

ZÁPIS Z JEDNÁNÍ VÝBORU

SVJ Štouračova 17, 19, 21, Brno

Termín: 16. listopad 2011 18:00
Místo: soukr. byt Milana Zámečnicka
Přítomni: Šorm, Kubiš, Štěrbová, Zámečnick, Hanzíková, Slezák, Valíček (za kontrolní komisi)
Hosté: -

1. Výbor v počtu 4 osob za účasti kontrolní komise je usnášeníschopný.
2. Téma přerušené e-mailové diskuze k zápisu na minulém výboru – Ing. Kubiš potvrdil svá slova z e-mailu, ve kterých považuje své technické podklady za dostatečné a navíc dodal vlastní text dopisu výzvu, protože postrádal reakci dr. Šorma. Dr. Šorm i Ing. Zámečnick jsou mínění, že technické podklady nebyly dostatečné k tvorbě výsledného dokumentu. Tento spor není možné diskuzí vyřešit, proto do budoucna bude jako řešení přijat konsensus – jeden dokument bude kompletně připravovat vždy jen jeden člověk s jednou odpovědností a následně bude dokument komentován všemi členy výboru.
3. Předseda výboru apeloval na kontrolní komisi, aby se setkala a vyjasnila si způsob zastupování kontrolní komise na výborech (vhodný je jeden zástupce vždy na celý výbor) a jejich roli v autorizaci a ověřování zápisů z výboru a ze shromáždění. Na ověření zápisu prof. Dubem z minulého shromáždění čekáme dosud, kontrolní komise musí potvrdovat i to, že obsah zápisu odpovídá obsahu jednání. Kontrolní komise si vyměnila kontakty na sebe a dodá zápis z příštího jednání pro účely archivace.
4. Byl diskutován znovu projekt revitalizace – dle mínění Ing. Kubiše projektant (Stavoprojekta) nepřipustila v průběhu projektování variantní levnější řešení, jak bylo požadováno v původní poptávce, Ing. Zámečnick toto sporuje – projekt byl dokonce reklamován a v rámci reklamačního řízení jsme žádost na levnější řešení nevznesli (Ing. Kubiš – dle jeho názoru jsme vznesli žádost na úsporu dílčích částek – nepřepřevování kačírku nahoru a dolů, nekupování nových dlaždic, ale pouze na část střechy, změnit atikový plech na řešení s OSB deskou, která je dokonce v typovém řešení výrobce HI systému), byť ochota projektanta zde byla.

Dle mínění Ing. Kubiše však Stavoprojekta stanovila, že navržené řešení je podle nich (projektantů) jediné správné a jediné za takové se podepíše jako projektant. Ing. Zámečnick dále zhodnotil, že jsme však chtěli řešení kvalitní, což potvrdil na jednání i Ing. Kubiš. Ing. Kubiš nesouhlasí, že řešení střechy v těchto materiálech je jediné řešení na trhu, na jednání s projektantem pak vystupoval pouze v roli technického poradce, nikoliv jako zástupce investora a potvrdoval pouze technickou kvalitu, nikoliv naše požadavky.

Veškeré pochybení vidí ve špatně nastavené smlouvě s projektantem. Dr. Šorm i Ing. Zámečnick nesouhlasí, na jednání považovali souhlas Ing. Kubiše (uvedeno v předchozím odsouhlaseném zápisu) za souhlas s technickými požadavky výboru. Zástupkyně kontrolní komise dr. Hanzíková

dává za pravdu Ing. Kubišovi, že se vyjadřoval čistě technicky, avšak z jednání měla dojem, že požadavky výboru byly splněny a je realizováno to, co výbor chtěl.

Dovětek Ing. Kubiše k bodu zápisu: je potřeba si uvědomit, že na základě skutečně podepsané smlouvy s projektantem byla navržena funkční a technicky správné řešení střechy – což také na jednáních potvrdil. Ve smlouvě však již nebyla možnost chtít po Stavoprojektě dvojí práci – dvě naprosto odlišné varianty střech z různých materiálů, která by mohla vést k optimalizaci nákladů pro dům. Dvojí práci za cenu jedné práce však nikdo neprovede, pokud to není zaneseno ve smlouvě. Že si tedy můžeme vymýšlet „všechno možné“ nad rámec smlouvy, jak píše dr. Šorm ve větě „byť ochota projektantů zde byla“, mu uniká, neví, čím naznačila Stavoprojekta, že to zadarmo přeprojektují na úplně celou jinou variantu?

Dovětek dr. Šorma k diskusi o zápisu: Dvojí práci za jednu cenu nelze rozumně požadovat ani na jednání o smlouvě, doporučuje příště účast Ing. Kubiše na jednáních. Vyjádřil pouze závěr jednání s ředitelem projekční společnosti (Stavoprojekty), který byl na jednání ochoten realizovat změny, které by výbor požadoval – nebyl diskutován rozsah, ale také nebyly takové požadavky mimo „dílčích kosmetických změn“ a odstranění zateplení strojoven vzneseny. Zateplení strojoven výtahů bylo přeprojektováno zdarma. Mrzí jej, že výbor ústy technické komise, zejména Ing. Kubiše, takové změny ani nenavrhl – nemohl tušit, že Ing. Kubiš na jednání nebyl z pozice místopředsedy, ale z pozice technického poradce.

5. Na základě vzrušené diskuze a nového kola vzájemného obviňování oznámil dr. Šorm, že v závěru příštího shromáždění hodlá rezignovat na svou funkci – práci předsedy i člena výboru chtěl dělat, ale nemůže souhlasit s postupem Ing. Kubiše, který u důležitých jednáních není, následně nesouhlasí s výsledkem, který je dojednan v rozporu s jeho podklady a vinu pak jednoznačně vidí na těch členech výboru, kteří se jednání účastní. Navíc nesouhlasí s jeho pojetím komunikace s projektantem a hodlá znovu požádat shromáždění o zvážení, jaký výbor jej má zastupovat. Upozornil dále zbylé členy výboru, že budou nuceni zvolit si předsedu co nejdříve po jednání shromáždění, aby bylo možné změnit osobu předsedy v obchodním rejstříku.
6. Ing. Kubiš seznámil přítomné, že z výběrového řízení vyplývá, že existuje návrh některých dodavatelských firem na redukci celkových nákladů záměnou materiálů za jinou technologii (o cca 15%), je to však nutné požadovat. Jeho navržený postup je: udělat změny v projektu, některé odsouhlasit s projektantem a realizovat akci podle upraveného projektu – na základě dřívějšího jednání se Stavoprojektou však toto povede ke ztrátě záruky, což potvrdila i předsedkyně kontrolní komise dr. Hanzíková. Ing. Zámečník nesouhlasí s tímto přístupem Ing. Kubiše, na kterém Ing. Kubiš trvá.

Dovětek Ing. Kubiše: Nesouhlasí s větou o ztrátě záruky, neb si myslí, že jsme se jako výbor shodli na postupu, že kompletní změna materiálů bude vždy diskutována s projektantem jako s autorským dozorem.

Dovětek dr. Šorma k diskusi o zápisu: zápis vychází z faktu, že stále existuje tvrzení Ing. Kubiše, že můžeme v projektu dělat některé typy změn sami – nespouje fakt, že na změnu materiálů Ing. Kubiš uznal potřebu souhlasu projektanta. Dr. Šorm zjistí přesné podmínky, kdo nese odpovědnost za konkrétní typy změn v projektu od nezávislých stavebních a projekčních firem a na příštím jednání výboru SVJ přednese.

7. Ing. Zámečník oznámil, že se připojí k dr. Šormovi s rezignací na člena výboru na konci příštího shromáždění. Tímto poklesne počet členů výboru pod 3 a bude nutné urychleně dovolit nové členy a zvolit nového předsedu výboru.
8. Následovala krátká diskuze o úsporách nákupem levnějšího polystyrenu od výrobce, ale požadovaný polystyren (s nakaširovaným asfaltovým pásem) v projektu je natolik unikátní varianta na trhu, že se nedá nakoupit kdekoliv. Toto řešení by přicházelo v úvahu spíše pro zateplení obvodových zdí (diskuze Ing. Zámečníka a Ing. Kubiše).
9. Znovu je diskutován levnější projekt, Ing. Kubiš vysvětluje jemu známé postupy z praxe – po konzultaci s dodavatelem se navrhne levnější řešení, které se pak proškrtá v projektu, některé věci se mohou pozměnit s projektantem a realizuje se stavba bez nutnosti dalšího výběrového řízení. Ani dr. Šorm, ani Ing. Zámečník s tímto postupem nesouhlasí – požadují všechny změny autorizovat s projektantem pro zajištění záruky, a pokud dojde ke změnám v projektu, znovu provést výběrové řízení.
10. Kontrolní komise se přiklání na stranu hledání levnějšího řešení, dr. Šorm navrhuje hlasování, zda má výbor již nyní zahájit etapu hledání levnějšího řešení (bez projednání na shromáždění) – výsledek hlasování PRO 1, PROTI 2, ZDRŽEL SE 1. Návrh nebyl přijat a bylo tedy rozhodnuto, že na shromáždění bude předložen stávající projekt a shromáždění může rozhodnout o hledání levnější varianty a způsobu hledání.
11. Následovala diskuze o odtahových hlavicích – Ing. Kubiš navrhuje nahradit v projektu hybridní hlavice za samoodtahové nehybridní, není dle něj třeba kontaktovat projektanta, s čímž zásadně nesouhlasí nejprve Ing. Zámečník, později také dr. Šorm, neb nechceme přijít o záruku na projekt a chceme vyjádření projektanta. Ing. Kubiš tedy pro shromáždění připraví variantní řešení na základě poptání všech firem, které se přihlásily a zajistí vyjádření projektanta (Stavoprojekty), zda je nutné jejich přepracování projektu nebo bude možné toto učinit samovolně výborem – termín příští shromáždění vlastníků.
12. Pozemky – aktuálně by získání souhlasu stálo 200 tis. Kč, oba vlastníci jsou svolní, celý soudní proces se může táhnout ještě minimálně 4-5 let vzhledem k odvolávání, tedy není zřejmě jiná cesta. Ing. Zámečník varuje, že při růstu cen DPH může být tato cena levnějším řešením než vyčkávání. Ing. Kubiš navrhuje řešit smlouvu v okamžiku, kdy bude jistý stoprocentní souhlas s revitalizací. Dr. Šorm upozornil, že to může být vzhledem k aktuálnímu průběhu i za několik měsíců (březen 2012) a ochota vlastníků se může změnit. Navrhuje vyžádat si mandát hned a jednat na výboru dle uvážení, o podobě smlouvy můžeme začít vyjednávat. Při hlasování byly PRO 4, PROTI 0, ZDRŽEL SE 0, čili tento návrh byl přijat a bude předložen shromáždění.
13. Výběrové řízení na okna – Ing. Kubiš upozornil, že součástí nacenění není u většiny firem poinstalační zednické zapravení, bez kterého ceny nejsou srovnatelné. Aktuální cena lodžiové sestavy je mezi 10 a 15 tis. Kč bez DPH, ovšem položkový rozpis je u některých firem málo podrobný. Konsensuální rozhodnutí výboru je, že Ing. Kubiš požádá e-mailem firmy o doplnění ceny o tuto položku pro účely srovnání ceny u všech poptaných firem a přidá k e-mailu vysvětlující technický náčrt, který v projektu chyběl. O finálním výběru vhodného kandidáta rozhodne výbor na příštím jednání výboru SVJ.

14. Obklady nebyly některými firmami naceněny – na základě konsensu výboru Ing. Kubiš e-mailem poptá cenu u těch firem, které opomněly cenu zaslat, pokud některá firma neodpoví, nabídku výbor vyřadí. Výběrové řízení obkladů je spojené s okny – více viz bod 13 zápisu.
15. Střecha – na základě názory technické komise lze vyřadit nejnižší nabídku (Mamut-Therm) z důvodu zjevného podhodnocení některých položek rozpočtu (např. hromosvod) a nabídku THT-Build z důvodu příliš krátké záruky (36 měsíců) – tyto nabídky výbor shromáždění nedoporučí. Doporučí postupovat pořadím dle ceny u dalších nabídek – HB Delta, Adapta – výsledky výběrového řízení mohou být předloženy shromáždění s tímto názorem a vysvětlením technické komise – při hlasování PRO 4, PROTI 0, ZDRŽEL SE 0 – návrh byl přijat.
16. Technický dozor investora – Ing. Zámečník připravil a rozeslal několik dní před shromážděním materiál, který ale Ing. Kubiš a pí. Štěrbová nestihli prostudovat, bod bude tedy zařazen na příští jednání výboru a jmenovaní si materiál prostudují. Ing. Zámečník rozšíří návrh o formulaci, která bude vyžadovat nejen cenu za hodinu práce, ale také odhad počtu hodin práce TDI (tedy předpokládaný objem dle zakázky) s tím, že pouze společné jednání výboru a kontrolní komise může rozhodnout o navýšení ceny za TDI. Dále budeme požadovat po TDI dodání informace, zda do ceny počítá i své dopravní náklady (zejména časové). Výbor hlasováním PRO 4, PROTI 0, ZDRŽEL SE 0 rozhodl, že bude TDI vybírat pouze na část střecha v 1. etapě revitalizace (2. etapa zatím bez rozhodnutí), na zajištění ostatních částí budeme hledat interní zdroje – Průkopník, výbor.
 - a. Ing. Zámečník nejpozději 2 dny před příštím výborem zašle upravenou formulaci zadání TDI.
 - b. Ing. Kubiš ověří na SBD Průkopník, zda p. Hrozek může být náš TDI pro ostatní části a zda toto bude zdarma či zpoplatněné – výbor rozhodne na příštím jednání, do kdy tyto informace je nutné získat.
17. Dále je třeba zahájit práci na podkladech 2. fáze revitalizace, podklady pro výběrové řízení vč. příloh připraví Ing. Kubiš na lednové jednání výboru.
18. Příští výbor bude 1. 12. v 18:00, pokud nebude operativně přemístěn, budou-li materiály o oknech již shromážděny. Jednání se zúčastní člen kontrolní komise, jehož jméno dodá předsedkyně komise v předstihu před jednáním výboru.
19. Předpokládaný termín shromáždění SVJ se tímto posouvá na 15. 12. v 18:00 v MŠ Štouračova – Ing. Kubiš do příštího jednání výboru zjistí, zda v tomto termínu je ve školce volno.
20. V různém vystoupila pouze dr. Hanzíková, která je spokojena s profesionálním řízením výboru SVJ předsedou a žádá znovu zvážít příslušné rezignace. Dále vyslovila prosbu o kontakt prof. Duba s tím, že kdo jej osobně potká, má jej za paní doktorkou poslat, neb pan profesor nereaguje ani na emaily, ani na telefon, ani na písemné vzkazy.

Zapsal: M. Šorm

Ověřila: L. Hanzíková

Dále ověřovali: všichni členové výboru v e-mailové diskuzi