

Zpráva o činnosti výboru SVJ

07/2017 – 05/2018

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 betonových průvlacích v garážích a ve sklepech ve 3.PP v domě C

Na začátku února 2018 nahlásil jeden z vlastníků sklepa ve 3.PP na C, že odpadl kus betonového průvlaku. Obratem jsme se spojili se státičkou Ing. Gattermayerovou, která přišla na prohlídku, vše si zdokumentovala a následně připravila zprávu, kde jako příčinu jednoznačně stanovuje použití zcela nevhodného materiálu na tzv. kluznou vrstvu, která se vkládá do prostoru, kde na sebe dosedají dvě betonové konstrukce (v našem případě betonový strop a betonový průvlak). Každá betonová konstrukce se drobně pohybuje a tato vrstva slouží k tomu, aby se tento pohyb nepřenášel na spodní betonovou konstrukci a zamezilo se tak pnutí, které může vést k prasklině ve spodní konstrukci.

Situace v tuto chvíli z hlediska statiky domu není kritická, ale pokud bude odpadávání částí průvlaku pokračovat, mohlo by časem dojít ke snížení únosnosti průvlaku, kterou by bylo potřeba již řešit.

Oprava (nahrazení stávajícího nevhodného materiálu kluzné vrstvy materiálem vhodným) samozřejmě možná je, ale dle vyjádření státičky se jedná o velmi nákladnou operaci v řádu min. statisíců korun.

Bohužel se tato skrytá vada objevila velmi dlouho po uplynutí záruční lhůty na dům a společnost GEOSAN ETA s.r.o., která nám byty prodávala již neexistuje.

Abychom zabránili alespoň tomu, aby v případě odpadnutí dalšího kusu nebyl nikdo zraněn, bude kolem vazníku instalována ochranná síť.

Zároveň se několik týdnů před tímto problémem uskutečnila schůzka se zástupcem GEOSANu ohledně opakující se závady praskliny v betonovém vazníku v garážích ve 2.PP na C, což byla závada řešená v rámci znaleckého posudku vad a nedodělků ve společných prostorách, kterou se GEOSAN zavázal odstranit, ale opravu provedl pouze kosmeticky a skutečnou příčinu (což je opět nevhodně zvolený materiál kluzné vrstvy) neodstranil. Vzhledem k dlouhé době, která uplynula od skončení záruční lhůty nám bylo navrženo, že „v rámci dobrých vztahů“ může být prasklina opravena zvenčí, ale to samozřejmě situaci neřeší.

Dodatečné opravy v souvislosti s plánovanou opravou garáží

Vzhledem k tomu, že loňské Shromáždění odsouhlasilo opravu povrchu vjezdu a výjezdu z garáží spolu s opravami nově vzniklých trhlin v povrchu garáží v 1. a 2.PP garáží, která se uskuteční v termínu 02. – 08.07.2018 a po tuto dobu budou garáže pro provoz zcela uzavřeny Výbor nechal vypracovat cenové nabídky na přidružené opravy v garážích a to:

- oprava odtokového žlabu před vjezdem a výjezdem do garáží, kde došlo k deformaci vloženého žlabu tlakem, který na něj vyvíjí asfaltová silnice před vjezdem a tím pádem nedosedá správně vrchní mříž, která na některých místech vystupuje a může dojít k zaseknutí mříže pod autem; mříž byla provizorně ukotvena, aby k tomu již nedošlo, ale to samozřejmě velmi komplikuje čištění žlabu od nanesených nečistot úklidovou firmou,

- oprava povrchu krycích plechů přes dilatační spáry v garážích, kde zvláště v místech pod auty na parkovacích stáních došlo časem k odlupování povrchového nátěru a reznutí plechů; zkušebně jsme nechali vloni v létě 2 plechy odmontovat a odvézt na otryskání původního nátěru a následné žárové pozinkování, což se jeví jako výrazně lepší a dlouhodobější úprava.

Vzhledem k tomu, že garáže budou týden uzavřené se nám jeví jako vhodné tyto dvě přidružené opravy provést letos.

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

Soud po našem odvolání došel k závěru, že naše námitky na neoprávněnost instalace poštovní schránky neshledává jako relevantní a žalobu zamítnul a uložil Společenství úhradu soudních nákladů protistraně ve výši 12.600 CZK.

Inspekční zkoušky výtahů

V prosinci proběhly první inspekční zkoušky výtahů (ve 3-letém cyklu probíhají odborné zkoušky výtahů a v 6-ti letém intervalu pak zkoušky inspekční), které kontrolují, zda jsou výtahy v souladu s aktuálně platnými normami ČSN.

Z těchto zkoušek vyplynuly pouze 2 zásadní závady – ochrana proti neúmyslného pohybu klece ze stanice (lze vyřešit doplněním příslušné řídící karty, viz. nabídka KONE) a nedostatečné osvětlení min. 50 lux u země před vstupem do výtahu (viz. nabídka na doplnění osvětlení).

Výměna bytových vodoměrů

V souvislosti se zákonem o metrologii bylo potřeba po 5ti letech vyměnit bytové měřiče (vodoměry), na základě výběrového řízení byl vybrán dodavatel FPS a výměna proběhla v lednu / únoru 2018.

U několika bytů byly zjištěny nefunkční uzavírací ventily, které budou na náklady Společenství vyměněny.

Příprava na GDPR

Vzhledem k tomu, že Společenství vlastníků je ze zákona povinno shromažďovat osobní údaje členů (vlastníků), které následně sdílí se třetí osobou (správcem) a navíc je v domě instalován kamerový systém, tak se nás týká nová evropská směrnice o nakládání s osobními údaji. Vzhledem k tomu, že se jedná o komplikovanou administrativní záležitost, tak správce FPS pro své klienty domluvil zpracování auditu a vypracování příslušných postupů se specializovanou firmou UKQS, která se kromě certifikace ISO zabývá i danou problematikou GDPR, jejíž nabídku se Výbor rozhodl přijmout. Celkové náklady na audit a následné vypracování příslušné dokumentace budou stát 14.500 CZK.

Založení dalšího bankovního účtu

Vzhledem k tomu, že výše FO neustále narůstá a průměrná částka na běžném účtu Společenství vedeného u FIO banky přesahuje zákonný limit pojištění vkladů na jednom účtu ve výši 100.000 EUR (cca 2.500.000 CZK), tak se Výbor zjišťováním aktuálních podmínek u jednotlivých bank a vybral založení dalšího účtu u

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 Komrska & Michal Viterna