

Zpráva o činnosti výboru SVJ

11/2015 – 12/2016

Členové výboru SVJ:

Štěpánka Pancová – předseda výboru / Michal Viterna – místopředseda výboru / Jiří Komrska – člen výboru

V uvedeném období se Výbor zabýval následujícími zásadnějšími záležitostmi:

Praskliny v omítce

Na začátku listopadu 2015 nahlásili 2 vlastníci sousedících bytů v 1.NP v domě C, že jim masivně popraskala a opadala omítka na mezibytové příčce. Protože k tomu došlo po 6ti letech od kolaudace domu, tak Výbor dospěl k závěru, že by bylo dobré zjistit, zda k tomu nedošlo v důsledku nějakých statických změn v konstrukci domu a proto byla objednána prohlídka statika. Na základě místního šetření v obou bytech a prozkoumání stavební dokumentace bylo zjištěno, že mezibytová příčka není nosná a nedošlo ani k jejímu poškození. K opadání došlo kvůli nevhodnému technologickému postupu, kdy mezi stěnou a stropem nebyl nechán prostor, který by byl vyplněný pružnou hmotou, která by pojmula případný drobný průhyb stropu a nepřenesla ho na omítku. Závěr statika byl, že se jedná o v dnešní době poměrně běžné usnadňování a urychlování stavby, které developéři dělají - to jsme konzultovali ještě s dalším statikem, který tento závěr potvrdil.

Zatímco konstrukce mezibytové příčky (tedy samotná stěna) je společnou součástí domu, tak samotná omítka je součástí bytové jednotky a opravu si tedy museli vlastníci zajistit na vlastní náklady. Náklady na statika byly hrazeny ze společných prostředků.

Úspěšný převod ½ pozemku č. 2630/37 na SVJ

Na minulém Shromáždění bylo rozhodnuto o odkupu ½ pozemku č. 2630/37, na kterém se nachází příjezdová komunikace ke společným garážím od vlastníků Mgr. Fojta a Jany a Jiřího Komrskových a následném převodu na SVJ, což bylo letos začátkem roku úspěšně završeno zápisem SVJ jako spoluvlastníka ½ výše zmiňovaného pozemku.

Průběh sporu s vlastníkem sklepa SPOLEČNOSTI NA PRODEJ, který si do vestibulu domu B umístil schránku

Původní vlastník sklepa, společnost OFFICE PLACE CZ mezitím převedl sklep na společnost SPOLEČNOSTI NA PRODEJ a ten si umístil novou schránku (původní vlastník musel na základě prohraného sporu svojí schránku odstranit), tak Mgr. Fojt podal v této věci novou žalobu na stávajícího vlastníka. Soudní spor stále probíhá, zatím soud nerozhodl.

Neoprávněně vyžádaný přeplatek z vyúčtování

V březnu letošního roku se na nás obrátil jeden z vlastníků, že mu doposud nebyl zaslán přeplatek z vyúčtování za rok 2014. Správce FPS však ve svých záznamech měl, že přeplatek vyplacen byl a dohledal příslušný formulář žádosti o vrácení přeplatku. Vlastník oponoval, že uvedené číslo účtu není jeho a požadoval vyplacení přeplatku, což následně správce na pokyn Výboru provedl.

U FIO banky byla následně podána reklamace původní platby, kdy byla banka příjemce vyzvána ke kontaktování majitele účtu s tím, že se jedná o chybně zaslanou platbu a ať peníze vrátí. Po uplynutí dané lhůty platba na náš účet vrácena nebyla, takže jsme podali žádost o sdělení o majiteli účtu, které jsme následně obdrželi.

Následně bylo zjištěno, že se jednalo o bývalého nájemce, který neoprávněně vyplnil své číslo účtu na formulář a o peníze si požádal místo vlastníka. Ve spolupráci s vlastníkem jsme dotyčnou osobu kontaktovali s tím, že došlo z její strany k omylu a je potřeba peníze vrátit, nicméně z jejího chování bylo patrné, že šlo o záměr a peníze odmítla vrátit, takže jsme obratem jménem SVJ podali trestní oznámení pro podvod.

Po předvolání na policii dotyčná osoba změnila názor a příslušnou částku ve dvou splátkách uhradila.

Za celou dobu fungování našeho SVJ jsme se s takovým případem setkali poprvé a stejnou zkušenost má i správce FPS, nicméně bytů se u nás pronajímá poměrně dost, takže jsme došli k závěru, že ideální způsob, jak tomu zabránit v budoucnu, je vyplácet přeplatky po skončení reklamační lhůty na vyúčtování automaticky na číslo bankovního účtu, které bude každý vlastník mít povinnost nahlásit v souladu s čl. 4 bodem 2 j) nových stanov. Rozeslání příslušného formuláře se všemi povinnými údaji všem vlastníkům bude provedeno hromadně co nejdříve.

Zrušení záhonu podél zábradlí nad garážemi

Vzhledem k tomu, že vrstva zeminy na střeše garáže je velmi tenká (cca 20 cm), tak byly vysazené keřky v zimě vystavené většímu promrzání a v létě pak rychlejšímu vysychání, tak jsme se poté, co 2/3 keřů na jaře již nenasadily listy, rozhodli ke zrušení záhonu a zatravnění plochy.

Oprava povrchu garáží ve 3.PP

Zatím nikdy nedošlo k opravě prasklin ve 3.PP a proto jsme se v další fázi rozhodli pro opravu v této části garáží. Oslovili jsme opět původního dodavatele PRŮMYSLOVÉ PODLAHY PLAČEK a na začátku července proběhla oprava stejnou technologií, která se osvědčila již v 1. a 2.PP v roce 2013.

Prasklé sklo v zasklívacím systému lodžii

Na začátku října letošního roku nahlásil jeden z vlastníků, že mu samovolně popraskala skleněná výplň v zasklení lodžie. Přivolaný technik z dodavatelské firmy DUOTECH vyloučil mechanické poškození a jako příčinu určil skrytou vadu v bezpečnostním skle. Záruka na zasklívací systém již uplynula, takže výměnu bylo nutné uhradit.

Balkony a lodžie jsou sice společnou součástí domu, ale jsou vždy ve výhradním užívání konkrétní bytové jednotky a proto jsme se vlastníkem dohodli, že na úhradě nákladů se bude podílet vlastník i SVJ rovným dílem (náklad SVJ ze společných peněz činil cca 2.400 CZK). Aby měl vlastník na vyměněné sklo záruku, tak si výměnu objednal svým jménem, uhradil náklady a následně požádal SVJ o úhradu poloviny nákladů – tímto způsobem bude postupováno i v budoucnu v obdobných případech.

Problémy s vodou v důsledku plánované odstávky vody

V polovině října proběhla již několikrát avizovaná a přeložená plánovaná odstávka vody ze strany VEOLIA / PVK, která zahrnovala větší území. V důsledku údržby potrubí se do systému dostaly drobné nečistoty, jako je jemné bahno a písek a ty se pak v důsledku opětovného puštění vody do domovního rozvodu pod tlakem dostaly dál a v některých bytech způsobily zanesení filtru vodoměru a nebo se dokonce dostaly i dál do vodovodních baterií a nebo do splachovacího systému.

Celkem se po odstávce vody s většími či menšími problémy potýkalo do 10ti bytů, takže Výbor v první řadě nechal vyčistit filtry na hlavním přívodu vody do domu (s čištěním se čekalo právě na to, až proběhne odstávka) a požádal dodavatele tepla a teplé vody, firmu ACTHERM, aby udělala totéž na vstupu teplé vody.

U některých bytů se problémy tímto vyřešili a u těch zbývajících bylo potřeba prohlédnout a vyčistit filtry na vodoměru, takže jsme ve spolupráci s technikem z FPS oslovili instalátéra s oprávněním manipulovat s plombou na vodoměru a ten následně provedl příslušné čištění.

Obecně lze těmto problémům předejít pouze do jisté míry a pouze při předem ohlášené odstávce vody a to tak, že se zavře hlavní přívod vody do domu a před znovuvytvořením se vyčistí filtry.

Celková částka za zásahy instalatérů ve výši 4.887,50 Kč byla uplatněna v rámci náhrady škody u PVK a obratem proplacena.

Příprava administrativy ohledně společných zástupců za garážové jednotky

Vzhledem k požadavkům NOZ na jednotky ve spoluvlastnictví bylo potřeba připravit příslušné podpisové archy, čehož se ujal p. Viterna, následně organizace celého procesu a informování spoluvlastníků se pak následně ujala sl. Pancová. Výsledkem jsou zvolení zástupci u většiny garážových jednotek a výrazné navýšení přítomného spoluvlastnického podílu na Shromáždění :)

Úspory za služby

Po dobré zkušenosti s dodavatelem elektrické energie ČEZ jsme v srpnu uzavřeli smlouvu na další 2 roky.

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

Štěpánka Pancová & Jiří Komrská & Michal Viterna