

Společenství vlastníků Ruská 1239, 1238, 1237, Praha 10

IČ: 720 20 750

Zápis v rejstříku společenství vlastníků jednotek,
vedeného Městským soudem v Praze
oddíl S, vložka 9988

Zpráva o činnosti předsedy SVJ za období 07-12/2017

18. prosince 2017

Zpracoval: Ing. Tomáš Pavel

Vážení vlastníci,

dovolte mi předložit vám zprávu o své činnosti za dosavadní období výkonu funkce předsedy Společenství vlastníků Ruská 1239, 1238, 1237, Praha, tj. od 1. 7. 2017 do dnešního dne. Zprávu si dovolím rozdělit do několika částí podle jednotlivých témat.

PŘEVZETÍ FUNKCE

Role předsedy Společenství vlastníků Ruská 1239, 1238, 1237, Praha 10 jsem se ujal na základě rozhodnutí shromáždění vašeho SVJ ze dne 22. 6. 2017, v jehož intencích byly následně uzavřeny smlouvy na správu objektu i na samotný výkon funkce předsedy SVJ. Bezprostředně po nabytí účinnosti obou smluv byly provedeny nezbytné právní kroky spočívající ve výmazu dosavadních členů statutárního orgánu společenství z OR a jejich nahrazení statutárním orgánem novým. O této skutečnosti byli informováni jednotliví dodavatelé SVJ, byla upravena dispoziční práva k bankovnímu účtu společenství, za který jsem od 1. 7. 2017 převzal zodpovědnost, předány byly rovněž přístupy k datové schránce SVJ a přístupy k e-mailu i webu společenství.

Od paní Šolínové a paní Čutkové byla protokolárně převzata dokumentace SVJ a také informace k aktuálnímu dění a aktuálním záležitostem, na které bylo nutno navázat či v jejich řešení pokračovat. Zároveň bylo dohodnuto, že budeme pokračovat také v poskytování „úředních hodin“ v kanceláři SVJ v obdobném režimu, na jaký jste byli dosud zvyklí – tedy že minimálně 2 x měsíčně bude kancelář otevřena pro kohokoliv z Vás a to jednou v ranních hodinách a jednou v podvečer. Informace o konkrétním časovém rozmezí jsou vždy pro daný měsíc zveřejněny na webu SVJ. Kontakty na mne či na správu objektu jsou uvedeny na webových stránkách i v domovních nástěnkách. Máte-li jakýkoliv dotaz, neváhejte se s ním na nás obrátit i prostřednictvím telefonu, e-mailu nebo osobní návštěvy v naší kanceláři na Kubánském náměstí 1391/11.

HAVARIJNÍ SLUŽBA

V souvislosti s převzetím vašeho domu do správy byla pro Společenství vlastníků Ruská 1239, 1238, 1237, Praha 10 uzavřena smlouva o poskytování havarijní služby se společností CigDus s.r.o. Jedná se o bezpaušálovou pohotovost v oblastech poruch vody, kanalizace, topení, plynu nebo čištění odpadů, která je dostupná non-stop, 24 hodin denně. Kontakty jsou umístěny ve všech domovních nástěnkách a uvedeny na webových stránkách společenství. Služeb této firmy lze využít jak pro potřeby SVJ, tak i pro soukromé potřeby jednotlivých vlastníků. Někteří tak již také učinili.

ÚKLID OBJEKTU

Od počátku mého působení v roli předsedy společenství jsem vnímal potíže s úklidem společných prostor, které jsem zpočátku přičítal důsledkům prací na výměně zábradlí, nicméně po řadě reklamací provedených úklidů zhotovitelské firmě ProClean Service jsem pochopil, že se jedná o jejich standard, který neměli zájem měnit. Po konzultaci s dosavadními členkami výboru SVJ jsem se navíc dověděl, že problémy s kvalitou úklidu jsou dlouhodobého charakteru a jelikož ProClean Service ani po řadě pokusů o sjednání nápravy nejevil zájem uklízet lépe, přistoupil jsem k jednostranné výpovědi této smlouvy, jejíž platnost skončila k 31. 8. 2017. V mezičase bylo provedeno výběrové řízení na nového dodavatele úklidu pro dům. Osloveny byly celkem čtyři firmy: Clarino, s.r.o., DA-PO Petr Ovsík, Uklizený dům a Michal&Partners. Všechny předložily své nabídky, které jsou kdykoliv k dispozici. Jako nejvýhodnější byla vyhodnocena nabídka firmy Michal&Partners s níž byla s platností od 1. 9. 2017 uzavřena nová smlouva. Dlužno poznamenat, že jak s ohledem na obdržené nabídky, tak i mým nezávislým průzkumem mezi ostatními objekty, které máme ve správě, jsem dospěl k přesvědčení, že původní cena 4.150,- Kč měsíčně včetně DPH, za kterou dům uklízela firma ProClean Service, již není v tuto chvíli na trhu reálná. Za posledních několik let došlo k opakovanému navyšování minimální mzdy z původních 8 tis na současných 11.000,- Kč a od ledna 2018 až na 12.200,- Kč, což představuje cca 50% nárůst a přesně takových profesí, jakými jsou uklízečky, se to bezprostředně týká. Tudíž cena úklidových služeb reálně roste. Měsíční úklid za všechny tři vchody byl s firmou Michal&Partners sjednán za cenu 7.600,- Kč včetně DPH. Nicméně se domnívám, že kvalita úklidu v domě od té doby významně vzrostla.

PŘEVZETÍ ÚČETNICTVÍ

Po převzetí vašeho domu do správy jsme přejali platné předpisy záloh jednotlivých vlastníků, nastavili účetní databázi a zkontrolovali účetní výstupy za předcházející účetní období, abychom měli jistotu, že navážeme na správné hodnoty. Jelikož některé ze zůstatků účtů k 31. 12. 2016 nebyly podloženy inventarizací, která by dokládala, z čeho přesně se skládají, byla dosavadní účetní paní Blanka Vávrová vyzvána k zodpovězení dotazů a dodání podkladů, které by zůstatky účtů vysvětlily. S ohledem na podklady a vysvětlení, které dodala, popřípadě také nedodala, byly účetní výstupy roku 2016 opraveny a náklady na tyto práce byly jednostranným zápočtem uplatněny oproti poslední, do té doby neuhrazené, faktuře paní Vávrové za její účetní služby, čímž byl aktuální stav účetnictví narovnan.

PLATEBNÍ MORÁLKA VLASTNÍKŮ

K datu 30. 11. 2017 jsou evidováni celkem dva vlastníci, kteří v průběhu roku buďto neuhradili jednu měsíční zálohu nebo u nich došlo pouze k časovému nesouladu mezi změnami v předpisech záloh iniciovanými SVJ a změnami jejich úhrad na straně vlastníků. Platební morálku lze proto označit za velmi slušnou a všem bych tímto rád poděkoval za vzorný a odpovědný přístup. Zároveň bych Vás rád požádal, abyste veškeré platby záloh související ještě s rokem 2017 realizovali před koncem roku (i s vědomím skutečnosti, že ne vždy musejí banky Vaši platbu zadanou na samém sklonku roku zprocesovat ještě letos). V lednu 2018 již, prosím, nic k roku 2017 nedoplácejte. Do vyúčtování roku 2017 vstoupí veškeré úhrady záloh, které byly realizovány (připsány na bankovní účet společnosti) od 1. 1. do 31. 12. Případný drobný rozdíl v zaplacených zálohách bude zohledněn v ročním vyúčtování.

ZÁLOHY 2018

S účinností od ledna 2018 dojde ke každoroční úpravě v předpisech záloh na služby a příspěvku na správu domu a pozemku, které vzejdou z obsahu schváleného rozpočtu. Předpisy úhrad pro jednotlivé vlastníky budou zpracovány a distribuovány v prvním lednovém týdnu roku 2018 a prosím tímto všechny z Vás, kdo platíte zálohy převodem, abyste si v souladu s novým předpisem v lednu upravili své platební příkazy. Těm, kdo hradí zálohy přes SIPO, zajistíme změnu my.

POJISTNÉ UDÁLOSTI

V měsíci červenci došlo k pokusu neznámého vandala rozbít okenní výplň do kanceláře SVJ, což se mu skrze zabezpečení povedlo pouze částečně a do místnosti se nedostal. Způsobená škoda byla oznámena na pojišťovnu a Policii ČR. Okenní výplň byla opravena firmou Okenní servis s.r.o. za částku 3.910,- Kč vč. DPH a s výjimkou spoluúčasti ve výši 1.000,- Kč byla plně uhrazena pojišťovnou.

V měsíci září potom další neznámý vandal rozbil kameninový dešťový svod na severovýchodním rohu domu u vchodu č. 174. Důsledkem toho činu bylo, že při cca týdenních deštích, které v té době panovaly, nateklo nemalé množství vody až do sklepů vchodu 174, nicméně větší škody uvnitř objektu způsobeny nebyly. Poškození majetku SVJ bylo znovu oznámeno na pojišťovnu i Policii ČR. Dešťový svod byl vyměněn za nový firmou Ergo 2 TRADE spol. s r.o. za částku 3.884,- Kč vč. DPH a s výjimkou spoluúčasti ve výši 1.000,- Kč byla vynaložená částka opět plně uhrazena pojišťovnou.

V návaznosti na opravu dešťového svodu byly rovněž zkoumány možné příčiny zvýšené vlhkosti u bytu paní Havelkové. Nechal jsem proměřit vlhkost v suterénu a výsledkem je, že v celém domě je sucho (s výjimkou lokální vlhkosti na některých místech uvnitř atomového krytu) a s výjimkou rohu domu pod bytem paní Havelkové. Toto měření bylo pro zvýšení objektivitu po dvou měsících opakováno, nicméně s v podstatě shodnými výsledky. Nechal jsem proto provést ještě kamerový průzkum celého potrubí od onoho rozbitého dešťového svodu až po napojení do kanalizace. Svislé svody jsou v pořádku, ale navazující ležaté potrubí je ve vzdálenosti do 2,5m od napojení na svislý svod na třech místech prasklé. Což lokálně odpovídá právě oblasti se zvýšenou vlhkostí u paní Havelkové. Samotné popraskané potrubí

však ještě nemusí být nutně příčinou tohoto stavu. Za předpokladu dobře fungující izolace objektu by praskliny v potrubí nemusely domu zásadně vadit. Skutečný stav izolací lze ovšem zjistit pouze jejich odkrytím. Nicméně popraskané potrubí je nutno opravit v každém případě. Realizace opravy je však možná až na jaře. Navrhuji proto připravit se na variantu nutnosti výměny potrubí včetně izolace (má smysl při jedné výkopových pracích opravit obojí) a pokud by se po odkrytí potrubí ukázalo, že samotná izolace je v pořádku, vyměnilo by se pouze potrubí. V opačném případě by došlo k opravě obojího.

REVIZE

V měsíci září proběhla pravidelná roční revize hasicích přístrojů a požárně bezpečnostního zařízení pro zásobování požární vodou (hydrantů), která byla provedena firmou Ergo 2 TRADE spol. s r.o. Nebyly shledány žádné závady, všechna zařízení jsou plně funkční.

Na počátku roku proběhla na domě revize oken, ze které vzešly závady různého charakteru. Ty byly postupně odstraněny ve dvou vlnách – před letními prázdninami a následně v měsíci říjnu. Revizi provedla a závady odstraňovala společnost Okenní servis s.r.o. V tuto chvíli je plánována ještě výměna těsnění na všech oknech, která by měla významněji pomoci zamezit pronikání chladu skrze okenní netěsnosti. Tuto opravu je nutno provádět v zimním období kvůli roztažnosti použitých materiálů, zatím je v návrhu druhá polovina měsíce ledna. O přesném harmonogramu budou jednotliví vlastníci předem informováni.

Na měsíc leden je rovněž plánována pravidelná revize plynového potrubí ve společných částech objektu. Ta se však nedotkne jednotlivých bytů vlastníků, Vaše přítomnost proto není potřebná.

REPASE SCHODIŠTĚ

V jarních měsících proběhla repase schodiště ve vnitřních prostorách domu. Práce provedlo Kamenictví Holík v souladu s dříve uzavřenou smlouvou. Repase schodiště se částečně překrývala s výměnou zábradlí na schodišti. Dosud není zcela uzavřena fakturace, jelikož při výměně zábradlí došlo na několika místech k poškození schodnic, které bylo nutno opravit na náklady zhotovitele zábradlí. V těchto dnech se uzavírá konečná fakturace obou akcí a s přesnými výsledky obou z nich budou vlastníci seznámeni ve zprávě o hospodaření za rok 2017.

VÝMĚNA ZÁBRADLÍ

Horkým tématem letošního roku je výměna zábradlí, kterou již od jara provádí firma Zámečnictví Točimon s.r.o. Snahou předešlého výboru i snahou mojí bylo dosáhnout dokončení celého díla v kvalitě odpovídající sjednaným podmínkám a nejlépe včas. To druhé se z řady důvodů nezdařilo. Příčinami byl výpadek pracovníků zámečnictví, nutnost opakovaně přepracovat některé části zábradlí, přepracování kotvení či madel. V neposlední řadě nutno mezi příčiny zpoždění započítat i opakované odstraňování

vad a nedodělků, které zámečnictví bohužel nebylo schopno odstranit ani na několik pokusů. Zcela rozumím tomu, že pro nezasvěceného obyvatele domu se tato vlekoucí se záležitost musí jevit jako neschopnost výboru či předsedy a jsem si vědom toho, že je mi to opakovaně ze strany některých vlastníků vytýkáno. Věřte, že ani já nemám radost z toho, že se výměna zábradlí táhla takovou dobu, stejně tak věřte, že i náš čas a úsilí, které jsme zdárnému dokončení tohoto díla věnovali, byly nemalé. Pouze pro ilustraci si dovoluji uvést, že jsme se rozhodli spočítat telefonáty a schůzky, které za uplynulé období proběhly mezi společenstvím vlastníků a Zámečnictvím Točimon – jednalo se celkem o 146 telefonních hovorů, 24 osobních schůzek a 7 marných pokusů o převzetí díla, přičemž až při osmém bylo dílo skutečně převzato s tím, že odstranění zbylých závad již nemá smysl požadovat po Zámečnictví Točimon a SVJ si je nechá odstranit jinde na náklady zhotovitele. S výjimkou jedné se nejedná o závady bránící užívání díla. Tou jedinou je nesprávná rozteč dvou výplní v horním patře vchodu 174, která je provedena v rozporu s platnou normou a tu ještě Zámečnictví Točimon odstraní v termínu do 15. 1. 2018. Skutečné převzetí díla proběhlo uplynulou nedělí (17. 12. 2017). Pro ilustraci zde uvádím i seznam sankcí, které byly vůči zhotoviteli uplatněny:

Za nedokončení díla v termínu do 31. 7. 2017:

Vchod 174: sleva 15.000,- Kč

Vchod 172: sleva 15.000,- Kč

Vchod 170: sleva 15.000,- Kč

Za nedostatečnou kvalitu provedení některých prvků:

Vchod 174: sleva 5.000,- Kč

Vchod 172: sleva 5.000,- Kč

Vchod 170: sleva 3.000,- Kč

Za opakované nedokončení díla v termínu:

Vchod 174: sleva 2.000,- Kč

Vchod 172: sleva 2.000,- Kč

Vchod 170: sleva 2.000,- Kč

Z celkové původní ceny díla se tedy odečítá celkem 64.000,- Kč na sankcích plus garanční pozastávky na odstranění vady bránící užívání a záruční pozastávka.

Pozastávka do doby odstranění závady bránící řádnému užívání (nesprávná rozteč dvou výplní):
20.000,- Kč.

Pozastávka po dobu záruky na odstranění případných vad, které se mohou v záruční době vyskytnout:
10.000,- Kč.

OSTATNÍ

V rámci běžné správy a údržby objektu probíhají také pravidelné kontroly stavu a funkčnosti vstupních dveří, výměny nesvítících žárovek, kontroly svodů, čištění zemních vpustí, kontroly střechy a ostatních součástí budovy po silném větru či obdobných povětrnostních jevech. Domovník obchází dům pravidelně 1 x za 14 dní. Pokud si ovšem kdykoliv v mezičase všimnete výskytu nějaké závady, nahláste ji, prosím, neprodleně a nečekejte až na příští návštěvu technika. Může tak být odstraněna dříve.

Závěrem mi dovoluje poděkovat za spolupráci při správě Vašeho domu



Ing. Tomáš Pavel
předseda SVJ Ruská 1239-7, Praha 10