

Vážení sousedé,

máme za sebou téměř rok společného bydlení v objektu Jahodnice 735. V této souvislosti bychom vám rádi objasnili pár oblastí, na které se nás nejčastěji ptáte.

Největším tématem bylo vyúčtování, při kterém zůstala řada z nás zaskočena. To souvisí zejména s tím, že náš dům je v užívání pouze velmi krátkou dobu, proto se v řadě případů jednalo pouze o odhady. V příštím roce bude již vyúčtování postaveno na reálném základě a budeme moci přistoupit také k úpravě výše záloh.

Za tak krátké fungování jsme již museli vyřizovat také řadu reklamací – od drobných potíží se dveřmi až po systémové selhávání úklidové firmy či neustálé poruchy garážových vrat. Se Skanskou a dalšími dodavateli intenzivně jednáme, abychom tyto potíže vždy co nejdříve odstranili. Máme za sebou již řadu malých vítězství – např. uznanou reklamaci výtahů, kterým by se brzy měla výrazně snížit hluchnost.

Zároveň se snažíme co nejvíce snížit náklady na provoz domu, abychom nemuseli platit zbytečně. U řady dodavatelů uvažujeme o jejich výměně – o detailech vás budeme včas informovat.

Ať se nám tady příjemně bydlí!

Výbor SVJ



Informační zpravodaj Výboru SVJ Jahodnice 735



Vyúčtování vody stanoveno odhadem

V létě se objevila řada dotazů, týkajících se vyúčtování, zejména vody. Řada z nás toto vyúčtování reklamovala. Problémy byly způsobeny tím, že dodavatel vody včas neposlal fakturu. Fakturace došla až ve druhé polovině roku. „Protože tento dům nemá historii, podle které by se udělal dohad nákladů za loňský rok pro zpracování vyúčtování služeb za rok 2011, byl udělán dohad podle okolních domů s přihlédnutím na počet bytů v domě,“ vysvětlila Zdena Weigertová ze správcovské společnosti Austis. Vyúčtování tedy bylo pouhým odhadem. „Po obdržení fakturace se náklady vyrovnají v následujícím roce jak ve vyúčtování služeb, tak v účetnictví,“ dodala Weigertová. Odhad byl nakonec vyšší.

O vyúčtovanou částku za vodu se v dalším roce poníží náklady a přeplatek bude odečten. Protože dům je obydlen pouze krátkou dobu a ještě nemá svou historii, nebyla po vyúčtování upravena ani výše záloh, bez ohledu na případné nedoplatky či přeplatky. Toto se týká nejen vody, ale i dalších energií. „Většina vlastníků se stěhovala až v listopadu a prosinci. Za toto období jsou nejvyšší náklady na topení,“ uvedla Weigertová. Proto má většina z nás nedoplatky za teplo. Zálohy jsou totiž rozpočteny na celý rok a platby záloh v letních měsících, kdy se netopí, pokryjí vyšší náklady za zimní období. K případné úpravě záloh dojde až v příštím roce, když už dům bude mít za sebou první rok provozu.

Reklamační technik

Roman Sebera
T: 735 257 942
E: roman.sebera@skanska.cz

Správce nemovitosti

Miroslav Novák
T: 606 757 509
novakm@austis.cz

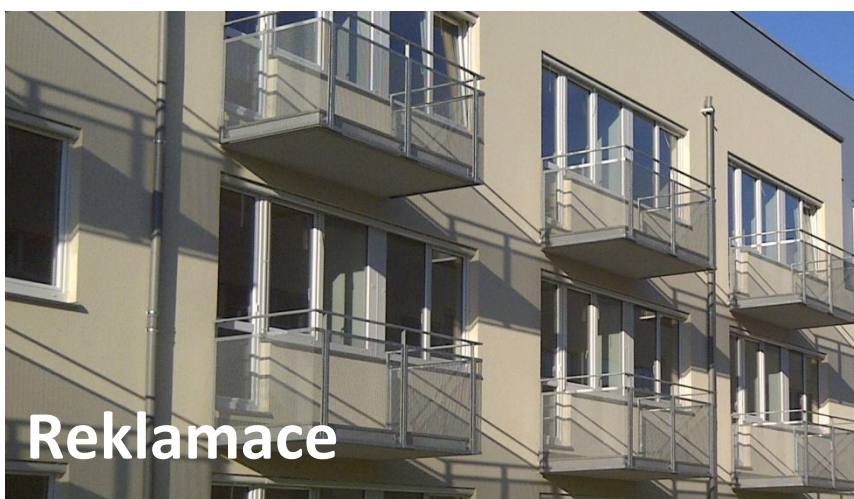
Výbor SVJ

vybor.jahodnice735@gmail.com

Co dělat v případě havárie

Pokud dojde k havárii ve společných částech domu – tekoucí voda, prasklé potrubí či prasklá stoupačka, je důležité, kdy k havárii dojde. Pokud je tomu ve všední dny v pracovních hodinách cca 7.00 hod – 17.00 hod, závada se hlásí přímo reklamačnímu technikovi Skansky nebo správci domu. Pokud k havárii dojde ve všední dny po večer nebo v noci, o víkendu nebo o svátcích, závada

se hlásí společnosti Bytoservis. Ten musí dle smlouvy přijet a závadu odstranit. Náklady na odstranění havárie, respektive faktura za havarijní výjezd bude přefakturován Skansce. Kontakty na reklamačního technika Skansky, technika Austisu a havarijní pohotovost jsou na nástěnce u každého vchodu a nalepené na sklech vstupních dveří.



Reklamac

V posledních měsících jste nám nahlásili celou řadu reklamací ve společných prostorech domu, které průběžně řešíme s reklamačním technikem Skansky a správcem domu. Aktuální seznam všech reklamací včetně stavu jejich řešení naleznete na nástěnkách u vchodu do domu.

Prozatím se nám podařilo zajistit opravu všech dveří u chodeb sklepů, hnuté dveře do garáží a v několika chodbách, vadný samozavírač a řadu dalších problémů u vchodových a dalších dveří.

Správce výtahů, společnost OTIS, uznal reklamaci všech výtahů, ve kterých budou vyměněna ložiska v motorech, případně celé motory.

Na celé řadě problémů se však stále pracuje – největším úkolem je reklamacie úklidu a údržby zeleně, na které dlouhodobě pracujeme, prozatím alespoň s částečnými výsledky. Pokud bude stávající dodavatel i nadále vykonávat tyto služby nekvalitně, zvažujeme jeho výměnu.

Několik z vás se na nás obrátilo také v souvislosti s kapající vodovodní stoupačkou v garážích – v této souvislosti jsme již kontaktovali správce domu i reklamačního technika a pevně věříme, že tato závada bude také v nejbližších dnech odstraněna.

Kodex dobrého souseda

1. Udržujte čistotu ve společných prostorech i okolí domu.
2. Nenechávejte odpad mimo kontejnery.
3. Zavírejte vchodové dveře.
4. Do objektu nepouštějte cizí osoby.
5. Při vjíždění a vyjíždění do/z garáží čekejte, až se vrata zavřou.
6. Ve sklepních kójiích zamykejte a zhasínejte.
7. Po zámkové dlažbě (chodníky, atrium, vchody) nejezděte autem – hrozí propadnutí a ztráta záruky.

Markýzy a klimatizace

Horké léto mnohé z vás vedlo k myšlence nainstalovat do bytů markýzy či klimatizace. Zde je potřeba v první řadě upozornit, že se jedná o zásah do společných částí domu.

Výbor se těmto zásahům nebrání. Vzhledem k tomu, že kvůli tomuto zásahu přijde SVJ o záruku na fasádu v místě provedení, bude muset případné závady na fasádě způsobené instalací hradit vlastníci bytové jednotky.

V případě osazení klimatizační jednotky je podstatné dodržet hlukové limity, které jsou definovány v hygienických předpisech. Hluk z těchto jednotek může obtěžovat ostatní majitele bytů.

Zároveň je potřeba dodržet technologické podmínky stanovené v manuálu bytové jednotky.