realizace mám potvrzen na polovinu prosince – v době vegetačního klidu.

Asi nejvíce práce a času nám zabral projekt revitalizace (revitalizace=obnova, oživení). Proběhlo několik schůzek s projektantkou a sami jsme si mapovali objekty, zejména v okolí, které jsou již v novém „kabátu“ a lze z nich čerpat inspiraci. Projekt se skládá z několika etap. První etapa obsahuje specifikaci, co přesně chceme za technické řešení. To vyplynulo z našich zjištění na objektech a bylo předáno pro vypracování projektu. Z těchto požadavků vznikl dokument nazvaný „Koncepte řešení“. Jde o studii předběžných nákladů a opatření celého projektu. Během měsíce listopadu proběhla debatní schůzka mezi výborem a vlastníky. Schůzky se zúčastnilo asi 10 obyvatel. Z diskuze vznikly připomínky, kterým bude věnován prostor v jednom z bodů shromáždění. V současné době jsou náklady projektu přibližně 20 mil. Kč. Podle stavu našeho účtu na dlouhodobé záloze bude třeba zajistit půjčku asi 10 mil. Kč. Půjčka bude hrazena z tvorby dlouhodobé zálohy v budoucnu. Částku pro tvorbu dlouhodobé zálohy nebude potřeba navyšovat. V současnosti máme představu o konkrétních řešeních a budeme rádi, pokud přispějete svými nápady. V dalším kroku, doufejme, že do konce roku 2016 bychom rádi předali konkrétní požadavky (konstrukce lodžii, schodů atd.) pro vypracování další fáze projektu. Na základě těchto detailů bude vypracována projektová a výkresová dokumentace pro provedení stavby a stavební povolení. Podle upřesnění bude stanovena i výsledná cena (výkaz výměr a kontrolní srovnávací rozpočet). Dalším krokem bude výběrové řízení na zhotovitele a následné odsouhlasení investice (včetně půjčky) shromážděním (jaro 2017?). Během podzimu roku 2017 bychom rádi revitalizaci zahájili. Pro tuto akci jsou pod bodem „odsouhlasení plánu oprav“ alokovány prostředky. Tyto prostředky jsou navrženy, avšak neznamená to, že musejí být použity. Jde pouze o alokaci prostředků. Tato částka však není dostatečná a na následujícím shromáždění bude třeba ještě pro provedení stavby odsouhlasit půjčku.

Výsledná grafická podoba našeho objektu je plně v našich rukou. Byly nám předloženy možné vizualizace, do kterých jsme nezasahovali, ale osobně máme odlišnou představu. Inspirovali jsme se v našem okolí, ale nechceme kopírovat. V souvislosti s tím jsme Vám poskytli předtisky, které můžete využít. Za jakékoli návrhy předem děkujeme.

Kromě „vnější“ revitalizace objektu je třeba se věnovat i interiéru a dalším částem objektu. V současné době nemáme dostatek prostředků, ale primárním cílem je nyní stabilizace pláště a střechy a s tím související návaznosti, jako jsou např. lodžie, lávky, parapety a další. V budoucnu bude třeba se věnovat interiéru za vstupními dveřmi. V rámci revitalizace bych doporučoval alespoň výmalbu a drobné opravy. V poslední době se objevují problémy ve vodoinstalaci (nevhodné provedení – plastová šroubení a použití materiálu trubek pro SV i na vedení TV, protékající ventily a praskající vedení pod svorkami) a také její vyregulování na patě stoupacího vedení. V budoucnu bude také třeba věnovat péči svíslému rozvodu elektrické energie, neboť i přes pravidelnou péči se začínají objevovat nedostatky. Některé svorkovnice a jističe začínají u AI rozvodů odcházet.

Během roku se objeví občas i jistá míra kritiky. Něco se nám podaří lépe, něco hůře. Za jakoukoli konstruktivní kritiku děkujeme. Občas se však objeví i anonymní kritika, na kterou však nelze reagovat, přestože by mohla vzniknout i plodná diskuze. Zájem o dění v objektu je často minimální a jen úzká skupina zájemců se po výzvách účastní debat a jednání. Těmto několika lidem bych chtěl velice poděkovat za cenné připomínky a náměty.

Rád bych Vás ubezpečil, že dveře jsou otevřeny komukoli a že rádi s každým zcela otevřeně probereme jakoukoli otázku a pokusíme se nalézt odpovídající řešení, případně nejasnosti vysvětlíme.

Děkujeme Vám.

Jan Zavřel, předseda

V Praze dne 28. 11. 2016