

Výroční zpráva SVJ 2015/16 :

Vlastníci BJ byli o aktuálním dění i záměrech představenstva SVJ průběžně informováni jak na schůzích konaných v průběhu r. 2016, tak vývěskami na informačních tabulích. Proto si dovolíme shrnout dění do stěžejních bodů.

1. **Máme za sebou 3 leté období jako SVJ.** Obecně přechod do SV předcházely informace o následně častém osobitém postoji vlastníků, kdy si řada z nich neuvědomuje povinnosti z majetku vyplývající v domnění, že mají větší právo opomíjet věci, které je s okolními BJ neodmyslytelně svazují. K podobným situacím dochází i u nás. Vznikají tím pak zbytečná nedorozumění a dokonce náklady za nadstandardní právní konzultace. Chování vlastníků v jejich právech a povinnostech musí být v souladu se stanovami předpisy a zákony.
2. I ve třetím roce SVJ standardně proběhly povinné revize životně nezbytné jak pro bydlení, tak pro ochranu a bezpečnost vlastníků a uživatelů BJ. A tady často již narážíme na odmítání odpovědnosti a povinností vyplývajících z vlastnictví. Přitom vlastnictví je zavazuje o to více napravit všechny předešlé prohřešky při rekonstrukcích bytových jader resp. bytů jako takových. To se vyhrtilo v několika případech na letos proběhnuvší revizi plynu a nepřístupnosti rozvodů v některých bytech. Nepřístupnost svislých rozvodů medií se do budoucna ještě umocní, až neuvážené stavební zákroky znesnadní rekonstrukci rozvodů stoupaček, které se zřejmě nevyhneme do cca 5 let.
3. Do této kategorie bychom zahrnuli i vybavování BJ spotřebiči, aniž by vlastník prověřil a zajistil potřebné revize bytu pro vyšší spotřebu. Nelze vše svádět na zastaralé rozvody v domě. SVJ nemůže hradit problémy za hlavním jističem, pokud nebude předložena revize platná revize rozvodů v bytě pro více jak standardní zátěž 25 A resp. byt bude provozován s původními hliníkovými rozvody a 30 letými vyhrátými hlavními jističi.
4. V rámci rekonstrukce objektu úspěšně proběhlo stavební dokončení portálů s náhradou jednoduchého zasklení prostorů po bývalých kočárkárnách. Podařilo se dojednat velmi solidní cenu pro dodávku a montáž portálů v režii firmy Plastokno, která se problematiky zhostila až s překvapením úspěšně a ve velmi krátkém, jen dvoudenním časovém úseku.
5. Tím bylo dokončeno ucelené zateplení pláště budovy, což nám umožnilo zadat získání PENB, který NOZ předepisuje od r. 2016 jako povinnost jak pro pronájem tak i prodej BJ. Platnost tohoto dokumentu je 10 let, z čehož vyplývá, že se časem projeví lobistické tlaky na další investice do bytového fondu v soukromém vlastnictví.
6. Po delších peripetiích byla také završena dlouhodobě cílená snaha o rekonstrukci vchodových komunikátorů a domácích telefonů se záměrem oboustranného propojení vchodů do budovy na jednotlivé BJ. Akce vyžadovala spolupráci v BJ a bohužel ne vždy došlo k pochopení nezbytné součinnosti.
7. Stejně tak konstatujeme značné nepochopení nutné součinnosti při předem oznámené potřebě přeregistrace vstupních čipů do nového vstupního systému, jehož nasazení se tím protáhlo o „pouhý“ půl roku. Dnes, kdy zbývá ještě začistit stopy po původní kabeláži a skříňkách můžeme změnu považovat za úspěšně ukončenou,
8. S obavami pohlížíme na záměr rekonstrukci lodžii, který jsme představili ve variantě individuálního přístupu k již provedenému zasklení a možné repasi pochozí (nášlapné) plochy. Provedený průzkum dost zklamal a dotáhnout naši předtavu ke skutečné reálnému rozsahu prací se projevilo prakticky nemožné. Někteří vlastníci zřejmě vůbec nepochopili, co se má rekonstruovat, jiní pak svými dotazy o ceně testovali výbor, namísto odpovědi na jednoduchou podstatu, jakou že mají podlahu na lodžii.

Výhled do blízkého období:

9. Na této schůzi by mělo vzejít finální usnesení pro konečné zadání dosud kontaktovaným dodavatelům (kontaktováno 5 reakce zatím 3). Záměr rekonstrukce je limitován jednak solventností SVJ a jednak termínem realizace.
10. K této akci předem připomínáme, že kromě nezbytného vyklizení lodžii budou po dobu cca 3 měsíce nepřístupné se zákazem vstupu pro nebezpečí těžkých úrazů.
11. Vyklizení lodžii, se v žádném případě, nesmí promítnout do průchodnosti a požární bezpečnosti společných prostor.
12. Obecně musí být společné prostory chodeb volné. Nešvar v individuálních zábořech chodeb bytí „jenom“ pro skladování obuvi či květinové výzdoby je v rozporu s požárními předpisy a tedy neakceptovatelný. Nepodceňujte nebezpečí ztížené průchodnosti, nemluvě o příležitostech všelijakých pobertů.
13. Pro odstranění vyražených věcí nepoužívejte prostor u kontejnerů komunálního odpadu. K tomuto účelu jsou určeny jednak sběrné dvory a dále pravidelně konané svozy velkoobjemového odpadu.
14. Ke kontejnerům připomínáme nejen zanedbávanou povinnost třídít odpad, ale výhledový záměr Magistrátu HLMP o vážení odpadu při svozu. Náklady pak půjdou k tíži přihlášených osob ke společným službám a nutno konstatovat, že řada vlastníků přihlašovací povinnost ignoruje v domnění, že ve „vlastním“ bytě může ubytovat libovolný počet osob. Přihlášení ke službám je nejen slušnost ale především zákonná povinnost.
15. Ke zneužívání společných nákladů dochází mimo jiné i při používání výtahů. Z podvědomí se zřejmě vytratil fakt, že náklady na provoz výtahů se rozdělují mezi uživatele od 2. patra výše. Přitom nelze přehlédnout skutečnost, kdy se výtahem vozí samy malé děti buďto pro ukrácení dlouhé chvíle či náhradou za pouťové atrakce.
16. Korektní sousedské vztahy s dodržováním povinností společného bydlení bytí v OV, se pak pozitivně promítnou i do neustále se zvyšujících životních nákladů každého z nás.
17. Závěrem nám dovoluňte poděkovat za celoroční obětavou spolupráci členům KK především panu Ing. Laňkovi, který pravidelně účastní schůzek výborů a svými názory vyvažuje jejich personální schodek.
18. Naše poděkování patří bezpochyby i dvěma dalším sousedům, panu Kalinovi a Bobálovi, kteří nás neodmítli a odborně pomohli při rekonstrukci zvonkových tabel a vchodového systému, přičemž nesmíme zapomenout zmínit ani paní Lhotákovou, která i přes svůj vyšší věk trvale pečuje o záhonek vchodu 1787.
19. Poděkování náleží i všem nejmenovaným sousedům, kteří nejsou lhostejní, pomohou radou či výbor upozorní na případné problémy související s provozem a ochranou objektu.