

ZÁPIS

ze schůze výboru

Společenství vlastníků jednotek Nová Kolonie 2604/8

Datum konání: 22. září 2015, 19:00 hod.

Účast:

RNDr. Libor Novotný
Soňa Malečková
Ing. Nam Nguyen

PROGRAM:

Projednáni níže uvedených bodů a rozdělení úkolů:

1. Havárie vody a kanalizace (nové)

Dne 23. srpna došlo k závadě na hlavním přívodu vody. Závada byla způsobena poškozením závitů na spoji. Voda unikala až do ranních hodin následujícího dne, kdy byl přívod uzavřen, a následně podemlela kanalizační potrubí, které se pak propadlo. Kanalizační odvod je bohužel uložen pod rampou chodníku a jeho oprava byla daleko komplikovanější než oprava vodovodní přípojky. Opravu řešil pan Šachl a zvládl ji nad očekávání rychle, takže došlo jen ke krátkému ovlivnění života v domě - obyvatelé domu museli tři dny používat náhradní zdroj vody z domu B.

Oprava a zaházení následků havárie je poměrně rozsáhlá akce. Zatím byla provedena

- oprava vodovodní přípojky,
- oprava kanalizačního potrubí,
- zavezení rampy zeminou, její vybetonování a vydláždění,
- navaření kovové lišty na straně rampy směrem k zahradě, což umožnilo zvýšit dlažbu na úroveň terasy a tím zajistit bezbariérovost vstupu do domu (hlavní příčinou je pokles zídky z důvodu podemletí unikající vodou) a
- předláždění horní části rampy, aby byla v jedné rovině s terasou.

Následovat budou tyto kroky

- revitalizace zeleně u kontejnerů na odpad,
- přesazení keřů z prostoru u laviček do prostoru podél rampy,
- osazení prostoru okolo laviček novými keři, shodnými s keři u domu D, na něž náš záhon navazuje,
- obnova dřevěného hrzení okolo laviček (zůstane tam pouze do doby, než budou keře dostatečně vysoké),
- oprava poškozené skruže vodovodní šachty na zahradě a
- vyčistění terasy.

Vzhledem ke kvalitní pojistce bude pro nás celá tato záležitost znamenat naprosto zanedbatelnou finanční zátěž.

Řeší pan Šachl.

2. Výduť na fasádě domu (pokračuje)

Během prázdnin došlo k šetření na balkoně bytu č. 41. Bylo zjištěno porušení dlažby na tomto balkoně, a to v takovém rozsahu, že musí dojít ke kompletní výměně dlažby i izolací. Zároveň byla tato závada označena za hlavní příčinu poškození fasády (svíslý pruh vyduté omítky). Oba tyto závěry potvrdil námi najatý soudní znalec pan Brousil.

Na opravu balkonu a fasády jsme obdrželi nabídku, kterou jsme rovněž konzultovali s naším soudním znalcem. Ten ji označil za dobrou, a to jak z hlediska technologie opravy, tak ceny. Bude se bohužel jednat o poměrně velkou investici, zhruba 90 000 Kč. Nyní doladujeme poslední detaily nabídky. Jakmile bude zafixována, bude nutno provést internetové hlasování o provedení opravy, neboť výše investice přesahuje limit, který může schválit sám výbor.

Řeší pan Nam Nguyen.

3. Renovace parkovacích plošin (pokračuje)

Na základě doporučení servisní firmy Progrespark byla firma KM RED kontaktována s požadavkem na předložení nové redukované nabídky. Po delším váhání firma KM RED odmítla toto provést s odkazem na nemožnost garance kvality. Tuto argumentaci považujeme pouze za zástupnou a spolupráci s touto firmou jsme ukončili. Jelikož se firmě Progrespark podařilo zajistit českého dodavatele, který je schopen provést opravu plošin novými díly za méně než dvojnásobek ceny velkého servisu firmy KM RED, je diskutabilní, zda by vůbec bylo ekonomické, služby KM RED využít.

Po další konzultaci s firmou Progrespark jsme se rozhodli přistoupit na alternativní způsob renovace. Ten bude spočívat v následujícím:

- Patky plošin budou obroušeny a opatřeny antikoročním nátěrem.

- Spodky dolních plošin budou obroušeny a opatřeny nástřikem barvy s přísadou pozinku.
- Vršky plošin budou částečně obroušeny, důkladně očištěny a napuštěny olejem. Ošetření olejem se bude týkat pouze míst zasažených rzí a podélných kanálků. Jedná se o čirý minerální olej, který výrazně zpomalí postup rezavění. Členové výboru se byly podívat v domě, kde byl tento způsob ošetření plošin použit, a mohou potvrdit, že olej je rzí kompletně absorbován a povrch je tedy nešpinivý.

Renovaci provede firma pana Čížka (www.cistenigarazi.cz), která se sice primárně zabývá čištěním, ale pro Progrespark provádí i uvedené renovace. Celá akce proběhne během následujících dvou víkendů, kdy bude garáž vždy od soboty 8:00 do neděle 18:00 kompletně uzavřena. Uživatelé garáže budou vyzváni, aby v této době v garáži neparkovali. Předpokládaná cena renovace je nižší než 40 000 Kč, což je takřka řádový rozdíl vůči původní nabídce od KM RED.

V souvislosti s renovací plošin dojde u jejich uživatelů k navýšení plateb za garáž o 400 Kč. Tato částka poslouží jednak k postupnému splacení již vynaložených nákladů (jarní osazení plošin nožičkami plus nadcházející renovace) a dále k vytvoření samostatného fondu oprav pro plošiny. Až dosáhne rezerva ve fondu výše postačující pro kompletní náhradu dvou plošin novými díly, tedy přibližně 100 000 Kč, bude příspěvek snížen na polovinu. Toto se předpokládá v horizontu dvou let.

Řeší pan Nam Nguyen a pan Libor Novotný.

4. Zabezpečení domu (pokračuje)

V průběhu prázdnin bylo rozhodnuto o finálním způsobu zabezpečení. Bude provedeno následující:

- Osazení dveří ke sklepům bezpečnostními kováním 3. třídy, samozamykacím zámkem a novou bezpečnostní vložkou, která bude součástí centrálního klíčového systému.
- Nasazení centrální klíčového systému, jehož součástí budou dveře do domu, dveře do garáží a dveře ke sklepům. U každého klíče bude možno při výrobě nastavit, kterou kombinaci dveří bude zpřístupňovat.

Od vlastníků jednotek byly posbírány požadavky na počty a typy klíčů. Vlastní nasazení nového klíčového systému proběhne ve třech krocích:

- Distribuce nových klíčů
- Výměň vložek zámků
- Sesbírání starých klíčů

O termínu provedení jednotlivých kroků budou vlastníci včas informováni. Akce byla zatím odložena, neboť pan Šachl, který ji řídí, je stále zaneprázdněn zahlazením následků havárie vody a kanalizace.

Otevřeným bodem zůstává zabezpečení dveří do garáží, které je v současné době nedostatečné, ale pokusy o jeho zlepšení se dostávají do konfliktu s požadavky na požární bezpečnost. Výbor nyní zvažuje dvě nové varianty.

Řeší pan Libor Novotný.

5. Sesuv půdy na cestu za domem (pokračuje)

Koncem prázdnin jsme obdrželi od městské části zprávu o připravované sanaci „haldy“ za naším domem. Jako první krok bylo provedeno odtěžení sesuvu z cesty, čímž se cesta stala opět plně průjezdnou. V předchozím období však vozidla projížděla po trávníku přilehlému k našemu domu a významně poničila obrubník. Obrubník je sice fakticky náš, neboť byl osazen Trigemou v průběhu stavby našeho domu, ale nachází se na cizím pozemku (naš pozemek začíná až zhruba dva metry od obrubníku). Městská část toto ví a sdělila nám, že s opravou obrubníku nepočítá. Jelikož nejsme vlastníky dotčeného pozemku, jsou naše vyjednávací možnosti značně omezené. Jednání pokračuje.

Řeší pan Libor Novotný.

6. Renovace oken (pokračuje)

Vlastníkům jednotek byl předán kontakt na pana Zazvonila (je vyvěšen na našich webových stránkách), který renovaci provádí. Každý ho může individuálně kontaktovat a domluvit si s ním renovaci oken ve své jednotce. Platba za renovaci je plně v kompetenci vlastníků, neboť okna jsou součástí jednotek.

Pan Šachl byl požádán, aby s panem Zazvonilem dohodl renovaci oken ve společných prostorách. Tato bude hrazena z fondu oprav.

Řeší pan Libor Novotný.

7. Ustavení nového výboru (dokončeno)

Pro novou členku výboru paní Soňu Malečkovou byl v KB zajištěn přístup k účtům SVJ. Nové složení výboru bylo nahlášeno rejstříkovému soudu.

Řešila paní Soňa Malečková.

8. Dluh na bytu firmy MAKONI (pokračuje)

Případ firmy MAKONI je velmi složitý, táhne se již několik let a SVJ se jím po celou dobu poměrně intenzivně zabývá. Přesto bohužel došlo k tomu, že jsme se nedozvěděli o vyhlášení konkurzu a k rozhodnému datu 14.10.2014 jsme neuplatnili pohledávku. Jedná se o 26078 Kč a tuto částku budeme muset odeslat. Dluh naběhlý po rozhodném datu by měl být dle insolvenčního správce firmy INSOLV uhrazen. Protože ale případ stagnuje a dluh stále roste, zjišťujeme, co lze v dané záležitosti podniknout.

Řeší paní Soňa Malečková

9. Údržba a drobné opravy

a. Jarní úklid domu a garáží

Během prázdnin DD servis opravil nedostatky jarního úklidu. Ty spočívaly v neumytí vnějších stran pevných částí oken a nedostatečném vyčištění podlahy v garáži.

b. Nátěr teras u bytů v 5. patře

Dle informace pana Šachla byly nátěry teras v obou střešních bytech dokončeny.

c. Poškození zavírání okna na schodišti ke sklepům

Na rameni schodiště ke sklepům byla objevena závada zavírání okna, která způsobovala jeho trvalé nedovření. Závada byla nahlášena panu Šachlovi, který nechal zavírání opravit.

d. Zeleň, zahrada

Koncem prázdnin byly zakoupeny podpěry pro zajištění oleandru, který se nachází na terase před domem. Cena podpěr byla 190 Kč. Zahradník byl vyzván, aby výrazně ostříhal břechtan pod zadním schodištěm, který se opět pne po fasádě a špiní ji.

Ukončení schůze: 21:30 hod.

Zapsal: Libor Novotný

Podpisy zúčastněných:

RNDr. Libor Novotný

Soňa Malečková

Ing. Nguyen Vu Nam