

Zpráva o činnosti výboru SVJ

07/2013 – 04/2014

Členové výboru SVJ:

Mgr. Richard Pešek – předseda

Štěpánka Pancová - místopředseda

Jiří Komrska – člen výboru

Ing. Michal Viterna – člen výboru

V uvedeném období se Výbor zabýval hlavně následujícím:

Reklamace stavebních vad a nedodělků ve společných prostorách

- V létě proběhla hlavní velká oprava podlah v garážích, což byla součást dohody o konečném vypořádání vad a nedodělků ve společných prostorách; opravu provedla firma PRŮMYSLOVÉ PODLAHY PLAČEK a zatím se zdá, že se nová místa, kde by voda protékala mezi patry neobjevila.
- GEOSAN postupně během podzimu a jara dokončil i všechny zbývající body a ve čtvrtek 03.04.2014 jsme s p. Gollerem podepsali předávací protokol, že vše dle dohody bylo splněno.

Jednání o změně dodavatele tepla z ACTHERMu na PRAŽSKOU TEPLÁRENSKOU

- Vzhledem k problémům se stávajícím dodavatelem tepla, firmou ACTHERM v domě D se místní Výbor rozhodl iniciovat jednání se zástupce firmy PRAŽSKÁ TEPLÁRENSKÁ, která je v Praze majoritním dodavatelem tepla, za jakých podmínek by bylo možné k nim přejít.

Protože ACTHERM je dodavatelem tepla a majitelem tepelných výměníků ve všech 4 domech (a zároveň nás vnímá jako jeden celek), tak se této informativní schůzky zúčastnili zástupci Výborů všech 3 SVJ.

Na schůzce jsme se dozvěděli, že varianty odběru tepla přes PTA jsou 2 - buďto bude SVJ přímý odběratel (což ovšem znamená nevýhodu v tom, že technologie by byla náš majetek a museli bychom si najmout odbornou firmu na její servis a veškeré náklady na její údržbu nebo opravy by muselo nést SVJ) nebo PTA převezme od ACTHERMu technologii do své správy a majetku a SVJ bude zprostředkovaný odběratel (o technologii by se starala PTA). Obě varianty ovšem shodně vyžadují zásadní výchozí krok a tím je, že ACTHERM by musel chtít jím vlastněnou technologii prodat a k tomu za rozumnou cenu.

Vzhledem k tomu, že tepelné výměníky se ve všech domech nacházejí v technických místnostech, ke kterým je v LV zapsáno věcné břemeno pro firmu ACTHERM, tak jsme požádali Mgr. Fojta, aby prostudoval smlouvu o věcném břemeni, kterou s ACTHERMem uzavřel GEOSAN ETA jako tehdejší vlastník a bohužel se ukázalo, že již zde dochází k zásadnímu problému, protože se zrušením stávajícího věcného břemene pro ACTHERM a zapsání nového pro PTA by muselo souhlasit 100% vlastníků a zároveň by všichni museli podstoupit příslušný administrativní proces spojený s podáním změny na KÚ (např. ověření podpisů na dokumentech ve 4 vyhotoveních) – vzhledem k cca 250 jednotlivým

vlastníkům v našich domech jsme již tuto úvodní administrativu vyhodnotili jako prakticky nerealizovatelnou, navíc podání na KÚ je poměrně drahá záležitost a i při snaze o sdružení co nejvíce vlastníků do jednoho dokumentu jsme náklady odhadli v řádu desetitísíců.

Paralelně jsme si udělali srovnání nákladů hrazených ACTHERMu 2009 – 2013 a ukázala se celkem pozitivní informace, že jejich zisk není nikterak závratný. P. Bajus ze SVJ A připravil tabulku, kolik bychom přechodem k PTA hypoteticky mohli ušetřit (odhad pro dům B a C byl cca 5% ročně) a nakonec jsme všichni shodně dospěli k závěru, že pokud by A) ACTHERM chtěl technologii prodat PTA za pro ně přijatelnou cenu (varianta, že by kupujícím bylo SVJ jsme zavrhlí hned na začátku) a B) tu nebyl administrativní problém s věcným břemenem, pak bychom v této záležitosti dělali další kroky, ale takto jsme od toho upustili.

Průkaz energetické náročnosti budovy (PENB)

- Od 01.01.2014 musí být při prodeji nebo pronájmu budovy nebo její části předložen PENB, samozřejmě pod hrozbou finanční pokuty.

PENB pro naše domy zpracoval Ing. Hovorka z firmy PDE s.r.o. za cenu 15.300 CZK bez DPH (konkurenční nabídka od firmy AWAL s.r.o. byla za 36.000 CZK bez DPH) a je k dispozici pro všechny vlastníky ke stažení na našem domovním webu v sekci „Orgány SVJ a důležité dokumenty“. V případě, že nemáte možnost si PENB vytisknout, tak se samozřejmě můžete obrátit na FPS, kde Vám za mírný poplatek rádi kopii připraví.

Změna firmy starající se o zeleň

- Od 01.01.2014 došlo ke změně dodavatelské firmy, která se všem domům stará o zeleň, protože původní zahradník p. Šimek přesunul svou činnost na Moravu a jím domluvený náhradník p. Pávek nakonec za daných finančních podmínek neměl o údržbu zeleně zájem – aktuálně se nám stará o zeleň firma JARO SERVIS, za o něco málo nižší roční částku.
- V rámci péče o zeleň jsme se rozhodli nechat zastříhnout všechny živé ploty kolem předzahrádek a také pás živého plotu kolem chodníku k tramvaji, kde jsme nechali vyměnit i borkovou ochrannou vrstvu, dále jsme nechali sundat kůly kolem vysazených stromů nad garáží a domem C a nechali jsme nově osadit záhon podél zábradlí nad garáží (mnoho dříve přesazených keřů přes zimu namrzlo a záhon byl značně prořídlý).

Schránka ve vestibulu domu i pro vlastníka pouze sklepní jednotky

- Na Výbor se e-mailem obrátil p. Kubáň, který je jedním z jednatelů vlastníka sklepní jednotky v domě B, firmy OFFICE PLACE CZ s.r.o. s tím, že jakožto vlastník jednotky v domě by si chtěl zřídit dopisní schránku ve vestibulu domu.

Vzhledem k tomu, že takovouto žádost již vznesl jiný vlastník pouze sklepní jednotky již dříve a byla mu ze strany Výboru zamítnuta, protože jsme neshledali žádný důvod, proč by měl mít v domě schránku někdo, kdo zde vlastní pouze sklepní jednotku a v domě tudíž nebydlí, jsme v tomto duchu p. Kubáňovi odpověděli.

Vzhledem k tomu, že firma OFFICE PLACE CZ nabízí firmám tzv. „virtuální sídlo“ a jednou z nabízených služeb je i příjem pošty, tak samozřejmě poštovní schránku ve vestibulu domu potřeboval a i přes naše záporné stanovisko si tento vlastník schránku v domě B na vlastní náklady nainstaloval.

Požádali jsme proto Mrg. Fojta, aby naším jménem tomuto vlastníkovi zaslal žádost o odstranění schránky a v současné chvíli si vzájemně vyměňujeme oficiální stanoviska k situaci.

Názor Výboru SVJ se nezměnil, pokud si někdo v našich domech koupil pouze sklepní jednotku, kterou chce využít k podnikání, pak tento jeho záměr nezakládá nárok na umístění dopisní schránky ve vestibulu domu.

Realizace návrhů a přání vlastníků ze Shromáždění nebo diskusního fóra na domovním webu

Na Shromáždění a také na webu občas zazní návrh, co by se mohlo v našich domech nebo v jejich okolí zlepšit a zde přinášíme přehled těchto Vašich návrhů, které byly za uplynulých 10 měsíců realizovány:

- instalace plotového pletiva přes zábradlí nad garážemi, aby prostorem mezi lanky nemohlo propadnout malé dítě nebo pes
- vymalování stěny mezi výtahy a opatření rohů ochrannými lištami
- doplnění čísel označujících parkovací stání v garážích

Úspory za služby

- Každoročně se snažíme dosáhnout nějaké finanční úspory za služby, které musíme v rámci provozu domů hradit a v letošním roce se díky uplynutí 5ti leté záruční lhůty na výtahy výrazně zlevní náklady na servis od firmy KONE (z původních cca 100.000 CZK ročně klesla cena na 70.550 CZK).

Vyžádali jsme si samozřejmě i nabídky od konkurenčních firem, které servis tohoto rozsahu mohou pokrýt bez ztráty kvality a prozatím jsme se rozhodli u firmy KONE zůstat (zastáváme názor, že prověřeného dodavatele, se kterým nejsou problémy není nutné měnit pokaždé, když se objeví o něco nižší nabídka), ale do budoucna změnu servisní firmy na výtahy vůbec nevylučujeme.

- Ve spolupráci s členy kontrolní komise se aktuálně snažíme najít úsporu v ceně elektřiny, kterou spotřebováváme ve společných prostorách na osvětlení chodeb a garáží, na provoz výtahů a nebo na venkovní osvětlení – celková částka uhrazená za rok 2013 stávajícímu dodavateli RWE je cca 320.000 CZK, takže prostor pro úsporu zde jistě je.

Členové Výboru se zároveň průběžně věnují standardním činnostem, jako je:

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

Za Výbor SVJ

Richard Pešek & Štěpánka Pancová & Jiří Komrska & Michal Viterna