

SDĚLENÍ PŘEDSEDY SV č. 1 ze dne 8. ledna 2022.

Vážení vlastníci,
dovolte, abych v zastoupení Předsedy Společenství vlastníků našeho bytového domu, vám popřál do roku 2022 zejména dobré zdraví, pohodové bydlení, mnoho osobních i pracovních úspěchů a dobrou náladu.

1. Informace o Společenství

Předsedou Společenství vlastníků je stále ještě největší vlastník, kterým je naše Bytové družstvo. Je právnickou osobou a jedním z vlastníků ve Společenství. K 31. 12. 2021 má 144 členů a v majetku má 3 bytové jednotky a 4 nebytové prostory, představující 3,17% podíl na hlasovacích právech při rozhodování Společenství. V současné době se realizuje rozhodnutí členské schůze družstva, která rozhodla, jak má představenstvo postupovat ve věci ukončení vlastnictví majetku družstva.

Společenství vlastníků k 31. 12. 2021 sdružuje celkem 184 vlastníků, kteří ze 190 jednotek, definovaných v Prohlášení vlastníků, mají ve svém vlastnictví 183 jednotek s podílem 96,83% na hlasovacích právech při rozhodování Společenství.

I přes velmi nepříznivé podmínky v důsledku šíření pandemie COVID – 19, které ovlivnily způsob jednání a práci Společenství, vynutily si rozhodování formou per rollam, realizaci zejména opravy střechy vč. nastavby s ohledem na nasazení pracovní síly, ovlivnily zvýšení cen materiálů a jejich dostupnost, se podařilo úkoly Společenství za rok 2021 splnit, včetně Smluv o dílo na opravu a zateplení střechy domu a následně i odstranění havarijní situace střechy na nastavbě domu.

A - Smlouva o dílo č. 202113 - Oprava a zateplení střechy bytového domu SV dle projektu DEKPROJEKT, s.r.o.

Rozhodující práce, spočívající v opravě původního pláště střechy, spočívající v jejím vyčištění, opravě poškozených míst, penetracích, položení zateplení a dalších vrstev střešního pláště, byly prakticky dokončeny v listopadu 2021. Tím bylo zajištěno nejen odstranění zatékání do bytů pod střechou, ale díky zateplení i pocitové zlepšení tepelné pohody v těchto bytech. To ale musí posoudit sami obyvatelé těchto bytů.

Vlivem pandemické situace se však protáhly práce, týkající se zámečnických a zednických prací. To se projevilo v chladných dnech, neboť zůstaly otevřeny výstupy na střechu. Mimo to průvan roznášel prach a částičky polystyrénu po celém domě, což ztěžovalo úklid a pohodové bydlení v domě.

Za tuto skutečnost se všem obyvatelům domu velice omlouvám a těm, kteří se starají o úklid v domě, s ohledem na skutečný rozsah úklidových prací po provedených stavebních akcích, bude udělena odpovídající mimořádná odměna.

B – Smlouva o dílo č. 202118 – Oprava hydroizolace střechy nástaveb v havarijním stavu na objektu bytového domu SV.

V průběhu prací na střeše domu, jsem požádal technický dozor z DEKROJEKTu, s.r.o. a jednatele společnosti ABISKO, aby ověřili skutečný stav střechy u nástaveb, kde jsem měl informace o jejím špatném stavu nejen od pracovníků, kteří se na této nastavbě pohybovali, ale i od pracovníků fy OTIS, že jim teče voda na schody do kabin výtahů.

Po posouzení skutečné situace stavu střechy, byl konstatován její havarijní stav.

Protože jsme na střeše měli stavební firmu se specializací na opravu střech, byl stále ještě k dispozici nainstalovaný stavební výtah, vysvětlil jsem jednateři společnosti ABISKO finanční situaci Společenství a s ohledem na nezbytnost odstranění této havarijní situace jsem jej

požádal, zda by společnost byla schopna zrealizovat i odstranění havarijní situace střechy u nastavby domu, což mi bylo přislíbeno.

Následně byl vypracován postup opravy a rozpočet, který po posouzení technickým dozorem a zástupcem DEKPROJEKTu byl doporučen ke schválení.

Po jeho projednání a dohodě o finančním vypořádání, byla vypracována a schválená Smlouva o dílo.

Pracovníci společnosti ABISKO, s.r.o. se úspěšně vyrovnali s povětrnostními podmínkami a do konce roku 2021 dokončili i opravu havarijního stavu střech na celé nástavbě na střeše domu, vč. výměny vstupních svodů dešťové vody z nastavby.

V průběhu tohoto týdne, tj. do pátku 7. ledna 2022 budou ukončeny drobné nedodělky, odvezena suť a zbytky materiálu po obou provedených akcích. V pondělí 10. ledna 2022 proběhne předání obou stavebních akcí.

Prosím, pokud má někdo z vlastníků připomínky k proběhlým stavebním činnostem, sdělte je co nejdříve stavebnímu doзору, který pro obě akce zajišťoval projektant z DEKPROJEKT, s.r.o., pan Ing. David Tesař, mob. 731 544 990, nebo david.tesar@dek-cz.com.

2. Další informace

Nadále platí, že i přes řadu upozornění, nejsou i ke škodě těchto vlastníků, plněny povinnosti, schválené všemi vlastníky ve stanovách Společenství. Jedná se zejména o sdělení:

- **jméno společného zástupce**, který v případě spoluvlastnictví jednotky (např. i manželů), může jako jediný uplatňovat veškerá práva a povinnosti, spojená s touto jednotkou. Znamená to, že i při hlasování má právo vlastník, nebo společný zástupce, oznámený a v evidenci SVJ předsedou uvedený zástupce (jnapř. jeden z manželů), vyplnit a podepsat hlasovací lístek, účastnit se a jednat Shromáždění, atd. (schází nahlásit 38 spol. zástupců z jedn. ve spol. vl.)
- **adresy trvalého pobytu a kontaktů jen pro případ mimořádné události**, ale také získat přímé informace od Předsedy SVJ na svůj e-mail apod. (ev. pouze 95 e-mailových adres)
- **počtu osob, které mají v bytě domácnost**, což platí i v případě, přenechal-li vlastník jednotky byt nebo část bytu k užívání jiné osobě atd;

Rovněž vlastníci zapominají informovat o změně, kterou na základě žádosti těchto vlastníků, zapsal do listiny vlastníků KÚ apod., což vede k následným problémům, zejména při kontrole oprávněnosti hlasovat a jednat na Shromáždění, se Správní firmou apod.

Předseda SVJ má zajištěné informace z Katastru nemovitostí a kontroly vyhlášených exekucí. Z těchto informací vyplývá, že u našeho SVJ za prosinec 2021 proběhlo 765 kontrol a byly nalezeny 3 změny v zápisech na KÚ. Celkem za rok 2021 bylo provedeno 20 953 kontrol a u našeho Společenství **zjištěno 241 změn, při čemž tyto změny dle znění stanov SVJ byly nahlášený pouze ve dvou případech!!!**

3. Vývoj stavu účtu Společenství.

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

S přáním dobrého zdraví a pohody

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