

Zpráva o činnosti výboru SVJ

06 – 12/2011

Členové výboru SVJ:

Mgr. Richard Pešek – předseda

Štěpánka Pancová - místopředseda

Jiří Komrska – člen výboru

Michal Viterna – člen výboru

13.04.2011 oznámil svoje odstoupení z výboru pro velké pracovní vytížení Jan Strachovský, takže od té doby má výbor 3 členy.

18.05.2011 byl na Shromáždění vlastníků zvolen jako člen Výboru Michal Viterna, takže od té doby má výbor 4 členy.

Veškeré změny za rok 2011 jsou řádně zapsané v OR.

V uvedeném období se Výbor zabýval následujícím:

Reklamace stavebních vad a nedodělků ve společných prostorách

- Opakovaně probíhají kontrolní schůzky za účasti p. Gollera a soudního znalce Ing. Pohla, kdy soudní znalec hodnotí, zda vada nebo nedodělek označený GEOSANem jako odstraněný opravdu odstraněný byl a pokud ano, pak zda byl odstraněný pořádně a odborně. Nově objevené vady jsou reklamovány a připsány do přehledové tabulky vad a nedodělků.
- 18.10.2011 proběhlo jednání o aktuálním stavu odstraňování vad a nedodělků za přítomnosti soudního znalce Ing. Pohla, všech členů Výboru, Ing. Straky (GEOSAN ETA – tedy prodejce) a p. Gollera (GEOSAN GROUP – tedy stavba). Na tomto jednání jsme prošli kompletní seznam vad a nedodělků a u každého bodu jsme zhodnotili, jaký je aktuální stav (zda vada již byla odstraněna, kdy případně stavba plánuje odstranění vady, nebo zda stavba a prodejce tuto vadu i nadále odmítají uznat). Můžeme říci, že většina běžných vad (např. praskliny, nedospárované dlaždice, chybějící vypínač apod.) je v tuto chvíli odstraněna a zbývajících vady obdobného typu bude odstraněna na jaře 2012.
- Ve znaleckém posudku se vyskytuje i několik vad, které jsou buď zásadnějšího charakteru nebo je jejich odstranění finančně náročné a GEOSAN (jak prodejce, tak stavba) se proto brání tyto vady uznat jako reklamaci, s čímž náš soudní znalec nesouhlasí (všechny body uvedené ve znaleckém posudku vnímá jako vady). Na výše uvedeném jednání bylo dohodnuto, že Výbor u těchto konkrétních vad podá návrh řešení (tedy zda požadujeme konkrétní vadu odstranit nebo finanční kompenzaci v případě, že vadu budeme akceptovat).

Jedná se o následující vady:

- bod č. 4 „6.NP - vnější omítka nemá řádně provedenou strukturu, nemá jednotný vzhled“:
 - SVJ požaduje opravu nebo finanční kompenzaci ve výši 500.000 CZK

- bod č. 33 „Ze 4.NP do 5.NP - schodišťové stupně nemají stejnou výšku“:
SVJ požaduje u každého schodiště, kde byl naměřen výškový rozdíl schodišťových stupňů rovný nebo vyšší než 10 mm opravu; u zbývajících schodišť pak finanční kompenzaci ve výši 300.000 CZK
- bod č. 105 „Díry ve fasádě po lešení“:
- SVJ požaduje opravu nebo finanční kompenzaci ve výši 100.000 CZK
- bod č. 107 „Srážková voda stéká po čele balkonu“:
- SVJ požaduje instalaci okapniček, aby nedocházelo ke špinění fasády nebo finanční kompenzaci ve výši 200.000 CZK
- bod č. 154 „4.NP - nejednotná barevnost tmavých dlaždic
- SVJ dle domluvy konzultovalo s úklidovou firmou ANEDA, zda skvrny mohly vzniknout použitou čisticí chemií – vzhledem k tomu, že úklidová firma uvedla, že k úklidu obou našich domů B a C (a zároveň i domu A) používá stejnou čisticí chemii od renomované zahraniční značky (přičemž zmíněný typ skvrn se vyskytuje pouze v domě C a pouze na některých tmavých dlaždicích), se SVJ domnívá, že skvrny nebyly způsobeny úklidovou firmou a požaduje finanční kompenzaci ve výši 10.000 CZK
- bod č. 267 „3.PP garáže - na podlaze stopy odkapávající vody“:
- SVJ požaduje zjištění příčiny a její odstranění

Dohoda se SVJ V Dolině 1516/1a o rozdělení péče o zeleň na společných pozemcích

- Vzhledem k nepřevzaté zeleni na společných pozemcích okolo našich domů nám byla GEOSANem nabídnuta finanční kompenzace za to, že zeleň převezmeme ve stávajícím stavu. Po vyjednávání byla částka stanovena na 105.000 CZK.
- Při této příležitosti jsme začali jednat s Výborem SVJ A o společné dohodě, kterou bychom si rozdělili péči o zeleň na společných pozemcích tak, aby se SVJ A staralo o pozemky, které se nacházejí v bezprostředním okolí tohoto domu a SVJ B, C pak o zbývajících pozemky v okolí domů B a C. Vzhledem k tomu, že na společných pozemcích ve svahu k ulici U Plynárny se nachází 1 stávající billboard a na Shromážděních obou SVJ bylo schváleno uzavření smlouvy s reklamní agenturou JARNETTE o výstavbě dalšího billboardu, pak tyto pozemky zůstali ve společné péči a náklady se budou i nadále dělit podle spoluvlastnických podílů.

Rozdělení pozemků mezi obě SVJ jednak umožňuje oběma Výborům větší flexibilitu při řešení zeleně (např. vysazení nových stromů nebo zřízení / zrušení záhonů apod.) pro naše SVJ navíc znamená poměrně výraznou úsporu ročních nákladů na údržbu zeleně.

- V rámci uzavřené dohody jsme si finanční kompenzaci od GEOSANu rozdělili tak, že SVJ A obdrželo 59.325 CZK a SVJ B, C pak 45.675 CZK, přičemž se obě SVJ zavázala tyto částky využít v roce 2011 k úpravě zeleně. SVJ A obdrželo vyšší částku proto, že dle rozdělení pozemků se v jejich správě nachází svah vedle garáží domu A, který je špatně provedený a ve stávající podobě je obtížně zatravnitelný a udržitelný a případné budoucí náklady budou hrazeny výhradně z prostředků SVJ A. Přiřknutím vyššího podílu na vyplacené částce od GEOSANu jim byly tyto případné náklady kompenzovány, stejně jako zvýšené náklady o péči o zeleň v příštích letech (SVJ B, C za péči o zeleň v příštích letech výrazně ušetří a tento rozdíl tak bude vyrovnán).

- SVJ B, C svůj podíl na kompenzaci od GEOSANu použil na úpravu problematického svahu pod domem B, který jsme nechali kompletně upravit zahradní mechanizací, zpevnit síť z kokosových vláken a osít tak, aby v následujících 2 letech v tomto prostoru vyrostla louka (tedy kombinace trávy a různých kvetoucích bylin). Původní osazení břečťanem se ukázalo jako nevyhovující a normální trávník na tomto jižním svahu bez odpovídajícího zavlažování nikdy nevyroste.
- Výbor se dále rozhodl pro likvidaci stávajících záhonů mezi domy B a C a jejich následné zatravnění; vysazené keře byly přemístěny do nově vytvořených záhonů podél zábradlí nad garážemi a do rohů mezi dům B a vjezd do garáží a na roh mezi ulici a dům C – tyto záhony mají sloužit k zamezení vjezdu vozidel před domy B a C. Aby výsledný efekt byl co největší, tak jsme se rozhodli pro instalaci betonových sloupků podél rohu chodníku u domu B a příjezdové silnice ke garážím a do rohu u ulice a chodníku k domu C. Zároveň byly v rámci srovnání chodníku na B i na C zabetonovány stávající sloupky, takže už není možné je i se zámkovou dlažbou odstranit a uvolnit si tak vjezd před domy.

Billboardy

- Na základě rozhodnutí Shromáždění obou SVJ byla uzavřena smlouva o výstavbě nového billboardu ve svahu pod domem B u ulice U Plynárny s reklamní agenturou JARNETTE. Jakmile bude billboard postaven budeme ročně za pronájem pozemku dostávat 40.000 CZK, které se rozdělí dle spoluvlastnických podílů mezi obě SVJ a tento příjem bude převeden do „fondu oprav“ (viz. rozhodnutí Shromáždění z 18.05.2011).
- Dále byla uzavřena smlouva s reklamní agenturou EUROPLAKAT, která vlastní billboard, který je na našich pozemích již postaven, ale dosavadní platby byly poukazovány hlavnímu městu Praze. Na základě geodetického zaměření reklamní agentura uznala, že billboard je instalován na našem pozemku a uzavřela tedy s oběma SVJ smlouvu o pronájmu pozemku za 20.000 CZK ročně (billboard má pouze 1 plochu, nový billboard bude mít plochy 2) s tím, že za uplynulé období bude vyplacena kompenzace ve výši 40.000 CZK. Částky budou opět rozděleny dle spoluvlastnických podílů mezi obě SVJ a následně převedeny do „fondu oprav“.

Osvětlení v garážích

- Na základě reklamace instalovaných nevyhovujících čidel byla GEOSANem nainstalována nová čidla, která lépe vyhovují zimním teplotním podmínkám v garážích a zároveň byl snížen počet těchto čidel na 4 čidla na každé patro garáže (1 u vstupu do garáží a 1 sloupu uprostřed přejezdu do dalšího patra), aby se zamezilo případnému hromadění napětí, ke kterému dochází, pokud je ve větvi zapojeno za sebou více čidel.

Zastřešení otvorů v jižní straně garáží

- V rámci znaleckého posudku od Ing. Pohla byla reklamována vada, že ventilačními otvory v jižní straně garáží se může dovnitř dostat voda a sníh; GEOSAN tuto vadu uznal a následně vypracoval několik variant zastřešení 1. a 2.PP tak, aby se tato vada co nejvíce omezila (bohužel úplné zakrytí otvorů není možné, protože garáže nemají samostatné odvětrávání, resp. dodatečná výstavba ventilace pro GEOSAN nepřichází z finančních důvodů v potaz) a následně bylo od požárníků schváleno řešení, kdy budou zvenčí instalována kovová konstrukce, na které pak budou umístěny pod sebe pásy komůrkového karbonátu zešikmené tak, aby tvořili stříšky (ve 2.PP na B je experimentálně umístěna část této konstrukce). Toto řešení bylo následně schváleno i stavebním odborem MČ Praha 10 a do konce února 2012 by měly být dodavatelem GEOSANu nainstalovány.

Oprava propadlé silnice na příjezdu do garáží

- Na základě reklamace propadlé silnice proběhla v říjnu a listopadu oprava, ke které se GEOSAN zavázal.

V rámci této opravy se Výbor rozhodl zrušit závory na vjezd a výjezd z garáží, které byly dlouhodobě poruchové; závory byly uskladněny pro případ, že bychom je někdy v budoucnu chtěli opět nainstalovat a pod ostrůvkem ze zámkové dlažby jsou zachovány přívody elektřiny.

Čtečka karet byla přemístěna před vjezd do garáže a byla k ní nainstalována betonová zábrana, aby nedošlo k nabourání sloupku se čtečkou při vjezdu nebo výjezdu z garáží; od čtečky bude natažen kabel přímo do vrat. Nové umístění čtečky umožňuje okamžitou vizuální kontrolu, zda se vrata otevírají, což opět odstranilo jeden z problémů.

Reklamace zatékání do 1.PP garáží

- Na základě písemného zamítnutí reklamace GEOSANem jsme oslovili odbornou firmu DEKPROJEKT s.r.o. a objednali jsme jejím prostřednictvím vypracování znaleckého posudku od doc. Ing. Z. Kutnara, CSc.

Posudek měl zhodnotit samotný projekt střechy garáží a na základě několika provedených sond pak posoudit, zda je hydroizolace provedena v souladu s projektem a zjistit, zda důvody pro zamítnutí reklamce (poškození hydroizolace v důsledku pojíždění chodníků nacházejících se na střeše garáží vozidly vlastníků a jimi objednaných firem) jsou relevantní.

Během provedených sond nebylo zjištěno, že by hydroizolace byla poškozena pojížděním vozidly vlastníků (byla vybrána místa, kde prokazatelně k pojíždění došlo) a naopak bylo zjištěno poškození v místě postaveného plotu na předzahradce vlastníka SHTOLTSMAN & KATS (vlastník byl na nalezené poškození upozorněn a na své náklady provedl kontrolu ostatních sloupků plotu, žádné další poškození nebylo zjištěno) a několik dalších nekvalitně provedených spojů izolační fólie kolem ventilace na boku vjezdu do garáží, které způsobil dodavatel GEOSANu IBF IZOL. Také bylo zjištěno, že nefungují všechny odtoky, které byly naplánovány v projektu.

Znalecký posudek byl předán k prostudování GEOSANu a následně proběhlo jednání, na kterém bylo dohodnuto následující:

- do konce roku 2011 bude zprůchodněno všech stávajících 6 vpustí (provedeno),
- do konce ledna 2012 bude v části B i C odstraněn původní sádrokartonový kryt dilatační spáry a bude nahrazen novým, aby bylo zjistitelné, zda zatékání pokračuje (je právě prováděno),
- GEOSAN GROUP a.s. písemně prodlouží záruku na konstrukci střechy garáží až do 30.09.2013 (provedeno),
- pokud se během této doby bude i nadále projevovat zatékání do 1.PP garáží, pak dodavatel IBF IZOL s.r.o. provede kontrolu všech spojů hydroizolace.

Poslední bod dohody je pro nás prakticky nejdůležitější, protože právě kontrola spojů je finančně nejnáročnější – je potřeba postupně rozkrýt chodníky a zatravněnou plochu a následně vše uvést do původního stavu a tyto práce nelze provádět za použití mechanizace.

Vzhledem k tomu, že se prokázalo jisté zavinění na straně GEOSANu, resp. jejich dodavatele, tak jsme písemně uplatnili požadavek na úhradu celkových nákladů na tento znalecký posudek. GEOSAN přistoupil na úhradu pouze 50% nákladů (cca 52.000 CZK), přičemž poukázal na poškození v rámci stavby plotu a Výbor SVJ tedy písemně uplatnil požadavek na úhradu 25% z celkové výše nákladů na znalecký posudek u vlastníka SHTOLTSMAN & KATS, přičemž ten (zatím telefonicky) odmítl úhradu jakýchkoliv nákladů a je srozuměn s případným právním řešením.

Havárie kohoutu přívodu tepla ve 2.PP na C

- V neděli 23.10.2011 došlo k havárii přírodního kohoutu rozvodu topení do jednoho z bytů, takže ve 2. a 3.PP na chodbě šachtou protékala teplá voda. Díky pohotovostní reakci vlastníků došlo k relativně rychlému vyřešení situace, kdy byly zavřeny všechny dostupné přívody vody. Jednalo se o výrobní vadu nainstalovaného kohoutu, takže GEOSAN převzal veškeré dosavadní náklady spojené s touto havárií (výjezd pracovníka BYTOSERVISu a následnou opravu elektroměru u jednoho z bytů, který způsoboval výpadky proudu). Vlastníci postižených bytů byli informováni, aby jakékoliv škody hlásili GEOSANu nebo aby veškeré škody nahlásili pro urychlení výplaty případného pojištění plnění své pojišťovně. Následně bylo na všechna dvířka od kalorimetrů vylepeno upozornění, jak se v případě další havárie zachovat a jaké uzávěry vypnout, aby byly minimalizovány případné škody.

Nákupní vozíky v prostorách domu

- Na konci roku začalo opakovaně docházet k tomu, že se ve vestibulu domu C a v garážích hromadí nákupní vozíky z Kauflandu. Vedoucí prodejny byl na tento fakt opakovaně upozorňován a většinou si pro vozíky někoho pošlou. Kaufland to dle jejich vyjádření opakovaně hlásí na policii jako krádež, ale zatím se jejich ostraze nepodařilo nikoho chytit.

Členové Výboru se i nadále věnují standardním činnostem, jako je:

- komunikace se správcem FPS ohledně provozních záležitostí domů (nahlášení drobných oprav apod.),
- informování vlastníků a nájemníků o aktuálním dění na domovním webu,
- odpovídání na e-maily a komunikace na diskuzním fóru na domovním webu.

Za Výbor SVJ

Richard Pešek & Štěpánka Pancová & Jiří Komrská & Michal Viterna