

Zápis z jednání výboru Společenství vlastníků Arbesova 1 – 11

Datum jednání: 6. 2. 2018 od 18:00
Místo jednání: Arbesova 7, 638 00 Brno, kancelář SV
Přítomni: Ing. Hohnová, Mgr. Macková, Machourková, Musilová, Bc. Vrbecký, Lahoda (KK), Ing. Sekora (KK), Ing. Typlt (KK)
Omluveni: -
Hosté: Ing. Kotrman

1. Příprava materiálů na Shromáždění

2. Diskuzní příspěvky vlastníků k rekonstrukci výtahů

Výbor obdržel dva diskuzní příspěvky (Ing. Kotrman, pan Gründel), které žádají vlastníci vypořádat. Odpovědi na diskuzní příspěvky jsou přílohou zápisu.

3. Vchodový důvěrní v A10

Ve vchodě Arbesova 10 byl jmenován nový vchodovým důvěrníkem Ing. Jiří Kotrman.

4. Údržba zeleně v roce 2018

Pokračuje údržba zeleně dodavatelem 3D Zahrady, na podzim proběhlo vyhodnocení cenových nabídek (3 cenové nabídky), nejvýhodnější nabídku podaly 3D Zahrady.

5. Opravy na domě

- a) Pospřežovaná fasáda na štítu A1 v řešení.
- b) Revize stoupaček (odpadů) firmou Sebak, očekáváme zprávu.

Termín příštího jednání v úterý 6. 3. 2018 v 18:00 hod.

Zapsal:
Hana Musilová

Ověřila:
Lucie Macková

Reakce na písemně zaslané diskuzní příspěvky k výtahům

1. Jak jsou výtahy zkolaudovány? Jedná se o evakuační výtahy nebo ne?

Výtahy nejsou evakuační a to ani původní, ani budoucí – nové. Při požáru výtahy není možné použít.

2. Vyplývají z toho, jak jsou výtahy zkolaudovány, nějaké důsledky mající vliv na rekonstrukci výtahů?

Žádné takové důsledky nám nejsou známy.

3. Kdy vešla v účinnost nová evropská norma EN 81-20/50?

Jedná se o bezpečnostní předpis pro konstrukci a montáž výtahů EN81-20 datum účinnosti je 1. 6. 2015, (dále EN81-21 datum účinnosti 1. 6. 2013, EN81-50 datum účinnosti 1. 6. 2015). V době, kdy jsme řešili cenové nabídky a možné způsoby rekonstrukce na listopadové Shromáždění, však tato norma nebyla ještě závazná pro nově montované výtahy.

Citace výrobce KONE: „Tyto normy nahrazují aktuální normy ČSN 81-1 a EN ČSN zavedené v roce 1998 a všechny výtahy uvedené do provozu po 1. září 2017 budou muset splňovat požadavky nových norem.“

4. Jaký vliv mají definované požadavky na minimální prostor nad a pod výtahovou klecí v nové evropské normě na otočenou a neotočenou variantu?

Norma požaduje v obou variantách nad stropem klece bezpečnostní kvádr o výšce 1,0 m a výšku bezpečnostního kvádru v prohlubni (tj. pod prvním patrem) minimálně 0,5 m.

5. Jaký vliv mají další definované požadavky v nové evropské normě na otočenou a neotočenou variantu?

Výrobce, který je schopen dodat teleskopické vnější dveře v požadované světlé šířce není schopen svojí technologií splnit novou normu. Výrobce, který plní novou normu, není schopen dodat teleskopické dveře. V současné době není možné zajistit dodavatele plnícího novou normou a schopného dodat teleskopické dveře v potřebné šířce. Variantu klasických křídlových dveří jsme zamítli, neboť v tomto duchu byla varianta prezentována a schválena na listopadovém Shromáždění. Otočenou variantu s klasickými křídlovými dveřmi nepovažujeme za vhodnou z důvodu možného omezení provozu sousedících bytů v době nástupu/výstupu do/z výtahu.

6. Proč ve variantách navržených pro projednávání na Shromáždění není uvedena neotočená varianta v mezipodlaží s automatickými teleskopickými dveřmi?

Protože tuto variantu nejsou schopni dodavatelé vyprojektovat, více viz předchozí dotaz. Panelová soustava v daných rozměrech neumožňuje zabudovat vnější teleskopické dveře v normou definované šířce (700 mm) bez větších stavebních zásahů do nosných panelů. V mezipatře klasické křídlové dveře ničemu nevadí (ani nezavazí), proto je toto bez větších stavebních úprav patrně jediná možná varianta rekonstrukce.

7. Budou rekonstrukci výtahů financovat všichni vlastníci bytových jednotek? Šíří se názor, že by je měli údajně financovat pouze vlastníci bytových jednotek v 3. - 8. patře.

Takový názor se nezakládá na skutečnosti. Financování výměny výtahů se účastní všichni vlastníci, neboť se jedná o společné prostory domu. V současné době je Shromážděním schváleno pouze osvobození 2. NP (1. bytových pater) od poplatku za provoz výtahů. Není možné zbavit se povinnosti podílet se na financování výměny výtahů.

8. Je možno nejlevnější variantu rekonstrukce výtahů uhradit bez využití úvěru? Pokud by se nevyužil úvěr, jak by se musela navýšit měsíční (roční) úhrada do fondu oprav na bytovou jednotku?

V současné době není možné provést rekonstrukci bez využití úvěru, protože životnost výtahů je výrazně kratší, než doba nutná pro naspoření vlastních prostředků. Vzhledem k tomu, že výše úrokové sazby

2,5 % p.a. je nižší, než inflace za dobu potenciálního spoření do fondu oprav, nepovažujeme využití úvěru s danou výší úrokové sazby za nevýhodné.

9. Získal výbor technické a ekonomické poznatky z rekonstrukce výtahů v ostatních obdobných domech na Lesné? Odkud a jaké technické řešení a způsob financování tam byly použity?

Ano, ostatní domy řešily variantu výměny v původní variantě s klasickými (křídlovými) vnějšími dveřmi. Nám známé rekonstrukce proběhly v podobě klasického systému motoru ve strojovně s protiváhou.

10. Byla někde na Lesné realizována rekonstrukce výtahů bez použití úvěru?

Ano, v podstatě všechna ostatní SV realizovala výměnu bez financování úvěrem. Je třeba vzít v potaz, že ostatní SV mají od svého vzniku nesrovnatelně vyšší příspěvek do FO než SV Arbesova. Naše SV má dlouhodobě nejnižší příspěvek do fondu oprav na celé Lesné. Ve státních domech rovněž, ale v těchto je nesrovnatelný způsob financování.

11. Je někde na Lesné použita, případně rozpracována rekonstrukce ve formě otočené varianty výtahů?
Není.

12. Jsou někde na Lesné (myšleno obvod původní staré Lesné) bezbariérové obytné domy?

V současné době nemáme informace o tom, že by takový deskový dům na Lesné existoval. Žádný obytný dům na Lesné nebyl exaktně koncipován jako bezbariérový (příjezdové rampy se sklonem max. 1:16, přejezdové prahy nižší jak 20mm, byty s hygienickým zázemím pro ZTP) ale výškové budovy na ul. Halasovo náměstí, Loosova, Nejedlého a Haškova mají v principu vyhovující výtahy obsluhující obytná podlaží, nikoli mezipodesty.

13. Zajímalo by mě z jaké organizace je generální projektant, se kterým jste jednali a jaký je jeho názor na otočení výtahů, zvláště pak na nástup a výstup z výtahové kabiny u vstupních dveří vlastníků bytů. Podle názoru hygienika je tento stav nepřijatelný s ohledem na případný hluk přede dveřmi bytů a znečišťování prostor přede jejich dveřmi (psi, kočárky a pod.)

Projektant, se kterým výbor jednal, je z firmy Stavoprojekta. S ohledem na platnost norem, které by se již týkaly naší výměny výtahů, projektant rozšířil potřebu vyvolaných stavebních úprav, které by nově vedly k zásahům do nosné konstrukce domu. Jeho osobní názor na variantu není relevantní, úkolem projektanta je vytvořit projekt, na základě kterého je možné realizovat dílo dle požadavků zadavatele. Ve věci názoru hygienika nedisponujeme takovými informacemi, že by docházelo k popsáným závadám bránícím souhlasu s umístěním vstupů na bytových patrech.

14. Zajímalo by mě, proč se má hlasovat o variantě, 3 - původní pozice, když varianty "otočené" 1 a 2 jsou neproveditelné a ani o nich neuvažujete. Za těchto okolností může snad výbor o výměně rozhodnout sám. Kdyby se přece jen o neotočené variantě hlasovalo, mělo by se hlasovat vložением hlasovacích lístků do urn a ne chozením po sále a nejistým máváním rukou při sčítání hlasů. Vše by se také zjednodušilo, protože by se nemuselo několikrát hlasovat podle bary hlasovacích lístků.

Varianty (zde označeny jako 1 a 2) jsou proveditelné, pouze vyžadují větší stavební úpravy, než s jakými bylo původně počítáno. Výbor nemůže sám rozhodnout o dané variantě, neboť rozhodnutí v takové věci je výhradním právem Shromáždění. Ani skutečnost, že Shromáždění schválilo přípravu realizace dražší varianty, nedává výboru mandát samostatně rozhodnout o změně proti původnímu usnesení. V případě korespondenčního, nebo na místě Shromáždění tajného hlasování, by stejným způsobem musel proběhnout přepočítání hlasů dle spoluvlastnického podílu. Stejnou funkci mají různé barvy hlasovacích lístků. Pro tajnou volbu u realizace stavby, resp. rekonstrukce není důvod. Tajná volba se obecně doporučuje při volbách týkajících se personálních záležitostí, např. volbě členů statutárního orgánu.