

## **Společenství domu 355, 356 Janovice nad Úhlavou**

### **ZÁPIS č.1**

#### **ze schůze kontrolní komise (KK) ze dne 23.11.2007**

Místo : byt Ing.. Kopáčka  
začátek 20:15 konec 23:00

Přítomni: Ing. Kopáček, p. Šidlo – přítomnost 2/3 - kontrolní komise je usnášení schopna

#### Program:

1. Kontrola účetnictví společenství domu
  - kniha přijatých faktur + faktury
  - smlouvy o dílo
    - sklepní okna - firmou JARREK – plastová okna a dveře „SULKO“
    - výměna oken chodbových balkonů - firmou JARREK – plastová okna a dveře „SULKO“
  - Vyhlášení výběrového řízení na „ Zateplení bytových domů“ včetně obsahu předpokládaných prací – na základě výběrového řízení vybrána firma R.K.M 2 s r.o. Miroslav Motl Sušice 793
  - Smlouva o dílo č. 69/06 s uvedenou firmou
  - Doklady pokladny za rok 2007
  - Účet ČSOB rok 2007
  - Úvěr ČSOB rok 2007
  - Stavy účtů za jednotlivé měsíce roku 2007
  - Reklamacce provedeného díla p. Hodkem

#### Výsledek provedené kontroly:

- ✓ Řešení reklamace provedených prací p. Hodkem – není v žádném zápisu výboru uvedeno .
- ✓ Výměna dveří a sklepních okének - nebyly shledány závady
- ✓ Ve vedení účetnictví komise neshledala závady
  
- ✓ Ke smlouvě o dílo č.b 69/06 – zateplení domu byly shledány tyto nedostatky a nesrovnalosti:
  - ve smlouvě je uveden požadavek na zaplacení zálohy ve výši 400000,- Kč bez DPH v lednu 2007 (zapláceno), není uveden žádný jiný požadavek na zaplacení zálohy a přesto se zaplatila další faktura na částku 400000,- Kč + DPH a další faktura na částku 300000,- Kč + DPH je uvedena

v knize přijatých faktur – dílo ještě není dokončeno a už je to z velké části zaplacené – kdo k tomu dal souhlas? V žádném zápisu výboru není o hlasování schválení mimořádných plateb nevedených ve smlouvě žádná zmínka.

- nedodržení termínu dokončení (15.10.2007) + případný postih zhotovitele podle smlouvy o dílu část VI bod 6.6.

- nikde není uvedeno kdo prováděl kontrolu dodržování složení zatepovacího systému v průběhu prací uvedené firmy v souladu s předloženým certifikátem (který zřejmě také nebyl předložen) a nebyla provedena povrchová úprava omítky probarvenou akrylátovou barvou, nýbrž přírodní neprobarvenou s následným natřením fasády. (Pro upřesnění cena probarvené minerální omítky 21665,-Kč/tuna, přírodní LITHIN – Konstruktputz 705 použitá u nás 10920,-Kč/tunu a akrylátová probarvená dle zadání 55600,- až 74000,- Kč/tuna v závislosti na sytosti odstínu. Při spotřebě 6 tun omítky na fasádu domu je cenový rozdíl 378 000Kč. )

- nedodržení kompletnosti zateplení – předmětem výběrového řízení také bylo mimo jiné (zateplení pláště fasády, vč. špalet a nadpraží od úrovně 35 cm pod horní okraj podlahy přízemí až **pod dřevěnou římsu, u štítu až k vrcholu štítu – to znamená že se muselo s tím pro celkovou cenu ve smlouvě o dílo počítat a ve skutečnosti se to nedělalo**) **Cenový rozdíl cca 60m<sup>2</sup> zateplené/nezateplené plochy revizní komise nevyšlovala.**

- v současné době jsou na některých částí domu viditelné barevné rozdíly (skvrny), trhliny hlavně v místech po kotevních skobách lešení, barevná nesourodost a mokré skvrny pod některými parapety a pod horním oplechováním jižního štítu což ukazuje na možné nedostatky v provedení oplechování. Dále na západní stěně domu je zcela odlišný odstín tmavých barev na jižní a severní polovině domu. K dnešnímu dni není dosud demontované lešení na severním štítu. Revizní komise pořídila fotodokumentaci pro případné důkazní řízení.

### **Závěr provedené kontroly a nařízená opatření:**

Kontrolní komise nařizuje výboru společenství provést následující úkony na ochranu majetku společenství a nápravě chyb při zateplení domu:

1. Neuhrázovat jakékoli další faktury firmě R.K.M 2 s r.o. Miroslav Motl Sušice 793 za provedené práce na zateplení domu do úplného vyřešení sporných otázek a nejasností.

2. Při přebírání stavby uvést veškeré závady s důrazem na nekvalitu provedených nátěrů fasády, včetně úklidu a obnovení trávníku a požadovat jejich odstranění ve lhůtách dle smlouvy o dílo s uplatněním finančních postihů v případě nedodržení těchto termínů dle smlouvy.
3. Vyvolat jednání s dodavatelem – firmou R.K.M 2 s r.o. Miroslav Motl Sušice 793 a žádat odůvodnění nedodržení technologického postupu, žádat minimálně slevu o rozdíl cen materiálu (omítka) a úspory materiálu za neprovedené práce (polystyren). O výsledku jednání informovat kontrolní výbor, případně přizvat k tomuto jednání kontrolní výbor.
4. Po převzetí stavby vypočítat penále za nedodržení termínu dokončení a striktně jej vyžadovat (2000,- Kč/den).
5. O termínu převzetí stavby a shledaných závadách informovat kontrolní výbor a členy společenství.
6. V případě jakýchkoli závad při předání stavby ponechat neuhrazenou sumu dle smlouvy do úplného odstranění závad na bankovním účtu společenství a tuto uhradit až po odstranění závad a vyřešení nejasností.
7. V případě neochoty dodavatele dostatečně finančně kompenzovat nedodržení zadání smlouvy a nedodržení technologického postupu řešit celou záležitost soudní cestou tak jak je to uvedeno ve smlouvě.
8. Revizní komise doporučuje peníze z úvěru určené na zaplacení fasády převést na běžný účet tak, aby nebylo narušeno čerpání úvěru a zbytek peněz po vyrovnání s dodavatelem použít na splacení úvěru. Případně po dohodě s bankou – pokud to bude možné prodloužit dobu čerpání úvěru do doby převzetí stavby, vyčíslení penále z prodlení a vyřešení závad.

V Janovicích nad Úhlavou dne 27.11.2007  
Zapsal : Miroslav Šídlo a Ing. Jiří Kopáček

Podpisy:

Ing. Jiří Kopáček  
člen komise

Miroslav Šídlo  
člen komise

Sosoi Miroslav  
člen komise

Za výbor zápis převzal :  
Dne: