

SDĚLENÍ PŘEDSEDY SV Č. 1 ze dne 6. ledna 2023

Všem vlastníkům a obyvatelům společného domu ve vlastnictví Společenství vlastníků Chabařovická 1321 – 1326, v zastoupení Předsedy SVJ, přeji dobré zdraví, uvážlivé spolurozhodování v záležitostech správy a údržby domu pro zajištění pohodového bydlení, dobré sousedské vztahy a také mnoho osobních i pracovních úspěchů v celém roce 2023.

1. Informace o Společenství.

Odkoupením majetku bytového družstva a jeho převedením do vlastnictví, se v průběhu prosince 2022 počet vlastníků v našem Společenství zvýšil o 2 na celkový počet 189 vlastníků, včetně právnické osoby – Bytového družstva. Novými vlastníky u jednotky 25/1324 se stala pí. Mgr. Helena Černá a NP 901 (bývalý RELAX & IMAGE) pí. MUDr. Lucie Bradáčová, které srdečně vítám v našem Společenství vlastníků.

Celkem za rok 2022 se majetek vlastníků v našem Společenství zvýšil o 2 bytové a 3 nebytové jednotky s podílem 27 463 hlasů, což představuje cca 2,33% podíl na hlasovacích právech Společenství.

Ve Sdělení předsedy SVJ dne 1. 11. 2022 jsem nízkou účast vlastníků na Shromáždění dne 20. září 2022, s účastí pouhých 51,9% hlasů při rozhodování o rozpočtu, úpravě stanov atd. omlouval obavami vlastníků v souvislosti s šířením pandemie Covid 19.

To se však nepotvrdilo, neboť následující hlasování, která s odvoláním na rozhodnutí Shromáždění proběhlo formou per rollam, nepřineslo žádné výsledky.

Jednalo se o hlasování formou per rollam ve dnech 28. 9 až 20.10. 2022, týkající se rozhodnutí, zda realizovat výměnu stávajících analogových domovních zvonků za digitální se zvonkovým tablem s elektronickým inkoustem, čipovým otevíráním obou dveří ve vchodech do domu, dálkovým otevíráním jedněch vstupních dveří atd., nebo tuto nabídku ještě rozšířit o čipové ovládání výtahu, za cenu do cca 830 tis. Kč.

Ve 23 denní lhůtě byly doručeny Hlasovací lístky od 87 vlastníků, vlastnicích 560 269 hlasů, tj. 47,49% z celkového počtu 1 179 640 hlasů a tudíž žádná realizace nebyla schválena.

Další hlasování per rollam proběhlo ve dnech 16. 11. až 7. 12. 2022 a týkalo se modernizace výtahu ve vchodu 15/1321 dle nabídky OTIS, zveřejněné ve Sdělení Předsedy SVJ č. 4, ze dne 7. 11. 2022, za orientační cenu cca 800 tis. Kč v průběhu roku 2023 a možnou postupnou modernizaci dalších výtahů dle rozhodnutí Shromáždění.

Ve stanovené lhůtě 22 dnů, byly doručeny Hlasovací lístky jen od 73 vlastníků, vlastnicích 493 409 hlasů, což je 41,83% z celkového počtu 1 179 640 hlasů. I tato nabídka nebyla schválena a výměna kotouče, lan atd. u tohoto výtahu, proběhla v prosinci 2022 formou výměny opotřeбенých dílů za cenu 195 tis. Kč bez jakékoliv modernizace.

Hlasování formou per rollam a způsob odevzdání Hlasovacího lístku umožňuje 100% vlastníků vyjádřit svůj názor. Toto hlasování je v souladu se zákonem a stanovami Společenství a má stejnou váhu, jako rozhodnutí přijatá na Shromáždění vlastníků. Vlastník má na své rozhodnutí minimálně 20 dnů a neriskuje označením svého rozhodnutí na Hlasovacím lístku žádné vírové,

přenosné onemocnění. Vlastníci, kteří poskytli svou mailovou adresu, navíc dostávají informace přímo na svůj mail, přes který mohou i hlasovat.

Proto lze konstatovat, že z jakéhokoli důvodu nehlasující vlastníci, nemají zájem o dění ve Společenství.

Nezájmem o společný majetek se však časem promítne do snižování hodnoty majetku každého vlastníka, komfortu bydlení a naopak do zvyšování nákladů na údržbu, cenu energií a také do znehodnocování peněz uspořené všemi vlastníky např. ve fondu oprav, které tam leží a ztrácejí svou hodnotu vlivem stávajícího rychlého růstu inflace.

V nejbližší době bude muset proběhnout další mimořádné hlasování formou per rollam, neboť NP 901 (bývalý RELAX & IMAGE) hodlá nový vlastník pí. MUDr. Lucie Bradáčová, upravit na zubní ordinaci. Tato změna užití NP vyžaduje projekt, splňující řadu hygienických, protipožárních, bezpečnostních a dalších podmínek, včetně stavebních úprav vnitřního i vnějšího vzhledu domu. Obdobně jako v případě změny vnějšího vzhledu NP 902 (bývalého kadeřnictví), je povolení Stavebního úřadu ke změně užívání a rekonstrukci tohoto nebytového prostoru, podmíněno i rozhodnutím o schválení těchto změn vlastníky domu a pozemku, kterým je Shromáždění vlastníků.

V souladu s rozhodnutím Shromáždění ze září 2022, bude v průběhu 1. čtvrtletí předložen i dotazník pro zamýšlenou úpravu stanov SVJ, který obdrží všichni vlastníci ve Společenství ke svému vyjádření.

Proto prosím vlastníky, mající svou mailovou adresu a dosud i s dalšími informacemi pro povinnou evidenci v SVJ mi tyto informace nepředali, aby tak neučinili a také se účastnili rozhodování i formou per rollam. Děkuji.

2. Informace o výměně vodoměrů.

Schválený rozpočet na rok 2022 obsahuje nařízení EU, které platí na území Evropské unie. Jedná se o Směrnici EU 2018/2002, která je nadřazena českému právnímu řádu a ukládá povinnost výměny stávajících vodoměrů za dálkově odečitatelné.

Cenová nabídka firmy PROFITHERM, schválena Shromážděním vlastníků ve výši 544 tis. Kč, byla v podstatě realizována v prosinci 2022, mimo 8 bytů, 1 nebytového a 1 společného prostoru, které nebyly zpřístupněny.

Výměna vodoměrů v těchto prostorách bude ukončena do 20.1.2023. Termíny těchto výměn budou individuálně telefonicky s každým vlastníkem prostoru, který nebyl zpřístupněn, firmou PROFITHERM dohodnuty.

Ze 190 jednotek byla výměna provedena u 181 jednotek za cenu 522 455 Kč. Zbývající částka je určena na výměnu vodoměrů ve zbývajících prostorách.

Tím bude splněno uložené nařízení EU a to za nižší vynaložené náklady, než kdybychom toto rozhodnutí učinili až v tomto roce, neboť termín pro splnění tohoto rozhodnutí EU je 31. 12. 2023.

3. Vývoj stavu účtu v jednotlivých letech existence Společenství.

Stav hotovosti na účtu Společenství č. 115-4192250247/0100 k 31. prosinci příslušného roku existence Společenství:

	Kč
31.12.2017	1 018 133,94
31.12.2018	1 229.841,52
31.12.2019	2 110 079,89
31.12.2020	3 630 414,68
31.12.2021	2 103 705,90
31.12.2022	2 511 154,80

Vysoké tempo růstu inflace se velmi negativně projevuje v cenách dodávek tepla, teplé vody, elektrické energie, odvozu odpadu, servisních prací a dalších služeb. Proto již od roku 2021 opakovaně upozorňuji na nutnost úpravy výše záloh a to zejména u vlastníků, kteří dopláceli za služby spotřebované v průběhu roku 2021 částku vyšší, než 5 000 Kč.

V případě, že vlastníky hrazená výše záloh na služby, nebude dostatečná s ohledem na prudký růst cen služeb, bude přistoupeno k povinnému zvýšení záloh na služby u těch vlastníků, kteří měli opakovaně vysoké nedoplatky při jejich vyúčtování.

K částečnému snížení rychle rostoucích nákladů za spotřebu tepla, může přispět provedená oprava a zateplení střechy. Nezbytná je však následná realizace seřízení otopové soustavy v domě, se kterou se čekalo právě na realizaci zateplení střechy. Za tím účelem bude firmou PROFITHERM, která má k dispozici všechna potřebná data, vypracována projektová dokumentace. Seřízením otopové soustavy v domě, by mělo dojít až k 30% úspoře nákladů. Potřebné informace budou předloženy k rozhodnutí na Shromáždění, plánované na červen t.r.

S přáním dobrého zdraví a pohody

Společenství vlastníků
Chabařovická 1321 – 1326, Praha 8
Ing. Oldřich Kuchař, v.r.