

Zpráva o činnosti výboru SVJ za období 05/2019 – 09/2020

Členové výboru SVJ:

Štěpánka Pancová – předseda výboru / Pavel Liška – místopředseda výboru / Jiří Komrska – člen výboru

V uvedeném období se Výbor zabýval následujícími zásadnějšími záležitostmi:

Zbytkový podíl GEOSAN ETA na společných pozemcích kolem domů

Na LV č. 7314, které se týká společných pozemků je stále uvedený zbytkový podíl developera GEOSAN ETA ve výši 577323121/490268234880. Při jednání na KN bylo zjištěno, že se nejedná o chybu nýbrž o zbytkový podíl, který vznikl chybným výpočtem podílu na předmětných pozemcích v některých kupních smlouvách. Vzhledem k tomu, že GEOSAN ETA jako samostatná firma již několik let neexistuje a i u části smluv s chybným podílem již došlo ke změně vlastníka, tak se jako naprosto nejjednodušší řešení nabízí převod výše uvedeného zbytkového podílu na obě nebo alespoň jedno z našich SV – s tímto řešením souhlasí jak KN, tak právní zástupce nástupnické organizace původního developera.

Celková rozloha společných pozemků zapsaných na LV č. 7314 činí 8.299 m², takže dotyčný zbytkový podíl odpovídá 9,77 m². Aktuálně byla zrušena daň z nabytí nemovitosti, takže převod těchto 10 m² bude pro SV bez finančních nákladů za úhradu daně (která byla v KN Michle pro rok 2020 stanovena na 7.630.- Kč / m² = výsledná daň, kterou by SV bývalo muselo uhradit by činila 3.052.- Kč.).

Na začátku roku jsme o této záležitosti samozřejmě informovali SV A, protože dotčené pozemky spoluvlastní i vlastníci z tohoto SV, s tím, aby na svém letošním Shromáždění o převodu hlasovali, ale bohužel jejich Shromáždění nebylo usnášeníschopné a navíc o podíl na těchto pozemcích nemají dle vyjádření člena Výboru p. Procházky zájem.

Založení dalšího bankovního účtu

Vzhledem k tomu, že SV je právnická osoba a výše úroků ze spořicíh účtů se pro právnické osoby dlouhodobě pohybuje pouze lehce nad nulou, Výbor na konci prosince 2019 využil promoakce banky UNICREDIT, která chtěla navýšit svůj podíl klientů z řad SV a nabídla úročení celkového vkladu na účtu ve výši 1% a založil další spořicí účet u této banky; vedení účtu je zdarma.

Problém s holubí v severním křídle domu C

Na konci roku 2019 a na jaře 2020 se na Výbor obrátili dva vlastníci bytů ve vyšších patrech na severní straně domu C, že mají opakovaně problémy s výskytem holubů a jejich trusem na svých malých vestavěných balkonech (nejedná se o předsazené balkony, které jsou u každého bytu, tyto se nacházejí pouze na severní a jižní straně domů). Bohužel holubi mají rádi přehled a proto se zdržují hlavně ve vyšších patrech a navíc severní strana domu C je udělána tak, že levá část je předsazená a tyto malé balkony jsou tím pádem v závětrí, což holubům vyhovuje ještě více (u domu B je předsunutá naopak pravá strana a proto tam tento problém není).

Protože se nejedná o problém všech bytů s tímto malým balkonem a navíc jsou tyto balkony dle prohlášení vlastníka součástí společných prostor ve výlučném užívání konkrétní bytové jednotky, tak se jako ideální řešení ukázala individuální instalace silonové sítě proti holubům = kdo bude mít o toto řešení zájem, objedná si realizační firmu, uhradí instalaci a následně požádá Výbor písemně o refundaci poloviny vynaložených nákladů (SV hradí polovinu, protože se fakticky jedná o společné prostory domu a vlastník hradí polovinu, protože má tento prostor ve výhradním užívání).

Protože se ukázalo, že firmy používají materiál od stejného dodavatele, tak Výbor oslovil dvě firmy, aby podaly CN a na základě nejnížší ceny byl vybrán p. Hubka; cena za instalaci sítě byla 6.408 CZK vc. 15% DPH. Sít byla zatím instalována v jednom bytě.

Rušení nočního klidu

S příchodem letního období dochází častěji k rušení nočního klidu. Výbor dlouhodobě všem, kteří se s tímto problémem ozvou doporučuje se vždy obrátit na městskou policii – abychom si ověřili, že se v tomto nic zásadně nezměnilo, tak Výbor kontaktoval Mgr. Colona, vedoucího přestupkového oddělení odboru občanskosprávního MČ Praha 10, který to potvrdil:

Pokud dochází k rušení nočního klidu (doba od 22:00 hodin do 6:00 hodin) je nejjvhodnější věc oznámit na tísňovou linku 156 městské policie, která posleze na místě provede šetření, ztotožní pachatele přestupku, posoudí intenzitu a způsob rušení, zajistí důkazy a věc následně vyřeší buďto domluvou, příkazem na místě (pokutou), případně věc oznámí příslušnému správnímu orgánu k projednání. Pakliže není přestupek vyřešen na místě, např. pro opakované rušení nočního klidu, tak v pozdějším dokazování u správního orgánu vystupují strážníci v postavení svědků. Je třeba si uvědomit, že za přestupek porušení nočního klidu jsou odpovědné všechny fyzické osoby (např. i návštěva), nikoliv jen vlastník jednotky nebo předzahrádka.

V případě rušení nočního klidu se tedy prosím **VŽDY** obraťte na městskou policii, která může jednak příslušné osoby legitimovat a zároveň následně těmto osobám uložit pokutu.

Možnost nechat umístit nádoby na tříděný odpad (papír a plasty) zdarma přímo do místnosti s odpadem

MČ Praha 10 nabízí zdarma jako službu bytovým domům umístění nádob na tříděný odpad přímo do místnosti s odpadem. Každá místnost s odpadem je přepažená stěnou z OSB desek, takže prosto pro umístění vždy 2 + 2 nádob o objemu 240 l (stejný rozměr jako nádoby na směsný odpad) bychom měli, ale samozřejmě to s sebou nese určitá rizika – např. že někteří budou do tříděného odpadu vyhazovat směsný (což neznamená, že při svozu odpadu tu nádobu nevyvezou, ale pokud se to bude pravidelně opakovat, tak nám ty nádoby odeberou) nebo že se v místnostech s odpadem zvýší nepořádek mimo nádoby. Na domovním webu jsme proto vyhlásili hlasování, které je aktuálně lehce ve prospěch umístění nádob (42 PRO vs 38 PROTI).

Zatékání hydroizolační vrstvou na jednom střešním segmentu domu C

V dubnu letošního roku nahlásila vlastnice bytu sl. Váchová, že zaregistrovala stopy po vlhkosti na stropě jednoho pokoje ve svém bytě, který se nachází pod střechou ve východní části severního křídla domu C. Technik z FPS p. Maroušek provedl zběžnou kontrolu střechy a zjistil, že bez odhrnutí vrstvy kačírku na střeše není možné závadu v hydroizolaci zjistit a požádal sl. Váchovou, aby situaci sledovala a v případě zhoršení ho informovala.

K výraznému zhoršení situace došlo na začátku června, kdy bylo několik bouřek s vydatným deštěm a zatékání se projevilo i v dalším pokoji bytu sl. Váchové a navíc i ve vedlejším bytě p. Bočka.

Na tento popud FPS kontaktovalo dodavatele, se kterými již dříve při podobných situacích spolupracovali na jiných domech, z nichž firma KDK EKO IZOL projevila zájem po prohlídce střechy odevzdat cenovou nabídku. Nechali rovněž zpracovat odborné zhodnocení stavu střešní hydroizolace ATELIEREM DEK, který se hydroizolacemi dlouhodobě zabývá (v roce 2011 jsme u nich nechávali zpracovat znalecký posudek na hydroizolace střechy garáží kvůli řešení problému se zatékáním s developerem), který stav střechy zhodnotil jako špatný a doporučil hydroizolaci udělat zcela novou.

Firma KDK EKO IZOL následně zaslala svou CN, kdy částka za opravu byla poměrně vysoká a také nebyli schopni vzhledem ke své pracovní vytíženosti specifikovat termín opravy jinak, než že bude provedena do konce září, pokud do konce června uhradíme 50% zálohu.

Pavel Liška, který se oboru pohybuje, následně oslovil jiné dodavatele, se kterými spolupracoval na jiných projektech, zda by měli zájem a hlavně časové kapacity opravu tohoto rozsahu provést a zareagoval p. Tunkl z firmy IZOSTOCK, který spolu s p. Liškou absolvoval prohlídku střechy a potvrdil, že závěr posudku ATELIERU DEK je bohužel zcela relevantní a také doporučil hydroizolaci udělat kompletně znovu.

Zaslaná CN byla nižší téměř o polovinu a navíc měli volnou kapacitu a mohli na opravu nastoupit již na konci června, takže jsme se spojili s kolegy z kontrolní komise a celou záležitost jsme spolu všichni podrobně prodiskutovali a shodli se, že nová hydroizolace na celé části střechy je správná cesta.

Podařilo se nám vše zorganizovat v rekordním čase, takže oprava úspěšně proběhla v na začátku července a dle aktuálního vyjádření sl. Váchové i p. Bočka se žádné další zatékání od té doby neobjevilo.

Vzhledem k tomu, že také stav zbylých střech je bohužel stejně špatný, jako u opravované části na domě C, tak jsme se opět ve spolupráci s členy KK shodli, že by bylo dobré nečekat na to, až se hydroizolace poškodí a začne zatékat i do jiných bytů (navíc by to protřžení hydroizolační folie mohlo být daleko masivnější a postihnout daleko více bytů, než nyní) a proto jsme požádali p. Tunkla, aby zpracoval CN i na opravu všech zbylých střech, abychom na Shromáždění mohli hlasovat o opravě všech zbývajících střech co nejdříve na jaře 2021, jakmile to počasí umožní.

Změna dodavatele elektrické energie do společných prostor

Letos skončila dvouletá fixace ceny elektrické energie u původního dodavatele ČEZ, takže Výbor poptal aktuální CN od ČEZu, PRE, Innogy a Bohemia energy – nejlepší cenu nabídla společnost Bohemia energy a jejich smlouvy jsou navíc uzavírány na dobu neurčitou bez jakýchkoliv finančních závazků v případě změny dodavatele, takže v případě zásadních problémů nebo výrazného zvýšení ceny můžeme kdykoliv změnit dodavatele. Změna nastane od 01.12.2020 (garáže), resp. 01.01.2021 (domy).

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 & Pavel Liška & Jiří Komrsk