

ZÁPIS Z JEDNÁNÍ VÝBORU

SVJ Štouračova 17, 19, 21, Brno

Termín: 6. prosince 2011 18:00
Místo: prádelna Št. 19
Přítomni: Šorm, Kubiš, Štěrbová, Zámečník, Dub, Slezák (za kontrolní komisi)
Hosté: Šorm st.

1. Výbor v počtu 4 osob za účasti kontrolní komise je usnášeníschopný.
2. Ing. Kubiš v úvodu navrhl, aby byl zápis pořizován průběžně a ihned konzultována formulace do zápisu – dr. Šorm a Ing. Zámečník nesouhlasí, neboť i tak se výbor protahuje na 2 a více hodin, při souběžném psaní zápisu a diskuzím nad formulacemi bude výbor mnohahodinový, Ing. Kubiš se může vyjádřit k zápisu v připravené podobě a zveřejněn bude zápis až po odsouhlasení také z jeho strany.
3. Dr. Šorm dále informoval, že kontrolní komise sice zřejmě zrealizovala své zasedání, obdržel však zápis z „Revizní komise“, která však není ve stanovách definována. Požádal zástupce kontrolní komise o tlumočení předsedkyni kontrolní komise (t.č. v lázních), aby byl zápis zpracován v souladu se stanovami, tedy jako zápis z „Kontrolní komise“ – tištěný výtisk potřebuje vyvěsit na nástěnkách a zařadit do evidence SVJ a elektronický výtisk zveřejnit na webových stránkách. Do doby dodání nové varianty nemůže považovat zápis za kompletní a tudíž zasedání kontrolní komise (1x ročně povinné) za uskutečněné. *Zajišťuje: dr. Hanzíková, tlumočit bude prof. Dub*
4. Dr. Šorm informoval, že poskytl nabídky firem k prostudování svému otci – Ing. Milanu Šormovi st., který je hostem dnešního jednání a požádal jej o stanovisko k formálním i technickým požadavkům, neboť sám není dostatečně technicky kompetentní toto posoudit. Členové výboru nebyli proti zařazení této informace a vystoupení Ing. Šorma st. Předseda dr. Šorm upozornil, že tyto informace jsou alternativním názorem a ani výbor, ani kontrolní komise na ně nemusí brát zřetel. Nejsme také vázáni podmínkami veřejného sektoru na výběrová řízení a jeho formální náležitosti.
5. Ing. Šorm st. nejprve na výzvu předsedy diskutoval předložené materiály na revitalizaci střechy. Navrhuje vyřadit celkem 6 z 9 předložených nabídek pro nesplnění požadavků nebo jiné závažné nedostatky. Jmenovitě uvedeno následovně, u jednotlivých firem následovala také diskuze členů výboru a zástupců kontrolní komise:
 - a. THT-Build – přehozené položky v nabídce (požadováno bylo stanovené pořadí), příliš malá nabízená záruka, nejsou řešeny všechny položky – např. živичné izolace Glastek za 0 Kč, firma nemá žádné náklady na zařízení staveniště – opět 0 Kč, nabízí hlavice za mimořádně nízkou cenu – není jisté, zda se nejedná o jiné – nehybridní – hlavice). Ing. Kubiš vysvětlil, že při rozpočtování jsou často některé položky převedeny do položek práce (montáž) a podstatné jsou zejména kumulativní částky; Ing. Zámečník, dr. Šorm a Ing. Šorm st. však sporují a na příkladech ukazují nesoulad mezi montáží, vlastním materiálem a srovnáním s ostatními společnostmi.

- b. EKOIZOL Plus – dodaná nabídka není úplná (čestná prohlášení dle bodu B výzvy, pojištění, reference).
- c. Milan Koubek – nabídka nebyla úplná (chybí informace o záruce a platební podmínky), tyto věci lze získat dodatečně (informace Ing. Kubiš), avšak formálně nebylo splněno.
- d. MAMUT-THERM – společnost se zabývá spíše zateplením a nemá dostatečné reference v oblasti střech, avšak má nejnižší nabízenou cenu, což však nemusí být záruka kvality, jeho nacenění hromosvodu je nereálně nízké (obdobně i cena za VZT hlavice).
- e. PROFIPLAST – společnost nemá dostatečné reference v oblasti střech, odlišnosti v její nabídce mohou naznačovat, že podobné projekty (ploché střechy) typicky nerealizuje (cena materiálu Polydek je mimořádně nízká, obdobně i cena za položení tepelné izolace, cena za odvoz kačírku je zase extrémně vysoká – tyto ceny se takto nemohou reálně pohybovat).
- f. REAL SOLUTION – nabízená cena je nepoměrně vysoká k ostatním společnostem, avšak formálně je zcela v pořádku.

Dále Ing. Šorm st. uvedl, že zbývající společnosti – H&B delta, ADAPTA i STAVOPROJEKTA mají nabídky zpracované kvalitně a pokrývají naše požadavky ve všech kritériích. K jednotlivým společnostem dále uvedl tyto podrobnosti:

- a. H&B delta – velmi kvalitně zpracovaná nabídka, jako jediná má i položkový rozpočet hromosvodu a elektroinstalace vzduchotechniky, nevýhodou může být vzdálenost (Vsetín) v případě reklamací, společnost však realizuje zakázky v celé ČR, firma je velmi kvalitní na šikmé střechy, v případě takové realizace ji lze doporučit jako nejlepší variantu. Společnost nedodala doklad o certifikaci na práci s materiálem Dektrade, ale tento nebyl původně ve výzvě požadován. *Ing. Kubiš si vyžádá zaslání této certifikace nebo potvrzení e-mailem.*

Položka „úprava odvětrání kanalizace“ je výrazně nižší než u jiných společností (řádově), diskutována problematika cenotvorby, rizika při nedodržení ceny pro SVJ, dopadu na kvalitu v případě podcenění ze strany dodavatele, pravděpodobně neznalost tohoto typu panelového domu – *Ing. Kubiš požádá e-mailem společnost o dodání referencí na panelové domy našeho typu.*

- b. ADAPTA – obecně jsou velmi dobré zkušenosti, střechy pro ni jako subdodavatel realizuje p. Koubek – rozsáhlé zkušenosti v Bystrci. Certifikována na navržený materiál Dektrade (speciální materiál na izolace). Cena hromosvodu je výrazně nižší proti ostatním účastníkům, e-mailem potvrdila realizovatelnost vč. revize v uvedené ceně. Přesto výbor žádá o předložení položkového rozpočtu hromosvodu pro srovnání a kontrolu. Znovu byla diskutována problematika ceny práce a ceny materiálu, přístupu firem k subdodavatelům, obvyklá výše marží a stav hromosvodů a počty svodů těchto hromosvodů na ostatních domech v Bystrci.

- c. STAVOPROJEKTA – certifikována a s vysokými zkušenostmi na navržený materiál Dektrade (speciální materiál na izolace), dobré reference, ovšem vysoká cena a neřeší problematiku nadměrného počtu vtoků na střeše (projekt uvádí dvojnásobek oproti potřebnému počtu).
6. Výbor vzal poskytnuté informace Ing. Šorma st. na vědomí, jeho technickou komisí provedená analýza prací rovněž redukovala výše uvedené společnosti. Vzhledem k důležitosti cenového kritéria se výbor rozhodl zahájit jednání s uvedenými třemi dodavateli o cenových a dodacích podmínkách individuálně. Shromáždění bude informováno o tomto rozhodnutí, ale nebude vyžadován jeho souhlas. Tento návrh byl odhlasován PRO 4, PROTI 0, ZDRŽEL SE 0. *Dr. Šorm zajistí jednání s uvedenými společnostmi na měsíc leden 2012.*
7. Ing. Kubiš dále informoval výbor, že redukce projektu na nehybridní (pasivní, pouze samoodtahové) hlavice je ze strany projektanta Ing. Weignera možná, avšak tento ji nedoporučuje vzhledem k počtu dní, kdy jsou u nás nepříznivé povětrnostní podmínky (až 35 % roku). Ing. Kubiš s tímto názorem souhlasí a nedoporučuje redukovat projekt. Následovala diskuze o potřebnosti hlavic a o rekonstrukcích klapek/ventilátorů v bytech. Závěr výboru zní: hlavice jsou hygienický požadavek, který musí být realizován, rozdíl v ceně není zásadní (100 tis. Kč). Doporučená varianta jsou hybridní hlavice a takto budou navrženy shromáždění jako součást projektu.
8. Dr. Šorm seznámil přítomné se závěry ohledně záruk na projekt a dodávku – projekt je autorské dílo projektanta, za které projektant nese záruku. V případě vady v projektu se pak dodavatel zbaví odpovědnosti a investor (SVJ) uplatňuje pokuty (řešení vad) u projektanta. Pokud zadá investor (SVJ) projekt dodavateli se změnami neautorizovanými projektantem (libovolnými, vč. škrtání či náhrady hlavic), pak se zbaví odpovědnosti projektant a veškeré řešení vad je mezi výborem a dodavatelem. Pokud dodavatel neporušil všeobecně závazné normy či nepoužil nekvalitní materiál, je za chyby plně odpovědné SVJ – jeho rozhodovací orgán (výbor) a to i majetkově (výši jejich soukromých majetků). V případě požadavku změny na projekt musí k tomu dát projektant souhlas nebo musí udělit souhlas k tomu, aby toto učinil jiný zodpovědný projektant. Vždy je ale třeba souhlas ke změně projektu (i jiným zodpovědným projektantem) nebo se musí udělat projekt celý nový. Na základě těchto informací dr. Šorm jako předseda nepřipustí ztrátu záruky dodavatel – projektant a nedovolí neautorizované změny po dobu svého setrvání ve funkci.
9. Informace o revitalizaci oken – bod byl z minulé schůze přeložen vzhledem k absenci informací o zapravení (vnějším, vnitřním) – Ing. Kubiš zajistil informace od poptávaných firem. Nejprve byly předneseny informace technické komise (Ing. Kubiš, Ing. Zámečník):
- a. Technická komise navrhuje vyřadit MAMUT-THERM, RI OKNA a Plastová okna Novotný z důvodu příliš nízkých cen či nekompletních materiálů.
- b. Dále technická komise navrhuje vyřadit HT OKNA, neboť nabídka byla doručena jen e-mailem – po diskuzi technická komise navrhuje pouze zařadit HT OKNA pod čáru, neboť jsou s nimi bohaté zkušenosti (vstupní dveře domu, kde sice došlo k problémům – špatné zaměření, ale byly operativně vyřešeny).
- c. Technická komise dále navrhuje vyřadit THT-Build z důvodu krátké záruky a společnost Beveden – příliš krátká splatnost a nutnost zálohy (Ing. Kubiš navrhuje vykomunikovat možnost změny, ale i tak je společnost velmi drahá).

- d. Technická komise nakonec navrhuje vyřadit také společnost PROFIPLAST, která dodává velmi drahé obklady.

Technická komise navrhuje z 10 došlých nabídek ponechat dále 3 nabídky – ADAPTA, STAVOPROJEKTA a ING-BRNO.

10. Dále požádal dr. Šorm hosta Ing. Šorma st. o informaci o jeho srovnání nabídek na revitalizaci oken, informace byly diskutovány členy výboru:

- a. Ing. Šorm st. navrhuje vyřadit společnost THT-Build z důvodu krátké záruky, RI OKNA pro nekompletnost nabídky, Plastová okna Novotný pro velmi nízké nacenění obkladů (nepřiměřené vzhledem k rozsahu prací, nabídka vnitřního parapetu, který se ale nebude realizovat), HT OKNA pro neúplnost nabídky a nedodržení požadavku na písemnou nabídku a na absenci referencí (Ing. Kubiš navrhuje jako reference vstupní dveře, ale reference měly být uvedeny písemně, chybí všechna osvědčení kvalifikace).
- b. Dále Ing. Šorm st. informoval o nabídce společnosti ING-BRNO – všichni tři nabízení subdávatelé jsou větší než společnost zpracovávající nabídku, což je nestandardní. Ing. Kubiš má špatné zkušenosti s PKS MONT, vzhledem k cenám bude výbor nadále uvažovat jen nejlevnější nabídku z podnabídek ING-BRNO – OKNOSERVIS.
- c. Při srovnání doceňování za zapravovací práce je rozptyl prací od 11 tis. do 63 tis. na celý dům, z čehož vyplývá dle Ing. Šorma st. závěr, že firmy de facto nevědí, co chceme realizovat, a naceňují zřejmě každá něco trochu jiného – bude obtížné rozhodnout. Nakonec upozornil, že společnost ADAPTA má zřejmě zapravení již v původní ceně.

11. Dle dosavadního jednání výboru (technická komise, názor Ing. Šorma st.) zůstávají ve hře tři společnosti – STAVOPROJEKTA, ING-BRNO/OKNOSERVIS a ADAPTA. Ing. Kubiš navrhuje posuzovat hlavně cenovým kritériem a neřešit detaily formální správnosti nabídky. Žádné individuální zkušenosti s realizacemi od těchto firem výbor nemá, původní společnost realizující okna v bytech nebyla poptána (nikdo ji nenavrl v rámci vytváření seznamu oslovených všemi vlastníky). Vzhledem k rozdílnosti názorů a diskuzi trvale opakující všechny argumenty navrl dr. Šorm hlasování, zda bude souhrnně vyřazeno pro další jednání 7 zmíněných firem z 10 – PRO 1, PROTI 3, ZDRŽEL SE 0, návrh tedy NEBYL přijat.

12. Na základě zamítnutí návrhu vzešlého jako kompromis z dosavadních informací byla zahájena série hlasování po jednotlivých nabídkách na principu hlasování o vyřazení konkrétní jednotlivé nabídky.

- a. Nejprve bylo hlasováno o vyřazení nabídky společnosti THT-Build (extrémně krátká záruční lhůta) – PRO 4, PROTI 0, ZDRŽEL SE 0 – vyřazeno.
- b. Dále bylo hlasováno o vyřazení nabídky MAMUT-THERM – PRO 1, PROTI 3, ZDRŽEL SE 0 – nabídka zůstane zachována. Vzhledem k nejasnostem v konkrétním řešení a nevhodným platebním podmínkám však byl vznesen návrh na další jednání se společností MAMUT-THERM o těchto podmínkách a nejasnostech – PRO 4, PROTI 0, ZDRŽEL SE 0 – *jednání bude zorganizováno v měsíci lednu 2012 péčí dr. Šorma.*

- c. Další hlasování – o vyřazení nabídky společnosti HT OKNA – PRO 2, PROTI 2, ZDRŽEL SE 0, vzhledem k rovnosti hlasů byl aplikován hlas předsedy (zdůvodnění – nabídka nesplnila základní náležitosti požadované ve výběrovém řízení) a nabídka byla vyřazena celkovým hlasováním PRO 3, PROTI 2, ZDRŽEL SE 0 (hlas předsedy započítán dvakrát).
- d. Plastová okna Novotný – hlasování o vyřazení nabídky – PRO 4, PROTI 0, ZDRŽEL SE 0.
STAVOPROJEKTA – PRO 0, PROTI 4, ZDRŽEL SE 0.
ING-BRNO/OKNOSERVIS – PRO 0, PROTI 4, ZDRŽEL SE 0.
ADAPTA – PRO 0, PROTI 4, ZDRŽEL SE 0.
- e. PROFIPLAST – PRO 1, PROTI 3, ZDRŽEL SE 0. Po hlasování byl vznesen návrh na další jednání o ceně obkladů – PRO 4, PROTI 0, ZDRŽEL SE 0. *Jednání zajistí dr. Šorm na leden 2012.*
- f. BEVEDEN – PRO 4, PROTI 0, ZDRŽEL SE 0. RI Okna – nabídka nepokrývala poptávané požadavky, byla vyřazena na základě absence možnosti realizovat tuto část revitalizace.

Na základě jednotlivých hlasování bylo vyřazeno 5 nabídek z 10, nadále zůstávají nabídky společností MAMUT-THERM, PROFIPLAST, ADAPTA, STAVOPROJEKTA a ING-BRNO/OKNOSERVIS. *Z jednání vyplývají nové úkoly na obchodní schůzky se společnostmi MAMUT-THERM a PROFIPLAST.*

- 13. Aby bylo možné předložit všem vlastníkům podklady pro rozhodování o revitalizaci, je třeba připravit souhrnný tabulkový materiál jako přílohu svolání příslušného shromáždění. Materiál musí obsahovat minimálně jméno a kontakt na příslušnou společnost, nabídkovou cenu s 14% DPH, délky záruky a v případě nabídky na okna informaci o užitém profilu. *Tento materiál připraví Ing. Kubiš po lednových jednání jako materiál k odsouhlasení výborem před svoláním shromáždění rozhodujícím o revitalizaci.*
- 14. Dále do vyjednávání o smlouvě s dodavatelem je třeba zařadit požadavek platby až po skončení realizace, zálohy na materiál jsou pro naše SVJ nepřipustné. *S jednotlivými společnostmi předjedná dr. Šorm v rámci plánovaných lednových obchodních schůzek.*
- 15. Odečet tepla – v současné době již Techem nemůže nakoupit odpařovací trubičky do měřičů, takže při nejbližším odečtu (leden 2012) pouze odečte teplo a nadále se bude používat poměrový systém podle podlahových ploch. Pro zachování stávajícího stavu tedy bude nutné vyměnit odpařovací měřiče za elektronické měřiče. Tyto měřiče jsou dodávány společnostmi Techem, Enbra a Uchytíl, které náš správce domu používá pro odečty tepla.

Cenově jsou všechna řešení srovnatelná a pohybují se v úrovni cca 105 tis. Kč na celý dům, každých 10 let je nutné měřiče vyměnit (znovu zakoupit). U Techemu lze výměnu realizovat současně s odečtem v lednu, což je úspora času vlastníků na přítomnost v bytě přes den. Odečty nadále z elektronických přístrojů se provádí bez nutnosti vstupu do bytu. Byly diskutovány výhody elektronických měřičů a principu odečtu a poměrového rozúčtování celkem, aktuálně i s elektronickými měřiči zůstane stejný poměr fixní a variabilní složky platby.

Dr. Šorm navrhl zařadit tento bod k odsouhlasení na příštím shromáždění, neb požadovaná částka je vyšší než limit možný ke schválení společenstvem. Vzhledem k tomu, že se jedná o situaci opravy

měřičů (výměna stávajících za jiné vzhledem k nemožnosti nakoupit původní náplně), bude postačující kvórum shromáždění 50 % přítomných, přičemž usnášeníschopná schůze potřebuje 50 % všech vlastníků (v poměru podlahových ploch).

Bylo hlasováno o následující formulaci: „Výbor souhlasí se svoláním shromáždění SVJ v prosinci 2011, kterému předloží k rozhodnutí investici do nových elektronických měřičů od společnosti Techem, přičemž instalace těchto měřičů proběhne souběžně s odečtem v měsíci lednu 2012. Výbor jednoznačně doporučuje tuto nezbytnou investici a navrhuje ji chápat jako opravu stávajícího nefunkčního stavu, který nastane po nejbližším odečtu.“ – PRO 4, PROTI 0, ZDRŽEL SE 0.

16. Dále byl diskutován stav topení v bytech, Ing. Kubiš informoval, že topení se úspěšně odvodušňuje, má pozitivní ohlasy od lidí, kteří si předtím stěžovali a v současné době plánuje jako správce domu vyvěsit nové pokyny pro dokončení odvodušnění.
17. Vzhledem k nutnosti realizovat shromáždění SVJ v prosinci 2011 byl navržen dr. Šormem nejbližší volný termín odpovídající lhůtě svolání shromáždění na 22. prosince 2011 v 18.00, přičemž tento termín je dle slov Ing. Kubiše v Mateřské škole Štouračova volný. V rámci shromáždění bude řešena informace o stavu revitalizace, odsouhlasení výměny měřičů tepla na topeních dle bodu 15 tohoto zápisu a řešení situace s pozemky. Shromáždění bude chápáno jako mimořádné vzhledem k okolnostem okolo měřičů a postupu ve vyjednávání revitalizace – řádné shromáždění bylo oznámeno na zahájení revitalizace 1. etapy s potřebným kvórem 75 % všech vlastníků, což na shromáždění v předštědrovečerním čase nebude reálné.

Výbor hlasoval o organizaci a obsahu tohoto shromáždění – PRO 4, PROTI 0, ZDRŽEL SE 0.

Úkoly: svolání shromáždění SVJ dr. Šorm, zajištění prostoru v MŠ Štouračova Ing. Kubiš, zajištění hlasovacích lístků a prezenčních listin pí. Štěrbová, pozvání zástupce Průkopník, s.b.d. dr. Šorm.

18. Prádelna se jeví jako dobrá místnost pro schůze výboru SVJ, bude nutné zajistit nabídky na vyklizení a úpravu do podoby kanceláře péčí firem ve výběrovém řízení – hlasování o tomto záměru – PRO 4, PROTI 0, ZDRŽEL SE 0 – *nabídky zajistí Ing. Kubiš do příštího jednání výboru.*
19. Pozemky – byl diskutován stav pozemků i situace okolo pozemků pod sousedním domem, který zkusí realizovat revitalizaci se souhlasem jen jednoho z duplicitních vlastníků. Dr. Šorm upozornil, že my už souhlas státní jako jednoho z vlastníků máme zajištěný. *Přesto dr. Šorm situaci znovu projedná na nám příslušném stavebním úřadě.*

Bylo rozhodnuto zařadit na shromáždění k odsouhlasení povolení užít 200.000 Kč pro souhlas obou soukromých vlastníků pozemků (rovnoměrně) – PRO 4, PROTI 0, ZDRŽEL SE 0. Bude nutné tuto výši vysvětlit na shromáždění, je třeba spočítat poměr výše tohoto souhlasu vzhledem k výši investice, pohybu DPH a zablokování situace na 5 let vzhledem k plánovaným odvoláváním se obou stran.

20. Technický dozor investora – bod byl přesunut na další jednání výboru vzhledem k pokročilé hodině a potřebě řešit tento bod až v souběhu 1. etapy revitalizace – střechy (březen 2012). Vzhledem k objemu prací bude zřejmě cena vyšší než 50 tis. Kč, a proto bude nutný souhlas příštího shromáždění s vybranou osobou i metodikou výběru.

21. Informace Ing. Kubiše o možnosti užít technický dozor investora ze správce domu – Průkopníku, s.b.d. Ing. Hrozek toto může pro nás zajišťovat bezplatně, využijeme jej tedy na etapu okna a obklady. *Splněno z minulého zápisu.*
22. Předseda s místopředsedou zkontrolovali úkoly z minulého jednání a připomínají trvání úkolu přípravy podkladů k revitalizaci 2. etapa na lednové jednání výboru.
23. Na základě návrhů vzešlých z nabídek je možné diskutovat použití nového materiálu (OC Plan) na střechy – autor projektu STAVOPROJEKTA však nemá s materiálem OC Plan žádné zkušenosti, byl by nutný další zodpovědný projektant na tuto část projektu. Na OC Plan lze tavit další HI vrstvy, kvalita materiálu byla dále diskutována. Celková úspora může dosáhnout cca 150 tis. Kč a je nutné přepracovat projekt nákladem cca 40 tis. Kč. Pro účely nového projektu by však bylo nutné stanovit, jaké přesně budou náklady, co projekt uspoří a čím se bude lišit. Kvalita současně navržených materiálů je ale vyšší a cenový rozdíl není zásadní. Výbor navrhuje toto řešení ponechat v záloze a zabývat se jím až po dokončení stávajících podkladů pro lednové shromáždění – bylo hlasováno o neotevření této problematiky a odložení na dobu, kdy bude shromážděním vyžadováno – PRO 4, PROTI 0, ZDRŽEL SE 0.
24. Existuje možnost realizovat regeneraci televizní antény (STA) v našem domě s oddělením anténního stožáru od Št. 9/11/13. Celkové náklady odhadnuty do 20 tis. Kč. *Ing. Kubiš byl pověřen zajištěním oficiální nabídky od p. Daniše – technika STA, která bude diskutována v e-mailech, příp. na dalším výboru SVJ – PRO 3, PROTI 0, ZDRŽEL SE 1 (nepřítomen již na zasedání).*
- Je možné zvýšit počet stanic (Slovensko), ale některé stále nebudou dostupné (Rakousko). Výkonnější zesilovače by rovněž snížily nutný počet revizí. Existuje také možnost modernizovat zesilovače u Št. 9/11/13, tato varianta však vyžaduje koordinaci a ochota Št. 9/11/13 v tomto okamžiku vzhledem k jejich plánované revitalizaci je nízká. Výhodou je úspora nákladů, neboť uvedená částka je pro dva domy. Ve variantě pro jeden dům je částka nižší (blíží se polovině).
25. Další výbor SVJ bude svolán předsedou operativně v lednu na základě postupu v obchodních schůzkách.

Zapsal: M. Šorm

Ověřil: P. Dub, M. Kubiš