

## Zpráva o činnosti výboru za období červen 2009 – listopad 2009

Výbor SVJ fungoval v tomto období ve složení: M. Hybner, B. Zalek, S. Policar, L. Matkovský, P. Zeman, Z. Goldbergová. Ihned po Valné hromadě dne 27. 05. 2009 se na mimořádném jednání volili jednotliví členové s tímto závěrem: M. Hybner – předseda, B. Zalek – místopředseda, S. Policar – pokladník, L. Matkovský – člen, P. Zeman – člen, Z. Goldbergová – člen.

### Hlavní činnost Výboru – modernizace výtahů

Modernizace výtahů byla Valnou hromadou dne 27. 05. 2009 schválena, proto hlavní náplní práce Výboru, bylo zajištění samotné akce a s tím spojených náležitostí.

S firmou Schindler byla po výběrovém řízení dne 08. 07. 2009 uzavřena finální smlouva o dílo a smlouva na servis výtahů. Výbor řešil otázku nutnosti stavebního povolení. Výměna výtahů byla po konzultaci se stavebním odborem MÚ shledána jako udržovací práce a stavební povolení tedy nebylo nutné. Nutná byla výměna oken v prostorách strojoven výtahů, aby byly splněny požadavky i na bezprašnou podlahu. Vítězem výběrového řízení na výměnu oken v prostorách strojoven výtahů se stala firma VOLMUT, se kterou byla podepsána smlouva. Okna byla následně vyměněna, včetně dopracování menších reklamací. Dále bylo nutné zajištění dostatečného příkonu pro nové výtahy. Bylo zjištěno, že elektrický příkon je dostačující. Ze smlouvy dále vyplynula nutnost zajištění servisní místnosti pro techniky firmy Schindler (odkládání materiálu v prostoru suterénu 789, oprava toalety v suterénu 789). Neméně podstatné bylo uzavření smlouvy na technický dozor s p. Doležalem (který nám pomáhal i s výběrovým řízením na výtahy). Jeho hodnocení prací je zatím dobré. Je spokojen i s přístupem firmy, co se týče například zábran do prostoru šachet.

Výbor se mimo příprav souvisejících s modernizací výtahů, věnoval následujícím činnostem, které souvisejí s naším domem.

### Závady na domě – detaily řešení naleznete v zápisech dostupných na adrese

<http://svj788789.jiznak.cz>

- poruchy obrazu v STA a chybějící vysílání 4. Multiplexu
- samostatnou kapitolou jsou opravy vchodových dveří/zámek, na které byly vynaloženy nemalé prostředky
- chybějící výplně skel v prostorech sklepů
- chybějící osvětlení ve společných prostorech domu
- poškozené vyrovnávací ventily na stoupacích trubkách topení
- chybějící poklopy do strojoven v obou vchodech

Všechny závady byly vyřešeny.

### Uspořádání hospodaření SVJ

Od posledních výzev někteří neplátiči své dluhy vyrovnali, někteří nikoliv. Výbor SVJ schválil udělení plné moci advokátní kanceláři p. Jaroslava Vaška ve věci zastupování ve sporu o zaplacení dluhu s

vlastníky, které mají největší nedoplatek. Zejména pak, aby na tyto dlužníky podal žalobu na zaplacení. Ostatní dluhy se pohybují do hranice max. 15 tisíc.

### **Pokladna, elektronické bankovníctví**

Pokladna byla předána paní Popelkovou včetně předávacího protokolu panu Policarovi, který se jakožto nový pokladník, bude o hotovostní pokladnu dále starat. Nesrovnalosti v dokladech byly vysvětleny (doloženy účetní doklady). Panu Policarovi byl zřízen přístup pro elektronické bankovníctví, takže má nyní možnost autorizovat platební příkazy. Nadále zůstává podmínka dvoustupňové autorizace. Dále bylo požádáno o vystavení platební karty s limitem, díky které se budou moci jednorázově vybírat peníze do hotovostní pokladny. Ušetří se tím bankovní poplatky, neboť výběr z karty stojí několika násobně méně, než platebním příkaz, který jsme doposavad používali.

### **Nádoby na komunální odpad**

Tento úkol, který byl řešen již v předchozí zprávě, byl ukončen, neboť dle vyjádření MÚ bylo doporučeno v této otázce dále nic nepodnikat. Problematika je náročná jak pro majitele domu, tak pro samotný magistrát, který nezvládl podchytit vše potřebné. Výbor se rozhodl tento úkol ukončit a nepokračovat dokud nepřijde (pokud vůbec přijde) další výzva od MÚ.

### **Revize plynu**

Ve 41. týdnu byla provedena kontrola plynových rozvodů a zařízení v celém domě. Revize byla provedena a nedostatky byly po dohodě s IKONem odstraněny.

### **Závěry ze Shromáždění vlastníků**

Výbor se dále zabýval úkoly, které mu byly zadány Shromážděním vlastníků s následujícími výsledky:

- Smlouva s firmou p. Zemana na výměnu linolea v prostorech před výtahovými dveřmi, spojené s akcí výměny výtahů. Smlouva je nyní v poslední fázi příprav a doladují se poslední detaily.
- Domovní řád byl připomínkován a byla stanovena finální verze. Řád byl zalaminován a vyvěšen v obou vchodech.
- Výměna vchodových dveří

Vzhledem k rozsáhlým a nákladným opravám dveří se Výboru věnoval tomuto úkolu dříve, než bylo zamýšleno. Opravy za poškození od obyvatel našeho domu se šplhaly do výšek, kdy se vyplatí pořídit nové, ocelové dveře. Společně s IKONem hledal Výbor vhodné řešení současné situace. Ve věci výměny vchodových dveří bylo osloveno devět firem, nabídku poslalo pět z nich. Byl připraven hodnotící formulář, podle kterého se vybírala nejlepší nabídka. V průběhu října byly nabídky přijaty. Po kompletaci všech nabídek Výbor všechny vyhodnotil a v současné době si Výbor vyžádal upřesnění detailů od dvou firem, které se dostaly do užšího hodnocení. Konkrétně firma IMCA a Volmut. Výsledné doporučení je v samostatné části této zprávy.

- Výměna oken ve společných prostorech domu

Firma Volmut v rámci výhry ve výběrovém řízení předložila nabídku na výměnu oken ve společných prostorech domu. Před korespondenčním hlasováním poptal Výbor firmu Volmut o aktualizaci ceny a

tuto nabídku, je vlastníkům předložena v samostatné části této zprávy. V této době již máme možnost posoudit, jakým způsobem přistupuje firma k výměně oken (okna u strojoven výtahů a v některých bytech jsou již touto firmou vyměněna).

### **Smlouva na prostory v suterénu**

Smlouva na pronájem prostorů v suterénu domu 788, prostor bývalého mandlu, byla s panem Zemanem v říjnu 2009 uzavřena.

### **Revize protipožární ochrany - Kanfas**

Byla dokončena revize protipožární ochrany a chybějící komponenty byly ze zdrojů SVJ dokoupeny, tím byly nedostatky odstraněny.

### **Zrušení elektroměrů v suterénu 788**

Další z úkolů z předchozího období byl koncem října ukončen odmontováním zmiňovaných elektroměrů. Další poplatky s nimi spojené již nyní nebudou.

### **Opravy poškozených vchodových dveří**

Za poslední období došlo několikrát k poškození všech vstupních dveří do našeho domu. Výbor se shodl, že vzhledem k připravované výměně vchodových dveří se nevyplatí investovat vysoké částky do opravy, proto byly odsouhlaseny jen takové opravy, které zajistí uzamykatelnost objektu. Došlo k opravě všech dveří, klik, lišt a navložkování zámků. Výbor domluvil s firmou IKON, že se nechají udělat klíče navíc. Kdo měl klíče tzv. KOPIE Z KOPIÍ A JEJICH KOPIÍ, mohl si je vyměnit ve firmě IKON. Právě tyto zkopírované klíče mohou za to, že neustále dochází k přetáčení zámků a následnému poškození celé vložky. Do současné chvíle si nikdo pro nové klíče na IKON nedošel. Věříme, že další opravy již nebudou potřeba a odsouhlasí se výměna vchodových dveří za nové, které jsou určeny pro náročné užívání, jakým obytný dům s mnoha byty je.

Celkovou činnost Výboru průběžně hodnotí kontrolní komise, která se od září 2009 pravidelně účastní všech jednání Výboru.

Zpracoval: B. Zalek

## Průběžná zpráva o hospodaření za období 1. ÷ 10.2009

Vážení vlastníci bytových jednotek,

pro Vaši informaci Vám Výbor SVJ předkládá průběžnou zprávu o hospodaření společenství za období 1. ÷ 10. 2009.

### Služby

Za služby dodavatelů byla v roce 2009 zatím účtována částka 1.378.689,84 Kč.

| Náklady na provoz domu v Kč        | 10/2009             | 2008                | 2007                | 2006                |
|------------------------------------|---------------------|---------------------|---------------------|---------------------|
| Náklady na UT (TEPLO)              | 453.498,79          | 689.422,91          | 622.342,13          | 706.594,50          |
| Náklady na TUV                     | 283.169,57          | 302.084,57          | 267.911,80          | 259.066,00          |
| Náklady na VODU                    | 253.561,80          | 316.961,51          | 264.793,97          | 252.254,50          |
| Náklady na ÚKLID                   | 82.304,00           | 97.400,00           | 111.600,00          | 111.600,00          |
| Náklady na VÝTAH                   | 60.768,68           | 76.320,27           | 80.629,48           | 85.959,33           |
| Náklady na ELEKTRINU               | 15.504,00           | 11.049,64           | 18.765,35           | 19.957,63           |
| Náklady na ODPAD                   | 17.712,00           | 35.424,00           | 35.424,00           | 35.424,00           |
| Náklady na STA                     | 5.040,00            | 5.040,00            | 5.040,00            | 5.040,00            |
| Náklady na pojištění               | 56.766,00           | 56.766,00           | 56.766,00           | 56.766,00*          |
| Náklady na správu                  | 105.506,00          | 119.162,40          | 115.921,20          | 113.800,00*         |
| Náklady na odm. stat.a kontr. kom. | 27.342,00           | 30.521,00           | 30.000,00           | 45.000,00*          |
| Náklady na odečty                  | 17.517,00           | 17.522,00           | 24.942,62           | *                   |
| <b>Celkem náklady na služby:</b>   | <b>1.378.689,84</b> | <b>1.757.674,30</b> | <b>1.634.136,55</b> | <b>1.691.461,96</b> |

\* Před rokem 2007 byly tyto náklady účtovány z fondu oprav

Největší náklady tvoří poplatky za vytápění. Topná sezóna nyní začala, takže náklady nám nyní budou ještě stoupat. Je třeba zde dodat, že cca 50% nákladů v této položce je fixních. Tedy musíme je platit, ať teplo odebereme, či nikoli. Občas se na Výbor SVJ obrací vlastníci s žádostí o snížení záloh. To však z výše uvedeného důvodu není možné. SVJ by tak v průběhu roku tyto vlastníky dotovalo a odčerpávaly by se finanční prostředky na potřebnější věci. Náklady na spotřebovanou teplou a studenou vodu v současné chvíli odpovídají loňskému roku. Snížit spotřebu se zatím nedaří realizovat. I ostatní náklady zatím odpovídají plánovanému vývoji.

### Fond oprav

Příjmy společenství do fondu oprav za 1÷10/2009 by měly být ve výši 1.003.165,00 Kč. Do června 2009 je tvořili příspěvky jednotlivých vlastníků cca 86.480,00 Kč/měsíc. Po schváleném zvýšení příspěvků na Shromáždění vlastníků je současný měsíční příjem cca 121.071,00 Kč/měsíc.

Výdaje z FO v letošním roce zatím činily cca 1.250.000,00 Kč a tvořily jej hlavně následující položky. Největší položkou je zaplacení dvou splátek za právě prováděnou rekonstrukci výtahů ve vchodu 788 a výměnu oken ve strojvnách. Další velkou položkou jsou opravy a údržby v domě, které v poslední době přibývají. V první řadě jsou to neustálé investice do rozbitých vstupních dveří, dále

bylo nutné opravit střechu, kterou zatýkalo. Vzhledem ke stáří a častým poruchám kompenzačních ventilů, byla před zimní sezonou provedena jejich celkové výměna.

| <b>Největší výdaje z fondu oprav</b> | <b>Kč</b>      |
|--------------------------------------|----------------|
| Splátka výtahů                       | 1.063.095,- Kč |
| Opravy a údržby domu                 | 131.553,- Kč   |
| Revize                               | 16.135,- Kč    |
| Bankovní poplatky                    | 7.080,- Kč     |

Opět část vlastníků neplatí zálohy na služby ani nepřispívá do fondu oprav. Dluh na k 31.9.2009 těchto vlastníků činil 172.737,50 Kč.

Obratová předvaha za období 1÷10/2009 ve zjednodušené podobě vypadá takto:

| <b>Účet</b> | <b>Popis</b>                                     | <b>Aktiva</b>       | <b>Pasíva</b>       |
|-------------|--------------------------------------------------|---------------------|---------------------|
| 211         | Pokladna                                         | 9.200,00            |                     |
| 221         | Bankovní účty                                    | 3.110.857,50        |                     |
| 261         | Peníze na cestě                                  | 96.136,00           |                     |
| 311         | Odběratelé - POHLEDÁVKY                          | 146.822,50          |                     |
| 314         | Ostatní pohl. - poskytnuté provozní zálohy       | 757.788,00          |                     |
| 315         | Ostatní pohledávky                               | 2.909.282,13        |                     |
| 381         | Náklady příštích období                          | 85.149,00           |                     |
| 51x         | Opravy a údržba v domě                           | 147.687,39          |                     |
| 549         | Bankovní poplatky                                | 7.080,00            |                     |
|             | <b>Celkem</b>                                    | <b>7.270.002,52</b> |                     |
| 321         | Dodavatelé                                       |                     | 154.692,11          |
| 324         | Přijaté zálohy                                   |                     | 3.235.672,00        |
| 331         | Mzdy                                             |                     | 7.904,00            |
| 336         | Zdravotní pojištění                              |                     | -4.575,00           |
| 342         | Ostatní přímé daně                               |                     | -6.563,00           |
| 379         | Jiné závazky                                     |                     | -13.191,50          |
| 602         | Poplatky                                         |                     | 5.920,00            |
| 644         | Úroky                                            |                     | 493,31              |
| 931         | Výsledek hospodaření ve schvalovacím řízení      |                     | 484,10              |
| 932         | Nerozdělený zisk, neuhrazená ztráta minulých let |                     | 333,01              |
| 955         | Přijaté dlouhodobé zálohy                        |                     | 3.888.833,49        |
|             | <b>Celkem</b>                                    |                     | <b>7.270.002,52</b> |

## **Závěr**

Hospodaření domu se vyvíjí dle předpokladů.

Zpracoval: Miroslav Hybner

## Důvodová zpráva k výměně vchodových dveří a příslušenství

Výbor SVJ se v tomto období zabýval též případnou výměnou vchodových dveří u obou vchodů a výběrem vhodného dodavatele. Mandát k této činnosti dostal Výbor na posledním Shromáždění vlastníků ze dne 27. 5. 2009.

Důvodem k úvahám o výměně vchodových dveří byl především jejich častý havarijný stav vyžadující časté opravy. Náklady na tyto opravy se neustále zvyšují, v posledním roce bylo provedeno několik oprav v celkové hodnotě cca 45.000,- Kč. Bohužel současné vchodové dveře (balkónového typu) nejsou dostatečně odolné vůči častému a někdy i nesprávnému či hrubému zacházení s nimi. Nevyhovující je jejich řešení, např. to, že je nelze otevřít zevnitř bez klíče nebo že se samy nezavírají. To vede k horší manipulaci s nimi a tím i rychlejšímu poškození. Výsledkem toho je stav, kdy buď dveře zůstávají úplně otevřené, nebo musí být zamčené. Je tedy zřejmé, že často zůstávají vnitřní prostory obou vchodů přístupné cizím, nežádoucím osobám, které způsobují další škody na našem majetku.

Nové vchodové dveře by tedy měly jednak být odolnější vůči častému používání obyvateli domu. Dále by měly zvýšit bezpečnost uvnitř domu a pomoci ochránit náš majetek. Stačí zmínit současnou výměnu výtahů v obou vchodech. Určitě nikdo nechce, aby díky snadné přístupnosti byly nové výtahy během krátké doby znovu poškozeny vandaly. Výbor SVJ tedy stanovil kritéria výběrového řízení a oslovil několik firem, které se touto činností zabývají (AL-KOVO, FABERA, FÄRBER, IMCA, VEKRA, VOLMUT), s žádostí o zaslání nabídky. Kritéria, podle kterých se hodnotili nabídky firem, byla: materiál vchodových dveří a jejich součásti – technické parametry, cena, dodací a platební podmínky, záruky apod. Výběrové řízení probíhalo v měsíci září a říjnu.

Na základě těchto kritérií byly nabídky koncem října vyhodnoceny a jako nejvhodnější byla vybrána nabídka firmy IMCA, jejíž jednatel, pan Sejk, si byl problém našich vchodových dveří obhlédnout přímo na místě. Nabízená cena výměny vchodových dveří nepřesáhne 190.000Kč s DPH.

## Parametry vchodových dveří:

Jsou to hliníkové dveře s tloušťkou profilu 84mm, což samo o sobě ukazuje na odolnost a pevnost dveří. Jedno křídlo pevné šířky 540mm, druhé otvíravé 1000 mm, barvy bílé RAL 9016. Sklo bezpečnostní Connex, matné. Součásti vchodových dveří: samozamykací automatický trojcestný zámek s elektrickým motorem, hydraulický zavírač, klika vevnitř – koule venku, stavěč (zarážka) křídla. Součástí každých dveří bude naprogramované čipové zařízení. Toto čipové zařízení při přiložení čipu dá signál elektrickému zámku a umožní otevřít dveře. Aby čipové zařízení mělo smysl a splňovalo svou funkci, je nutné, aby bylo na všech dveřích. Každý čip je originál, tzn. každý má svůj kód, a po ztrátě nebo odcizení se daný kód z programovacího zařízení vymaže a nebude možný přístup tímto kódem. Není problém do systému čipy přidávat, ale již s novým kódem. Každé dveře mají náhradní zdroj v případě výpadku proudu. Samotný čip není v ceně, stojí 160,- Kč. Na byt se bude vydávat tolik čipů, kolik je v bytě nahlášeno bydlících osob + jeden náhradní. V případě ztráty nebo odcizení si nový čip bude hradit vlastník. Záruka na výrobky i práci je 60 měsíců a servis v době záruky je zdarma.

## Stříška nad vchod

V rámci opravy dveří by Výbor SVJ vlastníků dále doporučil zhotovit nad dveře ochranné stříšky s bočním sklem. Stříška nad vchod bude oblouková s postranními bočními díly, ve střeše i v bocích makrolon, nosná konstrukce bude ocelová, žárově pozinkovaná. Odhadované náklady by neměli přesáhnout 50.000,- Kč s DPH. Cenovou nabídku na vchodové dveře a ochranné stříšky viz samostatný list v příloze 1.

## Zvonková tabla

Dále nám firma IMCA nabízí opravu telefonních zvonků. Jedná se o výměnu stávajícího tabla se jmenovkami a jeho přemístění do pevné části vchodových dveří, místo skla v horní půlce. Přesun ze zdi do pevné části dveří je vhodný i z důvodu možné realizace nové fasády. Cena je včetně kontroly a opravy rozvodů do jednotlivých bytů, nezahrnuje však případnou opravu telefonních přístrojů v bytě vlastníka. Odhadovaná cena by neměla přesáhnout 40.000,- Kč. Přesný popis tabla viz samostatný list v příloze 2.

Výměnu dveří, ochranné stříšky a opravu telefonních zvonků vnímáme jako velmi důležitý krok k zajištění bezpečnosti obyvatel i majetku a zkvalitnění bydlení, a proto Vás prosíme o důkladné zvážení a vyjádření Vašeho názoru pomocí tohoto hlasovacího lístku. Po schválení výměny by se k její realizaci přistoupilo v co nejkratším čase.

Celková odhadovaná cena za vchodové dveře, stříšky a opravu telefonních zvonků nepřesáhne 280.000,- Kč.

Zpracoval: Ladislav Matkovský

## Výměna oken ve společných prostorech domu:

Další činností Výboru bylo pro toto období zajištění podkladů pro výběr dodavatele na výměnu oken ve společných prostorech domu. K této akci dostal výbor mandát na posledním Schromáždění vlastníků dne 27.5.2009. Poptávka byla uskutečněna mailem dne 8.6.2009 na výměnu oken ve strojvných výtahů, jednotlivých bytech a společných prostorech domu. Výběrového řízení se z oslovených firem zúčastnily 4 firmy (Sulko, Otherm, Volmuth a Vekra). Dne 4.8.2009 všechny nabídky byly vyhodnoceny formou váhového hodnocení. Vybrána byla firma Volmuth, která předložila nejlépe zpracovanou nabídku, nejnižší cenu a výhodou také byla znalost místní lokality. Následně tato firma vyměnila okna u strojoven výtahů. Firma také provedla výměnu oken v bytech 19 vlastníků. Společná výměna proběhla v termínu 2. –14.11.2009. Tyto akce proběhly dle našeho očekávání. K zajištění těchto akcí byl pověřen člen výboru pan Policar.

Vzhledem k přípravám na zateplení obvodového pláště domu a plánované celkové renovaci našeho zchátralého objektu, je výměna oken ve společných prostorách nutností. Ubohý stav oken ve společných prostorech (chybějící, rozbité tabule skla, zkřížené rámy, možnost vypadnutí křídla, nedovíratelnost apod), jsme připraveni zahájit tuto akci během května - srpna roku 2010. Vše je připraveno, zbývá jen souhlas vlastníků.

Plastová okna jsou navržena ze špičkového pětikomorového profilového systému Deceuninck ZENdow s představeným křídlem s celoobvodovým dvojitým těsněním světle šedé barvy, kde křídla i rámy jsou po obvodu vyztuženy galvanicky pozinkovanými ocelovými profily. Stabilní otevírání oken po celou dobu jejich životnosti zabezpečuje celoobvodové kování ROTO NT (OS okna s mikroventilací) a antikorozní úpravou ROTO SIL NANO včetně bezpečnostní kliky SECUSTIK s blokovacím mechanismem zamezujícím neoprávněnou manipulaci zvenčí.

Standardní zasklení plastových oken a dveří provádíme čirým izolačním dvojsklem tl. 24 mm s plastovým „teplým“ distančním rámečkem,  $U_f = 1,1 \text{ W.m}^{-2}\text{K}^{-1}$ .

Aktualizovaná nabídka firmy Volmuth s.r.o je k datu 2.11.2009 **559.775.-Kč včetně DPH.** Cena je včetně hromadné slevy. Tato nabídka platí 3 měsíce. Vyměněny budou okna včetně parapetů na schodištích, ve společných prostorech a ve sklepech.

Byli jsme ujištěni, že k datu podepsání smlouvy na jaře 2010, bude cena stejná. Zdražení se nepředpokládá a kdyby přece, tak jen v řádu max. 5% celkové koncové ceny.

Proto Vás prosíme o zvážení této akce a vyjádření svého názoru v hlasovacím lístku. Děkujeme a doufáme, že tato výměna opět přispěje ke zkulturnění bydlení v našem domě.

Zpracoval: Stanislav Policar