

## **SDĚLENÍ PŘEDSEDY SV Č. 3 ze dne 10. března 2021.**

---

### **1. Informace o Společenství a jednání Shromáždění vlastníků.**

Jak jsem již dříve uvedl, nouzový stav a z toho vyplývající omezení našich práv, znemožňuje běžný život, zvyšuje náročnost na zajišťování potřeb našeho Společenství. Rovněž tato situace si vynucuje mimořádné postupy, aby se zajistila realizace požadavků na bezpečnost a ochranu majetku vlastníků a předešlo se případným dalším škodám na zdraví a majetku vlastníků domu.

Nadále platí, že jednání shromáždění vlastníků se uskuteční po uvolnění mimořádných opatření vlády a po jednání členské schůze BD.

Rovněž zůstává v platnosti, že i přes řadu upozornění, nejsou i ke škodě těchto vlastníků plněny povinnosti, schválené všemi vlastníky ve stanovách Společenství. Jedná se zejména o sdělení:

- jména společného zástupce, který v případě spoluvlastnictví jednotky může jako jediný uplatňovat veškerá práva a povinnosti, spojená s touto jednotkou;
- adresy trvalého pobytu a kontaktu pro případ mimořádné události;
- počtu osob, které mají v bytě domácnost, což platí i v případě, přenechal-li vlastník jednotky byt nebo část bytu k užívání jiné osobě atd;

Toto upozornění na neplnění těchto povinností platí i pro vlastníky, kteří svůj byt převedli do svého vlastnictví v letech 2017 až 2019.

Rovněž vlastníci zapominají informovat o změně, kterou na základě žádosti těchto vlastníků, zapsal do listiny vlastníků KÚ apod., což vede k následným problémům, zejména při jednání a hlasování na Shromáždění.

### **2. Stav přípravy na realizaci opravy střechy.**

Celá situace je komplikovaná vývojem pandemie, jak je všeobecně známo, neboť stávající situace brání našemu Společenství uskutečnit shromáždění vlastníků, které jako nejvyšší orgán Společenství, posoudí a s konečnou platností rozhodne o realizaci a výsledku výběrového řízení.

Celkem 24 zájemců o opravu a zateplení střechy má v současné době veškeré podklady, aby mohli pracovat na svém návrhu položkového rozpočtu. Tento společně s dalšími informacemi, týkající se certifikací, pojištění, referencí o svých realizacích, odhadované doby realizace apod., předloží v termínu, který jim bude sdělen, výběrové komisi.

V dopise, zaslaném těmto zájemcům dne 9. ledna 2021 jsem odhadoval, že na konci února – březen t.r., by se mohlo konat výběrového řízení. Přesný termín a hodina, bude zájemcům oznámena cca 14 dnů před jeho konáním.

Dále jim bylo sděleno, že závěry výběrové komise budou předloženy k projednání a rozhodnutí nejvyššího orgánu Společenství, kterým je Shromáždění vlastníků.

Teprve na základě konečného rozhodnutí Shromáždění vlastníků, které jsem předpokládal v dubnu - květnu t.r., bude vítězný zájemce informován a následně bude uzavřena Smlouva o provedení díla. Realizace díla proto byla uvažována v období od května - června t.r.

Nedořešenou otázkou zůstává státní dotace na zateplení střechy, neboť platnost pro schvalování dotace vypršela k 31. 12. 2020 a nové možnosti získat státní dotaci dosud není

nic známo. Proto bude nutno i nadále šetřit finanční prostředky, které v poslední době jsou vydávány zejména na opravy výtahů v domě.

### **3. Informace – výtahy.**

Bylo vyvoláno jednání s firmou OTIS a.s., kde v souladu s odstavcem 3.2.3 Smlouvy o dílo č. E7619 ze dne 1. 7. 2017, jsem požádal o projednání stávajícího znění Smlouvy, zejména části 4 - Další ujednání a fakturace nákladů za provedené práce. Současně jsem provedl změnu v možnosti přijímání hlášení o poruše výtahu. Do této změny mohl každý, kdo zjistil závadu výtahu, oznámit své zjištění havarijní službě OTIS, aniž byla zaevidována a získána informace o příčině a provedené opravě. Společenství pouze hradilo náklady.

Rovněž byla zjištěna fakturace nákladů za opravy, hrazené v paušální ceně a rovněž jsem zajistil eServis pro získávání informací o provozní činnosti a zapojil se do systému EDE – zasílání informačních zpráv.

Na základě Smlouvy o dílo Společenství za rok 2020 vyplatilo firmě OTIS více než 300 tis. Kč. Jen od počátku tohoto roku nás opravy a údržba výtahů stála více než 200 tis. Kč a to jsme teprve v březnu t.r.

Úprava Smlouvy na servis výtahů, která byla uzavřena po dokončení realizace nových výtahů, splňujících normy EU tehdejším představenstvem BD k 1. 1. 2004 a převedena z BD na Společenství k 1. 7. 2017, bude upravena. Částečná nabídka změn po stránce obchodní již byla předložena. Čeká se na vyjádření vedoucího střediska, odpovědného za technickou část smlouvy a uvolnění vládních omezení, aby bylo možné úpravu smlouvy projednat.

### **4. Demontáž nefunkčního odsávání a čištění vzduchotechniky.**

Vzduchotechnika v domě byla nainstalována před 50 léty v roce 1971 a od výstavby domu její čištění bylo opomíjeno. Za tuto dobu došlo ke znehybnění všech technologických zařízení, sloužících k odvětrávání domu a bytů pomocí klapek a ventilátorů.

Požární servis ARGOS nám sdělil, že při preventivních požárních prohlídkách dle vyhl. č. 246/2001 a zák. č. 133/1985 Sb. ve znění pozdějších předpisů bylo v objektech Chabařovická 1321 - 1326, Praha 8 zjištěno, že stávající požárně bezpečnostní zařízení - odvod tepla a kouře - je nefunkční a je nutná jeho oprava, rekonstrukce či výměna tak, aby jmenované PBZ vyhovovalo požárně bezpečnostním požadavkům výše uvedených požárních předpisů.

Dne 2. března t.r. zaslala Správní firma k informaci nabídku společnosti Ice cleaning s.r.o. se sídlem na Praze 1, která nabízí své služby v oblasti čištění a dezinfekce VZT v bytových panelových domech. Na trhu působí od roku 2016 a od té doby nasbírala, (jak uvádí) mnoho zkušeností na stovkách objektů.

Využil jsem této nabídky a zajistil tuto firmou k provedení prohlídky výstupu odvětrávání na nadstavbě střechy domu. Při této prohlídce nebylo možné kamerou vzduchotechniku prohlédnout, neboť robustní kovová konstrukce s nefunkčními ventilátory brání nahlédnout do rozvodů vzduchotechniky. V současné době odvětrávání domu a bytů zajišťují komínky o průměru cca 15 cm s otvory po stranách sloupku. Jsou nasazeny do svodů pod těmito ventilátory a napojeny na vzduchotechniku.

Znečištěné potrubí neobsahuje pouze prach, mastnoty a tuky, ale především se zde množí bakterie, plísně a kvasinky, šíří se hmyz, dochází k ucpání vlivem mrtvých hlodavců a

holubů, což může mít za následek vznik infekčních nemocí a zejména je zde možnost vzplanutí usazeného prachu a tuku od přímo napojených digestoří.

Čištění vzduchového potrubí firma Ice cleaning s.r.o. provádí moderní metodou, kdy není potřeba vstupovat do jednotlivých bytových jednotek, ale vše se provádí ze střechy. Po důkladném očištění, zbavení tuků, prachu a mastnoty, bude potrubí vydesinfikováno ekologickými antivirovými prostředky, které by měly spolehlivě chránit vzduchové potrubí před rychlým vznikem nových bakterií a mikroorganismů.

Roku 2012 vstoupila v platnost norma ČSN EN 15780 - Větrání budov, vzduchovody, čistota vzduchotechnickým zařízení, která doporučuje provádět inspekce stavu a čištění potrubí alespoň jedenkrát za dva roky.

Dříve, než k čištění dojde, musí být odstraněny stávající robusní a nefunkční ventilátory, které po ukončení prací, budou nahrazeny bezobslužnými ventilačními turbínami s platnou homologací, odpovídající požárním předpisům.

Práce budou zahájeny 15.4. a ukončeny 18. 4. 2021, díky čemuž nedojde k případnému poškození později předpokládané realizace opravy a zateplení střechy.

Cena díla po jednání nepřekročí limit daný článkem 8, bod 7, ve znění „O rozsahu oprav a údržby společné části do částí 200.000,- Kč (slovy: dvě stě tisíc korun českých) může rozhodnout předseda „Společenství“.

#### **5. Stav účtu Společenství.**

K dnešnímu dni a hodině, kdy bylo vypracováno toto Sdělení, činí stav hotovosti na účtu Společenství č. 115-4192250247/0100 částku ve výši **3 203 224,20 Kč**.

S přáním dobrého zdraví a pohody

Společenství vlastníků  
Chabařovická 1321 – 1326, Praha 8

Ing. Oldřich Kuchař, v.r.