

Podklady pro ONLINE SHROMÁŽDĚNÍ 1 -14. 11. 2024

Online hlasováním probíhajícím 9 -23. října 2024 byla vlastníky bytových jednotek jednoznačně vybrána varianta online shromáždění (účast přes 85%, variantu online shromáždění zvolilo přes 62% ze zúčastněných). Proto dle Stanov společenství - článek 7, bod 4b) níže předkládáme jednotlivé body shromáždění včetně potřebných hlasování a dotazníků. Pokud budete chtít připsat dotaz nebo poznámku, učiníte to prosíme věcně a srozumitelně.

Program online shromáždění.

1. Obecné informace, provoz domu, zpráva o hospodaření 2023
2. Výměna zábradlí, zasklení a částečná malba fasády
3. Malba fasády - pokračování
4. Nouzové osvětlení a osvětlení schodiště
5. Rekonstrukce bytových jader
6. Pronájmy
7. Předokenní rolety

Program je proti původně zveřejněné verzi (při rozhodování o způsobu shromáždění) rozšířen o aktuální body nebo požadavky více vlastníků.

1. Obecné informace, provoz domu a zpráva o hospodaření 2023

- Provoz domu je ustálen, žádné větší závady nebo spory neevidujeme. Lokální záležitosti netýkající se celého společenství řešíme individuálně na infohodinách v kanceláři nebo pomocí emailu.
- Pro nové majitele a nájemce pouze zopakujeme, že mobilní telefony členů společenství neslouží jako infolinka, ale pouze k nahlášení závažné události nebo havárie. Pokud je nutné sdělit nějakou nehavarijní záležitost, prosíme whatsapp nebo sms v běžnou pracovní dobu.
- Se společností Urbia řešíme ne úplnou spokojenost s frekvencí sekání trávy a celkovou revitalizaci předzahrádek kolem domu. Jednání jsou pomalá s dlouhými reakčními dobami. Bohužel není cesta, jak vše urychlit, nejsme vlastníky pozemků kolem domu a tak jsme odkázáni na tempo této organizace zřízené Magistrátem hl. m. Prahy.
- Dálkové odečty vody a tepla plní svou funkci, po odstranění záručních poruch nyní dlouhodobě neevidujeme žádné další závady. Přenos dat funguje spolehlivě. Při odečtech za rok 2023 jsme evidovali pouze jednu reklamaci naměřených údajů. Stejně spolehlivě funguje kamerový a čipový systém. Pro nové majitele pouze zopakujeme, že prioritou je udržet maximální zabezpečení domu, proto je výměna poškozených nebo výdej nových čipů za ztracené bezplatný.
- Včasným postupným zvyšováním záloh jsme předešli obřím nedoplatkům za energie a vodu u naprosté většiny bytů při ročních vyúčtováních. Skokové zdražování energií se uklidnilo, v případě poklesu cen (což zatím není reálný předpoklad) bychom adekvátně zareagovali snížením záloh.
- Také prosíme překontrolujte výše plateb za služby spojené s vaším bytem. U některých bytů je určitý malý rozdíl mezi předpisem a reálnou platbou, způsobuje to zbytečnou administrativní zátěž při rozesílání upomínek na nedoplatky.
- Dluhy za služby spojené s bydlením a energie dosahovaly ke dni uzávěrky podkladů výše 14 276 Kč. Z toho více než polovinu tvoří právě výše zmíněné narůstající rozdíly mezi předpisem a reálnou platbou.
- Po zaplacení poslední faktury za loďžie zůstalo k 30.10.2024 na ZOBF 1 700 000 Kč a 729 800 Kč na termínovaném vkladu u JT Banky s aktuálním úročením 3%.
- Náklady základních položek za rok 2023 byly každému majiteli doručeny ve vyúčtování. Případné dotazy k některým položkám byly zodpovězeny v kanceláři společenství.
Mimo běžný provoz a plánovanou/ schválenou údržbu a opravy byly zaplacený tyto položky:

- Servis výtahů včetně měsíčního paušálu	225 009 Kč
- Dodávka čipového systému pro automatické dveře 2x	59 931 Kč
- Revize plyn	30 200 Kč
- Revize střechy a následná oprava po vichřici	90 000 Kč
- Dodávka 2 ks kamer (výměna za 2 již nefunkční)	32 400 Kč
- Naprogramování online hlasování	48 000 Kč
- Montáž dálkových odečtů včetně měřidel	896 752 Kč

Výnosy z termínovaných vkladů (před zdaněním) k 31.12. 2023: **285 565 Kč.**

Stav ZOBF k 1. 1. 2023: **8 002 526 Kč**

Stav ZOBF k 31. 12. 2023: **497 610 Kč** (plus 7 500 000 Kč na termínovaném vkladu)

Usnesení č. 1 - hospodaření Společenství 2023 shromáždění schvaluje

- Ano
- Ne, prosíme dopsat upřesnění do poznámky

Dotazník k bodu č. 1 – kvalita úklidu společných prostor

- K úklidu nemám výhrady
- K úklidu mám výhrady - prosíme dopsat upřesnění níže do poznámky

2. Výměna zábradlí, zasklení a částečná malba fasády

Děkujeme naprostě většině majitelů bytů za potřebnou součinnost při realizaci. Akce je zdárně dokončena i přesto, že se jednalo o logisticky poměrně náročnou situaci, kterou citelně komplikovalo velké množství změn a atypických požadavků od majitelů již ve chvíli plně rozeběhnutých stavebních prací. Díky vstřícnému přístupu stavební firmy a ochotě jejich zástupců se podařilo všechny změny včas podchytit.

Celkové náklady jsou vyšší než uvedené v prvotní cenové nabídce 6 702 028 Kč vč. DPH a to díky těmto položkám:

91 954 Kč	Opravy havarijního stavu fasády severozápadní roh
27 171 Kč	Opravy a dodělání chybějících zateplení na lodžích
8 000 Kč	Změny typu zábradlí
30 385 Kč	Vymalování portálů vchodů
583 484 Kč	Vymalování celých lodžii
134 255 Kč	Zvýšení počtu výměn zasklení a objednávky prvoinstalace zasklení
99 277 Kč	madla na zábradlí pro dosažení výšky 1,2m na podlahu z ocel. jeřku zároveň zinkovaného - montáž před rám zábradlí 10+11.NP
99 700 Kč	Zapravení po původních zaskleních- oškrábání odlupující malby, odstranění hmoždinek, armování, úpravy povrchu
45 533 Kč	Dodávka a přeinstalace nových držáků šňůr (původní držáky byly doslova co lodžie, to jiná výška od podlahy)
48 000 Kč	dodávka a instalace doplňků včetně mříží, likvidace zasklení atd..
29 568 Kč	Byty 3+kk - povrchová úprava podhledů mezi byt - odřezání 4ks kotev, penetrace, 2x stěrkování podhledů do ztracena, omítka
96 983 Kč	Byty 3+kk - povrchová úprava stěny mezi byty (za dělicí příčkou) - vyříznutí izolantu, penetrace, lepení izolantu, stěrkování, omítka
115 416 Kč	Opravy soklových dlaždic po obvodu lodžii, opravy poškozených okapnic
14 248 Kč	Překotvení hromosvodu a navázání na zábradlí lodžie
1 423 974 Kč	Celkem

Celková cena tedy byla 8 126 002 Kč s DPH. Z toho 894 000 Kč tvoří zasklení lodžii a 24 589 Kč tvoří držáky květináčů a sítě proti holubům – tyto položky si vlastníci platili sami. Vícepráce byly dořešeny dodatkem smlouvy a předávacími protokoly.

Z oprav malby zůstalo několik kyblíků fasádní barvy, pokud budete potřebovat opravit barvu na lodžii, je k dispozici v kanceláři.

Ke dni zveřejnění tohoto programu byly nezasklené dvě lodžie na základě pozdního objednání nebo souběžného termínu rekonstrukce dotyčného bytu, chybí dodat sklo většího rozměru do zasklení u jednoho bytu a u dvou bytů je nutné provést opravu uchycení držáků šňůr na prádlo. Pokud se objevily nové nebo zůstaly již nahlášené a přesto neodstraněné závady, prosíme využijte možnost sdělit nám to níže v online formuláři. Nahlášené závady budou odstraněny hromadně v jedné vlně – termín sdělíme závčas předem.

Při fyzické obhlídce lodžii jsme došli k závěru, že stav omítek nebo malby byl na některých lodžích opravdu tristní. Proto jsme využili již postavené lešení, přítomnost dělníků a hlavně úplně vyklizené lodžie také k jejich kompletní výmalbě. Tím se zjednodušily práce v příštím roce, dojde také k znatelné úspoře nákladů (nová stavba lešení nebo vysoké náklady na horolezce). Abychom proběhlou výmalbu uvedli také do souladu se stanovami, je třeba dle článku VIII, bod 6b) přednést informaci na nejbližším Shromáždění, proto tak činíme. Odsouhlasení této nadlimitní akce nebylo možné časově ani technicky zrealizovat předem, obzvláště v době letních dovolených. Pro mnohé z vlastníků by také bylo poměrně náročné v příštím roce opakovaně lodžie vyklízet.

Dotazník k bodu č. 2 – výměna zábradlí

- Neeviduji žádnou závadu
- Na lodžii/ zábradlí eviduji závadu – prosíme dopsat upřesnění níže do poznámky
- Na nově instalovaném zasklení mám závadu – prosíme dopsat upřesnění níže do poznámky
- Na původním zasklení eviduji jeho nesprávnou montáž zpět – prosíme dopsat upřesnění níže do poznámky

3. **Malba fasády – pokračování**

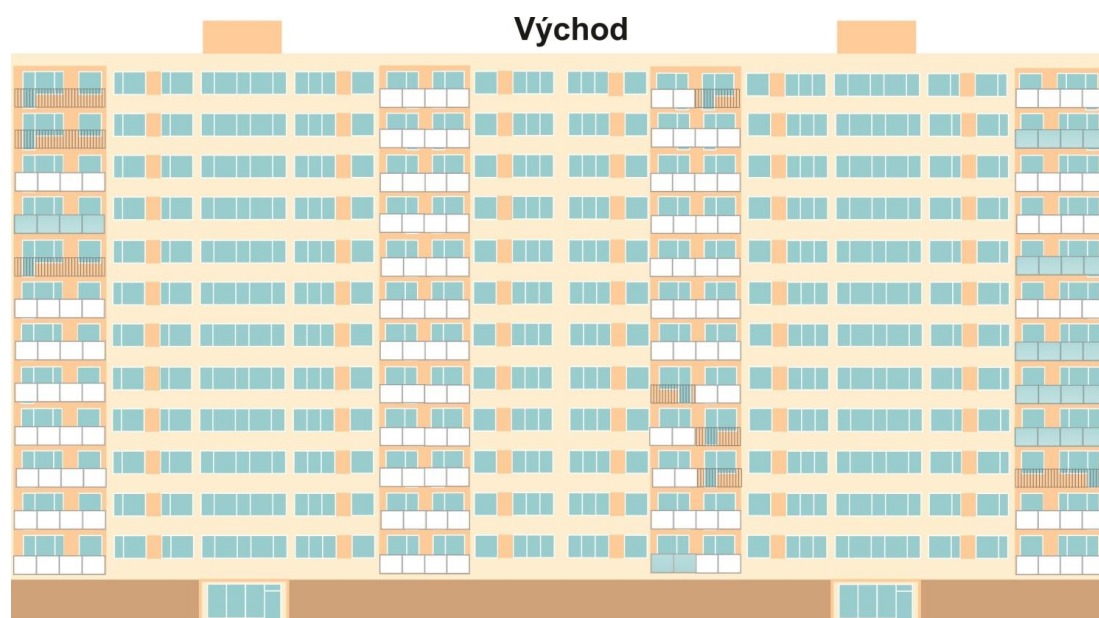
V roce 2025 bychom měli dokončit malbu zbylé části fasády domu včetně potřebných zednických oprav horolezeckou technikou. Prodlouží to životnost – její stáří je 25 let. Pro malbu budou použity kvalitní silikonové barvy Baunit. Dodavatel vzejde z poptávkového řízení.

V příštím roce nás tedy čeká 3460 m² nikoliv celá plocha domu (cca 6300 m²). Barevnost bude stejná, pouze zelené meziokenní panely budou změněny na oranžovou, jako je tomu na lodžiích. Zároveň dojde k opravě zbylých prasklých okapnic na lodžiích – cca 10 ks. Stávající keramické okapnice jsou nesehnatelné, proto jsme nechali vyrobit na 3D tiskárně potřebné části i do rezervy na další období.

Obdrželi jsme první dvě nabídky. Lze očekávat cenu 950 000 Kč s DPH za práci a cca 200 000 Kč s DPH barva. Celkem tedy cca 1 150 000 Kč s DPH na samotné malířské práce.

Množství vlasových prasklin a potřeb zednických oprav v ceně 180 Kč/ m² nelze předem určit, proto před samotnou renovací fasády proběhne video profesionální monitoring jejího stavu pomocí dronu, abychom měli hrubou představu o jejím stavu. Pro schválení rozpočtu deponujeme na opravy částku 50 000 Kč.

Vizualizace finální barevnosti.



Hlasování k bodu č. 3 – malba fasády

- Souhlasím s opravou fasády ve formě nové malby a potřebné zednické opravy s limitem ceny 1 200 000 Kč s DPH
- Nesouhlasím s provedením malby – prosíme zdůvodnit nesouhlas v poznámce níže.

Dotazník k bodu č. 3 – závady na fasádě

- Neeviduji žádnou závadu na fasádě, do bytu při deštích nezatéká
- Eviduji zatékání pod rámem okna
- Eviduji zatékání po stranách okna
- Jiná závada v souvislosti s fasádou – prosíme dopsat upřesnění níže do poznámky

4. Nouzové osvětlení a osvětlení schodiště

2x za rok provádíme zkoušku funkčnosti nouzového osvětlení. Průběžně dochází k výměně již nefunkčních těles na konci životnosti (elektronika, baterie nebo zářivky) za nová s led zdrojem. Stejným způsobem „degradují“ původní 44 let staré rozvody, tělesa a vypínače na schodištích. Množství závad, celkový stav a bezpečnost provozu už přesahuje únosnou mez. Z tohoto důvodu nás čeká výměna rozvodů od 2. do 11. patra. Ve chvíli, kdy budou známy bližší informace, zveřejníme je.

5. Rekonstrukce bytových jader

Po úspěšné první vlně rekonstrukce bytových jader (dle zpětných vazeb od majitelů, kde rekonstrukce proběhla) tímto předkládáme ceník pro rok 2024/2025. Jedná se o firmu Skála koupelny.

Byt 2+kk/ 3+kk 216 000 Kč vč. 12% DPH

Byt 3+1 181 000 Kč vč. 12% DPH

Jedná se o opravdu základní provedení na klíč. Položkové rozpočty a bližší informace k nahlédnutí v kanceláři každé pondělí 18:30 – 19:00 nebo na emailu kancelář@markusova.cz

6. Pronájmy

Přínos ve formě pronájmů nebytových prostor za kalendářní rok je ve výši 435 000 Kč a to bez jakýchkoliv prodlení úhrad, což považujeme za velmi solidní výsledek.

K dispozici je poslední volný prostor – drátěná koje v kolárně přístupné zvenku, cca 2m² za 600 Kč/ rok.

Případný zájem o pronájem dotyčné koje prodiskutujte v kanceláři každé pondělí 18:30 – 19:00 nebo na emailu kancelář@markusova.cz

Na základě opakovaných dotazů jednoho vlastníka bytu tímto sdělujeme, že rozhodnutí o uzavření nové smlouvy za účelem pronájmu nebytového prostoru přísluší do kompetence Výboru společenství a to včetně případného odmítnutí uzavření smlouvy bez udání důvodu.

7. Předokenní rolety

Na základě dotazů majitelů bytů jsme poptali hromadnou akci dodávky a montáže bílých předokenních rolet ve variantě manuálního i elektrického ovládání. Svůj nezávazný zájem prosím zaklikněte v dotazníku níže. Jednání pak proběhne už jen v užším kole zájemců. Pro finální nacenění potřebujeme znát celkový konečný počet oken/ rolet. Ovlivní to množstevní slevu, cenu montáže i dopravy.

Cenovou nabídku zveřejníme, bude záležet na uvážení jednotlivých zájemců, zda-li zúčastní.

Dotazník k bodu č. 7 – předokenní rolety

- Nemám zájem o předokenní rolety
- Mám zájem o předokenní rolety – prosím dopište níže do poznámky u kterých oken/ pokojů

Děkujeme za pozornost

[← Zpět na seznam](#)

01. 11. 2024 - 14. 11. 2024

[Zobrazit zadávací informace](#)**ONLINE shromáždění Společenství vlastníků Markušova 1630 a 1631.****?** Usnesení č. 1 - hospodaření Společenství 2023 Shromáždění schvaluje

Účast: 73.64 %

Ano

Ze zúčastněných: 88.93 %

Celkově: 65.49 %

Ne, prosíme dopsat upřesnění níže do poznámky

Ze zúčastněných: 11.07 %

Celkově: 8.15 %

? Dotazník k bodu č. 1 - kvalita úklidu společných částí domu

Účast: 75.53 %

K úklidu nemám výhrady

Ze zúčastněných: 92.14 %

Celkově: 69.59 %

K úklidu mám výhrady - prosíme dopsat upřesnění níže do poznámky

Ze zúčastněných: 7.86 %

Celkově: 5.93 %

? Dotazník k bodu č. 2 - výměna zábradlí

Účast: 73.96 %

Neeviduji žádnou závadu

Ze zúčastněných: 86.54 %

Celkově: 64.01 %

Na lodžii/ zábradlí eviduji závadu – prosíme dopsat upřesnění níže do poznámky

Ze zúčastněných: 10.68 %

Celkově: 7.90 %

Na nově instalovaném zasklení mám závadu – prosíme dopsat upřesnění níže do poznámky

Ze zúčastněných: 2.78 %

Celkově: 2.06 %

Na původním zasklení eviduji jeho nesprávnou montáž zpět – prosíme dopsat upřesnění níže do poznámky

Ze zúčastněných: 0.00 %

Celkově: 0.00 %

? Hlasování k bodu č. 3 - malba fasády

Účast: 73.06 %

Souhlasím s opravou fasády ve formě nové malby a potřebné zednické opravy s limitem ceny 1 200 000 Kč s DPH

Ze zúčastněných: 76.90 %

Celkově: 56.18 %

Nesouhlasím s provedením malby – prosíme zdůvodnit nesouhlas v poznámce níže.

Ze zúčastněných: 23.10 %

Celkově: 16.87 %

? Dotazník k bodu č. 3 - závady na fasádě

Účast: 72.97 %

Neeviduji žádnou závadu na fasádě, do bytu při deštích nezatéká

Ze zúčastněných: 77.67 %

Celkově: 56.67 %

Eviduji zatékání pod rámem okna

Ze zúčastněných: 10.94 %

Celkově: 7.98 %

Eviduji zatékání po stranách okna

Ze zúčastněných: 1.58 %

Celkově: 1.15 %

Jiná závada v souvislosti s fasádou – prosíme dopsat upřesnění níže do poznámky

Ze zúčastněných: 9.81 %

Celkově: 7.16 %

? Dotazník k bodu č. 7 - předokenní rolety

Účast: 73.54 %

Nemám zájem o předokenní rolety

Ze zúčastněných: 70.21 %

Celkově: 51.63 %

Mám zájem o předokenní rolety – prosím dopište níže do poznámky u kterých oken/ pokojů

Ze zúčastněných: 29.79 %

Celkově: 21.91 %

Odpovědi na přiložené otázky/ poznámky vlastníků v ONLINE Shromáždění 1 -14. listopadu 2024

Rozhodli jsme se využít bonus online hlasování a zveřejnit anonymně otázky/ poznámky k online hlasování, tak jak byly do systému vloženy včetně odpovědí na ně. Značnou výhodou proti prezenčnímu shromáždění je, že si doplňující otázky i odpovědi můžete v klidu přečíst. Na prezenčním shromáždění mnoho vzdáleněji sedících lidí vůbec nevědělo nebo ani nemohlo slyšet o čem se jedná. Také prezenční přítomnost pouze cca 25% vlastníků + dalších cca 25% v plných mocích nemá žádnou vypovídací schopnost o tom, co vlastníci bytů vlastně požadují. Ve výsledku o důležitých bodech rozhoduje cca 25% vlastníků + několik osob s mnoha plnými mocemi, což může mít značný vliv na výsledné rozhodnutí i přesto, že větší část nezúčastněných vlastníků zaujímá jiný názor.

Z tohoto důvodu považujeme online shromáždění za opravdu značný posun vpřed z hlediska možnosti sdělení potřebných informací opravdu všem vlastníkům bytů, možnost vyjádření svého názoru a samozřejmě i nezpochybnitelný hlasovací podíl. To vše trvale uchováno s možností zpětné kontroly. Toto je názor nejen výboru společenství, ale i většiny vlastníků bytů podpořené předposledním hlasováním, kdy jednoznačně zvítězila tato varianta. Prosím berme tedy výsledky hlasování jako závazné, je to rozhodnutí obyvatel domu.

Pouze zopakujeme, že při přijetí online hlasování / shromáždění jako plnohodnotnou formu v roce 2022 jsme nabízeli jeho největším odpůrcům funkci kontrolora (logicky se to nabízí jako nejprísnejší možná volba kontroly), který by měl plný přístup do systému ve formě pouze nahlížení na vložené odpovědi a mohl kdykoliv ověřit věrohodnost údajů jak aktuálních, tak ukončených hlasování. Nikdo z oslovených tuto funkci nepřijal.

V závěru toho dokumentu jsou doplňující informace nesouvisející s online hlasováním:

- informace o zrušení infohodin
- kopie emailové komunikace s firmou Andulka týkající se dvou témat úklidu, které se nejčastěji objevovaly v komentářích
- komunikace s firmou Urbia – již třetí urgence provedení přislíbené revitalizace předzahrádek kolem domu.

Usnesení č. 1 - hospodaření Společenství 2023 Shromáždění schvaluje

Komentář:

Neznám všechny údaje a výdaje

Odpověď:

Údaje o platbách za služby spojené s bytem obdržel každý v ročním vyúčtování roku 2023, jedná se o poměrně podrobný rozpis. Náklady za údržbu a opravy jsou součástí podkladů online shromáždění.

Komentář:

Je nezbytně nutné zvýšit příspěvky do fondu oprav. Aktuální výše je naprosto nedostatečná.

Odpověď:

Ano, fond oprav je od roku 2007 bez změny. Za těch 17 let došlo k nárustu cen stavebních prací a služeb o více než 200%. Již jednou jsme chtěli ZOBF zvýšit, ale nebylo to odsouhlaseno shromážděním.

ZOBF tento trend nekopíruje, naopak se objevil i požadavek na jeho snížení, což považujeme za ekonomickou sebevraždu domu, obzvláště v době, kdy ceny prací i materiálu stále stoupají. Chápeme, že každý chce bydlet co nejlevněji, ale vše má svou mez, rozhodně nelze snížit platbu pod aktuální částku 12,30 Kč/ m² bytu.

Komentář:

Částka ZOBF ke konci r. 2023 je podivně nebo chybně napsaná (497 61 Kč), tedy nelze se k ní kladně vyjádřit.

Odpověď:

Omlouváme se za překlep hodnota ZOBF k 31.12.2023 má být 497 610 Kč. 5.11.2024 v podkladech opraveno na správnou hodnotu.

Komentář:

Postrádám rozpočet na rok 2025, alespoň ve struktuře Příjmy: Příspěvky na správu domu (příspěvky do FO) Příspěvky na vlastní správní činnost Převod příjmů z pronájmů společných částí do fondu oprav Výdaje: Plán oprav 2025 Náklady na vlastní správní činnost Revize vyhrazených technických zařízení Běžné opravy Taktéž postrádám plán oprav na rok 2025 uvedena je pouze oprava fasády za 1 200 000 Kč, k nouzovému osvětlení a osvětlení schodiště není uvedena ani odhadovaná částka, která by měla být vidět v rozpočtu 2025 K bodu 1. Obecné informace. Bylo jednáno s dodavatelem el. energie o získání výhodnější sazby, resp. o možném přechodu k jinému dodavateli za lepších finančních podmínek?

Naprogramování online hlasování bylo zadáno komu? Byla předána potřebná dokumentace?

Odpověď:

Rozvahy na následující rok (y) jsme nikdy nezpracovávali a tento dotaz je první svého druhu. Principiálně jsou příjmy a výdaje na energie, služby spojené s bydlením stále stejné bez změn, příjmy do ZOBF také stále stejné a výdaje z něj dle aktuálních oprav. Avízované zvýšení záloh = předejití velkým nedoplatkům při zúčtování jsme vždy dali vědět zavčas předem. Při ročním zúčtování záloh každý obdržel poměrně přesný popis položek. Jedinou plánovanou větší položkou v r. 2025 je malba fasády, které jsme věnovali v podkladech potřebnou pozornost. Nouzové osvětlení měníme vlastními silami, je to poměrně triviální úkon, takže tam jsou náklady pouze za nákup nového svítidla v hodnotě cca 350 Kč. Náklady na opravu osvětlení schodiště zveřejníme až ve chvíli, kdy bude známa cena. Z předběžných odhadů by celková částka neměla přesáhnout 75 000 Kč.

S PRE jsme uzavírali nové smlouvy v 09/2023 za poměrně tvrdých jednání s výsledkem kompletní ceny vč. DPH 7 Kč/ kW (v době kdy většina tarifů začínala na 8 Kč). Smlouva je do 06/2025. Přemýšlíme nad aukcí, kdy bychom seskupili zájemce a elektřinu kupovali přímo z burzy. Má to své velké výhody, mimo jiné v podobě pěkné ceny za kW, ale také svá úskalí. Uvítáme, pokud s tím má někdo zkušenosti a pomohl by nám s touto agendou.

Naprogramování online hlasování provedla firma Net Base specializující se na tyto činnosti – na základě několika nezávislých referencí jejích klientů a také příznivější ceně, než běžná sazba na trhu (cca 1 500 Kč/ hod). Vzhledem ke zkušenostem členů výboru se zadáváním vývoje značně rozsáhlejších aplikací, nebyla nutná dokumentace. Vše proběhlo formou emailové komunikace a několika osobních schůzek. Mnoho dodatečně programovaných věcí ani nebylo firmou vyfakturováno (cca 25 000 Kč).

Dotazník k bodu č. 1 - kvalita úklidu společných částí domu

Komentář:

V poslední době psi znečišťují vchodovou halu a prostor před vchodem. Bohužel úklid na to nereaguje a spina a psí exkrementy se roznáší po celé vchodové hale...

Odpověď:

Frekvence úklidu portálů, -1 a 0. patra je 2x týdně, pokud sem pojede paní na extra úklid mimo běžný rozpis kvůli tomuto, bude nás to stát min. 500 Kč. Celé je to o velké osobní nezodpovědnosti některých majitelů psů. Předložíme jako bod k jednání na dalším shromáždění, jak přistupovat k mimořádným úklidům.

Komentář:

Delší dobu nejsou uklizeny sklepy, pavučiny ,prach na hydrantech, za barakem ke hřišti 1631 delší dobu odpadky

Odpověď:

Děkujeme za přínosný podnět, zaměříme se více na pravidelné kontroly úklidu, zda-li je dodržován harmonogram.

Komentář:

Kvalita mytí skel - občas nedostatečně rozleštění, občas kolísající kvalita úklidu společných prostor v nízších patrech, převážující spokojenost s úklidem (99%)

Odpověď:

Ano s tímto souhlasíme, paní uklízečce opakovaně říkáme, aby skla myla stěrkou, nikoliv šmudlala hadrem s následnými šmouhami. Obzvlášť ranní slunce odhalí všechny nedostatky.

Komentář:

Častější úklid přizemí a suterénu, mytí oken ve veřejných prostorách.

Odpověď:

Děkujeme za podnět, zaměříme se na tuto část úklidu. Okna by se měla mýt 2x ročně.

Komentář:

Nepravidelný výtěr typu, co je mokré to je čisté.

Odpověď:

V současné době považujeme kvalitu úklidu za nejlepší, co kdy byla. Což potvrzuje 92% souhlas majitelů bytů při online Shromáždění. Samozřejmě to nic nemění na situaci, že se zaměříme na kvalitu vytírání podlah.

Komentář:

Občas po úklidu je cítit ne dobře vysušený hadr.

Odpověď:

Ano může se to stát, ale nesetkáváme se s tím pravidelně, naopak si lidé pochvalují po provedeném úklidu vonící patro -1 až 11.

Komentář:

Preferuji častější úklid společných prostor / vstupní chodba, chodba před výtahy a mytí oken 2 x do roka je nedostačující /.

Odpověď:

Častější úklid = vyšší platba za něj. Vložíme jako bod k hlasování v dalším shromáždění včetně toho, o kolik by byl úklid dražší.

Dotazník k bodu č. 2 - výměna zábradlí

Všechny závady nahlášené majiteli bytů byly předány stavební firmě k dořešení. V současné době probíhá domluva jejich průběžného odstranění.

Komentář:

Pakliže vlastníci zaplatili za individuální úpravy celkem 918 589 Kč, byly pro SVJ zvýšené náklady „pouze“ 505 385 Kč z 1 423 974 Kč. Přitom je podivné jak mohl dodavatel ve své nabídce zanedbat potřebu zvýšení zábradlí v 10 a 11 NP (99 277 Kč) a úprav balkonů bytů 3+kk (29 568 Kč + 96 983 Kč), celkem 225 828 Kč - to se nedostatečně seznámil s objektem, na který podával nabídku, nebo úmyslně nabídku podsekl, aby uspěl? Má pak nárok na platbu za tyto položky?

Odpověď:

Všechny nabídky přišly bez položky zvýšeného zábradlí, nikdo tedy nabídku nepodstřelil, naše podmínky zadání i všechny došlé nabídky měly shodné výchozí podmínky. Potřeba dodat zvýšené zábradlí vyplynula po obdržení nabídek nezávisle na tom, kdo bude vybrán a po konzultaci s několika stavebními firmami. Norma ČSN 74 3305 hovoří takto: 1200 mm - nejvyšší minimální výška zábradlí je nutná v místech, kde je volný prostor hlubší než 30 m. Takže by zvýšené zábradlí bylo počítáno jakoukoliv firmou, která by byla vybrána.

V zadávacích podkladech bylo zednické zapravení požadováno pouze v místech kotvení zábradlí a nejnútnejším blízském okolí. Po první kontrole lodží z lešení a zjištění v jakém stavu některé jsou, bylo rozhodnuto o jejich částečné renovaci, tj jak soklů, okapnic, tak malby. Opravu středové zdi za dělicí příčkou jsme dodatečně zadali úplnou v celé ploše, mimo jiné také z důvodu značné nerovnosti, což vyplynulo až po odstranění dělicí příčky - do té doby to nebylo patrné. Odskoky dosahovaly rozdílu až 4 cm. Pokud bychom nechali zapravení v původní minimalizované variantě, většina majitelů bytů 3+kk nám bude spílat, proč jsme to nenechali udělat pořádně, když už se na lodžích provádělo tolik zásahů. Ve výsledku se tedy jedno o doobjednané práce nad rámec požadavků. Stejný příklad je severozápadní roh domu, který byl už značně rozpraskaný, v některých místech se začala odlupovat omítka na holý beton.

Hlasování k bodu č. 3 - malba fasády

Komentář:

Vysoká výše úhrady

Odpověď:

Obdržené nabídky jsou v souladu s obecnou cenovou hladinou 250 – 300 Kč/ m² za malování fasády dvěma vrstvami kvalitní barvou a horolezeckou technikou. Neleze předpokládat, že nalezneme někoho, kdo to udělá za polovinu běžné tržní ceny při zachování potřebné kvality.

Komentář 1:

Doporučuji 1 rok šetřit - navíc situace je napjatá

Komentář 2:

Provedení výmalby bych odložila do doby, kdy bude ve fondu oprav více našetřených peněz.

Komentář 3:

Momentálně je fond oprav dost vyprazdneny, takže bych jeste pockala, neni to urgentni.

Komentář 4:

Myslím, že to je zbytečné / Nemyslím že je malba nutná

Komentář 5:

Stav ZOBF značně snížen, několik let šetřit a řešit pouze akutní problémy.

Odpověď:

V zimě, když do prasklin fasády zateče voda a promrzne, fasáda popraská a může se začít odlupovat. Značný vliv na schopnost zateplit dům má také vlhkost izolační vaty. Nasáklá vodou nemá prakticky žádné izolační vlastnosti, což přímo ovlivňuje spotřebu tepla nebo naopak přehřívání bytu v létě. Malbou se trhliny zacelí a prodlouží se tím životnost. Shromáždění opravu malby odsouhlasilo, ale zvážíme reálnou možnost odsunutí provedení malby na rok 2026, aby se ZOBF trochu naplnil. Vše rozhodne monitoring dronem a následné posouzení nasnímaných záběrů nezávislým odborníkem na fasády, který nebude mít jakoukoliv souvislost s realizační firmou.

Komentář:

Potřeba vymalování mi přijde nedostatečně zdůvodněna, fasáda vypadá stále docela dobře (alespoň na pohled), ve srovnání s jinými domy platíme výrazně více peněz do ZOBF, možná by bylo na místě trochu začít regulovat výdaje domu, chtěl jsem se o tom i pobavit na shromáždění, ale bohužel díky zvolené formě k tomu nemám příležitost.



Odpověď:

Poruch je nemalé množství hlavně ve vyšších pasážích domu, která jsou plně vystaveny veškerým klimatickým jevům. Do ZOBF platíme cca **12,30 Kč / m²**, což je na stáří a velikost domu extrémně nízká hodnota. Běžný rozptyl je 10 – 50 Kč/ m². Z tohoto důvodu tedy určitě není možné snižování plateb do ZOBF. Mimo malování fasády a opravy elektro na schodech neplánujeme žádné další větší opravy.

Komentář:

V tuto chvíli nevím o žádné závadě, proč by se měla fasáda malovat a opravovat. Za druhé návrh na jednobarevnou fasádu může porušovat architektonický záměr daný Městskou částí Praha 11.

Odpověď:

Údržba nemovitosti spočívá v předcházení velkým poškozením včasnými opravami. Tj opravovat fasádu ve chvíli, kdy už vykazuje viditelné poškození / rozpraskání, je pozdě a za cenu vyšších nákladů. Nestačí pouze barva, ale většinou je třeba i zednické zapravení rozsáhlejších ploch, případně perlinka se stěrkou a finální omítkou v násobcích cen oproti pouze natření barvou. Fasáda má stejnou barevnost, pouze se zbavíme zelené v meziokenních výplních. Řešení je předáno na schválení odborem územního plánování MČ P11.

Komentář:

Oprava fasády ano, ale zásadně nesouhlasím s barevným provedením - oranžové pruhy. Takové retro není vhodné pro rok 2024

Odpověď:

Barevnost domu je daná urbanistickým konceptem zpracovaným odborem územního plánování MČ P11 a nelze jej jednostranně měnit. Uznáváme, že pestrobarevné sídliště v devadesátých letech rozveselilo chmurnou šed' holých prefabrikovaných panelů. Dnes jsou jiné trendy, výrazně elegantnější, ale to bychom museli přesvědčit OÚR MČ P11 ke změně barevnosti celého našeho bloku domů. Obtížnost tohoto kroku navázaného na souhlasy ostatních domů v kombinaci s náklady na přebarvení všech domů se jeví jako nerealizovatelný úkol.

Komentář:

Nutnost opravy fasády neumím posoudit, ale proč změna barvy oproti původní? Musí / nemusí být schválena barva MÚ či architektem? U původních barev tomu tak bylo.

Odpověď:

Barvy zůstanou ve stejných odstínech, tj. světlá žlutá v ploše fasády a na lodžích tmavší žlutá nebo světlá oranžová, podle toho, jak kdo barevné odstíny vnímá. S velkou radostí se zbavíme těch dvou šachovnicových odstínů zelené mezi okny a vyměníme je za zmíněnou tmavší žlutou, tak aby fasáda domu obsahovala pouze dvě barvy. Řešení je podáno na schválení odborem územního plánování MČ P11.

Dotazník k bodu č. 3 - závady na fasádě

Všechny vepsané poznámky budou sloužit jako podklad pro budoucí opravu – zaměření se na problematická místa.

Dotazník k bodu č. 7 - předokenní rolety

Níže předkládáme ceník rolet s mechanickým nebo elektronickým ovládáním. Firma Almma -výrobce rolet Finalm, který provádí i jejich montáž. Firma je na trhu od roku 2000. Jedná se o rolety, které jsou instalovány v několika bytech v domě a také na okolních domech. Bližší informace naleznete na adrese: <https://www.almma.cz/panelakove-stineni>
Případné dotazy nebo přetrvávající zájem účasti na akci nahlaste na email info@markusova.cz nejpozději do 20.12. 2024. Po novém roce bude stanovena cena v závislosti na počtu závazných zájemců. **Předběžně se přihlásilo: 3+1 - 9 zájemců, 3+kk - 19 zájemců, 2+kk - 4 zájemci.** Pokud udržíme tyto počty, bude platná nejvyšší možná sleva nad 10 bytů pro všechny bez ohledu na typ.

2+kk			3+ kk		3+1	
Počet bytů	Dodávka a montáž rolet bílé barvy s ručním ovládáním vč. DPH	Dodávka a montáž rolet bílé barvy s motor. ovládáním vč. rozvodů 220 V a DPH	Dodávka a montáž rolet bílé barvy s ručním ovládáním vč. DPH	Dodávka a montáž rolet bílé barvy s motor. ovládáním vč. rozvodů 220 V a DPH	Dodávka a montáž rolet bílé barvy s ručním ovládáním vč. DPH	Dodávka a montáž rolet bílé barvy s motor. Ovládáním vč. rozvodů 220 V a DPH
1 až 4	33 141 Kč	46 268 Kč	56 554 Kč	79 112 Kč	66 425 Kč	98 655 Kč
5 až 9	28 741 Kč	40 268 Kč	49 012 Kč	68 194 Kč	60 222 Kč	85 041 Kč
10 <	25808	36 269 Kč	43 983 Kč	64 555 Kč	54 020 Kč	80 503 Kč



Doplňující informace mimo shromáždění

Na základě vyhodnocení návštěvnosti a přínosu infohodin pro obyvatele domu za posledních 12 měsíců jsme došli k těmto závěrům:

- prezenční infohodiny v kanceláři každé pondělí 18:30 -19:00 většině majitelů bytů nevyhovují. Průměr návštěv nezřídka bývá **0 osob/ měsíc**, oproti tomu individuální schůzky **cca 8 osob/ měsíc**. Naprostá většina potřebných záležitostí se tedy již několik let řeší písemnou formou (email, whatsapp) a pokud již je nutné se osobně sejít, stává se tak na základě individuální domluvy času mimo stanovené infohodiny v kanceláři. S mnohými vlastníky, kteří zde nebydlí a byt pronajímají se scházíme úplně mimo dům, např. v centru Prahy.
- druhým důvodem jsou časté návštěvy zejména dvou vlastníků s následným slovním napadáním výboru - jak jednotlivých členů, tak práce výboru jako celku. Předmětem sporu jsou zmatená nebo nepravdivá tvrzení, případně absolutní nepochopení správy domu jako celku. Jakákoliv jednání se zmíněnými vlastníky jsou velmi obtížná, místy úplně nemožná.

Výbor společenství nemá povinnost toto chování strpět a se zmíněnými dvěma vlastníky jakkoliv dál komunikovat. Předesíláme, že právě výše uvedené opakované návštěvy s nepodloženými tvrzeními hlavním dílem přispěly k níže uvedenému rozhodnutí výboru. Se všemi ostatními budeme komunikovat nadále ku oboustranné spokojenosti.

Z tohoto důvodu bude provoz prezenčních infohodin k 1.1.2025 ukončen a potřebné záležitosti budou řešeny individuálně na základě písemné nebo telefonické komunikace.

Email: info@markusova.cz

Tel: 603 710 218

Děkujeme za pochopení.

Výbor SVJ Markušova 1630 a 1631

Re: Úklid Markušova 1630 a 1631

Andulka Praha <praha@naseandulka.cz>

Komu Kancelář Markušova

Kopie info@markusova.cz

Dobrý den, pane Drážníku,

děkuji Vám za zpětnou vazbu k úklidu na Markušově. Velmi si vážíme toho, že si obyvatelé domu udělali čas na vyplnění dotazníku a že výsledky ukazují vysokou míru spokojenosti. Takový nápad s dotazníkem bych cenila pro každý dům, opravdu skvělá práce z Vaší strany. Paní Hartmanové jsme předali podněty ohledně používání stěrky na skleněné plochy a pravidelného sběru drobného odpadu na travnatých plochách.

Věřím, že i tyto drobné úpravy přispějí k ještě lepší kvalitě služeb a spokojenosti obyvatel. Děkuji za Váš vstřícný přístup a budu se těšit na další spolupráci.

S přáním krásného dne,
Zdena Kmochová

Andulka - Praha

Užijte si svůj volný čas a úklid nechte na Andulce



po 11. 11. 2024 v 20:14 odesílatel Kancelář Markušova <kancelar@markusova.cz> napsal:

Dobrý den,

obracím se na Vás s prosbou ohledně úklidu Markušova 1630 a 1631, Praha 4. Udělali jsme velký dotazník obyvatel domu, jak jsou spokojeni s úklidem. Vyšlo to velmi pozitivně, 90% obyvatel nemá výhrady. Pokud již nějaké připomínky jsou, týká se to pouze dvou položek:

1. Mytí skel dveří/ oken, kdy je požadavek na používání stěrky. Hadrem to není ideální a často jsou vidět šmouhy, obzvláště ve chvíli, kdy do oken svítí slunce. Můžeme tedy poprosit, aby byla používána jen stěrka? Z osobní zkušenosti vím, že výsledek je vždy perfektní.
2. Sběr drobného nepořádku na travnatých plochách kolem domu (předzahrádky) a v prostorách vchodů. Prosíme dodržovat harmonogram 1x týdně.

Neberte to prosím jako výtku vůči paní Hartmanové, spíše podnět k tomu, aby úklid byl 100%.

Děkuji P.Drážník
Markušova 1630 a 1631

Dobrý den, pane Drážník,

Předmětné práce jsou v následujícím rozsahu popány k zajištění u dodavatelské firmy. Dle mapového podkladu žádáme o následující:

1. – odstranění keře u vchodu čp. 1631/1 + úpravu kačírku tak aby obě strany byly stejné u vchodu (vypletí + plus přidání kačírku na jedné straně s „hranou“.
2. – zmlazení keřové skupiny + redukční prořez jalovce
3. – zdravotní a redukční řez stromů u vchodu čp. 1630/3, dřeviny jsou zde bohužel svým druhem nevzhledné + suché větve
4. – rekultivace plochy před vchodem čp. 1630/3 do ulice – tj. vyhrabání půdy od všech kamenů, navezení nové zeminy a osetí travou, redukční řez všech keřů, vypletí keřových skupin a odstranění alergické dřeviny rostoucí při rohu BD – viz foto. Nebát se zde odstranit některé keřové skupiny.
5. – šintování, redukce keřů (klidně některé odstranit, redukce jalovce (zkusit ze spodu prořezat a nechat jen horní vrstvu jalovce?).

Váš kontakt, jsem předával dodavatelské firmě, tak aby se s Vámi spojili a oznámili Vám termín realizace s možností, že by jste jim na místě ukázal i možnost nějakých dalších úprav, dle Vašich představ. Dodavatele zurguji, aby údržbu zajistili dle plánu.

S pozdravem

Tomáš Tábořský

správa a údržba pozemků

URBIA, s.r.o.

Pobřežní 667/78, 186 00 Praha 8

From: Kancelář Markušova <kancelar@markusova.cz>

Sent: September 11, 2024 9:40 PM

Subject: Markušova

Importance: Low

Dobrý den pane Tábořský,

čelíme nemalému množství dotazů na údržbu předzahrádek. Od července se kolem domu Markušova 1630 a 1631 prakticky nic neodehrálo. Zeleň a křoví je místy značně přerostlá, ve vnitrobloku přerostlé křoví značně zužuje průchozí profil chodníku.

Někteří vlastníci označují předzahrádky za džungli bez jakékoliv údržby. Já se k tomu tedy úplně nepřikláním, ale potřebu radikálního prořezu a celkové revitalizace považuji za více než akutní.

S pozdravem P. Drážník