

Vážení sousedé,

jménem výboru Vás zvou na shromáždění vlastníků konané 12.12.2012 ve 20:15 v sušárně.

Kromě obvyklého bodu programu, což je schválení výše záloh na správu domu a služby (tzv. nájemné) na rok 2013, nás čeká projednání rekonstrukcí střechy a zábradlí na balkonech, které jsme započali a nedokončili na letošním dubnovém shromáždění.

Především si musíme všichni uvědomit, že rekonstrukce střechy i zábradlí na balkonech jsou nezbytně nutné. Během letošního podzimu se projevil zhoršující se stav střechy – několikrát zateklo a museli jsme provést provizorní opravu nejvíce poškozených míst. Některá zábradlí na západní straně ve vyšších patrech už před rokem byla na hranici bezpečnosti.

Proto nejprve budeme hlasovat o tom, zda rekonstrukce má být provedena. Dle zákona o vlastnictví bytů a jeho novel je potřeba, aby s rekonstrukcí společných prostor souhlasilo 75% všech vlastníků. (Přesněji jde o jejich podíly na společných prostorech dané plochou bytů.) Protože už jsme o rekonstrukcích několikrát jednali a vždy jednoznačně převažoval souhlas, je potřeba hlavně, abyste se dostavili na shromáždění v potřebném počtu, nebo zplnomocnili zástupce. Podpis pod plnou mocí nemusí být úředně ověřen. Odsouhlasení obou rekonstrukcí dostatečným počtem hlasů je nutnou podmínkou k dalšímu jednání o nich, bez něho se nepohneme z místa a dům bude dál trpět a bude hrozit vznik stále závažnější škod.

Další rozhodnutí - o firmách, kterým bude svěřena realizace, a o detailech rekonstrukcí už postačí schválit nadpoloviční většinou přítomných vlastníků. Postup bude asi takový, že nejprve se bude hlasovat o nabídce, kterou doporučuje výbor. Pokud nezíská nadpoloviční většinu přítomných hlasů, bude se hlasovat o další nabídce, nebo dalších nabídkách, když budou předloženy. Pokud žádná nezíská nadpoloviční většinu, bude se pak po případné diskusi hlasovat o nabídce, která získala nejvíce hlasů. Jestliže ani pak žádná z nabídek nezíská nadpoloviční většinu přítomných hlasů, bude se muset výběr dodavatele opět odložit.

Střecha

Výbor na základě připomínek z pléna na minulém shromáždění získal další posudky a doporučení i novou nabídku na provedení rekonstrukce. P. Hrček zajistil posudek od Ateliéru DEK, který obsahuje přesnější výpočty a odkazy na aktuální normy a ve svých závěrech se do značné míry kryje s dřívějším posudkem od p.Roda. Navíc doporučuje zvýšit spád střechy. Dále jsme dostali výpočet na přitížení střechy kačirkem a betonovými dlaždicemi, kterým by se mohlo nahradit vrtání kotev do stávající krytiny. Jedná se ale o navedení velkého množství materiálu na střechu a nemáme potvrzeno, že by dodatečné zatížení stavby vyhovělo statickému posudku. Žádný z oslovených dodavatelů nám toto řešení nenavrhuje. Firma SFS intec provedla na několika místech tahové zkoušky kotvení do veloxových desek uložených pod stávající hydroizolací a termoizolací. Výsledkem zkoušky je, že takové kotvení je dostačující a není třeba přitěžovat. Zvažovali jsme i odstranění veškerých stávajících vrstev až na holý panel a kompletní vybudování nové termoizolace a hydroizolace. Dodavatelé takovou možnost v podstatě odmítají, i když by na tom mohli hodně vydělat – cena by narostla více než dvojnásobně.

Za výbor SVJ předkládáme shromáždění vlastníků dvě nabídky na rekonstrukci střechy, které se liší především použitým materiálem na hydroizolaci. V případě firmy Maveizol se jedná o asfaltovou dvojistou krytinu Isoflamm PS4, firma Březina+Herbst (B+H) pracuje s PVC folií Alkorplan. Obě firmy tvrdí, že jejich materiál je vhodnější z hlediska lepší propustnosti par, obě chválí odolnost a dlouholetou trvanlivost svého materiálu. Cenově se obě nabídky moc neliší, protože u obou je možný určitý pohyb ceny po upřesnění rozměrů a dalších našich požadavků, např. na zvýšení spádu.

Výbor se přiklání k nabídce od Maveizolu, protože asfaltové krytiny jsou déle používané, mají více předvídatelné vlastnosti a hlavně snadno se opravují.

Zábradlí

Obdrželi jsme posudek Ing. Kubína, dle nějž jsou obě nabídky projednávány v dubnu srovnatelné co do výsledku navrhovaných materiálů a postupů. Podstatně se liší cenou, což je dáno rozdílnou velikostí a infrastrukturou dodavatelů.

Jednáním s firmou Rovex se podařilo dosáhnout snížení ceny při použití hliníkového zábradlí namísto ocelového.

Výbor se přiklání k nabídce od Zámečnictví Sova vzhledem k výrazně nižší ceně. Domníváme se, že reference rekonstrukce vedlejšího domu není dostatečnou jistotou o tolik větší spolehlivosti firmy Rovex, abychom platili o 5 až 7 tisíc více za jeden balkon.

Bude třeba se rozhodnout i o vzhledu zábradlí. Ideální by bylo, aby nové zábradlí nezměnilo podstatně vzhled domu. Firma Sova nabízí za stejnou cenu možnost použít v jedné třetině svislé tyče, tak jak to máme teď. Firma Rovex by za to požadovala příplatek asi 1000 Kč na jeden balkon. Jako alternativu navrhuje použití bezpečnostního čirého skla v jedné třetině a mléčného skla ve dvou třetinách. V podstatě vylučuje použití drátoskla, neboť by u nich ani nemohlo být levnější a údajně nevyhovuje současným normám.

Dokumenty a informace

Veškeré informace máte nyní snadno dostupné na webových stránkách <http://vhorak.com/dum>

Jsou tam nabídky na rekonstrukci střechy i zábradlí, dále odkazy na stránky dodavatelů, všechny posudky, Dokumenty můžete buď prohlížet (otevírají se v novém okně nebo záložce), nebo si je stáhnout do svého počítače. K otevření dokumentů potřebujete Adobe Reader, který ovšem bývá na každém počítači. Kdyby ne, je na stránce odkaz, kde si jej můžete zdarma stáhnout.

Dále jsou tam i účetní přehledy za rok 2011 a návrh záloh na rok 2013.

Kdyby něco na stránce nefungovalo. nebo s jakýmikoliv dalšími dotazy a připomínkami se prosím obračejte na e-mail vlh620@gmail.com

Jestliže nemáte možnost prohlížet dokumenty na internetu, kontaktujte mne, zapůjčím vám vytištěné kopie.

Různé – Vodoměry

Uplynulo 6 let od poslední výměny a je naší povinností ze zákona je nechat vyměnit. Předpokládané náklady budou do 40 000 vč. DPH. Pokud máte nějaký typ na vhodnou montážní firmu, dejte prosím vědět ještě před konáním shromáždění.

Vl. Horák

Roční předpis nájemného za celý dům

Položka	předpis 11	předpis 12	předpis 13
Správa (SBD Pokrok)	68659	68659	68659
Dlouhodobá záloha	470000	590000	590000
Pojištění domu	8000	8000	8000
Daň z nemovitosti	256	256	256
Výtah	2290	2290	2290
Odvoz odpadu	36000	36000	36000
Elektřina spol.prostor	22000	24000	24000
Odměny výboru	33000	33000	19500
Mzdy prac. vč. poj.			27500
Úklid			30000
Úklid, údržba, tráva	44000	44000	
Ostatní služby	18000	18000	18000
Teplo	550000	600000	600000
Voda	220000	240000	240000
výnosy (úroky)			
CELKEM	1472205	1664205	1664205

Prům. předpis na měsíc a byt

předpis 12	předpis 13
179	179
1536	1536
21	21
1	1
6	6
94	94
63	63
86	51
0	72
0	78
115	0
47	47
1563	1563
625	625
4334	4334

Stav dlouhodobé zálohy

začátek 2010	1 335 117
začátek 2011	1 732 155
začátek 2012	2 189 418
konec 2012 <i>ODHAD</i>	2 756 000

Odhad roku 2013	
sřecha	-700 000
balkony	-750 000
ostatni	-100 000
Příjem	590 000
konec r. 2013	2 756 000

Nabídky na rekonstrukci zábradlí

Zámečnictví SOVA			Rovex (vedlejší dům) - hliníková varianta		
zábradlí včetně montáže a demontáže		400000	zábradlí včetně montáže		583680
lešení		84000	lešení		102600
demontáž a montáž zasklení lodžii		35000	demontáž a montáž zasklení lodžii		55860
oprava a nátěr čel		15000	okapnice		36480
příplatek za barvu		70400	zábradlí je včetně barvy		
Celková cena včetně 14 % DPH	Kč	604400	Celková cena včetně 14 % DPH	Kč	778620
Celková cena včetně 15 % DPH	Kč	609701	Celková cena včetně 15 % DPH	Kč	785450

Rovex (vedlejší dům) - ocelová varianta		
Celková cena včetně 15 % DPH	Kč	859050

Nabídky na rekonstrukci střechy

Březina & Herbst		Maveizol	
prořezání výdutí a očištění povrchu:	6400	Částečné vyrovnání povrchu	3200
		Penetrace	560
izolace 120mm	99380	Osazení tepelné izolace včetně přesahů a svaření lepenky,	133170
		Kotvy, kotvení tepelné izolace	27520
zateplení koruny atiky	7290	Kotvy a kotvení tepelné izolace na bocích atik	5130
zateplení stěn atiky	14800	Osazení tepelné izolace na vnitřní plochy atik a těles vzduchotechniky o síle 6cm	25290
hydroizolace	341550	Kompletní příprava pro natavení finálního pásu	1080
		Osazení podkladního pásu ve svislé ploše	15680
lišty		Natavení fin. pásu ISOFLAMM PS 4 ve vodorovné ploše	141120
atika		Natavení finálního pásu ISOFLAMM PS 4 ve svislé ploše	42768
vpust'		Přepáskování izolace - zabezpečení proti zatečení	4500
		Lišty a lištování výtahové šachty včetně tmelení	1312
		Osazení atikových plechů r.š. 0,65	28830
		Osazení rohů hlav zdí	1500
		Osazení střešní vpustě včetně ochranného koše	2400
Demontáž původních klempířských prvků	3860	Demontáž atikových plechů	3069
zateplení sten strojovny	41160		
zateplení strechy strojovny	15680		
zateplení a hydroizolace vzduchotechniky	13560		
oprava dveří a okna strojovny	5500		
nátěry dveří, stožáru STA, vzduchotechn.	11760	Nátěry zbývajících klempířských prvků a vzduchotechniky	3534
Demontáž a montáž nového hromosvodu	27540	Demontáž a montáž hromosvodové sítě + revizní zpráva	33638
doprava a příprava stavby	20600	Doprava elektro	1000
		Doprava materiálu	6000
		Svislý přesun materiálu, odpadu a plechů - jeřáb	8550
		VRN	6000
Cena celkem:	609 080	Cena celkem:	495 851
DPH 15%:	91 362	DPH 15%:	74 378
Cena celkem včetně DPH	700 442	Cena celkem včetně DPH	570 229
		není započteno zateplení stěn strojovny výtahu firma předpokládá jen omítku v ceně asi 15000Kč	