

Zápis ze schůze výboru Společenství vlastníků (dále jen SVJ) Koněvova
2414/153 - 2417/159 konané dne 19. 8. 2015

Přítomni: Daniel Frost, Pavel Kafka, Lucie Nemešová

Program jednání:

1. **Kontrola úkolů ze schůze Shromáždění SVJ (13. 5. 2015)**
2. **Rekonstrukce teras**

1. **Kontrola úkolů ze schůze Shromáždění SVJ (13. 5. 2015)**

	Úkol - popis	Vyřešeno
1	S p. Gabulou je potřeba dořešit odvoz věcí ze sklepních prostor.	ano – SMP, vyřešil p. Kafka
2	P. Votruba – vyřešit topení u záchodové stoupačky	ano – udělají UNITOP, vyřešil p. Kafka
3	Ve vchodu č. 153 je potřeba opravit zámek ve dveřích do dvora.	ano – SMP, vyřešil p. Kafka
4	Ve všech vchodech a zejména ve vchodu č. 159 je potřeba po zimní sezóně seřídít zavírače dveří („BRANO“).	ano – SMP, vyřešil p. Kafka
5	Je potřeba dát úklidové službě klíče od sušárny ve vchodu č. 157, aby v těchto prostorách mohla rovněž zajišťovat úklid.	ano – vyřešil p. Kafka
6	Brána do dvora – problém s parkováním aut vyřešen, přetrvává problém s kuřáky. P. Kafka má vytipovanou bránu v ceně cca 12 tisíc Kč. Shromáždění souhlasilo s její instalací.	Řešil p. Kafka – dořeší p. Frost, zajistí vyjádření památkové péče, zda může být brána v horní části dvora
7	Schránky – ve vchodu č. 159 jsou již vyměněny, v plánu výměna schránek i v dalších zbývajících vchodech.	ano – vyřešil p. Kafka společně s p. Tichým
8	Popelnice – přístřešek nelze instalovat, neboť se jedná o pozemek Hl. m. Praha, zatím nenalezeno vhodné řešení, odloženo.	ano – vyřešil p. Kafka
9	Ve vchodu č. 155 se objevily šváby – je potřeba zkontrolovat hydrant mezi 4. a 5. patrem.	ano – SMP, vyřešil p. Kafka

2. **Rekonstrukce teras**

Jednání se zástupci firem, které se účastní výběrového řízení na rekonstrukci teras, se rovněž účastnil p. Černý.

Celkem se přihlásilo 8 firem, z toho 5 dodalo nabídku. Po výzvě k doplnění požadované dokumentace byly na osobní jednání přizvány následující společnosti:

- Alfa stav PV s.r.o.
- Pilík HSV + PSV s.r.o. – omluven, p. Černý domluví náhradní termín
- Vianor s.r.o.

Do výběrového řízení se od poslední schůze Výboru přihlásila společnost MKM. Po shodě všech členů Výboru byla rovněž přizvána na jednání.

- MKM výškové a stavební práce, s. r. o.

Během jednání byly s pozvanými společnostmi diskutovány následující body:

- reference
- aplikace terčové dlažby a fóliového systému a konečná cena realizace rekonstrukce

- – původně nebylo součástí zadání, nutná úprava cenových nabídek
- zábradlí a přepážky
- logistika materiálu a přístup na terasy
- navrhovaný postup rekonstrukce
- záruka proti protečení vody do bytů při nepříznivém počasí
- inženýring (příprava projektu pro památkovou péči, zajištění případného záboru, plán BOZP¹ apod.)
- fakturace
- termín zahájení rekonstrukce

MKM výškové a stavební práce, s. r. o. + p. Burian (17:15 – 18:00)

- referenční stavby: Haltýř – předložili ukázkové fotografie, Skořepka – předložili ukázkové fotografie; p. Kafka požádal o kontakt na stavbu Korunní a rovněž o dodání ukázkových fotografií v elektronické podobě
- fóliový systém je již zakalkulován v podané nabídce, terčová dlažba je dle nich dobrá volba (dřevoplast nedoporučují, jedná se o nákladný materiál)
- p. Frost se ptal na zanášení nepořádku pod dlažbu – v okolí domu se nenachází tolik stromů, že by to představovalo relevantní překážku položení terčové dlažby (1x za 2x roky vyčistit prostor pod dlažbou „vapkou“)
- zábradlí ani přepážky (jsou na míru) nebude potřeba během rekonstrukce odendávat, jejich pracovníci se všude dostanou rukama
- logistika materiálu by probíhala venkem (výtah – zábor netřeba), pracovníci domem a přes střechu (chodníček z OSB desek), přístup pracovníků venkem by byl honorován částkou navíc
- je potřeba dořešit zázemí pro pracovníky (v domě x buňka venku)
- navrhuji etapovou rekonstrukci (zaplachtování teras v případě nepříznivého počasí -> vybourání -> hydroizolační stěrky -> spárové betony -> fóliový systém -> posun k další části)
- dále navrhuji výměnu izolace – je zapuštěná do atiky, ořez, odhadovaná tloušťka bude 1,5 mm (uvidí se pod odkrytí – dlažba bude 3,5 cm a beton 4 cm, volný prostor se vyplní izolací) a materiál pórobeton (tolik nezatíží terasy jako současná izolace)
- upozorňují na případný problém s pokládáním fólie u dveří z terasy do bytu – je potřeba vytvořit „vanu“, aby byl možný pozvolný odtok do atiky a následně do odtokového potrubí
- záruka proti protečení vody do bytů při nepříznivém počasí: navrhuji buď flexi rouru částečně potaženou po plechu přes atiku, anebo svod přes třetí terasu – to by bylo potřeba ještě dořešit, jak by se to udělalo; pro případ jimi způsobených škod jsou pojištění
- inženýring: je potřeba provést ohlášku rekonstrukce (údržbové práce) – jsou schopni zajistit kompletní inženýring včetně základního projektu pro památkovou péči i plánu BOZP
- fakturace: zálohovou fakturaci nevyžadují, souhlasí s dílčí fakturací; jsou určité položky, které se hradí zálohově, např. inženýring
- termín zahájení rekonstrukce: první část na podzim (fóliový systém – po fólii lze chodit), druhou na jaře (dlažba), nebo udělat terasy na hlavní a zbytek na jaře; v zimě nelze betonovat, jsou schopni pomocí chemických přípravků rekonstrukci urychlit (nedoporučují)
- účast ve výběrovém řízení: o poptávce se dozvěděli až později a to na tip (nikoli z e-poptávek)

p. Vanin – Vianor s.r.o. (18:00 – 18:30)

- návrh vlastního rozpočtu, vyzván k doplnění dle zadaného vzoru rozpočtu a rekalkulaci nabídky reflektující nové skutečnosti (požadavek terčové dlažby), vč.

¹ plán BOZP – zpracovává SVJ (jako investor) pro jakékoli dělníky v případě výškových prací nad 10 metrů, může přijít kontrola, plán je platný do doby změny charakteru střechy

zahrnutí předchozích požadavků (oprava žlabů - atika, tepelná izolace) a kalkulace veškerých nákladů (klempířské práce, logistika materiálu apod.)

- referenční stavby: vyzván k doplnění referenčních staveb vč. kontaktů
- použití terčové dlažby a fólie by neměl představovat velký rozdíl v cenové nabídce – rekalkulace; doporučuje použití terčové dlažby „40“ (dobré zkušenosti), dále dotaz, jestli má SVJ konkrétní požadavek na výrobce fólie – nemáme, očekáváme doporučení
- zábradlí není potřeba odendávat, přepážky jsou staré, měly by se renovovat – navrhuje je sundat i kvůli usnadnění manipulace - není však nutné
- logistika materiálu i přístup pracovníků na terasy by probíhal venkem (materiál by se přepravoval ze dvora výtahem, pracovníci by chodili přes lešení – 1 kus), ve dvoře by se postavila buňka, kde by se jak uskladnil materiál, tak bylo zázemí pro pracovníky
- záruka proti protečení vody do bytů při nepříznivém počasí: při větším dešti to nemohou garantovat (když by se něco poškodilo, opraví to), svody se samozřejmě zabezpečí; vše se uvidí, až po odstranění dlažby a betonu, izolace by se poškodit neměla
- navrhuje ponechat starou izolaci a na ni položit nový beton; podkladní beton bude potřeba v každém případě, aby to bylo vyspádované (izolace by sice měla být vyspádovaná, ale nikdo neví, kde ta izolace je, je potřeba počkat na odstranění betonu – v nabídce je vybourání na 4 cm betonu, nevidí smysl v tom to vybourávat a dávat to tam znovu)
- inženýring: ohláška i projekt pro památkovou péči jsou zahrnuty v cenové nabídce, nicméně pro to potřebují časový prostor, BOZP plán jsou schopni zajistit, cenu by případně doplnili
- fakturace: zálohovou fakturaci nevyžadují, souhlasí s dílčí fakturací

Alfa stav PV s.r.o. (18:30 – 19:00)

- rozpočet, který byl součástí podané nabídky, není finální – je postaven na jejich představě, která ovšem nemusí plně odpovídat našim požadavkům; preferují vypracování konkrétního projektového záměru, který by rovněž zahrnoval aktualizaci některých cenových položek dle nových skutečností
- referenční stavby: Akademie věd ČR, Nemocnice Na Bulovce; mají rovněž referenční listy – byli požádáni o doplnění referenčních kontaktů
- dotaz na preferovanou technologii (fóliový systém + dlažba) – nemáme, očekáváme doporučení; fólii dodává jejich subdodavatel (lze upravit dle domluvy)
- zábradlí a přepážky bude potřeba z důvodu návrhu jiného ukotvení po rekonstrukci odstranit; u přepážek navrhuji tahokov namísto vysklení – dořešit přepážky v budoucnu, nyní nejsou předmětem jednání; ještě jednou se na přepážky půjdou podívat, jestli je bude potřeba odendávat (domluví se na termínu s p. Černým)
- přístup na terasy: shozy a výtah budeme potřeba kolem celého domu
- záruka proti protečení vody do bytů při nepříznivém počasí: nenavrhují žádné konkrétní řešení (počítají s tím, že by se v době po vystěrkování a před vyspádováním pod dveře nalepila lepenka), chce to nejdříve připravit projektový záměr
- inženýring: doplnit do cenové nabídky (ohláška, projekt pro památkovou péči); BOZP dle jejich názoru řeší pouze oni, oni nám naučtují pouze případná omezení prací z naší strany
- dle jejich názoru bude potřeba požádat i o zábor, ale rovněž získat povolení na instalaci žlabů (z druhé strany atiky) - požádání, ať obojí rovněž zahrnou do cenové nabídky
- dále navrhuji, že si práci na této stavbě připojistí (jsou pojištěni na 10 mil. Kč) a rádi by instalovali nad vchody stříšku (z bezpečnostních důvodů)

Úkoly, které vplynuly ze schůze výboru SVJ:

- p. Kafka pošle pozvaným společně email s výzvou k dodání referenčních kontaktů a ukázkových fotek referenčních staveb a osobně navštíví vybrané referenční stavby

- p. Černý domluví náhradní termín jednání s panem Pilíkem, a to v týdnu od 24. 8. 2015
- p. Černý zajistí koordinátora BOZP, který pro SVJ vypracuje plán BOZP
- dořešit, kdo připraví základní projekt rekonstrukce pro památkovou péči (změna odvodu vody) – možné zadat firmě, která bude rekonstrukci provádět
- p. Vanin doplní do středy 26. 8. 2015 rozpočet dle zadaného vzoru a upraví nabídku dle nových skutečností, jinak bude společnost Vianor vyřazena z výběrového řízení
- p. Černý pošle zástupcům společnosti Alfa stav PV email s rekapitulací všech požadavků, které po nich chceme (aktuální cenová nabídka, reference apod.)
- společnost Alfa stav PV upraví do středy 26. 8. 2015 nabídku dle nových skutečností, jinak bude společnost vyřazena z výběrového řízení

V Praze dne 19. srpna 2015

Zapsala: Lucie Nemešová
Ověřil: Pavel Kafka