

SDĚLENÍ PŘEDSEDY SV Č. 5 ze dne 15. 12. 2017

- 1) Více než 5 měsíců uplynulo od 1. července 2017, kdy Společenství vlastníků (dále jen SV) převzalo od Bytového družstva odpovědnost za správu a řízení chodu bytového domu Chabařovická 1321 – 1326.
- 2) Činnosti SV začala převodem jednotek členů družstva do vlastnictví dnem 1. 7. 2017.
- 3) V současné době je ve vlastnictví celkem 71 jednotek, což představuje 37,37% podíl ze 190 jednotek bytového domu.
- 4) SV se řídí dokumenty, které byly schváleny na členských schůzích BD, které v té době bylo 100% vlastníkem jednotek. Jedná se o:
 - a) Mimořádnou členskou schůzi BD dne 20. 9. 2016, kde bylo schváleno „Prohlášení vlastníka budovy“, obsahující i **stanovy SV** a dále „**Platební řád SVJ**“, obsahující výši příspěvků do fondů SV;
 - b) Řádnou výroční členskou schůzi BD dne 23. 5. 2017, kde byla schválena „**Příkazní smlouva SV**“ a „**Domovní řád SV**“.

Od vlastníků se očekává dodržování a plnění těchto dokumentů.

- 5) Předseda SV má právo pouze upozornit vlastníka v případě neplnění některého z článku schválených dokumentů. Tím jeho pravomoc končí.
- 6) **Rozpory mezi SV a vlastníkem jsou řešitelné pouze rozhodnutím soudu. V případě exekucí, nebo zahájení insolvenčního řízení je povinnost předsedy bezodkladné připojení se k soudnímu řízení.**
- 7) Mimo povinností, vyplývajících pro každého vlastníka jednotky ve SV z Platebního řádu, které jsou obsaženy v měsíčních platbách, jsou tu ještě další povinnosti. **Nejvíce nedostatků ze strany vlastníků je v neplnění stanov SV:**
 - Článek č. 9 Seznam členů „Společenství“, oznamovací povinnost členů a právo na informace
 - Článek č. 10 Členská práva a povinnosti vlastníka jednotky a způsob jejich uplatňování

Proto žádám vlastníky, kteří tato sdělení dosud neučinili o urychlenou nápravu, formou vhození příslušných informací do schránky SVJ ve vchodu domu 1326/25. Do těchto povinností spadá povinnost informovat i o případných změnách, které vlastník sám provedl u své jednotky na Katastrálním úřadu.

- 8) V průběhu ledna 2018 bude proveden odečet teplé a studené vody a v průběhu roku musí být provedena i pravidelná výměna a revize vodoměrů. Stejně jako u dálkového odečtu spotřeby tepla i v případě odečtu spotřeby vody předpokládáme výměnu za vodoměry uzpůsobené pro dálkový odečet.
S ohledem na náklady pořízení těchto vodoměrů, výši fondu oprav, garanční lhůtu apod. a nutnost schválení výše těchto nákladů Shromážděním, je uvažována i možnost rozhodnutí per rollam.

- 9) Počátkem roku 2018 bude řešena havarijní situace ve výměně stupaček rozvodu vody, zejména v domě 1324, kde dochází k opakovaným haváriím. Celková rekonstrukce pak bude předložena k posouzení a rozhodnutí na Shromáždění vlastníků, které se bude konat pravděpodobně v červnu 2018.
- 10) Nedořešeným problémem zůstává rekonstrukce a zateplení střechy, které bylo provedeno pouze v částech střechy u chrlíčů vody. Rekonstrukce a zateplení střechy přinese nejen odstranění nákladů za řešení havarijních situací, ale dokončí celkové zateplení domu a dále sníží energetickou náročnost budovy.
- 11) Bude provedena analýza stávající otopové soustavy v celém bytovém domě s ohledem na již provedené zateplení domu. Případná deregulace otopové soustavy s možnou úpravou otopové křivky a následným snížením koeficientu pro výpočet spotřeby tepla, přinese všem vlastníků jednotek snížení nákladů za teplo v řádu stovek tisíc korun ročně. Rovněž tato problematika bude předložena k posouzení a rozhodnutí Shromáždění vlastníků.

Na závěr roku přeji všem obyvatelům domu příjemné a pohodové prožití zbývajících adventních dnů, Vánočních svátků i konce roku 2017 a zejména dobré zdraví, veselou mysl a mnoho osobních i pracovních úspěchů v roce 2018.

Společenství vlastníků Chabařovická 1321-1326, Praha 8

Ing. Oldřich Kuchař, v.r.