

Zpráva předsedy

Vážení vlastníci,

opět jsme se po roce sešli, abychom prodiskutovali, co se v uplynulém roce dělo v našem objektu a co je plánováno na další období.

Předně bych chtěl omluvit menší frekvenci činností během jara a léta. Bylo to způsobeno z mé strany závažnými zdravotními a osobními potížemi. Vše se již ustálilo, tak se práce pro náš objekt opět rozjždějí.

Postupně se Vás pokusím seznámit s děním v našem objektu během roku 2023.

Požární kontrola

Tak, jako každým rokem, proběhla požární kontrola objektu. Do toho spadá nejen kontrola hasicích přístrojů, ale také tlaková zkouška hydrantů. Dále jsou vyhodnocována rizika únikových požárních cest. S tím souvisí i vyklizení společných prostor jako únikových cest.

Vyklizení společných prostor

Na jaře proběhlo vyklizení společných prostor. Byla objednána firma na odvoz věcí v nich umístěných. Zlikvidovány byly věci, které naplnily jedno velké nákladní auto. Bohužel se ale po vyklizení všech věcí začaly společné prostory opět plnit. Chtěli bychom upozornit, že pro odkládání takových věcí slouží sběrný dvůr v Modřanech (u hasičské stanice), a to zdarma pro rezidenty. Na jaře proběhne taková akce opět. Osobně jsem od léta navštívil sběrný dvůr a některé věci ze společných prostor odklidil sám.

Neodečtené vodoměry (povinnost odečíst! a vyměnit!)

Na jaře proběhl dálkový odečet vodoměrů. Několik málo z nich se nepřihlásilo a byl proveden manuální odečet. Dva vodoměry také vykazovaly závadu a byly taktéž vyměněny. Je povinnost mít vyměněn vodoměr za nový – s platným ověřením, jinak může být účtována maximální částka s procentním navýšením.

Ukončení pojistné události – GREGORIADES+pojišťovna Kooperativa

Před asi rokem podal p. Gregoriades podnět na pojišťovnu ohledně náhrady jím domnělé škody způsobené výborem SVJ. Vše bylo řádně prošetřeno policií ČR s následujícím usnesením (citace):

Vzhledem k tomu, že šetřením Policie ČR, která svým usnesením ze dne 15.4.2021, č.j. KRPA-185829-54/TČ-2020-001491 trestní věc podezření ze spáchání trestného činu porušení povinností při správě cizího majetku odložila z důvodu, že nebylo prokázáno, že by došlo ke spáchání trestného činu, přestupku či jiného protiprávního jednání.

Žádáme tedy za výbor SVJ p. Gregoriadese, aby respektoval usnesení a věci uzavřené Policií ČR již dále nezmiňoval. Výbor tímto považuje celou kauzu za uzavřenou.

Blokování kontejnerů

Občas dojde k blokování kontejnerů na odpad – parkování před bránou klecového stání. Osobně jsem již mnohokrát žádal Policii ČR, aby vyřešila přestupek (vodorovné značení se zákazem stání). Občas se ale najde nějaký hříšník, takže nedojde ke svozu odpadu. Pokud takový prohřešek zaznamenáte, neváhejte kontaktovat městskou policii a požadujte vyřešení přestupku.

Během roku také došlo ke zlomení klíče ze strany svozu (byl vydán nový) a také k rozbití zámku na posuvných dveřích (vyměněno).

Zeleň ve vnitrobloku

Během posledního roku došlo k soukromému prořezu a úpravě prostor ve vnitrobloku (mezi naším objektem a objektem s námi souběžným v ulici Angelovova na základě žádosti občana o podporu magistrátu). Byl vypracován plán za účasti místostarosty p. Mikoláše a vedoucího odboru živ. prostředí p. Tataie. V brzké době by měl proběhnout prořez náletových dřevin, zkulturnění a úprava vzhledu prostoru s průchozí cestou.

Asfaltový plácek u baráku

V rámci podpory Norskými fondy na rozšíření zeleně v naší lokalitě byl diskutován záměr ohledně úpravy asfaltového pláčku mezi naším objektem a hrází. Byl vypracován plán obnovy, který Vám představím v navržené grafické podobě.

Interiér 3161 – výběrové řízení + rekonstrukce

Během léta proběhla rekonstrukce přízemí vchodu 3161. Objevily se nečekané komplikace v soudržnosti podlahy. Musel tak být, oproti plánu, položen byl tak nový podklad.

Výtah 3165 – osvětlení

U výtahu ve vchodu 3165 byla závada LED osvětlení, které bylo vyměněno. Ve vchodu 3164 již také dochází k občasným výpadkům jedné řady. Bude objednána oprava.

T-Mobile – výstavba roštu

Po odsouhlasení záměru shromážděním konečně došlo na výstavbu roštu. V posledním týdnu započaly stavební práce. Po ukončení prací budou otvory začištěny a proběhne výmalba. Vše jde na vrub provozovatele sítě T-Mobile. Rošt můžeme využívat i pro potřeby objektu, a to bezplatně.

Ventilace šachty (Štěpánek)

Na základě stížností obyvatel některých bytových jednotek jsem začali hledat řešení zkvalitnění ventilace. Dostali jsme kontakt a dobré reference na p. Štěpánka, který se problematikou v bytových domech zabývá. Byl vypracován přesný plán pro řešení problému, včetně výkazu výměr. Osobně si myslím, že jde o nejlepší způsob řešení problému s ventilací v kuchyni.

Rekonstrukce kočárkárny 3162 (výmalba, komplikace + dovolená)

Po delší době proběhla konečně finalizace zprovoznění kočárkárny/kolárny ve vchodu 3162. Nejdříve se to protáhlo likvidací pojišťovnou, pak výběrem firmy na výmalbu a novou podlahu. Celkem jsem strávil s těmito komplikacemi 3 dny dovolené (jen pro představu, jak lze zařizovat chod objektu). Od jara jsem měl zdravotní komplikace, tak došlo ke zprovoznění až v listopadu toho to roku – v souběhu se zprovozněním kočárkárny ve vchodu 3161. Ve chodu 3162 byla nakonec pouze obnovena podlaha, provedena výmalba a připevněny držáky kol (vlastními silami společně s T. Kornienkem). V blízké době bude provedena ještě montáž vodorovného profilu, ke kterému bude možná uzamknout kola.

Servis oken

Během listopadu proběhlo seřízení a kontrola oken v našem objektu (celkem 834 ks). U zjištěných závad byla/bude provedena náprava a uvedení do provozuschopného stavu. Celkové náklady 115.700 Kč. Dále v řádu asi 2é tis. Kč následný servis poškozených dílů.

Havárie – topení

Během podzimu proběhla výměna a oprava některých částí v bytových jednotkách – prokapávající ventily či šroubení.

Ucpaný suterén 3163->3162

Během přelomu jaro-léto byl zjištěn vzestup hladiny odpadu v ucpané kanalizaci mezi částmi 3163 a 3162. Bylo objednáno protažení kanalizace (AK Servis – 7.268 Kč a následně Herčík a Kříž 5.508 Kč). Po několikahodinovém úsilí se to podařilo. Následně byla objednána i sonda kamerovým systémem (11.083 Kč). Na základě kamerové sondy bylo doporučeno profrézování odpadu (asi 54.000 Kč bez DPH).

Tarant – pronájem obou prostor, platební morálka (nákup kola), výpověď

Poslední rok a půl se nedaří p. Tarantovi včas plnit závazky plynoucí z pronájmu nebytových prostor. Rozhodli jsme se proto, že mu nadále nebude pronajímána část po p. Šindelářovi, o kterou před více než rokem žádal.

Sehnali jsme nového nájemce. Protože jsou ale prostory ve zcela nevyhovujícím stavu (40 let původní), bude třeba prostory, jako nepronajimatelné, zrekonstruovat. Navrhují následující přístup: vše, co zůstane objektu bude částečně zafinancováno objektem (vylití podlahy a elektroinstalace) a zbytek „odbydlen“ snížením částky nájmu na přechodnou dobu. Dále bude částka zcela standardní.

Popis provozu podle nového nájemce:

V pronajatém prostoru bychom rádi vytvořili JUST Centrum Modřany, útulné a reprezentativní zázemí s příjemnou atmosférou. Čisté a klidné místo provoněné bylinkami a éterickými oleji.

Sloužit bude k pořádání měsíčních schůzek pro poradce firmy JUST Cs, setkávání poradců se zákazníky a pořádání akcí, jako např. přednášek, seminářů a prezentací na téma zdravý životní styl s tipy, radami a zajímavostmi týkající se celé produktové řady JUST a Nahrin.

V JUST centru můžete produkty vyzkoušet, ochutnat i ovonět. Zájem o člověka, který se snoubí s etikou a švýcarskou kvalitou, je pro nás naprostá priorita. Naším cílem je, aby se zde naši zákazníci cítili dobře a odcházeli příjemně naladěni do svých domovů.

Rodinná společnost JUST CS vznikla v ČR již v roce 1992, kdy úspěšně navázala na více než šedesátiletou tradici ve Švýcarsku. Je zaměřena na péči o zdraví, krásu a duševní pohodu. Dodnes je ve vlastnictví původních majitelů v Čechách i ve Švýcarsku. Jejím charakteristickým rysem je převzetí úspěšného modelu přímého prodeje, odbornost poradců a vysoká kvalita produktů.

Poskytujeme odborné poradenství, rádi sdílíme své zkušenosti s produkty spojené s dlouhou tradicí prověřené kvality produktů JUST a Nahrin, proto jste srdečně zváni k návštěvě i vy.

Kraus – pronájem nebytových prostor, ukončení pronájmu

Vzhledem k závažným zdravotním potížím p. Krause bude na jeho žádost ukončen pronájem. Podařilo se nám získat zájemce o nový pronájem. Půjde o právní kancelář.

Ukončení práce - Hejduk, hledáme nového technika/údržbáře

Z důvodu zdravotních potíží požádal p. Hejduk o ukončení prací poskytovaných jeho osobou k poslednímu dni tohoto roku.

Hledáme tedy zájemce o tuto činnost. Zájemci se mohou přihlásit výboru SVJ.

Co taková práce obnáší?

- řešení závad, případně objednávka servisu
- dohled nad servisem a opravami
- výměna žárovek
- kontrola objektu a hlášení závad výboru
- konzultace technického stavu s výborem

Pracovní poměr bude zřejmě formou DPP s výkazem odpracovaných hodin (150 Kč/h). Ideální je člověk, který v našem objektu bydlí a je v dosahu, ideálně v důchodu.

Navýšení plateb za m2 – 15 let stejné + inflace

Vzhledem k tomu, že posledních asi 15 let nebyl navyšován příspěvek DZ (fond oprav), chtěli bychom tento příspěvek navýšit. Vzhledem k tomu, že se zdražují mzdy, energie, služby i materiál, považujeme zvýšení příspěvku za nutnost. Jsme si vědomi toho, že jde o nepopulární krok, ale budeme muset k tomuto kroku přistoupit. Bez tohoto zvýšení nebudeme moci udržovat a revitalizovat náš objekt tak, jak je třeba a také se zvyšují platby za havarijní opravy.

Navýšení pro bytové jednotky by bylo následující:

- G: 31 m2 = 775 Kč->1240 Kč (+465 Kč)
- 3+1: 72 m2 = 1800->2880 Kč (+1080 Kč)

Lavičky před vchody

Protože bylo třeba u laviček renovovat povrchovou úpravu a obnovit voděodolnost, probíhá postupně jejich renovace v naší dílně p. Kornienkem, čímž mu děkuji.

Vysoušeč

V posledním finančním plánu na rok 2023 byl plánován nákup průmyslového vysoušeče. Na podzim tohoto roku byl zakoupen. Obyvatelům domu je možnost jej na požádání zapůjčit. Lze jej použít např. při havárii vody, kdy zamezí a minimalizuje škody.

Sauna – elektroinstalace a vodovodní baterie

V sauně byl při poslední revizi zjištěn závažný nedostatek přímo ohrožující zdraví. Nad sprchou a bazénem bylo instalováno nekryté svítidlo (ZAV), které v zóně 0 nesmí být. Toto svítidlo bylo odstraněno a instalováno nové v zóně 2 (LEDVANCE Damp Proof Eco 1200mm 42W/4000K neutrální bílá IP65). Následné revizi sauny již tato instalace vyhověla. Na WC byla vyměněna vodovodní baterie umyvadla za novou a vyměněn také nefunkční uzavírací ventil u WC.

V Praze dne 4. 12. 2023

Jan Zavřel, předseda Společenství vlastníků domů Rakovského 3160-65