

Zpráva o činnosti výboru SVJ

06/2010 – 04/2011

Členové výboru SVJ:

Mgr. Richard Pešek – předseda

Štěpánka Pancová - místopředseda

Jiří Komrska – člen výboru

Jan Strachovský – člen výboru

10.06.2010 oznámil svoje odstoupení z výboru pro velké pracovní vytížení Ing. Milan Bernhard, takže od té doby má výbor 4 členy.

13.04.2011 oznámil svoje odstoupení z výboru ze stejného důvodu i Jan Strachovský, takže od té doby má výbor 3 členy.

Veškeré změny za rok 2010 jsou řádně zapsané v OR, odstoupení p. Strachovského budeme řešit až poté, co proběhne Shromáždění, kde bude (jak doufáme) zvolen nový člen Výboru.

V uvedeném období se výbor zabýval následujícím:

Bezpečnost v domě

- Opakované vyvěšování prosby, aby vlastníci zamykali vstupní dveře do garáží a byly opatrní, koho vpouští hlavními vstupy do domů.
- Organizace výběrového řízení na dodavatele kamerového systému (za významné pomoci vlastníka Václava Roubala) a registrace SVJ jako provozovatele kamerového systému na ÚOOÚ.
- Najmutí hlídače se psem na dobu 2 měsíců před instalací kamerového systému
- Po vykradení auta ve 3.PP garáží 02.01.2011, kdy bylo z kamerových záznamů zjištěno, že zloději se do domu dostaly celkem jednoduše se šroubovákem přes vstupní dveře do domu B byly na oba vchody zvenčí namontovány ochranné plechy, které tomuto způsobu vniknutí do budoucna zabrání.
- 18.04.2011 byl opět vykraden vůz ve 3.PP, zloději vypáchili dveře z domu do garáží – Výbor zvažuje instalaci ochranných plechů i na všech 10 dveřích vedoucích z domu do garáží.
- Na základě pokusu o krádež kamery umístěné v garážích byla instalována GSM brána oznamující jakýkoliv poškození kamerového systému sms zprávou jak členům Výboru, tak správci FPS.

Celkově můžeme říci, že od dočasného najmutí hlídače a po instalaci kamerového systému se kriminalita v garážích a v domě výrazně snížila (před instalací kamerového systému – 3 ukradená auta, cca 20 aut vykradených a vykradené sklepy; nyní cca 3 vykradená auta).

Instalace kamerového systému a způsob rozúčtování nákladů na jeho pořízení byl schválen Shromážděním vlastníků 08.06.2010.

Reklamacie stavebních vad a nedodělků ve společných prostorách

- Výbor SVJ oslovil 2 soudní znalce (Ing. Bukovského a Ing. Pohla) s žádostí o cenovou nabídku na zpracování komplexního znaleckého posudku vad a nedodělků; byl vybrán Ing. Pohl (nabídl nižší cenu a navíc není plátcem DPH, což znamenalo další snížení nákladů)
- Znalecký posudek o rozsahu 159 stran vč. fotodokumentace byl řádně předán na GEOSAN 30.06.2010 a 10.08.2010 byla na GEOSANu schůzka, které se zúčastnili zástupci výboru (p. Pešek, sl. Pancová, p. Komrska), zástupci GEOSANu (p. Goller a Ing. Straka), zástupce FPS (pí Kupilíková) a soudní znalec Ing. Pohl a Ing. Chmelík. Na této několikahodinové schůzce jsme bod po bodu prošli znalecký posudek a GEOSAN se ke každému z nich vyjádřil.

V zásadě byly uznány veškeré body až na následující, které GEOSAN nějakým způsobem rozporuje:

- *zatékání do 1.PP garáží dilatačními spárami* (nějakým způsobem se dostává voda pod hydroizolaci pod chodníky před domy B a C a ta pak stéká dilatačními spárami ve stropě 1.PP do garáží a GEOSAN argumentuje tím, že vlastníci při stěhování vjížděli s auty až před dům a tím hydroizolaci poškodili. 01.10.2010 byly za přítomnosti soudního znalce, zástupců výboru a p. Yadzhevce provedeny dodavatelskou firmou 2 sondy, které prokázali, že hydroizolace pod chodníky u domů je provedena správně a tudíž mohla být vyloučena systémová chyba, reps. že hydroizolace byla provedena nesprávně. Aby se situace někam pohnula, tak jsme požádali realizační firmu IBF IZOL o cenovou nabídku na rozkrytí chodníků nad garážemi a hledáním případných vad za odborného dozoru ATELIERu DEKTRADE a soudního znalce, celková částka je cca 800.000 Kč. 09.05.2011 proběhla schůzka s GEOSANem a všemi zástupci zúčastněných stran, kde bylo dohodnuto, že se GEOSAN ETA s.r.o. a GEOSAN GROUP a.s. k situaci písemně vyjádří do 16.05.2011, což zatím ani jeden neudělal.
- *zatékání vody do garáží otevřeným prostorem na jižní straně* (původně GEOSAN nechtěl tento problém řešit s odvoláním na to, že dle příslušné vyhlášky jsou garáže postaveny správně bez odtoku vody, po silné bouři s kroupy na začátku září však ustoupil a přislíbil zmenšení otvorů v 1. a 2.PP na úroveň 3.PP a v současné chvíli jsme sice od GEOSANu obdrželi návrh na dostavění zvenčí přidělaných „stříšek“ z komůrkového polykarbonátu, ale požadovali jsme vyjádření, že je vše v pořádku z hlediska požární bezpečnosti a nyní čekáme, až GEOSAN přijde s řešením, které bude v pořádku i po této stránce.)
- *propadající se příjezdová komunikace u závor* (GEOSAN si nechal zpracovat odborný posudek, který určil, že k výraznému propadu došlo po havárii vodovodního řadu, takže jsme nabídli, že opravu uplatníme jako pojistnou událost na pojišťovně. GEOSAN koncem roku 2010 dodal cenovou nabídku na kompletní opravu za cca 400.000 Kč a tato částka byla uplatněna u PVK jako uplatnění náhrady způsobené škody, PVK odpovědnost za škodu odmítli a proto jsme se s uplatněním náhrady škody obrátili na GEOSAN a firmu STARP, která vodovodní přípojku realizovala – podrobnou korespondenci s GEOSANem na toto téma najdete na webu v aktualitách. Současná situace je taková, že PVK a GEOSAN odpovědnost za škodu neuznávají a firma STARP říká, že propad komunikace s havárií vody nemá žádnou souvislost. 09.05.2011 proběhla schůzka s GEOSANem a všemi zástupci zúčastněných stran, kde bylo dohodnuto, že GEOSAN ETA s.r.o. oficiálně podá v této záležitosti reklamaci na GEOSAN GROUP a.s. k situaci písemně vyjádří do 16.05.2011, což zatím dopadlo tak, že GEOSAN ETA s.r.o. Výbor písemně informoval o tom, že reklamaci podal a zatím nemá od GEOSAN GROUP a.s. žádné písemné vyjádření, takže se k tomu také nemůže více vyjádřit.

- Byli opraveny následující reklamované vady:
 - propadlá venkovní parkovací stání nad budovou B a oprava hroutící se gabionové stěny,
 - nová hydroizolace a odtoky vody ve všech polouzavřených balkonech v posledních patrech
 - vzorová oprava prasklin ve zdech na chodbách
 - zprovoznění nefunkčního odtoku na společném pozemku před budovou B
 - průběžná oprava drobných vad.
- 13.04.2011 proběhla kontrolní schůzka za účasti členů Výboru (p. Pešek, sl. Pancová), pana Gollera a soudního znalce Ing. Pohla. Na jejím základě lze konstatovat, že GEOSAN většinu uznaných vad a nedodělků zatím neodstranil a to přesto, že Výbor reklamace opakovaně urguje. GEOSAN soustavně nedodržuje dohodnuté termíny a dohodnutou kvalitu oprav a je nedůsledný vůči svým dodavatelům, kteří tyto opravy provádějí.
- V pátek 06.05.2011 proběhla kontrola odstraněných vad za přítomnosti soudního znalce Ing. Pohla, p. Gollera a sl. Pancové. Pokud se při této kontrole objeví nové vady, pak je samozřejmě budeme uplatňovat v rámci nového posudku.

Zeleň na společných pozemcích

- 15.07.2010 proběhla schůzka za účasti zástupců výboru (sl. Pancová, p. Komrska a pí Janoušková za A), zástupců GEOSANu (p. Goller a Ing. Staka), zástupce FPS (pí Kupíliková) a zástupce dodavatele zeleně. Výsledkem této schůzky je následující:
 - nejsou převzaté zatravněné plochy, protože jsou ve špatném stavu – zatím stále čekáme, až bude GEOSAN schopen zorganizovat svého dodavatele, aby trávníky dosel travním semenem a pravidelně sekal; v současné chvíli dodavatel GEOSANu dosel trávníky a pohnojil je, ovšem bohužel v době, kdy vůbec nepršelo, takže je otázka, zda v polovině května 2011, na kdy je naplánovaná kontrolní schůzka, bude na trávnících vidět nějaká změna k lepšímu,
 - bude poražen náletový keř akátu, který roste u chodníku před budovou C a katalpa, která měla být vysazena na jeho místě bude umístěna na roh k chodníkům naproti dětskému hřišti, protože na místě akátu by zahubila jeden ze stávajících stromků,
 - pruh zeleně kolem chodníku k tramvaji – na této schůzce jsme se s Ing. Strakou dohodli, že zajistí u svého dodavatele cenovou nabídku na ošetření cca 2m širokého pruhu podél celého chodníku až ke značce zákaz vstupu poblíž domu B, vysazení živého plotu a dosypání celého pruhu borkou nebo jiným vhodným materiálem; na tuto úpravu použijeme náš podíl za zábor chodníku v rámci stavby etapy II a úprava je naplánována na cca 04/2011 po té, co GEOSAN opraví chodník (zatím alespoň pořádně vysekají vzrostlý plevel); v současné chvíli čekáme na konkrétní termín od Ing. Straky, avizoval konec dubna,
 - v březnu 2011 bylo ve spolupráci s výborem domu A vypsáno výběrové řízení na dodavatele péče o zeď, z oslovených 5ti firem 3 postoupili do 2. kola a jako dodavatel péče o zeď byl jednohlasně vybrán p. Šimek, který nabídl nejlepší cenu při dodržení veškerých našich požadavků.

Osvětlení v garážích

- V létě jsme nechali nainstalovat soumrakové spínače (světla se automaticky rozsvítí buď dle nastaveného časovače, nebo při poklesu svítivosti pod určitou hodnotu) a nastavit pohybová čidla v garážích tak, aby po cca 15 – 20 min zhasla. Bohužel se vyskytl problém a světla v 1.PP a části 3.PP u domu B svítí celou noc. 29.09.2010 byla na místě schůzka za účasti zástupců výboru a vlastníků (sl. Pancová, p. Dalecký a p. Bolha) se zástupcem firmy ELETIS (p. Wojaczek), kde jsme se dozvěděli, že problém je způsoben s největší pravděpodobností zbytkovým napětím, které má vliv na pohybová čidla a že z pohledu firmy ELETIS jde o chybu projektanta, který zvolil nevhodná čidla. Navrhl opravu pomocí doinstalace součástky a od té doby se tento problém neopakoval. Nicméně se objevil problém jiný – pokud „odejde“ 1 z čidel, která jsou zapojená za sebou do jedné větve, pak celá část garáže svítí neustále. Panu Dalekému se podařilo získat obal od nově instalovaných čidel, který montéři nechali pohozený v garážích a zjistili jsme, že tato čidla mají provozní teplotu pouze do 0°C a z tohoto důvodu jsme 06.04.2011 podali na GEOSAN reklamaci těchto čidel (v garážích v zimě teplota klesá pod nulu a čidla tudíž nemohou fungovat správně) – v současné chvíli jsme zaslali GEOSANu písemné vyjádření, že reklamaci považujeme za vyřízenou, protože se k reklamaci v zákonné lhůtě 30 dnů písemně nevyjádřili.

Opakované závady na závorách a garážových vratech

- V srpnu byly kompletně vyměněny řídicí jednotky čteček čipových karet, ale problémy se závorami stále přetrvávají (někdy se jedná o pokles napětí, jindy o nabouraný sloupek), taktéž otevírání garážových vrat – 12.10.2010 proběhla na místě schůzka za účasti zástupců výboru (p. Pešek, sl. Pancová, p. Komrska), zástupce FPS (pí Kupilíková), zástupců GEOSANu (p. Goller a Ing. Straka), zástupce ELETISu (p. Wojaczek), zástupce GREEN CENTER (závory) a zástupce SPEDOSu (garážová vrata). Vzhledem k množství závad jsme požadovali nějaké komplexní řešení, ale ukázalo se, že prakticky žádné takové neexistuje, protože garážová vrata nebyla v původním projektu vůbec uvažována a tudíž jejich následné osazení bylo ušito horkou jehlou. V zimě se začal objevovat problém, kdy se závora otevře, ale vrata nikoliv a je nutné vystoupit z auta a bránu znovu otevřít (na podruhé to funguje) – tento problém byl 11.05.2011 nahlášen firmě GREEN CENTER, která prověří kvalitu bezdrátového přenosu mezi čtečkou karet a garážovými vraty. Tento problém by mohl jít vyřešit instalací další čtečky karet na začátek vjezdu do garáží, nebo instalací dalšího pohybového čidla vrat také na začátek vjezdu. Obě varianty se pohybují kolem cca 10.000 Kč a zatím o žádné z nich nebylo rozhodnuto. Další variantou by mohlo být posunutí vjezdové závory blíže ke vjezdu, což by bylo realizovatelné v rámci kompletní opravy propadlé komunikace.
- V prosinci 2010 došlo k poškození vjezdových vrat vozem jednoho z vlastníků, podle záznamů z kamer jsme zjistili SPZ vozu a následně přivolaná policie vlastníka identifikovala a byl s ním sepsán protokol. Následná oprava vrat stála 23.600 Kč a tuto částku jsme následně uplatnili jako náhradu škodu u tohoto konkrétního vlastníka a v dubnu 2011 nám byla škoda (částka byla ponížena o 5% amortizace) vyplacena pojišťovnou vlastníka.

Dlužníci

- Na podzim 2010 nám GEOSAN dlužil cca 622.000 CZK za vyúčtování roku 2009, které rozporoval u správce FPS; během října a prosince 2010 jsme s GEOSANem dohodli úhradu podstatné části tohoto dluhu ve výši 525.000 CZK a zbývalo dořešit úhradu cca 97.000 CZK za fond oprav, který nám nechtěl GEOSAN uhradit, takže 27.01.2011 proběhla schůzka, kde se vše vysvětlilo a v únoru 2011 GEOSAN uhradil i tuto částku, takže dluh z vyúčtování roku 2009 je vyrovnán.

- Podařilo se nám dosáhnout toho, že od února 2011 GEOSAN platí každý měsíc částku cca 15.000 CZK na úhradu měsíčních záloh na jimi vlastněná garážová stání (v současné chvíli již GEOSAN nevlastní žádnou bytovou jednotku).
- Dále řešíme uhrazení dluhu i ze strany „malých“ dlužníků, zatím se nám až na výjimky podařilo dohodnout a přesvědčit majitele k splacení jejich dluhu.

Více informací najdete zde:

https://www.fio.cz/scqi-bin/hermes/dz-transparent.cgi?ID_ucet=2300061998

Úsporná opatření realizovaná Výborem

- Od 01.03.2011 odebíráme ve společných prostorách elektrický proud od společnosti RWE; úspora během následujících 12 měsíců může činit až 15-20.000 CZK
- Od 01.06.2011 zajišťuje provoz tísňových linek ve výtazích společností UPC; úspora během následujících 12 měsíců činí cca 30.000 CZK.

Havárie vodovodního řadu

- Jak jsme již na Shromáždění vlastníků informovali, při jednání s pojišťovnou nás zastupuje p. Kratochvíl z firmy CLAIM ADJUSTERS a k dnešnímu dni nám pojišťovna vyplatila 1.303.361 CZK, z nichž bylo uhrazeno 361.770 CZK firmě ČENOVA za odčerpání zbytku vody, odklizení bahna a dezinfekce garáží a sklepů.
- Pojišťovna vyčíslila náklady na vysoušení sklepů v 3.PP na cca 265.000 CZK, takže firma CLAIM ADJUSTERS oslovila několik vysoušecích firem, zda mají zájem sklepy za tuto částku vysušit, ale bohužel žádná z oslovených firem neprojevila zájem. V září jsme navíc zjistili, že do některých sklepů v 3.PP na B prosakuje opěrnou stěnou vlhkost (vada byla GEOSANem uznána), takže dokud tento problém nebude vyřešen, tak vysoušení v této části sklepů ani není aktuální.

Měření hluku

- V dubnu 2011 proběhlo v domě C měření kročejového hluku, tedy zda jsou chodby v domě udělány správně – bohužel se ukázalo, že stávající norma je nastavená opravdu vysoko (58 dB) a chodby jsou bohužel udělány tak, že normě naprosto vyhovují (bylo uděláno měření na celkem 5ti různých místech a nikde nebyla norma překročena). Vzhledem k tomu, že k měření nebyl požadován podrobný protokol byla jeho cena s 50% slevou.

Ostatní činnosti a aktivity:

- MČ Praha 10 nainstalovala 2 koše na psí výkaly, ovšem realizační firma koše umístila na špatná místa a nedodala držáky na papírové sáčky; proběhla schůzka na místě s Bc. Petříkem z příslušného odboru a koše budou přemístěny a doplněny o papírové sáčky
- MČ Praha 10 požádala magistrát o navýšení svozu tříděného odpadu, ale zatím jí nebylo vyhověno; místo toho se domluvili s GEOSANem, že v rámci etapy II bude na části pozemku, který patří městu vybudována zpevněná platforma, kde bude zřízeno další třídící místo (v současné chvíli je tam umístěn kontejner na plasty a na papír)
- ve spolupráci s Výborem A jsme objednali u geodeta zaměření 2 billboardů, které stojí ve svahu nad ulicí U Plynárny a o kterých se domníváme, že stojí alespoň částečně na námi vlastněných pozemcích. Podle výsledku zaměření případně

oslovíme firmy, které billboardy provozují a budeme žádat zpětně vyplacení částky za pronájem našich pozemků nebo odstranění billboardů.

- průběžné odpovídání na dotazy na WEBových stránkách
 - průběžné řešení e-mailové komunikace cca 600 emailů (duben-září) na 1 člena výboru SVJ
 - průběžné telefonáty, schůzky a poštovní komunikace s GEOSANEM na daná témata – reklamace zeleně, zatékání do sklepů, apod.
 - řešení dílčích poruch garážích vrat – průběžně – červenec - leden
 - uzavření nové pojistné smlouvy na společné prostory s Kooperativou - září
 - jednorázové vypleť záhonů mezi domy B a C
 - posekání svahu zeleně za domy A a B – srpen
 - návrh na změnu zápisu členů výboru v obchodním rejstříku - srpen
 - příprava a organizace shromáždění vlastníků – duben
 - schůzky s JUDr. Fabiánovou ohledně případného soudního sporu s GEOSANem
- a další

Za Výbor SVJ

Richard Pešek & Štěpánka Pancová & Jiří Komrska