



Full Property Service

Společenství vlastníků jednotek pro dům č.p.703
Ing. Jana Lišková, předsedkyně Výboru SVJ
Zlonická 903/2, Praha 9
190 00 Praha 9

V Praze dne 8.11.2011

Věc: stížnost na nečinnost správce

Vážená paní předsedkyně SVJ,

dovoluji si reagovat na Váš dopis z 29.10.2011 kde nám vytýkáte nečinnosti v rozporu s se smlouvou o zajištění technické správy objektu.

ad1, Havarijní situaci byla ihned po nahlášení řešena technikem FPS – panem Marouškem. Objednal instalátéra, který zkontroloval těsnost všech spojů na předmětných rozvodech vody a kanalizace. Závěr byl, že rozvody nejsou zdrojem prosakování. Následně byl na kontrole osobně a prohlédli sousední byt. Při této prohlídce se ukázalo, že problém je pouze v bytě č. 507. Následně se s panem Bergerem dohodl na provedení tlakové zkoušky topného systému v jeho bytě. Protože pan Berger disponuje zařízením na provedení tlakové zkoušky, byla provedena panem Bergerem osobně s výsledkem, že systém topení je v pořádku. Bylo tedy domluveno, že se tlaková zkouška provede i v bytě přes chodbu (501) a v půlce srpna jsem posílal kontakt našemu instalatérovi, aby se s panem Kovalovským domluvil na nejvhodnějším termínu. Největší problém ale je, že se průsaky objevují nepravidelně bez zjevné příčiny a bez přímé souvislosti s deštivým počasím. Podobné problémy podle slov pana Knappeho řešila bez úspěchu i SKANSKA v rámci reklamací.

Druhou havarijní situaci – terasy v 6. NP - na počátku řešil pan Sýkora (pan Maroušek měl dovolenou) spolu s pokrývačem přímo na místě. Byl stanovený způsob opravy a také předběžná cena. Pokrývač i pan Kraucher z bytu 603 měli na sebe kontakt a domlouvali se již spolu individuálně, protože pan Kraucher není pravidelně doma a bývá i delší dobu mimo ČR. V průběhu času jsem se několikrát dotazoval pokrývače, jestli je práce hotová a byl jsem

opakovaně informován, že jsou v kontaktu, ale že ještě nebyl domluvený termín, který by vyhovoval oběma stranám. Proto došlo k opravě až minulý týden.

ad2, nedostatečná komunikace - výše uvedeným haváriím můžeme předložit e-mailovou komunikaci s vlastníky, že jsme je začali závady řešit ihned po zjištění nebo nahlášení. Pocit, že v těchto věcech nekomunikujeme řádně a včas, pravděpodobně vzniká důsledkem toho, že se dodavatelé a vlastníci domlouvají na termínu provedení opravy ve svých jednotkách a konečné řešení se posouvá v čase.

Oprava faktury za oplocení byla skutečně uplatněná krátce po vystavení. Dodavatele jsem kontaktoval telefonicky a požádal ho o opravu textu podle požadavku SVJ. Původně byly faktury za provedení oplocení rozdělené na oplocení a úklid, tak, jak to **požadovalo SVJ v zadání z důvodu** nižší sazby DPH. Dodavatel, pan Rusnak, souhlasil a opravenou fakturu slíbil poslat přímo na SVJ, protože si účetnictví a úhrady zajišťují sami. Nebylo tedy možné zjistit, zda k tomu došlo. Po opakovaných urgencích ze strany SVJ (cca za dva měsíce) jsem urgoval pana Rusnaka a až po několika urgencích mi sdělil, že oprava není možná, protože by došlo ke změně sazby DPH na 20%, což již nebylo možné z důvodu již odevzdaného DPH. Každopádně SVJ nebylo poškozeno, neboť byla fakturovaná částka podle cenové nabídky. Změnou faktury a DPH by SVJ zaplatilo o 10% více.

O přečerpávací stanici a její opravě se domlouval technik pan Maroušek s panem Knappem. Nejprve byl na místě s naším instalatérem panem Duškem, který řekl, že hlavní problém bude v elektrické části a ne v instalatérské. Následně tam zajel elektrikář, pan Folprecht a konstatoval spálený motor v důsledku namotání nečistot a zbytků vláken z hadrů. Následně jsme se dotazovali SVJ jak postupovat dále. Koncem srpna pan Maroušek dostal potvrzený požadavek na zakoupení a instalaci nové přečerpávačky. Ve spolupráci s dodavateli a projektanty se zjišťuje nejvhodnější typ přečerpávačky, aby opět nedošlo k spálení motoru kvůli namotání nečistot. Je to především o dostatečné kvalitě nejen motoru, ale i dalších součástí, jako jsou sekací nože, čerpadlo,... Dnešní schůzku v domě oslovený projektant zrušil – náhradní termín je v pátek 11.11.2011.

ad 3, zprávy o výkonu správy -

Podle odeslaných mailů dostalo SVJ zprávy takto:

3/2011.....11.4.

4/2011.....11.5.

5/2011.....9.6.

6/2011.....4.7.

7/2011.....15.8. – dovolená 1.- 8.8.

8/2011.....30.9.

9/2011.....1.11.

10/2011.....3.11.

Pan Maroušek byl upozorněn na skutečnost, že termín odeslání zprávy k rukám Výboru SVJ je pátý den v měsíci. To je objektivní fakt, za který se omlouvám.

Technik pan Maroušek je v častém kontaktu s panem Knappem, s kterým řeší provozní věci ve věci údržby atd., a rozhodně nesdílím Váš písemný názor, že hrubě neplníme smlouvu, případně, že snad v důsledku naší „nečinnosti“ vznikají škody. Problematika „bludného zatékání a vysychání“ je v objektu celkem pravidelná – bez doposud však zjištěné příčiny.

V minulosti se prováděly prohlídky střechy, svodů, topení, tlakové zkoušky atd. – výsledek je nula. Můžeme zadat prohlídku u soudního znalce – projektanta, výsledek se těžko dá předvídat. Nejsem si tedy jist jestli jsme schopni uvedený problém vyřešit k Vaší spokojenosti – chápu tedy, že zvažujete ukončení spolupráce s námi a jsme na to připraveni, přestože jsem přesvědčen, že stavební problémy objektu nejsou důsledkem naší činnosti, resp. „nečinnosti“.

S pozdravem

FPS s.r.o.
Pod Harfou 938/40
Praha 9, 190 00
IČ: 27128326 DIČ: CZ27128326
Tel.: 257312802, Fax: 257312839
E-mail: fps@fps-praha.cz

Ing. Robert Javůrek
FPS s.r.o.

