

Zápis ze schůze

konané formou elektronické konference ve dnech 9.12.2013 až 13.12.2013

PROGRAM:

1. Účast a schválení zápisu z minulé schůze

účastní se všichni členové výboru, zároveň uvedou případné připomínky k zápisu z minulé schůze

bez připomínek

2. Kontrola úkolů

Úkoly:

- a. Průběžně upomínat dlužníky – **trvale**; pí. Nátrová podala informaci ke konci listopadu 2 dlužníci, byla zaslána 1 upomínka a 1 výzva k uhrazení dluhu.
- b. Renovace podlah – **ing. Hrdý – splněno** (Tímto děkuji jménem nás všech Davidovi Hrdému za práci při přípravě a realizaci projektu Podlahy!!!)
- c. Požární odvětrání – revize stávajícího systému v 2486-90 - **ing. Hrdý** –revize je objednána,
- d. Nouzové osvětlení - **ing. Hrdý – splněno**
- e. Malování 1. až 7. pater – **pí. Hejrová, pí. Martinková, p. Hůzl – splněno** (prosím o info, jak je to s vyřízením reklamace v 2489) k malování chodeb v 2489- (**ing. Šlechta**) ***sděluji, že reklamovaná malba nebyla dosud opravena, při osobním jednání mi bylo přislíbeno, že oprava bude uskutečněna někdy ke koci letošního roku.***
- f. Potvrzení o splácení úvěru (**pí. Martinková** do konce listopadu a **ing. Hrdý** doručit ČMZRB do 5. prosince) – **splněno**
- g. Podzimní kontrola střechy (**Mgr. Mucha**) – **splněno**
- h. Objednat zahradníka na keře - (**pí. Martinková**) – **splněno**

3. Nové úkoly

- a. Odečty – informovat vlastníky – nástěnky a web (**ing. Hrdý, Mgr. Mucha**)
- b. Kontrola účetnictví (**Ing. Šlechta, dr. Kotačková**)
- c. Potvrzení k zálohovým daním, daňová přiznání, výkazy pro zdravotní pojišťovny – **pí. Hejrová**
- d. Uložit nové stanovy do sbírky listin v OR (**ing. Hrdý**)

4. Správa

- a. Při včerejším větru se otevřela požární okna v 2487 a 2488; prosím proto příslušné zástupce, aby společně vylezli na střechu (až se vítr uklidní!) a zavřeli je – jeden musí být na střeše a zavírat zvenčí, druhý zevnitř zajistí klapku – zejména ten, kdo to bude zajišťovat zevnitř nad žebříkem, **musí dbát zvýšené opatrnosti!!!** Ostatní zástupce prosím o průběžnou kontrolu těchto oken při týdenních prohlídkách svých vchodů (to je vidět zevnitř ze 7. patra).

- b. Od nového roku změníme systém úklidu a pokusíme se zlepšit kvalitu (viz již zaslané návrhy, souhrn pošlu dodatečně).
- c. Posudek příčin vlhkostních poruch spodní stavby (posílám v samostatné příloze – pokud bude mít někdo z vás nebo z ostatních členů SVJ zájem o kompletní znění posudku, bude mu zaslán v elektronické formě – všechny připomínky a návrhy vítány).

Stručný souhrn (prosím zapisovatelku o doplnění diakritiky, je to kopírováno z pdf; citace z posudku jsou uvedeny tučně a kurzívou, to ostatní jsou moje dodatky):

Z uvedených zjištěných skutečností vyplývá, že současný hydroizolační systém spodní stavby objektu nemůže být a není funkční. Rovněž plně funkční drenáž by zabránila zatékání vody do interiéru objektu. V suterénu dochází k pronikání vlhkosti a v období zvýšeného výskytu deštových srážek i k zatékání vody do suterénu. Vzhledem k tomu, že vlhkost proniká do interiéru pouze trhlinami v konstrukcích, nelze zcela přesně určit místo, či místa, kudy proniká přes hydroizolační souvrství. Zatékající voda a vlhkost nepříznivě ovlivňuje užívání skladovacích prostoru.

S přihlédnutím k osazení objektu do terénu a dostupným informacím o základových pomerech a úrovni hladiny podzemní vody lze říci, že je objekt namáhán především zemní vlhkostí a gravitační vodou. Voda prosakující přilehlým pórovitým prostředím a vztlínající zemní vlhkost působí na konstrukce obvodových suterénních stěn a podlahy.

Dále lze předpokládat, že zásypy stavební jámy mohou být místy nepropustné a zadržovaná voda v zásypech může lokálně vytvářet spojitou hladinu a působit dočasně na obvodové konstrukce hydrostatickým tlakem.

Při kontrole revizní šachty drenážního systému bylo zjištěno, že odtokové potrubí má cca poloviční dimenzi, než-li potrubí drenážní. Odtokové potrubí je umístěno v úrovni drenáže a nemůže tedy dostatečně odvádět zadržovanou vodu.

Vzhledem k tomu, že vlhkostní poruchy se objevují zejména v místě napojení podlahy na obvodovou stěnu a na stěnách a podlaze v jeho blízkosti lze předpokládat, že hlavním místem, umožňujícím vstup vody do objektu je právě napojení vodorovné a svislé hydroizolace. Tomu nasvědčuje i skutečnost, že vodorovná dvojitá hydroizolace je z obou stran chráněna betonovou deskou. Nelze ovšem vyloučit možnost, že voda prosakuje svislou hydroizolací ve stěně a zadržuje se na vodorovné hydroizolaci, odkud pak trhlinami vztlíná do interiéru. Stejně tak nejde vyloučit ani možnost poruchy vodorovné hydroizolace.

Na úvod doporučujeme provést kontrolu funkčnosti drenáže během zatékání do interiéru. V případě zjevné funkčnosti drenáže, doporučujeme provést min. dvě kopané sondy až pod úroveň drenážního systému, které by ukázaly jeho stav.

Navrhované opatření spočívá v provedení nového svislého hydroizolačního povlaku obvodových stěn, nové vnější obvodové a svislé drenáže a provedení vhodných terénních úprav v exteriéru objektu formou okapového chodníku se spádem min. 3% směrem od objektu a nového betonového žlabu ve spádu s napojením na deštovou kanalizaci v dostatečné hloubce. Předpokladem pro provedení těchto opatření je možnost odvedení vody pronikající do drenážního systému do kanalizační sítě. V tomto případě je nutné provést výměnu kanalizačního potrubí od revizní šachty k vedlejší kanalizační šachtě.

Dále je nezbytné zajistit odstranění podlahové krytiny z PVC či jiných materiálů z povrchu podlahy a zajistit větrání uzavřených suterénních místností.

Zástupce 2487 prosím o kontrolu sklípků (jde o ty ve vstupní chodbě). Pokud vím, tak v tomto místě se vlhkost nikdy dřív neobjevila, mohlo by jít o něco vylitého.



Foto /12/ Přechod mezi původní a novou podlahou se zaznamenanou vlhkostí

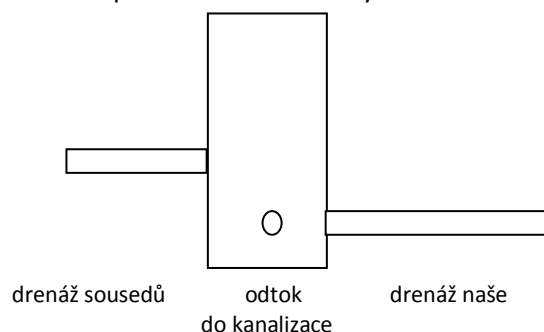
(Mgr. Mucha) Dle mého jde o vylité lepidlo při realizaci podlah. Vypadá to jako vlhkost, ale je to již zaschlé.

Následující fotografie ze společné revizní šachty našeho a sousedního objektu je podle mého názoru nejpodstatnější. Pokud je funkční drenážní potrubí sousedního objektu, které ústí cca půl metru nad vyústěním našeho drenážního potrubí a odtoku, tak po zaplnění dna revizní šachty voda odtéká nejen do odtoku (tedy do kanalizace), ale také do našeho drenážního potrubí, takže naše drenáž místo odvodňování spíše zavodňuje. Ověřit to budeme muset osobně při nějakém vhodném lijáku.



Foto /16/ Vyústění drenážního potrubí vůči odtokové rouře v revizní šachtě

Nákres společné revizní šachty



Finanční náročnost celkové opravy je značná, podle posudku minimálně milion (k tomu nutno přičíst následné zahradnické úpravy). Obávám se ale, že zatímco zlepšení stavu lze s velkou pravděpodobností očekávat u vchodů 2487 až 2491, tak situace v 2486, kde jsou problémy největší, bude do velké míry záviset **vždy** na sousedním SVJ a stavu jejich hydroizolace a drenáže (tzn. na jejich ochotě či neochotě hydroizolaci a drenáž také opravit). Jejich dům je situován výš a sklon terénu vede vodu k nám; jestliže zatéká voda přes trhliny v konstrukci a dostává se do dilatační spáry, odkud pak teče do sklepů v 2486, tak bez odizolování také jejich domu se stav asi moc nezmění. Naši východní část, tj. tu část, která sousedí s vedlejším domem, odizolovat nemůžeme, protože bychom jim museli ubourat kus baráku – a to by se asi zlobili. Možnost, že by voda zatékala přes atiku, považuji za velmi nepravděpodobnou. Oba domy mají nové střechy a navíc tu naši jsme nechávali loni kontrolovat před uplynutím záruční doby (kontrola zahrnovala také atiku a byla velmi důkladná – byla jsem přítomna osobně, navíc to dělala stejná firma jako nynější posudek). Takže musíme důkladně zvážit, zda se do toho budeme vůbec pouštět (zvažovat samozřejmě budou všichni vlastníci, nejen členové výboru). Pokud do toho půjdeme, tak bych důrazně doporučovala nejdříve splatit stávající úvěry a teprve pak uvažovat o dalších finančně náročnějších akcích.

Týdenní prohlídky objektu – zástupci podají informaci.

Požadované opravy a údržba v jednotlivých vchodech:

2486:

2487: opraven zámek

2488:

2489:

2490:

2491:

Hotovostní výdaje k proplacení:

poštovné, poplatek za uložení odpadu, STA zesilovač, kanc. potřeby

hliníkové hrablo, poštovné a vložka zámku k úklidovým dveřím

5. Finanční info (viz příloha)

Pohledávky: stav pohledávek za vlastníky k 30.11.2013

Přehled nákladů hrazených od 1.9.2013 do 30.11.2013 (viz příloha)

Stav pohledávek za vlastníky činí k 30.11.2013 částku 33 928 Kč

6. Různé

- *(ing. Nátrová) Požární okno ve 2488 se otevírá opakovaně, okna se dají zavřít i zevnitř, chce to sílu, ale zdá se mi, že klapka u nás je hodně volná, takže stačí větší poryv a okno se otevře*

- *(ing. Hrdý) do konce ledna bych chtěl nastříknout barvou čísla pater na zeď proti výtahu a dolepit cedulky na únikové cesty. Byl byste prosím někdo ochoten pomoci?*
- *(Kamila Nátrová) Davidovi také děkuji za podlahy, v lednu jsem mu k dispozici na nástřik čísel do pater a únikových východů, stačí mi dát včas vědět i přes SMS*

Vše nejlepší v novém roce 2014 přeje výbor SVJ

Termín příští schůze: únor/březen 2014



Re program
schůze.msg



Re program
schůze.msg



Re program
schůze.msg



RE program
schůze.msg



RE program
schůze.msg

Příloha č. 1 – Finanční info

Zůstatek na bank. účtech k 30.11.2013: **1 825 594,11 Kč**

Přehled nákladů hrazených od 1.9.2013 do 30.11.2013

Datum splatnosti	Obrat	Informace k platbě
1.9.2013	300 000,00	převod na účet správy
2.9.2013	-4 250,00	správa 2
2.9.2013	-1 725,00	odměna
2.9.2013	-116 135,05	podlahy – 1. platba (40 %)
2.9.2013	-2 254,00	refundace materiálu - malování
9.9.2013	-220	PRE
9.9.2013	-2 925,00	PRE
9.9.2013	-361	PRE
12.9.2013	-121	Vodafone
14.9.2013	-169	refundace materiálu – malování
15.9.2013	-2 125,00	údržba p. Šalda
15.9.2013	-8 500,00	DPP - úklid 2486-91
15.9.2013	-1 500,00	DPP - úklid 2486-91
19.9.2013	-78 162,31	Dalkia – srpen
19.9.2013	-1 000,00	kontrola plyn. zařízení
24.9.2013	-10 350,00	oprava prasklé podlahy – 2486
24.9.2013	-10 723,00	refundace materiálu – malování
25.9.2013	-3 130,00	SVJ – daň srážková
25.9.2013	-3 000,00	SVJ – daň zálohová
25.9.2013	-10 000,00	malování (2490, 2491)
25.9.2013	-10 000,00	malování (2489, 2491)
25.9.2013	-8 000,00	správa 7
25.9.2013	-10 000,00	malování (2488, 2491)
25.9.2013	-8 500,00	malování (2486, 2487)
25.9.2013	-4 250,00	správa 9
30.9.2013	-664,13	Kone – odpojení -1. patra
1.10.2013	300 000,00	převod na účet správy
1.10.2013	-100	pojistné - dohody o provedení práce
2.10.2013	-4 250,00	správa 2
2.10.2013	-82 450,00	montáž nouzového osvětlení
4.10.2013	-24 035,00	podlahy – vícepráce (2486, 2487)
4.10.2013	-56 831,53	podlahy – 2. platba (20 %)
9.10.2013	-56 830,70	podlahy – 3. platba (20 %)
9.10.2013	-1 000,00	údržba p. Šalda
9.10.2013	-13 110,00	podlahy – vícepráce (2488, 2489)
14.10.2013	-121	Vodafone
15.10.2013	-2 125,00	údržba p. Šalda
15.10.2013	-8 500,00	DPP - úklid 2486-91

Společenství Petržilkova 2486-2491
Petržilkova 2490, 158 00 Praha 5
IČ: 26759331; DIČ: CZ-26759331

15.10.2013	-1 500,00	DPP - úklid 2486-91
20.10.2013	300 000,00	mimořádný převod - podlahy
21.10.2013	-103 290,78	Dalkia – září
21.10.2013	-6 860,00	řez keřů
21.10.2013	-769,8	úklid. prostředky
21.10.2013	-24 556,48	paušál Q4 vícepráce - poklopy 2490;2491 + betonování děr po
22.10.2013	-23 460,00	rohožích všechny vchody
25.10.2013	-3 130,00	SVJ – daň srážková
25.10.2013	-3 000,00	SVJ – daň zálohová
25.10.2013	-294	zdrav. pojištění OZP
25.10.2013	-8 500,00	malování 2486, 2487
25.10.2013	-8 000,00	správa 7
25.10.2013	-4 250,00	správa 9
29.10.2013	-14 520,00	stavební dozor – podlahy
29.10.2013	-255	úklid. prostředky
29.10.2013	-2 000,00	údržba p. Šalda; 2486; 2491
1.11.2013	300 000,00	převod na účet správy
1.11.2013	-16 635,00	pojištění domu - čtvrtletní
4.11.2013	-4 250,00	správa 2
5.11.2013	-58	refundace – poštovné
5.11.2013	-104 980,00	PVK
5.11.2013	-26 000,00	správa 5 - 2. pololetí
5.11.2013	-62 530,00	PVK
7.11.2013	-47 058,00	podlahy – sokl, nadspotřeba materiálu
7.11.2013	-12 000,00	správa 8 - 2. pololetí
7.11.2013	-204	úklid. prostředky
14.11.2013	-121	Vodafone
15.11.2013	-2 125,00	údržba p. Šalda
15.11.2013	-8 500,00	DPP - úklid 2486-91
15.11.2013	-1 500,00	DPP - úklid 2486-91
15.11.2013	-3 096,00	provozní prohlídky výtahů
18.11.2013	-1 200,00	údržba p. Šalda 2491
18.11.2013	-126 941,10	Dalkia – říjen
19.11.2013	-3 280,00	PRE
19.11.2013	-2 950,00	PRE
19.11.2013	-2 907,00	PRE
19.11.2013	-2 220,00	PRE
19.11.2013	-4 061,00	PRE
19.11.2013	-3 690,00	PRE
20.11.2013	100 000,00	mimořádný převod - podlahy
20.11.2013	-56 830,70	podlahy – 4. platba (20%)
25.11.2013	-3 130,00	SVJ – daň srážková
25.11.2013	-3 000,00	SVJ – daň zálohová
25.11.2013	-6 250,00	správa 4

Společenství Petržílkova 2486-2491
Petržílkova 2490, 158 00 Praha 5
IČ: 26759331; DIČ: CZ-26759331

25.11.2013	-4 250,00	správa 9
25.11.2013	-8 500,00	malování 2486, 2487
25.11.2013	-4 250,00	správa 9
25.11.2013	-4 250,00	správa 6
25.11.2013	-4 250,00	správa 10