

Informace předsedy společenství

Vážení vlastníci,

rád bych Vás seznámil s děním kolem našeho objektu od posledního shromáždění 8. 11. 2018. Od této doby je třeba se zmínit o výměně ventilů SV, TV a cirkulace. Tyto práce proběhly na začátku prosince a od této výměny by mělo docházet v objektu k lepší distribuci teplé vody. Kdo měl dříve z důvodu špatného vyvážení soustavy potřebu odtáčet, by měl pocítit razantní zlepšení v teplotě vody.

Nejvíce informací mám pro Vás ze strany probíhající revitalizace. Stavební povolení nabylo právní moci až 19. 11. 2018. Od tohoto data mohou probíhat veškeré práce bez omezení. Jak jste byli na předešlém shromáždění informováni, nemohly zásadní práce započít dříve, neboť byla původní informace a dohoda se stavebním úřadem přehodnocena, a střecha nebyla nakonec ze stavebního povolení vyňata. Po této informaci jsme ihned podali dodatečnou žádost o udržovací práce, avšak střecha z nich byla opět vyňata. Proto se do 19. 11. mohly provádět pouze práce průzkumné a udržovací (příprava, atiky, některé práce při odkryvu střechy a sondy, odstranění zábradlí lodžii a další). Při sondáži střechy se při prvotním odkrytí nepodařilo dokonale zabezpečit veškerá kritická místa, proto došlo k vytopení některých bytů ve vchodu 3160 (byli jste informováni na předešlém shromáždění). Vzhledem k opožděné dodávce polystyrénu na izolaci střechy nemohla být odkrytá část ihned opět zakrývána. Původní podklad byl čistě betonový a na něj byly nyní aplikovány tavené pásy pro parozábranu – s Al vložkou. Tato vrstva nemá primární funkci hydroizolační, proto snese max. asi 3 mm vodního sloupce. Vzhledem k tomu, že je střešní panel spádován směrem k atice, došlo při deštích začátkem prosince k navýšení vodního sloupce na střeše až na 8 cm! Pro takové vysoké hodnoty došlo k prosakování vody do bytů v nejvyšších patrech, někdy i níže. Při těchto problémech jsme se vždy snažili příčinu co nejdříve odstranit odsáváním vody ze střechy (prováděla realizační firma), stejně jako následky. Na střeše nebyla závada, šlo bohužel o nemožnost vodu parozábranou udržet. Takovýmto problémům je však skoro nemožné se vyhnout. Veškeré škody byly nahlášeny pojišťovně, došlo k prohlídkám bytů a po vyřešení pojistné události (v řešení) budou částky získané rozpočtem převedeny na poškozené bytové jednotky.

Na střeše byl zjištěn také významný nesoulad s původní projektovou dokumentací z výstavby, bylo proto potřeba s projektantkou probrat změny a navrhnou modifikaci skladby, což vedlo ke komplikovanější skladbě a tím dalšímu zpoždění.

V druhé polovině prosince byla dokončena pokládka izolační vrstvy střechy (původně bylo asi 3 až max. 5 cm vaty, nyní je asi 25-50 cm polystyrenu) a povrchově aplikována první hydroizolační vrstva. Jakmile budou příznivé klimatické podmínky (nad 5 °C), bude položena druhá hydroizolační vrstva, která by měla zabezpečit absolutní voděodolnost. První vrstva však ještě musí být přikotvena k podkladu – podle kotevního plánu asi 11 kotev na m², což je na celou střechu asi 12.000 kotev! Po započetí prací tedy bude prováděno vrtání kotev, což jsou poměrně hlučné práce. Hlučné práce jsou podle smlouvy povoleny pouze ve všedních dnech a v sobotu. V neděli je možno provádět pouze tiché práce (např. lepení izolantu).

Jak je to s termíny? Firma Izoltechnik mohla započít práce již v srpnu. O nemožnosti rozjet rekonstrukci střechy naplno jsem se zmínil výše. Termín, který bych bral jako započetí prací je 1. 11., kdy jsme započali s většími průzkumnými pracemi na střeše a udržovacími na fasádě již během října. Zdržení je tedy na naší straně. Od této doby běží lhůta podle smlouvy. Nejbližší termín, který je pro nás šibeniční, je 20. 4. To je datum, kdy nelze provádět práce 6 m od hnízdiště rorýsů, ani je jinak rušit při hnízdění. Toto omezení je až do jejich odletu, tedy 12. 8.! Firma se bude snažit všemi silami, abychom měli

střechu a práce na fasádě hotovy do 20. 4. Vše samozřejmě velice záleží na příhodných klimatických podmínkách. Poté by mohly být prováděny ostatní práce, které již hnízdění nebrání.

V projektu byla naplánována prohlídka objektu statikem. Čekací lhůty na statika jsou v řádu měsíců. Prohlídka tak proběhla až počátkem prosince (opožděno také z důvodu nemoci statika), kdy byly některé práce na lodžích již provedeny a zakryt panel. Závěrem prohlídky statikem (asi polovina objektu) je konstatování, že je bez vážných vad. Jediné vady jsou v nesoudržnosti částí hran některých lodžiových panelů, které však byly již předtím reprofilovány tam, kde byly stavbyvedoucím odhaleny. To vše je v souladu se závěry statika.

Technický dozor investora se pravidelně účastní kontrolních dní, které jsou každý čtvrtek od 14.00 v místě stavby (standardně: investor, BOZP, stavbyvedoucí a TDI, občasně revizorka). Mimo to navštěvuje TDI staveniště i náhodně a v případě potřeby přebírky prací. O nedostacích jsem vždy neprodleně informován telefonicky, písemně či ústně, stejně tak i dělníci a stavbyvedoucí. Zjištěné nedostatky a závady jsou vždy odstraněny a opětovně kontrolovány TDI a investorem. Teprve po odstranění nedostatků může být v další práci pokračováno. Stejně tak koordinátorka BOZP pravidelně kontroluje stav bezpečnosti na našem objektu. Zjištěné nedostatky ihned sděluje dotyčným dělníkům, stavbyvedoucímu i mně. Z některých kontrol jsou vypracovávány zápisy a fotodokumentace.

Finance na projekt revitalizace lze rozdělit na dvě kategorie. První z nich je částka za skutečně provedené práce (Izoltechnik). Ta je účtována od 0 % do 100 % nacenění podle nabídky, a tím i smlouvy. Případné změny jsou provedeny formou dodatku, kde neprováděné práce jsou odečteny a změny v projektu, navyšující jeho cenu, naopak připočteny. Tím je dáno, že částky jsou fakturovány pouze na základě skutečně provedených prací. Prozatím jsme na částce o asi 100 tis. Kč nižší, než je plánovaný rozpočet. Další položku financí tvoří TDI. Nakonec je třeba hradit částky „povinné“, jako je zábor půdy a BOZP (jsme ze zákona povinni jej zajistit).

Revizorka SVJ se pravidelně účastní schůzek výboru, aktivně se zajímá o fakturaci a má velice často dotazy týkající se revitalizace i běžného dění. Také se několikrát zúčastnila kontrolního dne stavby. Běžně výboru předává dotazy a připomínky od vlastníků.

Všem, kteří mají dotazy, rádi odpovíme. Nejčastěji zodpovídám dotazy při osobním setkání u objektu, telefonicky či mailem. Dokumenty k revitalizaci, i vše ostatní, je k nahlédnutí u výboru. Zájem o dokumenty je doposud minimální. Prohlédnout fakturace a ostatní dokumenty si byl jednou pouze pan Gregoriades.

V Praze dne 29. 1. 2019

Jan Zavřel, předseda SVJ