

## Zpráva o činnosti výboru Společenství vlastníků (SV) za rok 2010/2011

### Schůzky výboru:

Výbor se od posledního shromáždění vlastníků sešel celkem 14 x z toho 4 x při společných jednáních výboru a správce. Zápisy ze všech schůzek jsou dostupné na našich webových stránkách „Zápisy a usnesení“: <http://durychova1390a1391.sweb.cz/index.htm>

### Probíhající činnosti a jejich zajištění:

#### 1. Provozní opravy, údržba a úklid společných prostor

- drobné opravy (mazání dveří, výměny žárovek, seřizování dveřních zavíračů) zajišťuje správce s předem danou hodinovou sazbou dle plánu oprav a investic
- smluvně byl zajištěn celoroční pravidelný úklid společných prostor, vč. chodbičky před byty
- smluvně byl zajištěn i zimní úklid (schodišť a prostor s odpovědností SV)

#### 2. Individuální výměna oken a balkonových stěn

- výměny oken probíhají dle pravidel schválených na Shromáždění vlastníků v r.2006
- celkově na dotacích od začátku zahájení akce bylo vyplaceno 33 vlastníkům bytů **808 000,- Kč**
- ve fondu oprav je nevyužita částka 1.072.000,- Kč, na kterou mají zbylí vlastníci při splnění podmínek dotace, nárok
- výbor navrhuje hlasovat o termínu ukončení této dotační akce k 31.12.2015

#### 3. Provoz STA a dokončení převodu na digitální provoz (společně SV 1392/93)

- dle nabídky a společného vyhodnocení výbory SVJ byla zakázka dokončení digitalizace svěřena současnému správci firmě EP Electronic, která akci z plánu investic úspěšně zrealizovala
- SV provozuje systém STA společně s SV 1392/93 s programovou nabídkou na 20 digitálních a satelitních televizních kanálů. Všechny digitální a část satelitních programů je převedena i do starého analogového signálu, takže lze i nadále používat staré TV. V současné době je provoz STA bez výrazných poruch až na kanály z kamer, která procházejí modernizací dle plánu investic. S další výraznější investicí do STA se nepočítá. Služba je zpoplatněna částkou 20 Kč/měsíc/byt, kde službu využívají.

#### 4. Provoz datové sítě DS a připojení na Internet

- Ve vchodech 1388 až 1393 (které jsou součástí naší sítě, do které je dodávám signál připojení k internetu) je připojeno aktivně 142 uživatelů z toho 60 z našeho SVJ a 82 z jiných SVJ.
- V současnosti nám poskytuje optické připojení firma SLOANE PARK Property Trust, a.s., která je jedním z hlavních velkoobchodních operátorů v ČR, v garantované sdílené rychlosti 50Mbps fullduplexně s dálkovým dohledem a reakční dobou v pracovní den v případě poruchy do 24 hodin. Správu datové sítě nám provádí firma Atoll, s.r.o. Pardubice zastoupená p. Barešem. Měsíčně se eviduje datový přenos do a z internetu o velikosti cca 4TB (Terabajty = 4.000.000.000.000 bajtů)
- Uživatelský měsíční poplatek navrhuje vzhledem ke kladným výsledkům snížit z 300 Kč/měsíc na **250,- Kč/měsíc na byt**. Dle smlouvy s touto změnou musí souhlasit aspoň 2/3 uživatelů internetu.
- V následujícím roce bude cílem postupný přechod na GLAN, kde se jedná především o výměnu aktivních prvků, které dosluhují

**5. Revize**

V uplynulém roce byla provedena revize

- Požárního vodovodu
- Výtahů
- Plynoinstalačních rozvodů v bytech
- Plynoinstalačních rozvodu ve společných prostorách

V roce 2011 budou provedeny zákonné revize

- Výtahů
- Plynoinstalačních rozvodu ve společných prostorách
- Požárního vodovodu

**6. Nová pojistná smlouva na dům je uzavřena u pojišťovny Allianz**

- Platnost smlouvy je sjednána na 3 roky s automatickou prolongací (pak výpovědní lhůta 6 týdnů)
- Skládá se z:
  - Pojištění budovy - požár, voda z vodovodního zařízení, vichřice a krupobití. (limit pojistného plnění 130 000 000,- Kč)
  - Pojištění movitých věcí - pojištěny jsou výrobní a provozní zařízení, např. servery, kamerový systém a přístupový systém a jeho části, které nejsou pevnou součástí stavby, pojištěná nebezpečí požár, voda z vodovodního zařízení a krádež vloupáním (limit pojistného plnění 100 000,- Kč)
  - Pojištění odpovědnosti za škodu - náhrada léčebných výloh hrazených ZP (limit 1 000 000,-Kč a odpovědnost Výboru SV limit 2 000 000,- Kč)
- Pojištění se vztahuje na nemovitost, nikoli na jednotlivé byty a jejich zařízení.
- Pojistné činí 29 798,- Kč/rok.

**7. Provedení zajišťovacích oprav střešní krytiny**

- Výbor obdržel od vlastníků bytů v 11.NP žádost o náhradu škody způsobené průsaky střechou. Po analýze příčin (špatně vypádovaná střecha a popraskaná lepenka) byla specializovanou firmou zajištěna lokální oprava krytiny a žádost o náhradu škody v bytě byla akceptována

**8. • Doplnění výbavy koláren**

- Výbor rozhodl o akci vyčištění koláren od cyklovraků a dlouhodobě nevyužívaných kol, kde se dá předpokládat, že majitel již v domě nebydlí nebo o kole již neví
- Kola byla označena a po měsíci byla nepoužitá kola přemístěna do skladu
- Pokud se ani po 6 měsících a výzvách na dveřích koláren a nástěnkách u vchodu nikdo nepřihlásil, tak byla kola odvezena k likvidaci
- Tím se značně uvolnil prostor zejména ve vchodě 1390. Vchod 1391 je výrazně zatíženější počtem kol a tak výbor nechal doplnit do menší kolárny další závěsné háky na kola. Současný stav umožňuje kola ukládat v zabezpečených kolárnách
- Výbor důrazně upozorňuje na zákaz ukládání kol v únikových cestách, tj. v prostorách chodeb před byty a výtahy. Pokud se tak stane a kontrola hasičského sboru vyměří SVJ pokutu, tak ji výbor bude vymáhat na původci škody. Pokuta je v řádu desítek až set tisíc korun.

**9. • Doplnění kamerového systému**

- O vybudování kamerového systému rozhodlo shromáždění vlastníků v 05/2005.
- Na minulém shromáždění bylo rozhodnuto o doplnění kamerového systému o moderní IP kamery v suterénu u výtahů a kamery v kolárnách

- Jelikož většina oslovených firem nabídla zároveň i přístupový systém, rozhodl výbor o spojení výběrových řízení obou systémů v 2. kole, aby byl jeden dodavatel a tím bylo dosaženo efektivnější správy a minimalizace ceny.
- Ve výběrovém řízení, kterého se zúčastnilo 5 firem zvítězila firma ČMZ spol s.r.o. Hradec Králové.
- V současné době je kamerový systém v testovacím provozu s dobrými výsledky a pozitivními dopady na snížení vandalismu.
- Kamerový systém má 36 měsíční záruku
- Servis a pohotovost přebírá od f. ATC Resler nový dodavatel

#### **10. Zavedení čipového přístupového systému do koláren**

- O realizaci rozhodlo shromáždění v roce 2010 v rozsahu 4 dveří koláren a motorkáren. Pokud se systém osvědčí, plánuje výbor rozšíření i na dveře vchodů a sklepů
- Výbor oslovil 6 firem a obdržel 5 nabídek. Jelikož většina firem nabídla realizaci i kamerového systému byly obě výběrová řízení v 2. kole spojeny
- Ve 2. kole, kterého se zúčastnily 3 firmy zvítězila firma ČMZ spol s.r.o. Hradec Králové.
- V současnosti je systém v testovacím provozu, kdy jsou kolárny přístupné přes staré klíče a čipy. Po ukončení testovacího provozu (předání všech čipů uživatelům) budou klíče vyměněny a uloženy u správce pro případ poruchy
- Systém je elektricky zálohován a centrálně řízen, takže při ztrátě čipu lze jednoduše přístup zablokovat. Při výpadku elektřiny nehrozí, že dveře nepůjdou otevřít. Každý vstup je zaznamenáván a v případě ztráty kola bude sloužit jako doklad pro šetření Policií ČR. Výbor důrazně doporučuje hlásit každou ztrátu či odcizení čipu správci na ABK Reality! Čip je vždy evidován na osobu, která si jej vyžádala. Cena za nový čip byla stanovena na 100 Kč.

#### **11. Vymalování chodeb před byty**

- V rámci systematického zvyšování úrovně čistoty a bydlení rozhodl výbor o vymalování chodeb před byty, kde se ve většině pater naposledy malovalo v roce 1992 po kolaudaci.
- Akce byla dokončena v těchto dnech.

### **Akce odložené:**

Většina akcí a činností plánované od posledního shromáždění vlastníků byly splněny.

- V položce výměna oken nebyly vyčerpány plánované prostředky ve výši 532.000 Kč.

### **Připravované činnosti, investice a jejich priority**

Jsou obsaženy v **Plánu investic na rok 2011/12**, který bude součástí usnesení. Mimo běžných provozních činností a ročních revizí je prioritou roku 2011 následující:

- Pokračující výměna oken a lodžiových stěn v režii jednotlivých vlastníků BJ
  1. Výměna musí být provedena v souladu se stavebním ohlášením (které obstaral Výbor SV v součinnosti se správcem na základě pověření Shromáždění vlastníků v r.2006) a Pravidel pro výměnu oken schválených rovněž Shromážděním vlastníků v r.2006
  2. Výše uvedené dokumenty jsou dostupné u pověřeného správce (ABK Reality)
  3. Před zahájením prací je nutné s Výborem projednat dotčení a příp. využití společných prostor bytového domu. Rovněž tak je nutné na náklady vlastníka BJ, v které je rekonstrukce oken prováděna, zajistit úklid a případné opravy znečištěných a poškozených společných částí bytového domu

4. Při dodržení výše uvedeného postupu, dále ustanovení Pravidel pro výměnu oken a Stavebního ohlášení lze žádat o čerpání příspěvku na výměnu oken ve výši schválené Shromážděním vlastníků v r.2006 (13 000,- Kč pro okno typ A a 6 000,- Kč pro okno typ B)
  5. Pro rok 2011 je v Plánu investic vyhrazena na příspěvky na rekonstrukci oken částka 600 000,- Kč
- Generální oprava střechy Výbor k této velké investici vede především špatný stav současné krytiny a opakující se průsaky. Jedná se o odstranění stávající krytiny, nové vyspádování střechy, aby se netvořily kaluže a o položení nové hydroizolační krytiny. V rámci této akce bude výbor řešit i otázku výměny nebo rekonstrukce stávající centrální podtlakové ventilace (odsávání).
  - Výměna ležatých rozvodů vody (teplá, studená voda a cirkulace s filtry). Stav ležatých rozvodů je několik posledních let havarijní a stále častěji dochází k popraskání potrubí, které se opravuje lokálními ucpávkami.
  - Rekonstrukce obkladů podesty hlavních vchodů. Cílem opravy je odstranit problémy s praskající a s odlupující se dlažbou a sjednotit materiál s materiálem schodišť.
  - Prověření možnosti odkupu nebytového prostoru za účelem zřízení motorkárny mimo prostor domu

## Stav fondu oprav k 31.12.2010

- Je uveden v Plánu investic pro rok 2011 v Usnesení a činí k 31.12.2010 **3.850.890Kč**.
- Z důvodu limitu pojištění vkladů a pro lepší zhodnocení (úroky) rozhodl výbor o zřízení termínovaného vkladu
- Z výběrového řízení na termínované vklady pro právnické osoby vyšla nejlépe nabídka Banco Popolare ČR se sídlem v HK, kde byly založeny 2 termínované vklady s dvouměsíční výpovědní lhůtou
- Na těchto účtech je uloženo cca 2 miliony korun z FO s dostupností 1 měsíce

## Informovanost členů

SV nadále udržuje vlastní internetové webové stránky, na kterých jsou mimo jiné publikovány všechny důležité dokumenty, zápisy a usnesení výboru Společenství vlastníků a lze se tak kdykoliv přesvědčit o činnosti a plánech výboru SV ([www.sweb.cz/Durychova1390a1391](http://www.sweb.cz/Durychova1390a1391)), popřípadě vznést dotaz na emailovou adresu [Durychova1390a1391@seznam.cz](mailto:Durychova1390a1391@seznam.cz). Odkazy jsou též uvedeny na stránkách datové sítě na adrese [www.durychova.cz](http://www.durychova.cz).

Členka výboru paní Pešková v rámci své funkce zajišťuje spojení mezi výborem a správcem domu (ABK Reality), závady, které by vlastníci řešili s panem Kabilkou, mohou nahlásit paní Peškové, která dále zprostředkuje jejich řešení. Obracet se na ni lze i v případě poškození společných prostor.

.....  
Ing. Pavel Staněk

.....  
Ing. Martin Dušánek

.....  
Ing. Pavel Kubát

.....  
Martina Pešková

dne 3.05.2011 v Hradci Králové