

Zápis ze schůzky výboru č. 42

Datum a čas:	2.10.2013 17:00 – 18.40	Místo:	sušárna
Účastníci:	Garciová (GA), Ledvina (LE), Mík (MI), Ondroušek (ON),		
Hosté:	Burda (BU), Vondrušková (VO), Šípek (SI)		
Omluveni:	Podaný (PO), zastoupený plnou mocí		
Neomluveni:	-		
Schůzku řídil:	LE		

Program

- 1) změny společného komínu
- 2) průběh rekonstrukce plynu
- 3) nepořádek v domě
- 4) škody v domě
- 5) pasportizace
- 6) dveře
- 7) vedení
- 8) klimatizace
- 9) banka
- 10) různé

Projednáno

ad 1) změny společného komínu

Po debaklu s vybudováním společného komínu bez zaměření a přípravy pro jednotlivá připojení v bytech byla celá akce přerušena. K jednání dosud Společenstvím pověřená ing. Šípková byla zbavena 23.8. plné moci a rozhodnutí ji bylo na schůzce 25.8. dáno na vědomí. Přivolaný soudní znalec nejprve 26.8. verbálně na místě potvrdil nedostatky, posléze do písemného posudku názor poněkud zmírnil a bylo to později předmětem další diskuze.

Přesto ale mezitím při jednání s dodavatelem došlo k dohodě, spočívající v následujících úpravách:

- a) komín se rozebere z důvodů přesného zaměření a předělání
- b) zajistí se potřebný odtok kondenzátu (nutná dohoda se SNEO a nájemcem řeznictví)
- c) prodlouží se o metr hlouběji, aby byl přístup ke kontrolnímu otvoru (platí Společenství)
- d) první jednotky odspodu na trase se dopředu zaměří a před-připraví se potrubí
- e) všichni dotčení vlastníci se mohou rozhodnout mezi odmítnutím/zaměřením/připojením
- f) shromáždí se závazné individuální objednávky a Společenství objedná vybudování
- g) vlastní akce je plánována na dva dny: odstojení a zaměření, další den montáž

Nabídka na odvod kondenzátu je vyčíslena na cca 3.500,- Kč v. DPH od p. Sekavce.

ad 2) průběh rekonstrukce plynu

Po získání stavebního povolení 12.8. začalo provedení přípravných zednických prací, v některých případech doprovázených obtížemi (viz sekce webu *Korespondence*), byla zahájena vlastní rekonstrukce a postupuje podle harmonogramu. V jednotlivých etapách bylo vytvořeno hlavní vodorovné vedení v suterénu (umožňující přechod od stávajícího vedení z Thákurovy na budoucí posílené z Evropské), poté dvě stoupací vedení (pravé v předem vytvořených nikách, levé v nosné zdi) a později jednotlivé odbočky pro plynoměry. Současně tedy po celou dobu stavby zůstávají funkční staré i nové stoupačky.

Připojování jednotlivých jednotek postupuje podle individuálních dohod s jednotlivými vlastníky, a podle technologických možností.

V několika případech byla nutná modifikace projektu vzhledem ke zjištění dopředu neznámých komplikací. Týkalo se to například posunutí nik v nosných zdech, neboť některá patra obsahují betonové větve. Z hlediska statiky je to lepší, ale vznikly tím další práce s prorážením a přizpůsobením. Dále byl po dohodě přesunut plynoměr restaurace ze společných prostor (kolize se sklepy) do vlastního umístění, přesunoval se plynoměr kanceláře řeznictví a měnilo se uspořádání v podkroví. Všechny dodatečné práce, především zednické, jsou vedeny na zvláštním seznamu a průběžně schvalovány.

Vzhledem k omezenému rozpočtu, který je překračován jak popsáno z objektivních důvodů, bude začíšťování po rekonstrukci probíhat po naplnění fondu oprav, průběžně.

Všechna dílčí vodorovná plynová Cu vedení ve společných prostorech budou poté dozděna plynosilikátem, a to od výšky horní hrany zárubně dvoukřídlých dveří. Tím se vytvoří prostor pro skryté vedení hůsí krků pro STA, internet, telefon a osvětlení, aniž by byl povrch hyzděn. V mezaninu, kde tato zeď obsahuje jen jediné dveře, bylo odsouhlaseno spuštění přízdívky až na zem z izolačních důvodů (viz snímek z termokamery dříve). Prostředky pro tento účel budou získány z půjčky od J3, splatné po naplnění FO.

ad 3) nepořádek v domě

Po započetí stavby proběhla nástěnková a posléze e-mailová diskuze na téma nepořádek v domě.

LE jako předseda výboru byl za tento stav činěn odpovědným; pokusil se proto věcným způsobem vysvětlit, co obnáší provádění stavby (jakékoli), souhru několika paralelně běžících akcí (nezbytná rekonstrukce plynu ve společných prostorech i bytech, zásadní rekonstrukce několika bytových jednotek, společný komín i venkovní stavby metra a kolejiště). Častější úklid, který by byl za této situace potřebný, nebylo možno zajistit vzhledem k ceně úklidu. Současně je potřeba i zdůraznit, že jakákoli vylepšování se dějí z fondu oprav, který jsme si odsouhlasili ve výši 20 Kč/m². Podle sdělení SNEO je tento příspěvek nejnižší z jimi spravovaných domů.

Po skončení bouracích činností bude jako první část úklidu objednáno vyčištění výtahové šachty, neboť dodavatel upozornil, že při současné míře prašnosti není možné zajistit záruční podmínky. Věc souvisí s bodem 4 – škody.

ad 4) škody v domě

Během stavebních prací, zejména při bourání kompletního vnitřku jedné z jednotek, došlo k enormní prachové zátěži společných prostor, především výtahové šachty a celé technologie pohonu. Protože od té doby se prováděly i další stavební úpravy, nebyl navzdory doporučení výtahářů výtah čištěn, čekalo se na finální akci. Totéž se týká plánovaného velkého úklidu zábradlí, kolárny a dalších společných prostor. Kromě výtahu byla poškozena další zařízení (videoserver, videokamery, část vedení atd.). Výbor je toho názoru, že za způsobené škody ručí z občanského zákoníku, zákonu o vlastnictví bytů, stanov a domovního řádu vždy viník. Na jednotlivé stavebníky bude vznesen požadavek, aby se na uvedení do pořádku finančně podíleli (když už např. úklid svépomocně nezajistili). Pokud nedojde k dohodě, věc bude přednesena shromáždění, a nastane nutnost úprav stanov.

ad 5) pasportizace

Při jednání se SNEO ve věci obnovení neoprávněně zabraného světlíku v přízemí a suterénu, který se stal aktuální vzhledem k nutnosti odvodu kondenzátu, přišlo na přetřes i prohlášení vlastníka. Původní prohlášení MČP6 obsahuje řadu nepřesností, počínaje nedůsledným číslováním, přes možnost přesunu místností různých jednotek stejného vlastníka (MČP6), až po změny vzniklé přestavbou terasy a rozdělením J7 na dvě jednotky. Dalším zjištěním výboru byl fakt, že v konkrétních případech se liší výměry v plánech od výkresů a oboje od reality. Výbor proto jako jednu z budoucích akcí příštího roku navrhuje pro účely stavební, evidenční a též platební provést aktuální zaměření všech prostor. Výsledek bude použit pro architektonický návrh dalšího postupu rekonstrukce domu, pro zakreslení historického i nového vedení rozvodů a pasportizaci obecně.

Na dalším shromáždění se předpokládá odhlasování změny prohlášení vlastníka; výbor do té doby zajistí seznam všech navrhovaných změn včetně jejich formulací a v předepsaném termínu je zveřejní.

ad 6) dveře

Jak bylo několikrát neformálně probíráno ve Společenství, předpokládá se uvedení společných prostor

v interiéru do současně původního a co nejlepšího stavu. Prvním krokem bylo zrestaurování zábradlí, dalším průběžné odstraňování linkrust a olejových nátěrů, rekonstrukce sklepů atd. Součástí předpokládaného architektonického řešení bude i sjednocení vstupních dveří do jednotlivých jednotek. Všechny větší byty původně měly dvoukřídlé 120cm dveře, garsonky jednokřídlé 90cm, záchody (nyní komory) 70cm, všechny ale kazetové. Protože u řady bytů došlo ke sjednocení s přilehlou garsonkou (původně pokojík pro služku), u nových dveří se v minulosti velmi improvizovalo. Výbor navrhne shromáždění ke schválení sjednocení vzhledu u těchto nových dveří za původní, s výhodou přesunutí vnitřních ven a vybudování pouze nové zárubně. Ačkoli dveře samotné jsou majetkem vlastníků, zednické (a tesařské) práce by byly hrazeny z FO, neboť je to v zájmu celého domu. Pilotním pokusem byla J10 a J15, nyní J1 a následovaly by postupně dvoukřídlé J4, J9, J14, J19 a jednokřídlé J18. Po odsouhlasení shromážděním výbor poptá nejvhodnějšího dodavatele, přičemž výsledná cena nabídky bude zohledněna i stávajícím jednotkám, které si výměnu provedly svépomocí. Jedině tímto způsobem je možné zajistit jak původní vzhled, tak i jednotný odstín nátěru.

Další výhodou je možnost spojit tuto akci se začistiřovými pracemi po rekonstrukci plynu, někdy v následujícím roce. Současně by se odstraňovalo veškeré zbývající venkovní vedení v lištách (UPC, STA, internet, telefon atd.) viz dále.

ad 7) vedení

V souvislosti se zmiňovaným zakrytím vedení výbor navrhuje vést kabelové vedení ze světlíku přes bývalé WC a pokud možno další usek přes přilehlé komory. V tomto smyslu osloví dotyčné vlastníky, protože zeď vzhledem k tloušťce 10 cm neumožňuje zasekat další vrstvu husích krků ke stávající.

ad 8) klimatizace

Žádný pokrok, termín prodloužen do 31.10.2013. Vlastník J21 obdrží od správce řádný formulář k vyplnění. Kvóra viz zápis ze shromáždění.

ad 9) banka

Změna dispozičních práv, strop na převod peněz se zvýšil na 200.000,- Kč. Důvodem byly dílčí faktury za rekonstrukci plynu přes původně nastavený limit.

ad 10) různé

Správce předložil nabídku na dodávku el. energie na 2 roky za výhodnějších podmínek, věc nutno podrobně zkalkulovat a posoudit. Věc dozoruje KK, rozhodnutí je nutné učinit do 30.11.2013.

Úkoly - stav				
Číslo úkolu	Úkol	Kdo	Termín	Stav úkolu*
24.2.11/2	Poptávka a výběr architekta - specialisty na bytové domy, který zpracuje návrh úpravy domu.	všichni	1.5.2013	R
22.3.11/1	Zjistit na SNEO dikci smlouvy s nájemcem restaurace ohledně zásobování.	ON	otevřeno	R
6.10.11/4	Zahájení kroků k řešení hluku z kompresorů, který znepříjemňuje život Garciovým.	BU,PO	otevřeno	O
6.10.11/6	Dokončení RFID otevíracího systému.	LE,BU	otevřeno	R
13.9.12/7	Dohoda s UPC vedoucí k opravě kabeláže (první fáze – světlík, druhá fáze – lištové rozvody)	LE	otevřeno	O
18.7.13/1	Objednání dodávky společného komínu	ON	po převodu	S
18.7.13/2	Podpsání smlouvy na rekonstrukci plynu	LE,PO	co nejdříve	S
2.10.13/1	Objednávka připojení odvodu kondenzátu (t. 8.10.)	BU	4.10.2013	Z

Společenství Evropská 530/26

2.10.13/2	Objednávka instalace společného komínu	ON	9.10.2013	Z
2.10.13/3	Objednávka vyčištění výtahové šachty	BU	po plynu	Z
2.10.13/4	Poptávka zaměření a zakreslení u ing. Budky	LE	31.10.2013	Z
2.10.13/5	Vyčíslení škod na společném majetku (tržní ceny)	všichni	16.10.2013	Z
2.10.13/6	Návrh rozpisu nahrazení škod na spol. majetku	MI	20.10.2013	Z
2.10.13/7	Kalkulace změny dodavatele el. energie	BU,SI	15.11.2013	Z

Závěry, usnesení

Příští schůzka: Bude stanovena operativně.

* Kódy stavu úkolu: Z ... Zadaný, R ... Rozpracovaný, S ... Splněný, O ... Odložený, X ... Zrušený

Podpisy

Zapsal:	LE, GA	Datum:	2.10.2013
Kontroloval:	přítomní na schůzce	Datum:	4.10.2013