

Shromáždění vlastníků dne 28/3 2017 (Pozvánka ze dne 13/03 2017)

1. Registrace vlastníků BJ
2. Volba zapisovatele a hlasovací komise
3. Plné moce pro jednání shromáždění vlastníků (upozornění viz níže)
4. Seznámení s plánovanou realizací, termíny, procesy, omezení
5. Parametry pro pokládanou dlažbu lodžii z pohledu dodavatele
6. Informace o platbách (přijetí usnesení)
7. Schválení aktualizovaného rozpočtu (přijetí usnesení)
8. Dotazy a diskuse

Add1.) Registrace přítomných: Přítomných

Usnášení schopnost:

Add2.) Volba zapisovatele :

Hlasovací komise:

Add3.) Kontrola plných mocí :

Add4.) Seznámení s plánovanou realizací:

Důvod svolání toshromáždění plyne z obsahu pozvánky. Jde o nezbytnou dlouhodobě plánovanou rekonstrukci lodžii BJ 3+1, které jsou podle prohlášení vlastníka sice v individuálním využívání BJ, ale přitom jejich konstrukce náleží do společné péče o plášť objektu. Rekonstrukce po cca 33 letech vlivu povětrnostních podmínek je, u dosud neošetřených lodžii na „hraně“ a ohrožuje stavbu jako celek. Přijímat tuto nezbytnou rekonstrukci jako zbytečně nákladnou investici je neuvážené pohodnocení, okolností.

Na minulém shromáždění byl vlastníky schválen dodavatel PSP.ADV, se kterým bylo zahájeno jednání a v současné době jsme před podpisem SOD. Lze tedy již představu konkretizovat detailněji, ikdyž pochopitelně může ještě dojít některým posunům např. u termínů. Podle ohlášení stavby podanému ke SÚMČ11 máme zájem akci provést v termínu do „prázdnin“, tedy se zahájením cca 17/4 – 1/5 a ukončení po 60 dnech k 1/7 resp. nejpozději k 15/7.

Celé akci musí předcházet demontáž stávajících zasklení, na které je dohodnuta specializovaná firma pro „OPTIMI“. Té byl předán přehled zasklení a telefonických kontaktů u jednotlivých vlastníků resp. těch, kteří je výboru předali. Demontáž zasklení proběhne přes byty, uskladnění zasklení pro vyloučení poškození, je nutné přímo v BJ. Pro mechanické vedení tj. horní a dolní lišty pak lze využít prostor v této schůzovací místnosti pro jejich nesnadnou manipulovatelnost. Budou sejmuty, spuštěny s využitím lávek a uloženy s označením jmény. Do té doby musí být deponovány na lodžích, aby se vyloučilo jejich poškození.

Demontáž zábradlí probíhá ze závěsných lávek souběžně vždy v krajní a dvou prostředních sekcích objektu. Po demontáži platí absolutní zákaz vstupu na nechráněnou lodžii. To si každý vlastník musí zajistit sám na svou odpovědnost, doporučuje se demontáž vnitřní kliky dveří. Součástí etapy demontáže vždy v sekci 1 a 1/2 vchodu bude během 4 týdnů následovat stavební ošetření podlah, jejich vyrovnaní a položení dlažby. Dojde také k ošetření vnitřních boků lodžii do hloubky cca 20cm v návaznosti na začištění fasády čelních plochy panelů v plnohodnotné skladbě omítkoviny, tedy ne pouhým přebarvením.

Následně bude lze osadit nové zábradlí a provést osazení okapniček pod úroveň dlažby na místo stávajících nefunkčních chrličů.

Finálním krokem bude zpětná montáž zasklení stávajících 15 lodžii, kterou je bohužel nutné opět provádět přes byt, jednak protože se může montáž protáhnout i přes dovolené, ale i pro nezbytnou přímku provedení vlastníkem.

Add5.) Parametry pro pokládanou dlažbu

Budou nabídnuty dvě barevné modifikace, světlá a tmavá. Po konzultaci s dodavatelem došlo k upřesnění požadavků pro individuální dodávky dlažby. V zásadě jsou odmítnuty dlažby, které nebudou doloženy certifikátem o mrazuvzdornosti, protisluzovosti za mokra, a nebudou-li mít

tloušťku 9mm. Navíc musí být i v dostatečném množství m2 s ohledem na prořez anebo i možnou destrukci při manipulaci. Vyloučeny jsou dlažby z maloobchodu typu OBI apod., protože minimálně nesplňují tyto nároky, které jsou nezbytné pro záruku položení. Jako protiváhu lze kromě dvou základních typů nabídnout individuálně i několik dalších, ale v jiné cenové kategorii. To však musí být projednáno v dostatečném předstihu, jinak to nebude akceptováno, stejně jako jiné, např. foliové plochy z plastu či různé typy nátěrů. Takové povrchy dlouhodobě negarantují dostatečnou odolnost pro podkladovou hydroizolační vrstvu. Prováděcí firma se pak vzdává záruky.

Krytí rozpočtu z momentálních prostředků SVJ je **dostatečné v původně prezentovaném rozsahu pro zábradlí, renovace čel a hydroizolace**. Dlažby samotné, jak bylo opakovaně předesláno náleží podle prohlášení vlastníka do vlastníckví konkrétní BJ. Je tedy nutné provést jejich úhradu ve výši 7.800,-Kč besprostředně k zahájení akce na účet SVJ, abychom nebyli insolventní. Pokud jde o pocit, že si kupujete něco, **co musíte** a nelze si přitom vybrat podle vlastního vkusu, je nutné si uvědomit, že je to naprosto adekvátní stavu, kdy by se léta šetřilo a prot aby se to pořídilo ze společné kasy. Navíc to pak uhradí i garsoniéry, které lodžie nemají.

Finance nezbytné pro krytí vlastní dlažby dosahují při 37 lodžích téměř 300.000,- a proto je zásadní provést jejich úhradu, ne-li přímo předem, pak nejpozději do 1 měsíce po zahájení rekonstrukce.

Kromě prezentovaných nákladů mohou v případě výskytu statických nedostatků během rekonstrukce náklady pochopitelně narůst. I z tohoto důvodu nelze platit něco ve splátkovém kalendáři po několik měsíců.

Add6.) Informace o platbách a stručná rekapitulace nákladů:

1	lávky			2ks =18m	101 000 Kč
2	demontáž zábradlí + chrličů			48	21 500 Kč
3	bourání lodžie	1 440		37	53 280 Kč
4	příprava podkladu + penetrace			37	32 200 Kč
5	rekonstrukce podlahy	15 500		37	573 500 Kč
6	omítkovina na čelech				70 000 Kč
7	sanace prvků			6	50 000 Kč
8	zábradlí 1,190.000,-			48	1 190 000 Kč
9	okapnice			48	112 100 Kč
10	dem+mont. zasklení			15	122 000 Kč
11	stavební dozor				40 000 Kč
	celkem rozpočet k tíži SVJ				2 365 580 Kč
	rezerva 5% skryté vady		(jako výpočet)	118 279	2 483 859 Kč
	dlažba Tauris s pokládkou (zpět)	7 800		37	288 600 Kč
	CELKEM k tíži SVJ				2 195 259 Kč

Add7.) Návrh usnesení dle bodu 6 a 7

Usnesení 1 : -schválení aktualizovaného rozpočtu

SV schvaluje na rekonstrukci lodžii disponovat částkou dle dodaného rozpočtu a odhadovaných víceprací ve výši 2, 484.000,- Kč s 5% rezervou na nenadálé události.

Usnesení 2 : - schválení platby za dlažbu na lodžích (37ks)

SV schvaluje nezbytný spolupodíl přímé úhrady vlastníků ve výši předpokládaných **7.800,- Kč** pro dlažbu doporučenou. Tento „doplatek“ může být diferencován podle osobního požadavku vlastníka s ohledem na jím vybraný odlišný typ dlažby, nebo za více-práci při dodání dlažby vlastní. Pro určený typ dlažby je přitom nutno platbu provést nejpozději do 1 měsíce po zahájení rekonstrukce na účet SVJ, odkud bude předisponován dodavateli. (skladba **VS 333vchodBYT**)

Usnesení 3 : - pro nerelizované lodžie (11ks)

SV bere na vědomí a souhlasí, že pro lodžie na nichž nebude provedena rekonstrukce hydroizolace a pochozí vrstvy lodžie při výměně jejího zábradlí, existuje možnost, že takovou rekonstrukci bude třeba realizovat v budoucnosti jakožto neodkladnou opravu ve stejném rozsahu v případě výskytu problémů se zatékáním. Vlastníci těchto lodžii se pak zavazují provést ji ve spolupráci s SVJ ve stejném rozložení nákladů na její opravu.