

Vážení spolubydlíci,

vzhledem k několika dotazům na další výhled použití finančních prostředků z vytvářené rezervy pro fond oprav a údržbu, chtěli bychom touto cestou poskytnout několik doplňujících informací:

1. Fond oprav, který je nastaven od 1.4.2008, jehož změnu obdržíte z SBD v nejbližší době, nebude použit jen na rekonstrukci výtahů, ale na pokrytí dalších položek výhledového plánu, jak bylo schváleno na schůzi 22.11.2006, to je zejména:
  - dokončení sanace spodní stavby – konečné terénní úpravy, zeleň (cca 1.000.000,- Kč)
  - výstupní lávky zadních vchodů 961, 957 - nové (cca 800.000,- Kč)
  - rekonstrukce vzduchotechniky (cca 1.300.000,- Kč)
  - oprava střešního pláště (cca 2. – 3. mil. Kč)

Tyto opravy a rekonstrukce jsou naplánovány, dle zvoleného navýšení fondu oprav, do roku 2012;

Další výhled, který ještě není zpracován a může být předložen v horizontu 2011 – 2012:

- opravy spár mezi panely (v případě, že by se našly volné prostředky, bylo by prospěšné průběžně realizovat dříve)
  - oprava vstupů hlavních vchodů (schody, dveře a související prvky)
  - rekonstrukce elektroinstalace společných prostor
  - případně oprava pláště objektu (popřípadě fasáda)
  - případně kamerový systém
2. Rekonstrukce výtahů je třeba provést na základě zpracování inspekčních zpráv, které jsou vypracovány pro všechny výtahy v objektu (originál je na SBD a kopie jsou k dispozici na výboru 617). Např. pro vchod 961 je tato inspekční zpráva ze dne 19.8.2004 a zpracována 29.9.2004. Závěr: (citováno) „Na základě zjištěných a uvedených skutečností navrhuje inspekční orgán pro zajištění přiměřené technické bezpečnosti, provozní spolehlivosti výtahu a jeho harmonizace se současně platnými předpisy provést opatření u těch částí výtahu, u kterých bylo zjištěno nebezpečí/nebezpečná situace a to formou navržených opatření tak, aby se úroveň posuzovaného výtahu přiblížila bezpečnosti úrovni v souladu a nařízením vlády č. 27/2003 Sb v platném znění a ČSN EN 81-1:1999. Vzhledem ke zjištěným a uvedeným rizikům doporučujeme k jejich odstranění minimalizaci vypracovat technickou dokumentaci a harmonogram celkové modernizace/nebo výměny výtahu ve spolupráci s odbornou servisní firmou“ (např. u TOV 320 riziko s Vysokou úrovní 20x – odstranit do 2009; riziko se Střední úrovní 11 x – odstranit do roku 2014; riziko s nízkou úrovní 6x – odstranit při modernizaci). Příští inspekční prohlídka dle požadavku čl. 6 c) ČSN 27 4007:2004 musí být provedena nejpozději do 19.8.2010.
  3. Věřte, že nikdo z nás nechce bezdůvodně navyšovat příspěvky do fondu oprav. Bohužel se zvyšováním fondu oprav na rekonstrukce jsme začali až v roce 2004 a nyní se ukazuje, že razantní navýšení mělo přijít alespoň o 5 let dříve a celá situace by byla o něco snadnější. Nebylo však jednoduché tyto okolnosti úplně předvídat. Je však pravdou, že každé další oddalování této vysoké zátěže může mít za následek jen jeho další prodražení. Což se stalo např. u sanace spodní stavby, kdy její odložení (ne z naší strany) mělo za následek zvýšení ceny prací téměř o 20 – 25% (cca 1.000.000,- Kč).

Celkové rekonstrukci se určitě nemůžeme vyhnout, protože nevíme, kdo by si vzal na odpovědnost důsledky za nesplnění výše uvedených ustanovení. Navštívili jsme již mnoho objektů, především mimo SBD a to i mimo Prahu, výměny výtahů probíhají kontinuálně. Zatím neznáme případ, kde by proběhla pouze modernizace, vždy se jedná o výměnu. Modernizace se z tohoto pohledu jeví jako velice neekonomická.

Rekonstrukce výtahů ve výhledovém plánu je určitě největší zátěží a každé odložení může být pro mnohé z nás v dalším období náročnější, proto určitě všichni uvítáme, až bude tato akce, dle možností, co nejdříve za námi.

Přispěje to určitě zlepšení prostředí ve kterém bydlíme, to si přeje většina z nás a jednak ke zvýšení atraktivnosti bytu pro případ, že někdo do budoucna uvažuje o případném prodeji.

Zákonem požadovaný většinový souhlas vlastníků bytů (požadavek SBD pro uzavření smlouvy) s touto akcí byl již předán na SBD v roce 2007.

#### 4. Podrobněji k výsledkům

##### Celkově:

- rozhodování se zúčastnilo (bylo zastiženo) :	<b>164</b> nájemníků/vlastníků
- souhlasí :	<b>121</b> (15 A; 106 B)
- nesouhlasí :	28
- jiný názor :	15

Tímto byl návrh na úpravu rozpočtu většinou nájemníků/vlastníků schválen (na vchody 6:2) s tím, že zvýšení dle varianty B představuje 11,- Kč na m<sup>2</sup> (celkově tedy od 1.4.2008 je příspěvek do fondu oprav 31,- Kč za m<sup>2</sup>).

Jak už bylo oznámeno v zápise z výboru 617, je možné v návaznosti na další vývoj oprav a rekonstrukcí přistoupit po čtyřech letech k přehodnocení příspěvků do tohoto fondu.

Výsledky po jednotlivých vchodech jsou následující:

##### vchod 956:

- rozhodování se zúčastnilo (bylo zastiženo) :	<b>16</b> nájemníků/vlastníků
- souhlasí :	<b>16</b> (6 A; 10 B)

##### vchod 957:

- rozhodování se zúčastnilo (bylo zastiženo) :	<b>25</b> nájemníků/vlastníků
- souhlasí :	<b>18</b> (1 A; 17 B)
- nesouhlasí :	6
- jiné :	1

##### vchod 958:

- rozhodování se zúčastnilo (bylo zastiženo) :	<b>18</b> nájemníků/vlastníků
- souhlasí :	<b>17</b> (1 A; 16 B)
- nesouhlasí :	1

##### vchod 959:

- rozhodování se zúčastnilo (bylo zastiženo) :	<b>17</b> nájemníků/vlastníků
- souhlasí :	<b>14</b> (14 B)
- nesouhlasí :	3

##### vchod 960:

- rozhodování se zúčastnilo (bylo zastiženo) :	<b>17</b> nájemníků/vlastníků
- souhlasí :	<b>3</b> (3 B)
- jiné :	14

vchod 961:	
- rozhodování se zúčastnilo (bylo zastiženo) :	<b>29</b> nájemníků/vlastníků
- souhlasí :	<b>14</b> (2 A; 12 B)
- nesouhlasí :	15
vchod 962:	
- rozhodování se zúčastnilo (bylo zastiženo) :	<b>22</b> nájemníků/vlastníků
- souhlasí :	<b>19</b> (2 A; 17 B)
- nesouhlasí :	3
vchod 963:	
- rozhodování se zúčastnilo (bylo zastiženo) :	<b>20</b> nájemníků/vlastníků
- souhlasí :	<b>20</b> (3 A; 17 B)

5. Ukončení výběrového řízení na rekonstrukci výtahů musí proběhnout co nejdříve, aby byl prostor pro uzavření smlouvy (což je na SBD u právníků vždy velmi zdouhavý proces). V současné době jsme od oslovených firem obdrželi doplňující informace pro porovnání parametrů nabídek. Vzhledem k tomu, že by nové zařízení, splňující předepsaná kritéria, mělo sloužit mnoho dalších let, budou jako výběrová kritéria upřednostňována nová technologická řešení, reference na kvalitu práce, následný servis a potom cena díla. Zdánlivě levnější nabídka se totiž v budoucnu může několikrát prodražit, především v pozáručním provozu. Negativní dopady levnějších řešení jsou z tohoto hlediska již z mnoha objektů známé. Jako ekonomicky výhodná varianta se jeví osazení vchodu dvěma velkými výtahy (je zanedbatelný cenový rozdíl, dokonce některé společnosti uvádí cenu shodnou, jako při použití malého a velkého výtahu). Výtahy budou mít funkci duplex, tzn. je možné přivolat jen jeden výtah a tím se, i s použitím nové generace bezpřevodkových motorů, uspoří až 30% elektr. energie. V tomto smyslu jsme v současné době od oslovených firem obdrželi doplňující informace pro porovnání parametrů nabídek dvou stejných výtahů.

Závěrem bychom chtěli ještě jednou poděkovat za podporu většiny z Vás, ve snaze překonat co nejdříve nastávající velmi finančně zatěžující období.

Děkujeme.

V Praze 17.3.2008



*Josef Konár*  
Za výbor 617  
Ing. Josef Konár