

## **Zápis ze schůze představenstva Bytového družstva Mariánské Lázně (dále jen BDML), které se konalo dne 4. 2. 2021**

Přítomni - představenstvo: Ing. Daniel Měrka – předseda představenstva  
Jiří Ďurčo-místopředseda představenstva  
Ing. Lucie Šimůnková – členka představenstva

Přítomni – hosté: Ing. Otakar Born – správce družstva  
Marcela Josefiová - kancelář ing. Borna, zapisovatelka  
Václav Soukup – Hotel servis

### **Kontrola plnění usnesení ze dne 10.12.2020**

1. Pan Soukup informuje o špatném technickém stavu ležatých rozvodů studené vody vedených v pozinkovém potrubí v domech. Hotel servis nechal zpracovat požární posudek k instalaci požárního vodovodu z hořlavých hmot. Dle tohoto posudku je možné provést instalaci požárního vodovodu v bytových domech Fr. Kafky z hořlavých materiálů. Hotel servis předložil 3 nabídky firem na výměnu ležatých rozvodů vody – firmy GasPro ML, firmy Pavel Krofta Stará Voda a firmy Fučík, ML. Představenstvo vybralo pro výměnu potrubí cenově srovnatelné nabídky firem GasPro a Krofta, cena za jeden vchod je cca 45 000,- Kč . Výměna bude probíhat postupně dle vytiženosti firem, prioritu bude určovat Hotel servis dle stavu potrubí. V rámci výměny potrubí se mění i kulové ventily na stoupacím potrubí. Výměna byla provedena ve vchodech 819, 823, 824, 825, 827,828,830 a 833.
2. Několik členů družstva se obrátilo na představenstvo s problémem rezavých kovových prvků na balkónech. Není v reálných (finančních, organizačních) možnostech družstva zajistit nátěry dodavatelsky. Představenstvo žádá členy družstva, aby si opravu nátěrů kovových prvků na balkónech zajistili sami. Nátěrovou barvu na požádání zajistíme.
3. Paní xxxxxxxxxxx, Fr. Kafky 835/1, ML nahlásila zatékání do bytu. Hotel servis provedl kontrolu balkonu nad bytem paní xxxxxxxxxxx, byla zjištěna nepovolená instalace klimatizace s neodborným zásahem do obvodového zdiva s následkem porušení hydroizolace balkonu. Pan xxxxx byl vyzván k odstranění příčiny zatékání zejména montáží systémových prostupů. Představenstvo pověřuje Hotel servis kontrolou, zda byly namontovány systémové prostupy. Systémové prostupy dosud nejsou namontovány, panu xxxxxxxx bude zaslán doporučený dopis s termínem odstranění příčiny zatékání do 15.11.2020. Dopis zaslán. Pan xxxxx žádá e-mailem dne 7.12.2020 o zpětné povolení montáže klimatizace. Dodatečné povolení montáže klimatizace představenstvo podmiňuje splněním požadavku, tj. odbornou montáží vodotěsného systémového prostupu. Dozor na montáž správného systémového prostupu umožní smluvnímu stavebnímu dozoru družstva (Hotel servis). Veškeré práce spojené s montáží systémového prostupu uhradí pan xxxxx. V emailu identifikovaný instalovaný prostup není vodotěsný. Jedná se o teleskopické vzduchotechnické potrubí (viz odkaz v emailu p. xxxxx), které není utčeno k montáži prostupů, ale k instalaci potrubních ventilátorů. Termín montáže prostupu je stanoven do konce ledna

2021 a v tomto termínu požaduje BDML technologický postup a technický list k systémovému prostupu. Pokud tak pan xxxxx neučiní, bude vyzván k odstranění klimatizace a uvedení do původního voděodolného stavu. Pokud bude zatékat i poté, přistoupí družstvo k hledání jiné příčiny zatékání na náklady družstva. Balkón byl kompletně opraven v roce 2013, od té doby nebyl problém se zatékáním do bytu paní xxxxxxxxxxxx. Paní xxxxxxxxxxxx se obrátila s problémem zatékání na právníka. Představenstvo bude právníka informovat o provedených úkonech a pracích ohledně zatékání do bytu p. xxxxxxxxxxxx. Pan xxxxx nereaguje, předáme k řešení JUDr. Jiráskovi.

V bytě paní xxxxxxxxxxxx bude provedena provizorní oprava poškozených zdí.

4. Hotel servis informuje představenstvo a nutnosti výměny vodoměrů studené a teplé vody po pěti letech provozu v domech 824-835, celkem 252 ks vodoměrů. Předkládá cenovou nabídku na demontáž, montáž a nákup vodoměrů, jejich evidenci, dodávku plomb a těsnění za cenu 156 744,- Kč + DPH. Představenstvo s nabídkou souhlasí. Termín výměny vodoměrů do konce října 2020. Výměna vodoměrů se odkládá z důvodu epidemie koronaviru.
5. Na základě stížností nájemníků domů na ulici Fr. Kafky bude oslovena paní uklízečka, zda a za kolik korun je ochotná omést pavučiny na chodbách a schodištích a umýt zábradlí v domech. Na příští schůzi představenstva bude nabídka předložena. Nabídka předložena, představenstvo osloví ještě firmu Čistonoš a Úklidové práce Trnková. Nabídky předloženy, vzhledem k vysoké ceně za úklid představenstvo rozhodlo, že dosavadní paní uklízečka zůstane, bude ji dodatkem změněna smlouva – mytí oken 1x za půl roku, mytí zábradlí 1 x za půl roku a ometení pavučin 1 x za půl roku. Splněno.
6. Pan xxxxxxxxxxxx, Fr. Kafky 821 byt č. 1, nahlásil praskliny v bytě. Představenstvo pověřuje Hotel servis posouzením prasklin s návrhem na řešení. Do bytu byly nainstalovány přes praskliny sádrové plomby, s jejichž pomocí se bude sledovat v zimním období, jak se bude chovat stabilita bytového domu a jestli nebude docházet k dalšímu praskání omítek (prasknutí plomb). V únoru 2021 bude sledování vyhodnoceno a navržen další postup oprav. Trvá
7. Pan xxxxxxxxxxxx, dům 835/1 byt č.4 nahlásil praskliny v bytě. Praskliny jsou velké, nepomůže vymalování. Představenstvo souhlasí s opravou prasklin perlínkou. Bude provedeno dle kapacit stavební firmy. Praskliny opraveny svépomocí, splněno.
8. Pan xxxxxxxx (816 byt č. 9) opět žádá o kontrolu střešních oken. Představenstvo pověřuje ing. Borna, aby panu xxxxxxxxxxxx poslal korespondenci z roku 2016 a 2020, kde mu byl zaslán posudek firmy Velux k užívání a opravě vnitřních částí střešních oken a řečeno, že oprava vnitřní části oken je drobná oprava , kterou si nájemníci hradí sami. Splněno.
9. Pan xxxxx nahlásil problém s kolísáním tlaku a teploty teplé vody. Hotel servis na základě této stížnosti upravil technické parametry systému TUV v domě a vyzval pana xxxxx, aby kontaktoval pana Soukupa, zda se stav zlepšil. Podle informací od p. xxxxx ke zlepšení stavu nedošlo, proto bylo odstaveno tepelné čerpadlo ze systému ohřevu TUV a tlak i teplota byly v pořádku. Kolísání těchto hodnot

způsobuje nedostatečně nadimenzované přírodní potrubí studené vody do tepelného čerpadla, kdy potřebné množství studené vody do systému TUV je ve večerních špičkách nedostačující. Připravuje se realizace výměny přírodního potrubí studené vody do tepelného čerpadla za větší dimenzi.

10. Paní xxxxxxxx (817 byt č. 7) nahlásila zatékání na balkon z balkonu bytu č.9. Představenstvo pověřuje Hotel servis, aby na jaře provedl prohlídku balkónů a navrhl řešení problému. Trvá
11. Pan xxxxxxxx (819 byt č.12) žádá představenstvo o povolení výměny plovoucích podlah, výměnu obložkových dveří za nové ve stávajících otvorech, výměnu kuch. linky a výměnu sprchového koutu. Představenstvo s výše uvedenými výměnami souhlasí za podmínek:
  - úpravy provede odborná firma
  - náklady spojené s úpravami uhradí nájemce, tj. p. Borowský
  - pan xxxxxxxx bude informovat o termínu prací obyvatele domu vyvěšením na nástěnkou.

Pan xxxxxxxx byl s podmínkami seznámen, splněno.

12. Paní xxxxxxxxxxxx (823 byt č.8) žádá o povolení rekonstrukce koupelny a WC. Představenstvo s rekonstrukcí souhlasí za podmínek:
  - úpravy provede odborná firma
  - náklady spojené s úpravami uhradí nájemce, tj. p. xxxxxxxxxxxx
  - paní xxxxxxxxxxxx bude informovat o termínu prací obyvatele domu vyvěšením na nástěnkou.

Paní xxxxxxxxxxxx byla s podmínkami seznámena, splněno.

13. Paní xxxxxxxx (833 byt č.1) žádá o povolení výměny vany za sprchový kout. Představenstvo s výměnou souhlasí za podmínek:
  - úpravy provede odborná firma
  - náklady spojené s úpravami uhradí nájemce, tj. p. xxxxxxxx
  - paní xxxxxxxx bude informovat o termínu prací obyvatele domu vyvěšením na nástěnkou.

Paní xxxxxxxx byla s podmínkami seznámena, splněno.

14. Pan Soukup informuje přítomné, že v předávací stanici domu 818-821 došlo k poruše výstupu pro regulaci ohřevu na centrálním regulátoru předávací stanice. Regulátor byl předán k opravě, po tuto dobu byla regulace prováděna ručně. Dnes, tj. 10.12.2020 byl opravený regulátor osazen zpět. Splněno

## **2. Vlhkost v bytě č. 8, 827/17**

Paní xxxxxxxx, 827/17, byt č.8, nahlásila vlhkost a plíseň v bytě. Představenstvo pověřuje pana Soukupa kontrolou bytu, na jaře bude provedena kontrola izolace střechy.

## **3. Vlhkost v bytě č.12, 822/14**

Pan xxxxxxx, 822/14, byt č.12, nahlásil vlhkost a plíseň v bytě. Představenstvo pověřuje pana Soukupa kontrolou bytu, na jaře bude provedena kontrola izolace střechy. Oprava vnitřní části střešních oken je drobná oprava, kterou si nájemníci zajišťují a hradí sami. Okna je nutné udržovat dle návodu firmy VELUX, návod bude panu xxxxxxxx zaslán.

## **4. Vlhkost v bytě č.10, 835/1**

Pan xxxxx, 835/1, byt č.10, nahlásil vlhkost a plíseň v bytě. Dle přiložených fotografií představenstvo konstatuje, že je nutné správně užívat byt -větrat a topit (vysrážená vlhkost na okně). Oprava vnitřní části střešních oken je drobná oprava, kterou si nájemníci zajišťují a hradí sami. Okna je nutné udržovat dle návodu firmy VELUX, návod bude panu xxxxxxxx zaslán. Na jaře bude provedena kontrola izolace střechy.

#### **5. Uzamčení kóji s kontjneru na směsný odpad**

Město Mariánské Lázně zařadilo na základě žádosti představenstva BDML do rozpočtu na rok 2021 spolufinancování uzamčení kóji s kontejnery na směsný odpad v ulici Fr. Kafky. Bude se podílet částkou 37 253,- Kč. Celková částka za uzamčení kontejnerů dle nabídky Zámečnictví Hanzlík je 80 828,- Kč. Představenstvo zařadí do programu ČS schválení dofinancování uzamčení kóji – je to cizí majetek.

#### **6. Zatečení do bytu č.8, 823/16**

Paní xxxxxxxxxxxx, 823/16, byt č.8, nahlásila zatečení do bytu. Příčinou zatečení je pravděpodobně neodstraněný sníh z balkonu nad bytem paní xxxxxxxxxxxx. Dle předchozího nájemce se již tento problém objevil před několika lety, kdy také bylo více sněhu. V letech bez sněhu problém není. Bude vyzvána paní xxxxxxxxxxxx – byt nad paní xxxxxxxxxxxx, aby řádně odstraňovala sníh z balkónu. V bytě paní xxxxxxxxxxxx bude po vyschnutí fleků provedena oprava maleb. Se snížením nájemného představenstvo nesouhlasí.

#### **Usnesení ze dne 4.2.2021**

1. Pan Soukup informuje o špatném technickém stavu ležatých rozvodů studené vody vedených v pozinkovém potrubí v domech. Hotel servis nechal zpracovat požární posudek k instalaci požárního vodovodu z hořlavých hmot. Dle tohoto posudku je možné provést instalaci požárního vodovodu v bytových domech Fr. Kafky z hořlavých materiálů. Hotel servis předložil 3 nabídky firem na výměnu ležatých rozvodů vody – firmy GasPro ML, firmy Pavel Krofta Stará Voda a firmy Fučík, ML. Představenstvo vybralo pro výměnu potrubí cenově srovnatelné nabídky firem GasPro a Krofta, cena za jeden vchod je cca 45 000,- Kč . Výměna bude probíhat postupně dle vytiženosti firem, prioritu bude určovat Hotel servis dle stavu potrubí. V rámci výměny potrubí se mění i kulové ventily na stoupacím potrubí. Výměna byla provedena ve vchodech 819, 823, 824, 825, 827,828,830 a 833.
2. Několik členů družstva se obrátilo na představenstvo s problémem rezavých kovových prvků na balkónech. Není v reálných (finančních, organizačních) možnostech družstva zajistit nátěry dodavatelsky. Představenstvo žádá členy družstva, aby si opravu nátěrů kovových prvků na balkónech zajistili sami. Nátěrovou barvu na požádání zajistíme.
3. Paní xxxxxxxxxxxx, Fr. Kafky 835/1, ML nahlásila zatékání do bytu. Hotel servis provedl kontrolu balkonu nad bytem paní xxxxxxxxxxxx, byla zjištěna nepovolená instalace klimatizace s neodborným zásahem do obvodového zdiva s následkem porušení hydroizolace balkonu. Pan

xxxxx byl vyzván k odstranění příčiny zatékání zejména montáží systémových prostupů. Představenstvo pověřuje Hotel servis kontrolou, zda byly namontovány systémové prostupy. Systémové prostupy dosud nejsou namontovány, panu xxxxxxxx bude zaslán doporučený dopis s termínem odstranění příčiny zatékání do 15.11.2020. Dopis zaslán. Pan xxxxx žádá e-mailem dne 7.12.2020 o zpětné povolení montáže klimatizace. Dodatečné povolení montáže klimatizace představenstvo podmiňuje splněním požadavku, tj. odbornou montáží vodotěsného systémového prostupu. Dozor na montáž správného systémového prostupu umožní smluvnímu stavebnímu dozoru družstva (Hotel servis). Veškeré práce spojené s montáží systémového prostupu uhradí pan xxxxx. V emailu identifikovaný instalovaný prostup není vodotěsný. Jedná se o teleskopické vzduchotechnické potrubí (viz odkaz v emailu p. xxxxx), které není utčeno k montáži prostupů, ale k instalaci potrubních ventilátorů. Termín montáže prostupu je stanoven do konce ledna 2021 a v tomto termínu požaduje BDML technologický postup a technický list k systémovému prostupu. Pokud tak pan xxxxx neučiní, bude vyzván k odstranění klimatizace a uvedení do původního voděodolného stavu. Pokud bude zatékat i poté, přistoupí družstvo k hledání jiné příčiny zatékání na náklady družstva. Balkón byl kompletně opraven v roce 2013, od té doby nebyl problém se zatékáním do bytu paní xxxxxxxxxxxx. Paní xxxxxxxxxxxx se obrátila s problémem zatékání na právníka. Představenstvo bude právníka informovat o provedených úkonech a pracích ohledně zatékání do bytu p. xxxxxxxxxxxx. Pan xxxxx nereaguje, předáme k řešení JUDr. Jiráskovi.

V bytě paní xxxxxxxxxxxx bude provedena provizorní oprava poškozených zdí.

4. Hotel servis informuje představenstvo a nutnosti výměny vodoměrů studené a teplé vody po pěti letech provozu v domech 824-835, celkem 252 ks vodoměrů. Předkládá cenovou nabídku na demontáž, montáž a nákup vodoměrů, jejich evidenci, dodávku plomb a těsnění za cenu 156 744,- Kč + DPH. Představenstvo s nabídkou souhlasí. Termín výměny vodoměrů do konce října 2020. Výměna vodoměrů se odkládá z důvodu epidemie koronaviru.
5. Pan xxxxxxxxxxxx, Fr. Kafky 821 byt č. 1, nahlásil praskliny v bytě. Představenstvo pověřuje Hotel servis posouzením prasklin s návrhem na řešení. Do bytu byly nainstalovány přes praskliny sádrové plomby, s jejichž pomocí se bude sledovat v zimním období, jak se bude chovat stabilita bytového domu a jestli nebude docházet k dalšímu praskání omítek (prasknutí plomb). V únoru 2021 bude sledování vyhodnoceno a navržen další postup oprav. Trvá
6. Pan xxxxx nahlásil problém s kolísáním tlaku a teploty teplé vody. Hotel servis na základě této stížnosti upravil technické parametry systému TUV v domě a vyzval pana xxxxx, aby kontaktoval pana Soukupa, zda se stav zlepšil. Podle informací od p. xxxxx ke zlepšení stavu nedošlo, proto bylo odstaveno tepelné čerpadlo ze systému ohřevu TUV a tlak i teplota byly v pořádku. Kolísání těchto hodnot způsobuje nedostatečně nadimenzované přírodní potrubí studené vody do tepelného čerpadla, kdy potřebné množství studené vody do systému TUV je ve večerních špičkách nedostačující. Připravuje se

realizace výměny přívodního potrubí studené vody do tepelného čerpadla za větší dimenzi.

7. Paní xxxxxxxx (817 byt č. 7) nahlásila zatékání na balkon z balkonu bytu č.9. Představenstvo pověřuje Hotel servis, aby na jaře provedl prohlídku balkónů a navrhl řešení problému. Trvá
8. Paní xxxxxxxx, 827/17, byt č.8, nahlásila vlhkost a plíseň v bytě. Představenstvo pověřuje pana Soukupa kontrolou bytu, na jaře bude provedena kontrola izolace střechy.
9. Pan xxxxxxxx, 822/14, byt č.12, nahlásil vlhkost a plíseň v bytě. Představenstvo pověřuje pana Soukupa kontrolou bytu, na jaře bude provedena kontrola izolace střechy. Oprava vnitřní části střešních oken je drobná oprava, kterou si nájemníci zajišťují a hradí sami. Okna je nutné udržovat dle návodu firmy VELUX, návod bude panu xxxxxxxx zaslán.
10. Pan xxxxxx, 835/1, byt č.10, nahlásil vlhkost a plíseň v bytě. Dle přiložených fotografií představenstvo konstatuje, že je nutné správně užívat byt -větrat a topit (vysrážená vlhkost na okně). Oprava vnitřní části střešních oken je drobná oprava, kterou si nájemníci zajišťují a hradí sami. Okna je nutné udržovat dle návodu firmy VELUX, návod bude panu xxxxxxxx zaslán. Na jaře bude provedena kontrola izolace střechy.
11. Město Mariánské Lázně zařadilo na základě žádosti představenstva BDML do rozpočtu na rok 2021 spolufinancování uzamčení kójí s kontejnery na směsný odpad v ulici Fr. Kafky. Bude se podílet částkou 37 253,- Kč. Celková částka za uzamčení kontejnerů dle nabídky Zámečnictví Hanzlík je 80 828,- Kč. Představenstvo zařadí do programu ČS schválení dofinancování uzamčení kójí – je to cizí majetek.
12. Paní xxxxxxxxxxxx, 823/16, byt č.8, nahlásila zatečení do bytu. Příčinou zatečení je pravděpodobně neodstraněný sníh z balkonu nad bytem paní xxxxxxxxxxxx. Dle předchozího nájemce se již tento problém objevil před několika lety, kdy také bylo více sněhu. V letech bez sněhu problém není. Bude vyzvána paní xxxxxxxxxxxx – byt nad paní xxxxxxxxxxxx, aby řádně odstraňovala sníh z balkónu. V bytě paní xxxxxxxxxxxx bude po vyschnutí fleků provedena oprava maleb. Se snížením nájemného představenstvo nesouhlasí.
13. Další schůze představenstva se uskuteční dne 4.3.2021 od 16,00 hod. v sídle družstva.

Zapsala: Josefiová Marcela

.....  
Ing. Daniel Měrka  
předseda představenstva

.....  
Jiří Ďurčo  
místopředseda představenstva

.....  
Ing. Lucie Šimůnková  
členka představenstva