

Vážení členové SVJ, milí sousedé,

obracím se na Vás, abych Vás informoval o záležitostech SVJ, které se odehrály od naší poslední schůze, resp. které si budou žádat nějaké naše kroky v nejbližší budoucnosti. Toto sdělení je současně podkladem pro schůzi příští, kterou plánuji svolat předběžně v dubnu či květnu tohoto roku (nevyžádá-li si aktuální situace, abychom se sešli dříve). K tomuto samozřejmě obdržíte včas samostatnou pozvánku.

Dovolte nejdřív krátké připomenutí hlavních událostí z druhé poloviny roku 2018. V červenci uplynul termín pro úhrady plateb plynoucích z vyúčtování za rok 2017. Převážná většina vlastníků dosáhla na přebytek záloh nad celoročními náklady, k čemuž přispěly zejména citelné úspory ve spotřebě tepla (40 %), kterých se podařilo dosáhnout díky rekonstrukci našeho bytového domu. Vyrovnány byly v tomto období rovněž všechny nedoplatky včetně těch, které vyplynuly z nedodržení pravidelných úhrad vlastníků do fondu oprav či zálohových plateb.

V návaznosti na identifikovaný zvýšený pohyb hlodavců v suterénních prostorách našeho domu jsme v letních měsících loňského roku zajistili provedení potřebných deratizačních prací. Část likvidace potkanů zajistili svépomocí i někteří vlastníci. Z vyjádření osob provádějících opravy po haváriích kanalizace (v loňském roce celkem tří, vždy na odpadní větvi nacházející se v pravé části domu) přitom vyplynulo, že zdrojem zvýšeného výskytu těchto živočichů, a současně problémů s opakovaným ucpáváním kanalizace, jsou velmi pravděpodobně i narušené horizontální kanalizační roury, odvádějící odpad od našeho domu k centrální části nacházející se pod silnicí v ul. U Bazénu. Jejich výměna se proto nyní jeví již jako neodkladná. Vertikální části kanalizace podle všeho naopak takové míře opotřebení dosud nepodléhají, jejich výměna tak nutná není.

Provedena byla také technická úprava v místě rozvodu teplé vody do jednotlivých bytových jednotek. Nové technické řešení umožnilo zvýšit stabilitu tlaku teplé vody, a tak eliminovat riziko případného opáření či opačného teplotního šoku, které dříve ohrožovalo zejména bytové jednotky nacházející se ve vyšších patrech domu.

Na konci roku 2018 jsem v návaznosti na některé incidenty, odehrávající se ať už dlouhodobě či mimořádně v okolí našeho domu (vykradená či poničená osobní vozidla, nepořádek u popelnic a v ostatním okolí domu, házení dělbuchů, snaha o odcizení lavičky, ničení plotu atd.) pořídil do vlastnictví SVJ 1 ks domovní kamery, která je v danou chvíli umístěna na balkóně předsedy SVJ a monitoruje převážně okolí parkoviště a příchozí cestu k našemu domu. Kamera umožňuje zpětné zhlédnutí až 6 dní starého záznamu, poté se poslední záznam automaticky smaže, resp. přepíše záznamem nejnovějším (nevznikne-li legitimní důvod pro dočasnou archivaci konkrétní části nahrávky). V souvislosti se zmíněnou drobnou zločinností, které občas čelíme, si Vás tímto dovoluji požádat zejména o důsledné zavírání dveří vchodu do domu a samozřejmě také o včasné sdílení Vašeho svědectví o případné protiprávnosti. Pokud byste měli pocit, že by vyšší míře bezpečí v domě prospěl i monitoring vchodových dveří, mohu jej (se souhlasem většiny členů SVJ) zajistit.

S platností od 1.1.2019 je náš kontejner na směsný vyvážení již 3krát týdně, což souvisí jak s citelným nárůstem osob žijících v našem domě, tak samozřejmě i s využíváním kontejneru cizími osobami. Zvýšení frekvence odvozů nutných k udržování pořádku v okolí kontejneru navýší měsíční příspěvek členů SVJ přibližně o 150-200 Kč. Připomínám, že v danou chvíli hradíme poplatky za odvoz nikoli podle počtu evidovaných členů domácnosti, ale pouze podle velikosti bytové či nebytové jednotky. Dávám k Vašemu zvážení, nakolik Vám tento způsob výpočtu úhrady (ne)vyhovuje.

Na začátku roku 2019 byla v rámci reklamačního řízení na náklady dodavatele opravena izolace na stříšce vstupního vchodu, která způsobovala zatékání dešťové vody do konstrukce zastřešení a opakované výpadky zde umístěného elektrického osvětlení.

Pokud jde o finanční situaci SVJ, od chvíle kladného vyřízení naší žádosti o dotaci na revitalizaci domu (tj. cca od konce roku 2016) udržujeme na našem účtu prakticky trvale zůstatek ve výši kolem 700 tis. Kč. Bankovní úvěr poskytnutý v polovině roku 2016 na revitalizaci domu, bude splacen v roce 2021. V hospodaření SVJ bychom měli vytvářet zdroje zdroje/rezervy zejména na zmíněnou opravu kanalizace, odkup pozemku v okolí domu a rekonstrukci plotu. Zde je potřeba zvážit, jak si vlastně představujeme budoucí podobu okolí našeho domu. Rekonstrukci plotu, který je v danou chvíli již v pokročilém havarijním stavu, můžeme provést prakticky bezodkladně (cca v dubnu), v danou chvíli máme potřebnou nabídku k dispozici - cena rekonstrukce by se pohybovala kolem 80 tis. Kč. Rekonstruovali bychom přitom jen tu část plotu, do které by nezasáhla budoucí zamýšlená výstavba na sousedním pozemku. Souhlas majitele mám již k dispozici. Alternativou je, abychom plot nově vystavěli až poté, co potřebný pozemek od současného majitele odkoupíme. Pak by se i nabízelo, aby měl plot i jinou podobu než současnou, tj. např. aby obklopoval dům včetně všech přístupových cest (od obou parkovišť), aby umožňoval zabezpečení kontejneru proti odhazování odpadu cizími osobami apod. Prosím, abyste zvážili, jaké z těchto řešení upřednostňujete.

Vyúčtování za rok 2018 bude v souladu s platnými stanovami SVJ k dispozici nejpozději v květnu tohoto roku. V případě bytových jednotek, u kterých byla během roku 2018 evidována závada na odečítacím zařízení (opraveno v 12/2018), bude příslušný podíl na nákladech za studenou či teplou vodu vypočten podle průměrné spotřeby v letech bezprostředně předchozích. Ze zpracování účetních výkazů za rok 2018 vyplynulo, že SVJ v danou chvíli eviduje za svými členy pohledávky ve výši přesahující 130 tis. Kč. Dotyčné vlastníky jsem již písemně vyzval k úhradě jejich dluhu, a to nejpozději ve lhůtě 2 měsíců od zaslání této výzvy. Obracím se zde primárně na ty dlužníky, kteří nejsou zvyklí přispívat na provoz domu v pravidelných měsíčních intervalech, své nedoplatky hradí až zpětně a jednorázově a o tomto záměru ani SVJ neinformují. V případě, že tyto závazky nebudou v mnou navrhované lhůtě vyrovnány, avizuji, že požádám na příští schůzi členy SVJ o přijetí usnesení, jakým způsobem vůči neplatičům postupovat.

Na závěr si ještě dovoluji doplnit prosbu, aby byl – opět v souladu s našimi stanovami i zásadami dobrých mravů – dodržován v našem domě režim nočního klidu (ze zákona 22:00-6:00, dle stanov 20:00-6:00). Tj. aby z Vašich bytů nevycházel v pokročilé večerní hodině nadměrný hluk způsobený např. hlasitou komunikací, hlasitou reprodukcí hudby, přesouváním nábytku po podlaze či provozem pračky. Je zřejmé, že pokud noční klid někdo nemá dobrou vůli dodržovat, nic moc s tím kolektivně nenaděláme, snad jen s výjimkou některých krajních způsobů řešení, které se však neobejdou bez konfliktů a otevřených sporů mezi sousedy. Dvoluji si zde proto z pozice předsedy SVJ apelovat především na to, abyste zvážili všechny výhody dobrých mezilidských vztahů v domě.

S pozdravem