

Zápis ze schůze výboru 26.11.2012

konané formou elektronické konference ve dnech 26.11.2012 až 30.11.2012

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:

1. Průběžně upomínat dlužníky – **trvale;** pí. Nátrová podala informaci - bylo rozesláno 6 upomínek, platební morálka je dobrá
2. Kontrola před uplynutím záruky – **splněno** (po provedení kontroly byly zjištěny drobné závady, které byly reklamovány; viz příloha)
3. Výzva vlastníkům ke kontrole lodží – **splněno** (vlastníci, kteří reklamovali vady na lodžích, budou kontaktováni zhotovitelem a vady budou odstraněny)
4. Výměna rozbitého zasklení 2491 – **splněno**
5. Potvrzení o splácení úvěru – **trvá pí. Martinková** a **ing. Hrdý** (potvrzení zajistit do konce listopadu, předat ČMZRB hned začátkem prosince)

3. Nové úkoly

1. Vyřízení reklamace před uplynutím záruky (do konce roku) - (**dr. Kotačková**)
2. Výměna vodoměrů – **ing. Hrdý** (příprava a provedení zjednodušeného výb. řízení)
3. Odečty – objednat (**ing. Hrdý** současně s výměnou vodoměrů), informovat vlastníky – nástěnky a web (**všichni zástupci, Mgr. Mucha**)
4. Kontrola účetnictví (**Ing. Šlechta, dr. Kotačková**)
5. Potvrzení k zálohovým daním, daňová přiznání, výkazy pro zdravotní pojišťovny – **pí. Hejrová**
6. Informování vlastníků se spotřebou tepla nad 140 % o připravované změně příslušné vyhlášky (má být zrušen max. přípustný limit 140 %, takže spotřebitel bude nadále hradit své náklady v plné výši) – ověření stavu oken - **všichni zástupci**

4. Správa

Připravuje se novelizace vyhlášky č. 372/2001 Sb., kterou se stanoví pravidla pro rozúčtování nákladů na tepelnou energii na vytápění a nákladů na poskytování teplé užitkové vody mezi konečné spotřebitele.

Novela vyhlášky souvisí s předpokládaným přijetím zákona, kterým se upravují některé otázky související s poskytováním plnění spojených s užíváním bytů a nebytových prostorů v domě s byty; účinnost tohoto zákona se navrhuje k 1. lednu 2013.

Navrhovaná právní úprava obsahuje nové vymezení podílu základní a spotřební složky a stanovení postupu při rozdílech v nákladech na vytápění připadající na 1m² započitatelné podlahové plochy (*návrh podíl 30 % až 50 % základní složka, zbytek spotřební složka; spotřební složka minimálně 80 % z průměru, maximální limit se ruší; podle návrhu by se však nepoužívaly koeficienty polohy, což není zrovna rozumný nápad, ale ještě to není schváleno, takže uvidíme, jak bude vypadat definitivní znění – příslušné paragrafy viz příloha*).

- Týdenní prohlídky objektu – zástupci podají informaci.
Požadované opravy a údržba v jednotlivých vchodech:
 - bez požadavků
- Hotovostní výdaje k proplacení: *(zde si zástupci vchodů uvedou, co potřebují proplatit)*
 - 2486: fólie na okno do kočárkárny

5. Finanční info (viz příloha)

Pohledávky: stav pohledávek za vlastníky k 30.11.2012: **16 497,00 Kč**

- Přehled nákladů hrazených od 1.9.2012 do 30.11.2012 (viz příloha)

6. Různé

-

Termín příští schůze: bude stanoven (leden 2013)

Společenství Petržílkova 2486-2491

Petržílkova 2490, 158 00 Praha 5

IČ: 26759331; DIČ: CZ-26759331

Příloha č. 1 – Finanční infoZůstatek na bank. účtech k 30.11.2012: **2 304 023,00 Kč**Stav dlužných záloh k 30.11.2012: **16 497,00 Kč****Platby z účtu SVJ v září až listopadu 2012**

Datum splatnosti	Obrat	Informace k platbě
1.9.2012	300 000,00	převod na účet správy
2.9.2012	-278	refundace - materiál malování 2489;90;91
3.9.2012	-5 515,00	daň DPP
3.9.2012	-4 250,00	správa 2
3.9.2012	-4 250,00	správa 7
3.9.2012	-4 250,00	správa 9
10.9.2012	-900	PRE
10.9.2012	-3 435,00	PRE
10.9.2012	-2 759,00	PRE
10.9.2012	-4 355,00	PRE
10.9.2012	-1 639,00	PRE
10.9.2012	-5 710,00	PRE
13.9.2012	-120	telefon SVJ
14.9.2012	-3 096,00	provozní prohlídky výtahy 3. Q
14.9.2012	-4 250,00	malování 2487/II
15.9.2012	-4 250,00	DPP - úklid 2486-88
15.9.2012	-2 125,00	údržba p. Šalda září
15.9.2012	-4 250,00	DPP - úklid 2489-91
24.9.2012	-81 707,29	Dalkia – srpen
24.9.2012	-540	refundace materiál malování 2486;87;88
Datum splatnosti	Obrat	Informace k platbě
1.10.2012	300 000,00	převod na účet správy
1.10.2012	-100	pojistné - dohody o provedení práce
2.10.2012	-4 250,00	správa 2
2.10.2012	-1 700,00	správa 7
2.10.2012	-4 250,00	správa 9
8.10.2012	-6 000,00	zálohová daň DPP
9.10.2012	-8 500,00	zahradník - seč + keře 2491
9.10.2012	-126	refundace poštovné
9.10.2012	-84	refundace - úklid. prostředky
9.10.2012	-4 223,00	okno společné prostory 2491
15.10.2012	-2 125,00	údržba p. Šalda
15.10.2012	-10 000,00	DPP - úklid 2486-91

Společenství Petržílkova 2486-2491

Petržílkova 2490, 158 00 Praha 5

IČ: 26759331; DIČ: CZ-26759331

15.10.2012	-4 250,00	malování 2488/I
15.10.2012	-7 200,00	DekProjekt - kontrola objektu před koncem záruční doby
15.10.2012	-23 568,84	Výtahy Kone - paušál QIV
15.10.2012	-3 329,00	refundace materiál - oprava sádrokartonů
15.10.2012	-120	Vodafone - telefon SVJ
22.10.2012	-4 250,00	sádrokartony - 2487 – I
22.10.2012	-4 250,00	sádrokartony - 2486
22.10.2012	-77 340,71	Dalkia – září
30.10.2012	-350	refundace - zámek 2488
30.10.2012	-850	správa 1 - jarní prohlídka střechy
30.10.2012	-1 700,00	seč trávy
30.10.2012	-700	údržba p. Šalda - 2486,2487
Datum splatnosti	Obrat	Informace k platbě
1.11.2012	300 000,00	převod na účet správy
1.11.2012	-16 635,00	pojištění domu - čtvrtletní
2.11.2012	-4 250,00	správa 2
2.11.2012	-4 250,00	správa 1
2.11.2012	-4 250,00	správa 4
2.11.2012	-4 250,00	správa 6
2.11.2012	-4 250,00	správa 9
2.11.2012	-4 250,00	správa 10
7.11.2012	-12 000,00	správa 8 pololetní
7.11.2012	-26 000,00	správa 5 pololetní
14.11.2012	-120	telefon SVJ
15.11.2012	-2 125,00	údržba p. Šalda
15.11.2012	-10 000,00	úklid 2486-91 listopad
15.11.2012	-4 250,00	malování 2488/II
15.11.2012	-10 000,00	úklid 2486-91 prosinec
20.11.2012	-4 250,00	sádrokartony - 2487 - II
20.11.2012	-119	PRE
20.11.2012	-96	PRE
20.11.2012	-2 910,00	PRE
20.11.2012	-4 510,00	PRE
20.11.2012	-5 160,00	PRE
20.11.2012	-4 340,00	PRE
20.11.2012	-3 970,00	PRE
20.11.2012	-3 740,00	PRE
21.11.2012	-5 430,00	zahradník
21.11.2012	-135 561,70	Dalkia – říjen
26.11.2012	-7 080,00	zimní úklid – listopad
30.11.2012	-790	údržba p. Šalda - 2488,2491
30.11.2012	-103 590,00	PVK
30.11.2012	-62 480,00	PVK

Příloha č. 2 – Platné znění vyhl. 372/2001 Sb. s vyznačením navrhovaných změn

§ 2

l) přepočtený podíl spotřeby konečného spotřebitele – v procentech vyjádřený podíl konečného spotřebitele na spotřebě příslušné nákladové složky,

§ 4

Rozúčtování nákladů na tepelnou energii na vytápění v zúčtovací jednotce

(1) Náklady na tepelnou energii na vytápění v zúčtovací jednotce za zúčtovací období rozdělí vlastník na složku základní a spotřební. Základní složka činí ~~40~~ **30** % až 50 % a zbytek nákladů tvoří spotřební složku.

(3) Spotřební složku rozdělí vlastník mezi konečné spotřebitele úměrně ~~výši náměru měřičů tepelné energie nebo indikátorů vytápění s použitím korekce a výpočtových metod, které zohledňují i rozdílnou náročnost vytápěných místností na dodávku tepelné energie danou jejich polohou~~ **hodnotám přepočteného podílu spotřeby konečného spotřebitele vytápěných místností.**

(4) Rozdíly v nákladech na vytápění připadající na 1 m² započitatelné podlahové plochy ~~nesmí překročit u konečných spotřebitelů s měřením či indikací v zúčtovací jednotce hodnotu 40 % oproti průměru zúčtovací jednotky v daném zúčtovacím období~~ **musí u konečných spotřebitelů s měřením či indikací v zúčtovací jednotce odpovídat průměru zúčtovací jednotky v daném zúčtovacím období včetně započtení přípustné tolerance, tedy odchylky od průměrné hodnoty za celou zúčtovací jednotku. Přípustná tolerance odchylky od průměrné hodnoty je stanovena na -20 % jako spodní hranice, horní hranice není stanovena. Pokud dojde k překročení přípustných rozdílů, provede vlastník úpravu výpočtové metody uvedené v [odstavci 3](#) stanovené hodnoty odchylky, upraví se hodnota nákladů na vytápění na 1 m² započitatelné plochy na 80 % průměrné hodnoty za zúčtovací jednotku. Pro horní hranici není limit stanoven a konečný spotřebitel hradí plnou výši nákladů na vytápění.**

Zápis z prohlídky ploché střechy objektu

Objednatel: Společenství Petržilkova 2486-2491
Petržilkova 2490
158 00 Praha 5

IČO: 26759331
kont. osoba: Šárka Kotačková
mobil:
e-mail: petržilkova.svj@seznam.cz

Objekt: **Bytový dům, ul. Petržilkova 2486-2491, 158 00 Praha 5**

1. Zadání

Požadavkem objednatele byla provedení kontroly stavu ploché střechy objektu a vyhotovení zápisu z prohlídky.

2. Podklady

- [1] ČSN 73 1901 Navrhování střech – Základní ustanovení
- [2] ČSN 73 0600 Hydroizolace staveb – Základní ustanovení
- [3] ČSN 73 0606 Hydroizolace staveb – Povlakové hydroizolace – Základní ustanovení
- [4] ČSN 73 3610 Navrhování klempířských konstrukcí
- [5] Publikace, montážní příručky a technické listy užitých materiálů společnosti DEK a.s.
- [6] Prohlídka a fotodokumentace střechy

U předpisů a norem platí poslední znění včetně novelizací a změn vydaných k datu zápisu.

3. Popis

V roce 2007 bylo provedeno zateplení obvodových stěn objektu a oprava střechy (dodatečné zateplení, provedení nové hydroizolace). Předmětem prohlídky byla střešní konstrukce.

Střecha je po opravě řešená jako plochá nepochůzná dvouplášťová s uzavřenou vzduchovou vrstvou. Povlaková krytina je z asfaltových pásů. Dle informací od objednatele nejsou známy vlhkostní poruchy související se zatékáním skrz střešní konstrukci.

Dne 25.9.2012 byla technikem DEKPROJEKT s.r.o. provedena vizuální kontrola střechy, kontrola stavu povlakové krytiny, tmelení, oplechování, opracování detailů.

4. Zjištěné skutečnosti

- Povlaková krytina v ploše střechy nevykazuje poruchy, v rámci kontroly nebyly zjištěné netěsnosti spojů asfaltových pásů. V oblasti kolem střešního vtoku nad sekci 2491 bylo patrné místo, kde horní asfaltový pás není plnoplošně nataven k podkladnímu pásu, vznikla tady vzduchová boule (foto /3/).
- V ploše střechy nebyly zjištěny vlny nebo vrásky, které by bránili odtoku vody. Lokálně se v koutech u atik, mezi atikou a VZT komorou a na dalších místech v ploše střechy nachází nahromaděný břídlivý posyp z krytiny (foto /17/).
- Nad jednou komorou VZT chybí krycí hlavice potrubí odvětrání kanalizace (foto /4/).
- Tmelení v místě styku plechových prvků (foto /5,6/) nebo krycí lišty na stěně strojovny výtahu (foto /7/) je na konci své životnosti, lokálně je popraskané, degradované, u VZT komor se odděluje od podkladů. V těchto místech je umožněn transport vody do konstrukcí. Některé kotvicí prvky krycí lišty nejsou dotaženy na doraz (foto /7/).
- U oplechování atik byly lokálně nalezeny místa, kde se drží voda, jsou viditelné stopy po kalužích vody (foto /8,9,10/). Byly patrné místa, kde chybí krycí klobouček kotevního prvku a hlava kotvy je zasažena korozí (foto /8/).
- Veškeré odvodňovací prvky (střešní vtoky) jsou opatřeny krycí vtokovou mřížkou (foto /3/).
- Asfaltové pásy na plastových větracích hlavících jsou opracovány nesystémově, oddělují se od podkladu (foto /12/). Pro stabilizace přířezů byly lokálně použity plastové stahovací objímky (foto /11/).
- Některé patky vedení bleskosvodu nejsou podloženy přířezy asfaltového pásu (foto /14/).

- Na oplechování okraje střechy strojovny výtahu nejsou asfaltové pásy nataveny plnoplošně, oddělují se od podkladu (foto /16/).
- Kovové konstrukce na střeše (ocelové žebříky, dveře strojovny) jsou lokálně zasaženy korozí, ochranný nátěr se odlupuje od podkladu (foto /18/).

5. Vyjádření

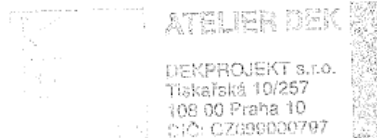
Pro dosažení hydroizolační funkčního střešního pláště a navazujících konstrukcí je nutno provést následující opatření:

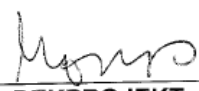
- V místě, kde se nachází vzduchová boule, je potřeba bouli proříznout, v případě zjištění zadržené vody oblast vysušit a pás plnoplošně natavit na podklad. Vyřezaná část se následně překryje plnoplošně nataveným přířezem asfaltového pásu s ochranným posypem.
- Z důvodu zabránění zadržování vody na střeše doporučujeme provést vyčištění střechy od zanesených nečistot a nahromaděného břidličného posypu.
- Je nutné doplnit chybějící krycí hlavici potrubí odvětrání kanalizace nad VZT komorou.
- Je nutné obnovit tmely v spárách – tmely musí být pružné bez trhlin, spojené s oběma povrchy. Je nutné odstranit staré tmely a spáry nově zatmelit pružným PU tmelem.
- V místech, kde se drží kaluže vody na oplechování atiky, doporučujeme zvážít provedení přespádování koruny atiky tak, aby k zadržování vody nedocházelo. Voda zadržovaná na klempířské konstrukci zvyšuje riziko případných vlhkostních poruch a snižuje životnost konstrukce (koroze).
- Větrací hlavice doporučujeme opravit asfaltovým pásem pomocí tzv. kalhotek (princip – viz příloha č.2). V místě ukončení spáry zatmelit, dále doporučujeme sevření nerezovou stahovací objímkou.
- Doplnit chybějící přířezy asfaltových pásů pod patky vedení bleskosvodu.
- Na okrajích střechy strojoven výtahu natavit asfaltové pásy na oplechování, před natavením je potřeba povrch plechů očistit a nanést penetrační nátěr.
- Na ocelové konstrukce střechy (žebříky, dveře) doporučujeme nanést nový ochranný nátěr.

6. Závěr

Je nutno provést opatření dle kap. 5. V případě, že se provede oprava dle kap. 5, lze konstatovat, že střešní plášť bude **hydroizolačně funkční**.

V Praze dne 30.9.2012




za DEKPROJEKT, s.r.o.

Ing. Peter Monos
+420 733 168 314
peter.monos@dek-cz.com