

Výroční zpráva SVJ Malenická 1785 – 7 za rok 2014

Dovolím si připomenout předešlou úvodní partii zprávy BD, jako náročnou komplikaci vzniku SVJ při nuceném souběhu BD a jeho momentálně nerealizovatelné likvidace. Přesto došlo k vyrovnání peněžních prostředků obou subjektů, kdy ku prospěchu BD byla dále započtena jen účetní hodnota zbývajících dvou bytů, jak ji z účetní evidence stanovila firma Prodům a SVJ získalo na rozběh vlastních aktivit **1.399,- mil.Kč**. To do počátku bylo sice dobrým počínkem, na větší akce údržby či oprav objektu to rozhodně nestačilo. Proto jsme po poněkud rozpačitém rozjezdu SVJ upravili částku vyčleněnou na správu odměn výboru a navrhli na jejich úkor mírné navýšení plateb do FO o 1,82,- Kč/m², čímž bylo dosaženo úrovně necelých 10,-Kč /m². To přitom zdaleka nedosahuje úrovně doporučeného příspěvku do FO na „obvyklé úrovni“ tak, jak ji v prosinci 2013 na setkání se o tzv. „outsourcing“ správy SVJ zájemci prezentovali. Momentálně jsme na méně než polovině doporučené částky.

Dovolíme si konstatovat, že vlastní správa stále znamená přijatelné náklady pro členy SVJ, neboť řada drobných věcí provozu není řešena dodavatelsky v době, kdy i díky výrazné devalvaci CZK měny došlo k navýšení ceny práce u každé případné objedávky. I proto lze nyní opět rozeběhnout postupnou rekonstrukci objektu.

Některými členy SVJ, potažmo BD je stále zpochybňovaný zdánlivě protismyslný souběh obou subjektů i před rokem navržená a přijatá úprava přesunu části odměn do nákladů BD, což bylo umožněno vzájemným prolínáním obou výborů a dovolilo přesun části interních nákladů SVJ. Tím současně odpadla i nutnost zdaňovat příjmy z nájmu BD, proti kterým by jinak bylo obtížné uplatnit odpisy vynaložené na investice probíhající v SVJ. Proto za současné konstalace výborů jsou náklady na správu uživatelům BJ de facto příznivější právě i díky trvající existenci BD.

Jak jste byli informováni letákovou akcí, začíná probíhat plánovaná rekonstrukce dveřních komunikátorů, portálů bývalých kočárkárén i čipového vstupního systému. Ke zdárnému průběhu 2 zmíněné akce vyžadují dokonalou spolupráci s uživateli BJ. Tady musíme konstatovat, že výzvu z minulé schůze o nezbytné přeregistraci databáze čipů dosud akceptovalo minimum uživatelů. Připomínáme, že jde o značně náročnou proceduru, kterou bychom rádi uzavřeli k 1/7 2015, stejně tak jako montáž telefonů do jednotlivých bytů, kdy se bez jejich zpřístupnění v plánované době montér neobejde. Žádáme proto o maximální součinnost.

I SVJ se časem dotkne nutná rekonstrukce některých partií původních stanov, zatím jsme tento úkol překročili či odsunuli až po přijetí změny stanov BD, což obojí probíhá v souladu s NOZ a podle doporučení právní kanceláře Havleková & Partners. Jde zejména o zavedení korespondenčního hlasování.

Tady musíme jen opět připomenout, že konečné osamostanění SVJ a možná likvidace BD je natolik složitá problematika, že jakýkoli chybný krok by SVJ zbavil možnosti budoucí reinvestice prostředků uložených v těchto BJ.

V průběhu roku jsme museli opakovaně řešit s prodejem některých BJ i opomíjený převod práv a povinností člena BD. Návazně na NOZ platný od 1.1.2014 jde o zásadní věc, která se může zvrhnout až do komplikovaně řešitelných problémů. Proto všechny potenciální prodejce BJ v SVJ důrazně upozorňujeme na nutnost zajistit současně s prodejem vlastnických práv bytu. i převod práv a povinností člena BD.

Na závěr dovolte zmínit provoz kanceláře, který pro „vaši veřejnost“ probíhá cca ve 14-denní periodě, víceméně podle momenální situace řešené problematiky. Termín pro Vaši potřebu vždy naleznete předem uvedený dveřích kanceláře v suterénu 1786. To v žádném případě není výluka v provozu, protože v mezidobí schůzek i nadále řešíme řadu aktuální problematiky, prakticky na pozadí této oficiální úřední doby. Je to logické, protože při návštěvě několika uživatelů nic dalšího nejde projednat.

V roce byla zbudována z iniciativy vlastníků kolárna pro úschovu kol, která se nachází v suterénu 1785. Byl zaveden další poskytovatel pevného internetu Pescom-net. Na základě zkušeností z odstranění havárie topení v domě 1785 jsme se rozloučili s poskytovatelem havarijní služby

Bytoservis. Řešilo se přenastavení sběrného režimu ve výtazích i několik výpadků v provozu. Opakovaně se řešil problém nedovírání vchodových dveří způsobený s tepelnou dilatací konstrukce prosklené stěny. Z tohoto důvodu byly namontovány silnější zavírače, přesto žádáme o průběžnou, podvědomou kontrolu jejich zavření při každém průchodu. Provedeny opravy střešní ventilace.

Proběhlo výběrové řízení na přesklení bývalých kočárkárny abychom dosáhli na energetickou kvalitu budovy. Rekonstrukci systému domovních telefonů a zvonkových tabel. Byla provedena část příprav na modernizaci systému zabezpečení vchodů.

Došlo k několika haváriím na vodovodních rozvodech a otopné soustavě, které se podařilo úspěšně zlikvidovat. Dochází opakovaně k vandalizmu na výtahu v 1787, je pravděpodobné že se ho dopouští osoba bydlící v tomto vchodu, vznikají náklady ku škodě všech. Bohužel bez průkazného dokladu z kamerového systému nelze dotyčného obvinit.

V praze dne 8.4.2015

Výbor SVJ