

ZÁPIS ZE SCHŮZE VÝBORU 16.11.2009

konané formou elektronické konference ve dnech 16.11.2009 až 22.11.2009

PROGRAM:

1. Účast a schválení zápisu z minulé schůze

Zúčastnili se všichni členové výboru

Nebyly vzneseny žádné návrhy na doplnění minulého zápisu.

2. Kontrola úkolů

Úkoly:

1. Průběžně upomínat dlužníky – **trvale**; pí. Nátrová podala informaci
- Ad 2.1 bylo distribuováno 20 upomínek, z toho 4 doporučeně,
2. Zajistit doplnění chybějících obkladů - **realizace** - **splněno** (pí. Nátrová)
3. Chodník 2491 – úkol převzal ing. Hrdý: vzhledem k nezájmu oslovených firem úkol trvá
4. Řešení vlhkosti ve sklípku 2486 – **pozastaveno/zrušeno** (ing. Hrdý, ing. Frančíková - *Voda ze sklepa zmizela a vlhkost se zdá být stejná jako v ostatních sklepních místnostech. Možná pomohlo vyčištění kanalizace na severu a oprava kanalizační přípojky na jihu, což prováděly i financovaly PVK. Dalším přínosem ke zlepšení stavu byla určitě i výměna kapajících stoupačkových ventilů. Stav budeme dále sledovat. V každém případě je to pro nás pozitivní, protože nemusíme – alespoň prozatím – investovat do opravy drenáží.)* Pravidelné kontroly ukazují, že vlhkost zmizela. Pravděpodobně byla z velké části způsobena kapajícími ventily topení. Do výběrového řízení se také nikdo nepřihlásil, takže aspoň nemusíme nic rušit. /D. Hrdý/
5. Výměna vodoměrů na TUV (končí kalibrace): **ing. Hrdý** podal informaci (návrh, výběr, řízení, realizace začátkem r. 2010, nejlépe současně s odečty) D. Hrdý- pracuji na návrhu výběrového řízení. Navrhuje i změnu dodavatele na provádění odečtů.
6. Zajistit potvrzení o řádném splácení úvěru a předat ČMZRB před další splátkou dotace (**koncem listopadu**) – **pí. Martinková, ing. Hrdý** – Potvrzení dodáno.
7. Provést drobné opravy (tmelení) na střeše – **splněno** (dr. Alazani zároveň s podzimní prohlídkou střechy; *dr. Alazani a Mgr. Mucha ještě dodají zprávu o kontrole střechy*)

-Kontrolu provedl: MUDr. A. Alazani, 18.10.2009,



FW zprava o
kontrole strechy.msg

8. Nalepit tabulky HUP a HUV ve vchodech, kde to ještě nebylo provedeno – **splněno** (dr. Alazani)
9. Oprava sádkartónů – **dr. Alazani - trvá** (*Původní nabídka byla zamítnuta jako příliš drahá. Diskuse v příloze –; Ali doplní návrh nového řešení; dr. Kotačková doporučuje kontaktovat také p. Šulu a v každém případě použít variantu snímatelných krytů.*)


 FW Re Kontrola
osvětlení .msg


 FW Re Kontrola
osvětlení .msg


 FW Re Kontrola
osvětlení .msg


 FW Re Kontrola
osvětlení .msg
10. Sjednat novou smlouvu s dodavatelem tepla – **dr. Kotačková, ing. Hrdý trvá** (*čekáme na vyjádření Magistrátu; návrh dalšího postupu uveden v příloze*)

3. Nové úkoly

1. Madla – **pí. Nátrová** (doplní info)

Minulý týden se povedlo zajistit dostatečný počet madel z jiné rekonstrukce bytového domu, ale firma, která je měla v plánu montovat, již do konce roku nemá kapacity, takže z toho vyplývají 3 varianty: a) počkáme do nového roku až budou moci (v nabídce měli tuto práci oceněnou na 4 250 Kč), b) najmout někoho na DPP (např. p. Šulu nebo někoho z dobrovolníků - mužů z výboru, bude potřeba pilka), c) zástupce vchodu si svůj vchod zajistí tak, jak bude umět (přehled, kde co chybí mám u sebe).

Já osobně jsem pro variantu a)- nikoho to zatím neohrožuje.

2. Větrací otvory u uzávěrů plynů – **ing. Hrdý**

3. Kontrola plnění daňových povinností (daně z odměn a DPP) – **pí. Hejrová**

4. Kontrola a podání přehledů zdrav. pojišťovnam - **pí. Hejrová**

5. Jednání s konkurzním správcem jednoho z členů SVJ – **dr. Kotačková, ing. Hrdý** (*konkrétní informace o tomto bodu nebudou uváděny v zápisech, budou předávány pouze členům výboru, kteří je na požádání sdělí ostatním členům SVJ*)

4. Správa

- Týdenní prohlídky objektu – zástupci podají informaci. Údržbář (pan Šalda) uvádí, že dostal pokyn (od dr. Alazaniho), aby neprováděl žádné drobné opravy a údržbu, ale aby zjištěné závady pouze zapsal do zápisu a čekal na schválení opravy. Tento pokyn jsem zrušila a požádala jsem pana Šaldu, aby i nadále prováděl všechny drobné opravy a údržbu ihned, jak je při týdenních kontrolách zjistí (takto to má stanoveno i ve smlouvě). Drobné opravy a údržba zahrnují zejména: seřizování dveřních zavíračů a drobné opravy elektroinstalace – spínače, světla, žárovky. Větší akce podléhají i nadále projednání a schválení ve výboru.

Opakující se problémy se senzory. Údržbář uvádí, že dostal pokyn (od dr. Alazaniho), aby senzory neopravoval, protože jsou v záruce. Dr. Alazani podá informaci a navrhne další řešení.

Požadované opravy a údržba v jednotlivých vchodech (*zde si zástupci vchodů uvedou, co je třeba v jejich vchodech udělat*):

2486:

2487:

2489: Ing. Šlechta: nutno dořešit opakovanou závadu- trvalé svícení na chodbě v suterénu (reklamáce Bytoservis), při výše uvedené opravě bylo zjištěno značné znečištění vnitřku elektrorozvodů stavebním materiálem sutí apod. Toto znečištění může být jednou z příčin častých elektroporuch. Proto bylo Bytoservisem doporučeno zajistit odborné vyčištění elektrorozvodů (možná by mohlo být poptáno u p.Šaldy)

Oprava el.osvětlení v suterénu 2489 byla po reklamaci provedena výměnou spínače

2488: Ing. Nátrová: oprava zvonkového panelu se odkládá, neboť se zatím nenašel elektrikář, který by se do toho pustil/když zjistí, oč jde, tak to vzdá/ a oprava prosakujícího kolínka u potrubí SV se pozastavuje, jak se to kolem otevřelo a proudí tam vzduch, tak je to v pořádku.

2490: - *Bude provedena oprava štku na přízdívce u jižního vchodu v rámci záruky.*

2491:

- Hotovostní výdaje k proplacení: (*zde si zástupci vchodů uvedou, co potřebují proplatit*)

Pí.-. Nátrová -Hotovostní výdaje k proplacení: 300 Kč za 30 kusů známek, 416 Kč poštovné

Pí. Šlechta -Hotovostní výdaje uklidové prostředky 453,-Kč -viz účtenka Pro zlepšení vzhledu a ochranu rohů zdí u výtahu v suterenu 2489 jsem přilepil na rohy plastové L profily., Je možné ještě proplatit materiálové náklady této akce dle předložených účtenek ve výši 590.-Kč,

- poštovné, kanc. potřeby, přípravek na výměnu ventilových vložek

5. Finanční info (viz příloha)

- Pohledávky: stav pohledávek za vlastníky k 31.10.2009: *doplň ing. Nátrová*
 - Stav pohledávek za vlastníky: k 31.10.2009 činí 82 509 Kč
 - Stav dlužných záloh k 31.10.2009 činil 125 712 Kč (z toho zhruba 50 000 Kč bylo již doplaceno na základě upomínek v prvních listopadových dnech)
- Přehled nákladů hrazených od 16.9.2009 do 15.11.2009 (viz příloha)

6. Různé

- a. Návrh na rozdělení odměn za 2. pololetí (v příloze). Výše odměn je stanovena podle rozdělení stálých úkolů a provedení jednorázových úkolů (každý si prosím najde příslušné zápisy, v nichž je to uvedeno). Připomínám, že příspěvky na správu a odměny platí 106 členů SVJ. Úkoly vykonávané pouze pro jeden vchod (tj. 15 členů, resp. 31 v 2491) jsou proto honorovány v nižší výši než úkoly vykonávané pro všech 106 členů. Za dobu dovolené se odměna neposkytuje.

pí. Nátrová- zdržuji se
p. Hrdý -s návrhem souhlasím
p. Šlechta - bez připomínek
pí. Martinková - souhlasím
p. Mucha - hlasuji pro
p. Alazani- zdržuji se
pí. Hejrová - souhlasím
pí. Kotačková - pro

b. pí. Nátrová: Někteří vlastníci 2488 si stěžují na hukot v trubkách topení, což potvrzují. V předchozích letech v tomto vchodě nikdy z trubek takový hluk nevycházel, nevím, jak je to u ostatních, ale nejvíce to je patrné v noci.

Zpráva p. Šlechty

Při čtvrtletním úklidu nebytových prostor v uplynulých týdnech byly zjištěny následující závady

instalátérské práce -vchod č.2487 - v úklidové komoře -1 podlaží kape voda z kohoutku na teplou vodu v místnosti s dřezem v 0 podlaží by měl být opraven (příp. reklamován) pravý vývod vody do dřezu který je proveden tak šikmo, že přesahuje okraj dřezu a voda vystřikuje ven. Odtok z dřezu je ucpaný stavební sítí

elektrikářské práce -vchod č. 2486 dveře č.1 a 4 - chybí po 1 žárovce dveře č. 2 - chybí žárovka, vchod č. 2488 - dveře č. 1 - chybí 1 žárovka

vchod č. 2490 -dveře č. 3,6,9 - chybí po jedné ze dvou žárovek dveře č.12 –chybí žárovka

vchod č. 2491 - dveře č.6 -chybí 1 ze žárovek dveře č. 12 - chybí 1 ze žárovek a kryt světla je sundaný

zámečnické práce - vchod č.. 2486 -chybí klika v průchodu mezi 86 a 87

vchod č. 2488 chybí klika u dveří č .4 (úklid

vchod č.2489 uvolněné kliky u dveří 1 a4.

vchod č.2491 dveře č 4 a 9 chybí vložky kliky a jeden štít dveře č 11 jsou bez zámku.

U místností 2487/3 a 2488/5 chybí ve svazcích z kanceláře SVJ klíče a proto nelze tyto prostory uklízet.

Bylo by vhodné , aby zástupci vchodů zkontrolovali regul. hlavice topení v nebyt. prostorech, aby se topilo na přiměřenou temperující teplotu dle aktuálního počasí, a aby zavírali větrací okénka zejména ve sklepích.

V některých nebyt. prostorech přibývají odložené věci z domácností.Největší nepořádek byl zjištěn v sušárně vchodu 2491 v 0 podlaží (krabice , nádobí. kola) což vadí uklízečce při provádění úklidu.

Pokud zástupci jednotlivých vchodů sdělí své požadavky na zámečnické práce ve spol. prostorách do konce roku, objednáme jejich provedení v lednu 2010. Výměnu a doplnění žárovek v nebyt.prostorech zajistíme po požádání zástupců vchodů u pana Šaldy.

Děkujeme ing.Nátrové za zajištění opravy dlaždiček v -1 a 0 podlaží v 2489.
S pozdravem Šlechta

Zpráva p. Hrdého

Od firmy Herz jsme koupili přípravek ChangeFix na výměnu ventilových vložek (v termostatických ventilech u radiátorů) pod tlakem bez vypouštění stoupačky. Minulý týden proběhla bezproblémová výměna dvou vložek (jedna výměna trvá zhruba 10 minut). Bude-li někdo z vlastníků potřebovat vyměnit ventilovou vložku, preferoval bych tento způsob - nedojde k výpadku vytápění v celé větvi ani k jejímu zavzdušnění.

Na začátku prosince proběhne úprava hlavní stanice STA - odstranění zbylých analogových zesilovačů a vyladění výkonů dodávaných do rozvodu./D. Hrdý/



FW schůze
výboru.msg



FW schůze
výboru.msg



FW schůze
výboru.msg



FW RE schůze
výboru.msg



FW schůze
výboru.msg



FW schůze
výboru.msg

Termín příští schůze: bude stanoven (leden 2010)

Příloha č. 1 – Finanční info

Zůstatek na bank. účtech k 1.11.2009: **1 723 311,01 Kč**

Stav dlužných záloh k 1.11.2009: **doplňí ing. Nátrová**

Přehled úhrad z účtu SVJ od 16.9. do 15.11.2009 – viz níže

Valuta zaúčt.	Částka v měně účtu	Zpráva pro příjemce"Zpráva pro příkazce
13.11.2009	-4250	DPP - úklid 2486-88
13.11.2009	-4250	DPP - úklid 2489-91
13.11.2009	-2125	údržba p. Šalda - listopad
9.11.2009	-2420	Schindler 2491
9.11.2009	-9150	oprava obkladu SVJ
9.11.2009	-150	údržba p. Šalda - vypínač 2491
9.11.2009	-200	údržba p. Šalda – světla 2487
9.11.2009	-89	daň DPP - údržba říjen
1.11.2009	250000	800
1.11.2009	-16635	pojistné
1.11.2009	-68040	PVK záloha
1.11.2009	-43960	PVK záloha
31.10.2009	-150	údržba p. Šalda - vypínač 2490
14.10.2009	-1060	přeplatek 08
14.10.2009	-238	telefon srpen+ září
14.10.2009	-67925,3	Dalkia
14.10.2009	-4250	DPP - úklid 2486-88
14.10.2009	-4250	DPP - úklid 2489-91
14.10.2009	-2125	údržba p. Šalda – říjen
14.10.2009	-1875	DPP daň – říjen
1.10.2009	250000	800
1.10.2009	-100	pojistné – DPP
24.9.2009	-29727	Schindler – paušál
24.9.2009	-277	PVK
24.9.2009	-20454	PVK
16.9.2009	-4250	DPP - úklid 2486-88
16.9.2009	-4250	DPP - úklid 2489-91
16.9.2009	-2125	údržba p. Šalda – září
16.9.2009	-1875	DPP daň září

Příloha č. 2 – PST

1. Je třeba jednoznačně stanovit místo předání. Zde umístit hlavní (fakturační) kalorimetr. Vše, co je před ním, patří Magistrátu (primární okruh), vše, co je za ním, patří SVJ (sekundární okruh). Tzn. mělo by to být v blízkosti hlavního uzávěru. První směšovací ventil (přívod k ohřivačům vody) může být ve vlastnictví Magistrátu. Zde může být na ohřev použita maximální dosažitelná teplota. Druhý směšovací ventil, který řídí teplotu vody v našem (sekundárním) topném okruhu, už je náš. **Není důvod, proč by měl dodavatel rozhodovat o tom, jakou teplotu budeme mít v našich radiátorech. Jeho povinností je zajistit sjednaný příkon, za což mu platíme, nikoli určovat, na jak vysokou teplotu si budeme vytápět své byty – to už je pouze naše věc.** Tzn. druhý směšovací ventil by měl být řízen samostatnou řídicí jednotkou (naší), kterou si budeme nastavovat sami dle potřeby. Po úvodním testovacím období, kdy vyzkoušíme různé režimy, stanovíme optimální nastavení (optimální z hlediska poměru tepelný komfort / spotřeba), které v zásadě nebude třeba měnit. Poté můžeme sjednat s provozovatelem, že bude zajišťovat údržbu i tohoto regulátoru podle našich pokynů.
2. Bude třeba provést důkladnou izolaci přívodních potrubí a armatur v PST za místem předání (tj. za fakturačním bodem, kalorimetrem). Rozdíl spotřeby tepla na ohřev vody je v zimních měsících až o **30 % vyšší !!!** Je to způsobeno zejména velkými ztrátami v neizolovaném přívodním potrubí, částečně také celodenní cirkulací teplé vody. Toto opatření provedeme až po rozhodnutí o rekonstrukci PST (abychom to nedělali zbytečně). Považuji také za mnohem efektivnější izolovat potrubí než izolovat vrata (i když i to lze později zvážit).
3. Pokud bude Magistrát trvat na tom, že ohřivače vody jsou jejich, ať si je klidně nechá. Bezťak je to jen hromada šrotu. V tom případě budeme trvat na tom, aby zajistil efektivitu ohřevu vody dle platných předpisů.
4. V opačném případě (tj. s Magistrátem se dohodneme, že vše za prvním hlavním uzávěrem včetně ohřivačů vody, je naše) bychom měli v nejbližší době (ideálně léto 2010) provést rekonstrukci. Cena kompletního nového vybavení dle nabídky z roku 2008 je cca 400,000. K tomu nutno přičíst náklady na projekt, stavební úpravy a instalaci v PST a stav. dozor. V každém případě se to vyplatí už jen z hlediska úspory nákladů na ohřev vody. Návratnost cca 2 až 3 roky. Pravděpodobně však uspoříme i na efektivnější regulaci vytápění, takže návratnost by mohla být ještě kratší. Zde bych doporučovala preferovat variantu našeho vlastnictví ohřivačů vody, protože budeme mít pod kontrolou jak zvolené řešení, tak i náklady na jeho realizaci. Pokud by měl výměnu realizovat Magistrát, započítá nám to do ceny tepla a pochybuji, že by se náklady udržely v blízkosti zmiňovaných 400,000.

Příloha č. 3 – Návrh odměn za 2. pololetí 2009

2009 - 2. pololetí	superhrubá mzda	hrubá mzda	daň	zdr.poj.	k výplatě
Alazani	12 000,00	11 009,17	1 800,00	1 486,24	8 713,76
Hrdy	32 000,00	29 357,80	4 800,00	3 963,30	23 236,70
Hejrová	10 000,00	10 000,00	1 500,00	0,00	8 500,00
Kotačková	28 000,00	25 688,07	4 200,00	3 467,89	20 332,11
Martinková	14 000,00	12 844,04	2 100,00	1 733,94	10 166,06
Nátrová	16 000,00	14 678,90	2 400,00	1 981,65	11 618,35
Mucha	12 000,00	11 009,17	1 800,00	1 486,24	8 713,76
Balda	4 000,00	3 669,72	600,00	495,41	2 904,59
Šlechta	16 000,00	14 678,90	2 400,00	1 981,65	11 618,35
Frančíková	1 500,00	1 500,00	225,00	0,00	1 275,00
	145 500,00	134 018,35	21 825,00	16 472,48	107 202,52

Částky budou příslušně zaokrouhleny.