

SPOLEČENSTVÍ PETRŽÍLKOVA 2486-2491

Petržilkova 2490, 158 00 Praha 5
IČO: 26759331 DIČ: CZ26759331

www.petrzilkova.cz; petrzilkova.svj@seznam.cz; datová schránka: r56ibtk

11. března 2024

Vážení členové SVJ,

Předkládáme vám výsledky naší ankety. Celkem se ankety zúčastnilo 77 členů SVJ, tj. nadpoloviční většina.

Navrhované akce		ANO
1.	Vymalovat vstupy a společné chodby	68
2.	Vymalovat všechny společné prostory včetně sklepů, sušáren atd.	26
3a.	Vyměnit podlahovou krytinu (v kladném případě uveďte také odpověď na otázku 3b a 3c)	69
3b.	Nová podlahová krytina má být PVC (lino, jako nyní)	48
3c.	Nová podlahová krytina má být dlažba	20
4a.	Provést rekonstrukci společných prostor (v kladném případě uveďte také odpověď na otázku 4b, 4c a 4d)	47
4b.	nové osvětlení	34
4c.	nové schránky	40
4d.	úprava vstupních prostor v -1. podlaží na jihu – podhledy	22
5.	Rekonstrukce STA (společné televizní antény)	12

Na základě těchto výsledků tedy připravíme k hlasování na výročním shromáždění konkrétní návrhy na výměnu podlahové krytiny a vymalování vstupů a společných chodeb. Pro návrh na rekonstrukci společných prostor se sice vyslovila nadpoloviční většina respondentů, ale těsně nadpoloviční většinu získal pouze návrh na nové schránky (k tomu viz níže a příloha č. 1).

K návrhu na nové osvětlení ještě upřesňujeme, že výměna by se týkala pouze původních svítidel, a to za LED svítidla spínaná pomocí pohybových čidel (viz příloha č. 2).

Kromě výše uvedených navrhovaných akcí jsme dostali řadu dalších návrhů a připomínek. K nim je třeba nejprve uvést, že SVJ zajišťuje údržbu a opravy pouze u společných částí budovy (viz příloha č. 1 s výňatkem z „prohlášení vlastníka“, kde jsou vymezeny společné části budovy na jedné straně a součásti a příslušenství bytových jednotek).

Pokud bychom se rozhodli, že SVJ má zajistit i opravu či údržbu součástí jednotek (např. schránky, sklípky, uzavírací ventily v bytech, lodžie - viz příloha č. 4), museli bychom buď získat souhlas všech členů SVJ, což není pravděpodobné, nebo údržbu provést na náklady příslušných vlastníků, pokud by se tak rozhodla nadpoloviční většina členů SVJ.

Z dalších návrhů, které byly uvedeny opakovaně, je třeba zmínit vlhkost ve sklepních prostorách (zejména vchody 2486 a 2489). K tomuto problému viz příloha č. 3, kde jsou uvedeny výňatky z odborného posudku, který nechal výbor již v minulosti vypracovat.

Často se také objevovaly připomínky k podhledům v jižních vstupech do domu (od parkoviště). Jižní vstupy do domu vedou do technického suterénu, hlavní vchody jsou na severní straně domu (zde také byly původně umístěny zvonky, schránky i čísla vchodů). Kryty (podhledy) hned za jižními vstupními dveřmi zakrývají hlavní plynové rozvody a horizontální rozvody ústředního vytápění. Tyto kryty byly instalovány na žádost stavebního úřadu jako podmínka pro kolaudaci. Navazující podhledy zakrývají rozvody vody a ústředního vytápění do jednotlivých vchodů. Zajistit "normální" světlou výšku u jižních vchodů proto není možné; výška je zde určena těmito rozvody.

Přehled ostatních návrhů je uveden v příloze č. 5.

SPOLEČENSTVÍ PETRŽILKOVA 2486-2491

Petržilkova 2490, 158 00 Praha 5

IČO: 26759331 DIČ: CZ26759331

www.petrzilkova.cz; petrzilkova.svj@seznam.cz; datová schránka: r56ibtk

Příloha č. 1 – výňatky z prohlášení vlastníka

Co patří k bytové jednotce (opravy a údržbu si zajišťuje vlastník), příklad bytu 3+1

Jednotka č.	se skládá z:
pokoj	19,59m ²
pokoj	12,26m ²
pokoj	13,16m ²
pokoj s kuch. koutem	x
kuchyň	11,11m ²
předsíň	12,52m ²
koupelna	2,79m ²
WC	1,09m ²
komora	x
lodžie	6,96m ²
sklep	3,50m ²

Vybavení náležející k jednotce:

kuch. linka	1 ks
sporák plynový	1 ks
sporák elektrický	----
umyvadlo	1 ks
vana	1 ks
sprchový kout	----
WC mísa s nádržkou	1 ks
směšovací baterie	3 ks
otopná teplovodní tělesa	4 ks
otopná elektrická tělesa	1 ks
digestoř	1 ks
vestavěné skříně	4 ks
zvonek a domácí telefon	1 ks
zásuvka státního telefonu	1 ks
listovní schránka	1 ks

Součástí jednotky je veškerá její vnitřní instalace (trubní rozvody, elektroinstalace). Součástí jsou dále uzavírací ventily, oddělující bytové rozvody od stoupacích vedení a bytové elektrojističe, termoregulační ventily a měřiče spotřeby tepla, vody a teplé vody.

K vlastnictví jednotky patří vnitřní a vstupní dveře, okna, nenosné příčky, podlahová krytina.

Součástí jednotky nejsou stoupací vedení.

SPOLEČENSTVÍ PETRŽILKOVA 2486-2491

Petržilkova 2490, 158 00 Praha 5

IČO: 26759331 DIČ: CZ26759331

www.petrzilkova.cz; petrzilkova.svj@seznam.cz; datová schránka: r56ibtk

Co patří ke společným částem budovy (opravy a údržbu zajišťuje SVJ)

C/ Určení společných částí budovy.

(§5, odst.3, písm. c/, d/)

1/ Stavební popis budovy:

Budova má jedno podzemní podlaží (1.PP) a 8 nadzemních podlaží (1.-8.NP) se 106 jednotkami (byty). Schematické znázornění jednotek je vyznačeno na příloze č. 1.

2/ Společnými částmi budovy jsou:

- základy vč. izolací, obvodové a nosné zdivo
- střecha
- hlavní svislé a vodorovné konstrukce
- vchody, venkovní rampové vstupy
- chodby, závětrří, zádveří a schodiště
- výtahy vč. strojoven a výtahových šachet
- okna a dveře přímo přístupné ze společných částí
- sušárny, žehlírny, prádelny, úklid. komory a WC
- úschovny kočárků a kol
- předávací stanice tepla (PST), vstup do kolektoru
- vodorovné a svislé rozvody vč. instalačních jader: teplo, studená voda, teplá užitková voda, silnoproud, slaboproud (telefon, domácí telefon, televize), kanalizace, el. vrátný u hlavních vstup.
- dveří vč. mikrotelefonu a zvonkového tabla
- požární zabezpečení budovy

3/ Členění prostor:

1.PP:

- sklepy
- společné prostory: komunikační plochy, zádveří, výtahové šachty a schodiště, místnosti pro kočárky a kola, sklady, prádelny, sušárny, žehlírny, úklidové komory a WC, předávací stanice tepla

1.NP:

- jednotky č.: 2491/01-2491/03, 2490/01, 2489/01, 2488/01, 2487/01, 2486/01
- společné prostory: komunikační plochy, závětrří, zádveří, schodiště, výtahové šachty, předložené rampové vstupy

2.- 8.NP:

- jednotky č.: 2491/04-2491/31, 2490/02-2490/15, 2489/02-2489/15, 2488/02-2488/15, 2487/02-2487/15, 2486/02-2486/15
- společné prostory: komunikační plochy včetně výtahových šachet, schodiště

střecha:

- společné prostory: strojovny výtahu

SPOLEČENSTVÍ PETRŽÍLKOVA 2486-2491

Petržilkova 2490, 158 00 Praha 5

IČO: 26759331 DIČ: CZ26759331

www.petrzilkova.cz; petrzilkova.svj@seznam.cz; datová schránka: r56ibtk

Příloha č. 2



Původní svítidlo



Nové svítidlo

Příloha č. 3

Odborné posouzení příčin vlhkostních poruch spodní stavby objektu, stanovení koncepce nápravných opatření

Kompletní posudek k dispozici na vyžádání (kdo má o něj zájem, napište si na adresu petrzilkova.sprava@seznam.cz)

7. NÁVRH NÁPRAVNÝCH OPATŘENÍ

pod objekt a omezení přítoku povrchové vody k objektu. Z tohoto důvodu nedoporučujeme injektáž trhlín. Chemická injektáž je technologicky náročný proces, který je leckdy nutné několikrát

Na úvod doporučujeme provést kontrolu funkčnosti drenáže během zatékání do interiéru.

Kontrola byla opakovaně provedena - v šachtě, do které drenáž ústí, nebyla zjištěna žádná voda.

Vzhledem k zatékání v místě dilatační spáry k sousednímu objektu doporučujeme provést kontrolu provedení meziobjektové atiky. Ta by mohla umožňovat srážkové vodě ze střechy

Kontrola byla provedena - závady nezjištěny. Bylo provedeno přetmelení spár na stříšce nad všemi severními portály se zaměřením na 2486. Na jaře proběhne další kontrola a přetmelení podle potřeby

Navrhované opatření spočívá v provedení nového svislého hydroizolačního povlaku obvodových stěn, nové vnější obvodové a svislé drenáže a provedení vhodných terénních úprav v exteriéru objektu formou okapového chodníku se spádem min. 3% směrem od objektu a nového betonového žlabu ve spádu s napojením na dešťovou kanalizaci v dostatečné hloubce. Předpokladem pro provedení těchto opatření je možnost odvedení vody pronikající do drenážního systému do kanalizační sítě. V tomto případě je nutné provést výměnu kanalizačního potrubí od revizní šachty k vedlejší kanalizační šachtě.

Finančně nákladná a stavebně komplikovaná akce s nezaručeným výsledkem - pod naším pozemkem na severní straně probíhá kolektor s ochranným pásmem; nejproblematictější úseky se nacházejí pod severními vstupními portály, což neumožňuje přímý přístup k obvodové zdi domu.

Dále je nezbytné zajistit odstranění podlahové krytiny z PVC či jiných materiálů z povrchu podlahy a zajistit větrání uzavřených suterénních místností.

Provedeno.

SPOLEČENSTVÍ PETRŽÍLKOVA 2486-2491

Petržilkova 2490, 158 00 Praha 5
IČO: 26759331 DIČ: CZ26759331

www.petrzilkova.cz; petrzilkova.svj@seznam.cz; datová schránka: r56ibtk

Příloha č. 4

Lodžie – stav a financování oprav (viz zápis z výročního shromáždění 2018)

Naše byty (jednotky) jsou vymezeny podle zákona o vlastnictví bytů (zák. č. 72/94 Sb.), který byl sice přijetím občanského zákoníku (zák. č. 89/2012 Sb.) zrušen, ale podle ustanovení jeho § 3063 platí, že „[n]abytí-li vlastnického práva alespoň k jedné jednotce v domě s byty a nebytovými prostory přede dnem nabytí účinnosti tohoto zákona nabyvatel podle zákona č. 72/1994 Sb., (...), vznikne i po dni nabytí účinnosti tohoto zákona vlastnické právo k dalším jednotkám v tomto domě podle dosavadních právních předpisů.“

To znamená, že rozdělení budovy na jednotky a společné části se řídí tzv. prohlášením vlastníka (viz příloha č. 1). Bytové jednotky, tak jak byly vymezeny prohlášením vlastníka, zůstávají v nezměněné podobě a na jejich rozsahu se nic nemění. Proto se na výpisu z listu vlastnictví katastru nemovitostí k jednotce přepisuje údaj o tom, zda jde o jednotku zřízenou v režimu zákona o vlastnictví bytů (nebo naopak podle nového občanského zákoníku).

Lodžie (stejně jako sklípky nebo listovní schránky) jsou tedy součástí jednotky, nikoli společnou částí domu, a jejich údržbu a opravy si zajišťuje a hradí každý vlastník sám.

Pokud by SVJ zajišťovalo jakékoli opravy lodžii, předepíše příslušným vlastníkům mimořádný příspěvek na správu ve výši nákladů na potřebnou opravu.

Statický posudek a projekt oprav

Výbor zajistil vypracování statického posudku a projektu oprav, který je k dispozici všem členům SVJ.

Výbor upozorňuje všechny členy SVJ, že nesou odpovědnost za stav svého majetku, tedy i za stav lodžii, že je musí pravidelně kontrolovat a udržovat. V případě, že to nemohou nebo nechtějí dělat vlastními silami, mohou kontaktovat výbor, který provedení příslušných oprav zajistí a náklady jim předepíše formou mimořádného příspěvku na správu.

SPOLEČENSTVÍ PETRŽÍLKOVA 2486-2491

Petržilkova 2490, 158 00 Praha 5

IČO: 26759331 DIČ: CZ26759331

www.petrzilkova.cz; petrzilkova.svj@seznam.cz; datová schránka: r56ibtk

Příloha č. 5

Další návrhy

	Další návrhy	Komentář výboru (uvedené návrhy by bylo možné realizovat, pokud se týkají společných částí budovy a pokud pro ně bude hlasovat nadpoloviční většina)
1	U sklepní podlahové krytiny navrhuji stěrku viz. stejná jako je u vstupního prostoru v -1 z důvodu údržby, úklidu a případného vlhkého prostředí - u lina problém. Zároveň ve sklepech je nutné, aby světlo svítilo i do sklepní kóje ne jenom do chodby, ve sklepní kóji není vůbec vidět, svítíme si baterkou.	V severní části suterénu (sklepy) nelze aplikovat stěrku (viz posudek s. 12, příloha č. 2). Osvětlení přímo ve sklepních kójích nemůže řešit SVJ, sklepní kóje nejsou společnou částí domu. SVJ může nechat instalovat silnější žárovky, případně upravit umístění svítidel. Osvětlení přímo ve sklípku si musí zajistit každý vlastník sám a na vlastní náklady.
2	Rád bych znovu otevřel téma vlhkosti a zatékání do základů domu, které může dramaticky snížit životnost. Měli bychom minimálně ověřit, zda uvnitř betonu nevznikly podmínky k rezivění ocelových armatur. Rez má pak za následek roztrhání betonu.	Viz příloha č. 2
3	malování lokálně podle potřeby, nové lino u WC	Malování podle rozhodnutí vchodu; lino u WC není vhodné (viz posudek s. 12, příloha č. 2)
4	Nové kovové dveře do sklepních kójí; protiskluzová dlažba; LED - teplá bílá; podhled - lépe izolující, ale tenčí izolant, normální světlou výšku v chodbě; STA - pokud vůbec, nerekonstruovat v bytech, vést společnou chodbou, napojí se jen ty byty, které budou chtít; obklad výtahové šachty v přízemí dlažbou + nerez rohy	Nové dveře do sklepních kójí nemůže řešit SVJ, sklepní kóje nejsou společnou částí domu. Nové dveře do sklípku si musí zajistit každý vlastník sám a na vlastní náklady. Podhledy - zajistit "normální" světlou výšku u jižních vchodů není možné; výška je zde určena rozvody
5	popelnice na bioodpad	Pokud bude pro většina členů SVJ, objednáme, ale umístění na jižní straně není ideální, bude to zapáchat. Nebyl by lepší kompostér na sever u plotu?
6	přístřešek nad vchodovými dveřmi ze severní strany	Pokud bude pro většina členů SVJ, můžeme realizovat.
7	V č.p. 2489 - vstupní dveře (naproti výtahu, vedoucí do prostoru před sklípky) nejdou otvírat ani zavírat (jen s vynaložením značného úsilí), jsou poškozené - asi zkřivené, uvítala bych jejich výměnu.	Zkontrolujeme a podle potřeby opravíme, problém asi nebude ve dveřích, ale spíše v zárubních.
8	Rohožky k severním vchodům; vlhkost ve sklípku	Objednáme nové, rohožky u severních vchodů byly ve všech vchodech. Vlhkost - viz příloha č. 2
9	Při dešti zatéká do lodžii rámem zábradlí, které je zkorodované. Do sklepů zatéká severní stranou pod oknem vinou zničené izolace.	Lodžie nejsou společnou částí domu (viz samostatná část níže). Izolace (viz posudek a a samostatná část níže).
10	Výměna bytových ventilů na stoupačkách.	Nejsou společnou částí domu
11	Kapání vody při a po dešti ze střechy, kde jsou sítě proti holubům	Výbor provádí kontrolu střechy dvakrát ročně, na jaře a na podzim. Stříška nad lodžiami je v dobrém stavu, žádné závady zjištěny nebyly.
12	Severní větev hučí i při zavřených kohoutech	Pokud se hučení projevuje pouze v jednom z bytů na celé stoupačce, je třeba řešit problém v daném bytě (pravděpodobně nefunkční termoregulační ventil). Ventily nejsou společnou částí budovy.
13	Výměna starých oken v cca 10% bytů	Okna v bytech nejsou společnou částí budovy.
14	Sundat všechny satelity	Můžeme doporučit, ale není vhodné striktně vyžadovat
15	Střecha nad vchodovými dveřmi na severu, rekonstrukce lodžii	Stříška - viz bod č. 6 Lodžie - viz příloha č. 1 a 3

SPOLEČENSTVÍ PETRŽÍLKOVA 2486-2491

Petržilkova 2490, 158 00 Praha 5

IČO: 26759331 DIČ: CZ26759331

www.petrzilkova.cz; petrzilkova.svj@seznam.cz; datová schránka: r56ibtk

16	Lavičky se stolem na severní zahradu	Ze společných peněz můžeme realizovat pouze to, co schválí většina (lavičky by asi většina nevyužívala, navíc bychom pak řešili problémy s hlukem a znečišťováním)
17	2491 - zábradlí, kryty rozvodů a krabice IT poskytovatelů, výměna dveří v -1. patře, zvětšení průchodu dveří, prasklá stříška nad jižním vchodem, jednotné jmenovky, úklid, zákaz znečišťování, evidence podnikatelské činnosti - psí hotel?, sjednocení kabelových tras, kontrola vlhkosti v suterénu	Drobnou údržbu (např. prasklé zábradlí) řeší zástupce vchodu. Úklid - bude navržena výměna. Evidence - SVJ může provádět pouze to, k čemu má zákonné oprávnění. Sjednocení kabelových tras - můžeme doporučit, ale není vhodné striktně vyžadovat (rozhoduje většina). Ze společných peněz můžeme realizovat pouze to, co schválí většina. Vlhkost - viz příloha č. 2.