**ZPRÁVA**

**Revizní komise za rok 2019**

**V roce 2020 uplyne druhé volební období od založení Společenství vlastníků 1276 Zlín. Po zakoupení bytů do osobního vlastnictví se podařilo realizovat mnoho akcí, které nebyly jednoduché:**

**- úprava společné antény, proveden kompletní nový rozvod**

**- montáž elektrických indikátorů na topná tělesa**

**- montáž kamerového systému**

**- povinná výměna vodoměrů**

**- příprava a zahájení výměny oken**

**- montáž nové antény včetně satelitního signálu a nový rozvod do jednotlivých bytů**

**- nový nátěr zábradlí na terase**

**- montáž markýz na zastřešení obou vchodů do domu**

**- instalace a předání čipů pro bezkontaktní vstup do domu. Do konce roku 2019 pan J.Vaněk vydal žadatelům dalších 141 kusů čipů, které „oživil“ a zavedl do evidence a paní A.Hanáčková zajistila převod peněz za čipy na náš účet**

**- MMZ vybudoval v okolí našeho domu parkoviště s novou úpravou okolí. Akceptoval naše připomínky.**

**- automatické osvětlení sklepní chodby**

**- příprava a revitalizace balkonů**

**- revitalizace dveří ve sklepě a instalace čipů**

**- očištění a natření střešní konstrukce u Slunečnice**

**- příprava a realizace výměny obou výtahů**

**- příprava rekonstrukce elektřiny společných prostor**

**- 2 -**

**V mnoha případech nebyla jednoduchá příprava na naplánované akce. Předcházející majitel našeho domu nám v několika případech nepředal kompletní dokumentaci.**

**Všechny připravované akce jsou nejprve předloženy ke schválení Shromáždění vlastníků a pak jsou majitelé informováni o průběhu jednak na** [**www.2morysak.cz**](http://www.2morysak.cz) **a také jsou informace vyvěšovány na nástěnce, která je umístěna ve společných prostorách.**

**Stejně jako v předcházejících letech byly prováděny každoroční úkoly, které jsou povinné na základě vydaných zákonů, vyhlášek a uzavřených smluv:**

 **- odečty elektroměrů společných prostor, výtahů a garáží k 31.12. pro dodavatele NaNo Green s.r.o. (paní Adéla Hanáčková a paní Milada Kalinová)**

 **- odečty vodoměrů (pan Miroslav Klučka)**

 **- překontrolování vodoměrů, kdy spotřeba vody byla vyšší nebo nižší o 20% vůči minulému období**

**(paní A. Hanáčková a paní M. Kalinová)**

 **- inventura drobného majetku, kontrola elektroměrů společných prostor (paní Adéla Hanáčková a paní Milada Kalinová)**

 **- povinná výměna po pěti letech všech vodoměrů dle vyhlášky 345/2002Sb. Výměnu provedla firma JoPo s.r.o. Zlín v říjnu 2019 a následně paní Adéla Hanáčková zpracovala podklady o výměně všech 409 vodoměrů pro Real Flat s.r.o., které slouží pro výpočet spotřeby jednotlivých bytových jednotek**

 **- výbor projednal plánované revize v roce 2020:**

**- revize rozvodu plynu ve společných prostorách**

**- revize požární – hasicí přístroje, hydranty, tlaková zkouška hadic**

 **u hydrantů**

**- 3 -**

**Výbor se zabýval přípravou 10. Shromáždění Společenství vlastníků 1276 Zlín, které se uskutečnilo 25.4.2019 ve vestibulu našeho domu.**

**V současné době nejsou v blízkosti žádné vhodné prostory na konání shromáždění a přesto bylo Shromáždění usnášeníschopné.**

**Zápis byl vyvěšen na nástěnce a i na webových stránkách.**

**Požární revize, provedená pracovníky PROFIRE s.r.o. Otrokovice a paní A. Hanáčkovou a paní M. Kalinovou. Revize proběhla v pořádku. Vzhledem k případné evakuaci jsme byli upozorněni na dodržování pořádku na chodbách.**

**Výbor urychleně začal řešit úklid společných prostor – chodeb. Přestaly se dodržovat zvyklosti úklidu nejen celé chodby ale i prostoru jen kolem bytů.**

**Na základě možnosti vyzkoušení úklidových strojů a posouzení ručního úklidu bylo rozhodnuto, že chodby bude uklízet domovník, pan Miroslav Klučka, a to 1x týdně. Majitelé byli vyzváni k odstranění všech předmětů, které jsou „uloženy“ v rozporu s Domovním i požárním řádem na chodbách. Pokud se stane, že chodby někdo znečistí je jeho povinností provést si úklid vlastními silami.**

**Revize hromosvodů – byla provedena v listopadu firmou**

**BYTSERVIS s.r.o. za účasti pana Miroslava Klučky a paní Adély Hanáčkové důkladná prohlídka. Současný stav vykazuje závažné** závady:

 **- ukotvení hromosvodů na střeše**

**- lana jsou zkorodovaná (nutná výměna)**

 **- umístění jednotlivých hromosvodů není dle normy**

 **- bude nutné zvýšit počet hromosvodů**

**- 4 -**

**Pan ing. Martin Foltýn rozeslal firmám, které tyto práce provádí, náš požadavek a po přijetí nabídek bude vybrána firma, která výměnu hromosvodů provede.**

**Při kolaudaci výtahů požárním a bezpečnostním revizorem jsme byli upozorněni na závažnou překážku při případné evakuaci a to na dřevěný nájezd na schodišti ve vestibulu. Proto byl odstraněn a nový**

**nájezd neschválí ani požární a bezpečnostní technik a ani památkáři.**

**Bezbarierový přístup je vchodem ze severní strany sklepní chodbou.**

**Upozorňujeme majitele i nájemníky, aby dbali na pořádek nejen společných prostor, ale i kolem odpadových kontajnerů. 2x ročně je přistaven velkoobjemový kontejner, termín je zveřejněn na nástěnce. Také existuje možnost bezplatného odvozu veškerých elektrospotřebičů, autobaterií, el.odpadu po rekonstrukci apod.**

**Tento odvoz lze domluvit na tel. čísle 605 506 953.**

**Stížnosti na chování obyvatel bohužel výbor nemůže řešit. V případě neúnosné situace se stěžovatelé jako přímý svědci musí obrátit na Městskou policii nebo na Magistrát města Zlína. Po pořízení zápisu teprve pak může výbor jednat s majiteli bytu.**

**Všechny akce, které jsou naplánovány a posléze prováděny podléhají dlouhodobé přípravě.**

**- s každou akcí výbor seznámí na schůzi vlastníků majitele bytů a v případě schválení pověřený člen výboru se věnuje dalším úkolům**

**- je odborně zpracován projekt s našimi požadavky a s ohledem na možnosti provedení prací**

**- 5 -**

**- projekt je předkládán ke schválení příslušným odborům (stavební odbor, bezpečnostní a požární útvar) a v neposlední řadě vyjádření památkového odboru. Případné jejich připomínky se musí zapracovat do projektu**

**- vybrat firmy, které by splnily požadavky projektu, posoudit jejich nabídku a rozhodnout, která je pro nás nejvýhodnější**

**- připravit podmínky pro pracovníky firmy**

**- sepsání smluv**

**- zahájení prací**

**Proto se může zdát, že od první informace do doby, kdy je hotovo, uplyne hodně času a nic se neděje. Také v průběhu prací se operativně řeší případné problémy se zástupci firmy a pověřeným členem výboru.**

**VÝMĚNA VÝTAHŮ – pověřen pan ing. Milan Kostka**

**V roce 2016 začal pan Jiří Daněk s přípravou na výměnu obou výtahů. Po jeho odchodu byl další prací pověřen pan ing.M.Kostka.**

**Členové výboru měli možnost posoudit několik výtahů různých firem v praxi.**

**Rok 2018 – vybrány firmy KONE a.s. a SCHINDLER CZ a.s. – zpracována všechna pro i proti nabídek na realizaci výměny obou výtahů.**

**Rok 2019 – vybrána firma KONE a.s. a zahájeny práce.**

**Výměna malého výtahu vzhledem ke stavebním pracem byla naplánovaná jako první.**

**11.2.2019 zahájeny práce a to vždy od 7 hodin do 19 hodin. Projekt byl zpracovnán tak, že výtah byl prodloužen od 1 až do 10 patra.**

**- 6 -**

**Dne 28.3.2019 proběhla kolaudace a výtah byl předán do užívání.**

**Od následujícího dne 29.3.2019 slouží všem obyvatelům.**

**Výměna velkého výtahu – od 1.4.2019 zahájeny práce na výměně velkého výtahu. Rozsah prací nebyl tak velký jak u malého výtahu a proto bylo možné ukončit práce v termínu do 30.4.2019. Kolaudace proběhla 3.5.2019 a výtah byl předán do užívání obyvatelům.**

**Akce výměny obou výtahů není však ukončena. Firma KONE a.s. musí dořešit nášlapy nástupišť u velkého výtahu v 1. a 2. NP.**

**Na výtahy jsou kladné ohlasy, jak na vzhled tak i na provoz.**

**Záruka na oba výtahy je na dobu 5ti let a podle smlouvy se budou kontrolovat:**

1. **Odborná zkouška výtahu proběhne v únoru 2022 po třech letech provozu**
2. **Inspekční prohlídka výtahu proběhne v únoru 2025 po šesti letech**

**Ikdyž se provedení výtahů líbí, vyskytlo se jejich poškození hned v začátku jejich provozu. Proto žádáme uživatele, aby nepoškozovali společný majetek, který by nám měl sloužit dalších 20 i více let. Snažme se udržovat nejen výtahy, ale i celý dům v takovém stavu, abychom žili v pěkném prostředí.**

**REKONSTRUKCE ELEKTŘINY společných prostor**

**Pověřen pan Jan Vaněk**

**V současné době probíhá příprava rekonstrukce elektřiny.**

**V tomto případě je příprava složitější, protože v minulosti původním majitelem byla provedena rekonstrukce, ale opět není k dispozici řádná původní dokumentace.**

**Během doby se ještě na stávající vedení napojovaly firmy, které jsou zde v nájmu a také kabelová televize a internety.**

**- 7 -**

**Rok 2018 – ke konci roku se začalo jednat o výměně elektřiny a způsobu osvětlení společných prostor. Pan Jan Vaněk společně**

**s elektroprojektantem panem ing. Jaroslavem Tesařem prošli všechny prostory od sklepa až po desáté patro a terasu. Posoudili stav současného vedení a možnost řešení nového.**

**Rok 2019 – celý rok se pracovalo na projektu, řešily se různé komplikace jako např. způsob průchodu kabelů na chodbách, umístění elektro-skříní a rozvaděčů, řešení vedení přes Slunečnici, která s návrhem souhlasila. Typy a umístění pohybových a soumrakových čidel a svítidel a koordinace v rozvodně s EOnem.**

**Vše se zkomplikovalo nově vzniklou povinností zpracovat Požárně bezpečnostní řešení budovy (PBŘ), které musí být zapracováno do projektu a schváleno hasiči.**

**Je navrženo, že celé schodiště bude napojeno na soumrakové čidlo a chodby se budou rozsvěcet na základě pohybu – spouštěč bude pohybové čidlo.**

**Na jedné z chodeb (4. patro) byl instalován a zkoušen systém osvětlení na čidla včetně odzkoušení a výběru typů a umístění svítidel.**

**Projekt je už hotov a v současné době probíhá výběrové řízení na dodavatele.**

**Všechny práce vyžadují i spolupráci s paní Adélou Hanáčkovou, která kontroluje a zakládá všechny dokumenty a podklady, potřebné pro činnost výboru, zajišťuje spolupráci s REAL FLAT s.r.o. Zlín a v neposlední řadě vyřizuje proplácení faktur.**

**V průběhu roku paní Adéla Hanáčková a pan Jan Vaněk provádí pravidelnou kontrolu účtů.**

**- 8 -**

**V loňském roce se proplatilo 78 faktur – výměna výtahů, práce na výměně elektřiny společných prostor, výměna vodoměrů,**

**Česká pošta (SIPO), revize a různé opravy, pojištění domu, za provedené práce domovníkovi panu M. Klučkovi, deratizace domu.**

**A stejně jako v loňském roce řešili neplatiče, které upozorňovali na řádné přispívání do Fondu oprav.**

**Ještě jednou připomínáme všem majitelům a nájemcům, aby se chovali slušně, dodržovali Domovní řád a vážili si prostředí a příjemného bydlení v našem domě.**

**Kontrolní revizor neshledal ve výše uvedených skutečnostech pochybení a konstatuje, že všechny akce proběhly v souladu se zákony a schválenými stanovami Společenství vlastníků 1276 Zlín.**

**Milada Kalinová**

**kontrolní revizor**

**Ve Zlíně 29.2.2020**