

## Výroční zpráva výboru SVJ k dění v objektu za období r. 2016 resp. do 6.6.2017

Vážení vlastníci,

Dovolte nám předkládanou zprávu omezit, aby duplicitně necitovala detaily řečené ve zprávě KK nebo PBD. Navíc jsme tentokrát pod časovým tlakem pronajatého prostoru. Současně přijměte fakt, že nejde pouze o události striktně vyměřené obdobím kalendářního roku, ale de facto období 1,5 roku, neboť nyní se má odehrávat rekonstrukce, jejíž příprava prakticky trvala téměř 2 roky a která všechny dozajista intenzivně zajímá nejvíc.

Dovolíme si jen připomenout, že výbor za celé 4 roky pečuje o objekt za stále velmi nízké příspěvky FO, které od ledna 2016 činí pouhých 15,-Kč/m<sup>2</sup> a tak i přesto s „vyrovnaným“ rozpočtem. To je možné i proto, že byla vaší většinou akceptována rekonstrukce lodžii navržená s podmíněnou finanční účastí za pochozí vrstvu, což nám přišlo férové s nejen ohledem na garsoniéry, ale i definice v prohlášení vlastníka.

Na druhou stranu se nám při přípravě této náročné akce potvrdilo, že je vhodné upozornit na nešvary, které se bohužel za uplynulé 4 roky vykrystalizovaly u řady vlasníků BJ do pocitu neomezených práv. Takové postoje pak bohužel vždy komplikují práci výboru a omezují flexibilitu jeho práce.

Zřejmě jde obecná „česká“ negativa, pro jejichž omezení nakonec zákonodárci společensvím vlastníků nařídili přijmout nové mantinely formou změny stanov. Tuto zákonem nařízenou změnu stanov, jsme v prosinci 2016 přijali i my. Z nové úpravy stanov, ale současně vyplynula i výrazná odpovědnost výborů a narostlo i množství činností. Jen pro názornost zmíníme nezbytnost požadovat plné moci a jejich nezbytnou evidenci, dále bezprostřední upozorňování na vzniklé dluhy z nezaplacených plateb měsíčních záloh, nebo individuální distribuci pozvánek na SV.

Nejzávažnější z těchto „novinek“ jsou právě dluhy na platbách záloh. Ty jsme povinni vymáhat i zatěžovat úrokem prodlení 1 % z měsíčního předpisu. Příčiny zanedbané platby mohou být různorodé. Právě proto jsme zvolili formu výzvy k úhradě „do schránek BJ“ aby byl dlužník bezprostředně informován a nenavyšoval se mu tak úrok. Je to logická snaha bez nutnosti komunikace doporučenými dopisy, šetřící poštovné a cestu na poštu jak výboru tak stejně dotčenému dlužníkovi. Odezvy na některé výzvy, jsou opožděné, nebo žádné. Při nárůstu dluhů by to byl problém.

Přístup vlastníků, kteří o těchto a dalších závažných detailech netuší, pak lze shrnout pod jeden obecný fenomén, kterým je lhostejnost k tomu co se děje v domě mimo jejich BJ pokud jde o spolupráci a pravidla, tedy nezbytné atributy, bez nichž se naše soužití neobejde.

Z každodenní problematiky soužití zmiňujeme:

- a) Častou a nepochopitelnou lhostejnost při kontrole zavírání dveří vchodů včt. trvalého blokování protiprůvanových dveří u schránek podkládáním křidel nebo jejich vyvazováním. Jde o bezpečnost všech bytů.
- b) Otvírání a zavírání oken na chodbách bez ohledu na počasí, i denní a roční dobu.
- c) Nerespektování ochrany osobních výtahů při dopravě věcí, kterými se mohou poškodit.
- d) Opomíjení i zákonem určených mantinelů platných pro přestavby BJ, tj. jejich včasného a plnohodnotného oznámování výboru s doložením plnohodnotné dokumentace k archivaci.
- e) odkládání velkobjemového, tedy nekomunálního odpadu, do prostoru kontejnerů pro běžný komunální odpad
- f) Odkládání věcí omezujících bezpečnost a průchodnost chodeb a společných prostor.
- g) Včasné přihlašování osob účastných pro společné poplatky a včasné platby záloh a poplatků za správu.
- h) Nelze nezmínit ani neúčast na SV, kdy často musíme čekat a shánět někoho do počtu z důvodu usnášení schopnosti.
- i) K liknavosti patří i spolupráce, kterou jsme zažili při povinné revizi plynu vloni na jaře a zejména při nápravě zjištěných nedostatků, kdy někteří dosud ani nápravu nenahlásili.
- j) Na problém liknavosti jsme narazili i při zajišťování pokladů pro rekonstrukci lodžii, kdy relevantní údaje nebyl někdo schopen předat ani za 3 měsíce. Nelze se proto příliš divit, že pro vybranou firmu jsme ztratili určitý kredit časové kompatibility, když jsme v předstihu požadovali nástup na konec března – max. v dubnu a přitom ještě ani na konci dubna jsme nebyli schopni definovat 100% představu některých vlastníků k volbě dlažby. Přesto doufáme, že naposledy dohodnutý termín 12/6-12/8 bude zcela definitivní a naplněn.
- k) Závěrem bychom rádi připomenuli záležitost nového způsobu rozpočítávání nákladů na teplo za ÚT ze zákona. ŘADA Z NÁS se setkala s nárůsty nákladů až o 100%. Důvod je sice v zákoně daný jako spoluúčast na nákladech u těch, kdo jsou extrémně znevýhodněni. To mají být případy, kdy spodní BJ jsou relativně vytápěny stoupačkami od BJ nahoře. I zde je ale značný důvod apelovat na lhostejnost „teplomilců“ resp. **na lhostejnost ke společným nákladům**. Není pravdou obecně šířený pocit, že mám-li doma měřidlo, **tak co protopím, to si zaplatím. To je velký omyl**. Výchozím kritériem je **VŽDY PRŮMĚR SPOTŘEBY NA m<sup>2</sup> OBYTNÉ PLOCHY** objektu. **Tedy, vysoce neúčinný způsob topení s vařícím výstupem z topení zvyšuje průměr a tedy náklady všem, aniž by tepelnou energii bezesbytku odevzdal do místnosti**. Dodavatel tepla (PTP), navíc zavedl tzv. 1/4 hodinová maxima, zřejmě proto, aby i po zateplení domů zabezpečil své zisky. Prosíme proto o uvážlivé roztáčení kohoutů na topení **VŽDY** s kontrolou teploty výstupu, tedy vratné dolní zpátečky. Připomínáme spolehlivost využití termovetílů ÚT pro celodenní komfort tepelné pohody, kterou dozajista nemusí být 25st. C