

SVJ K Lesu č.p. 345 – Kamýk

Výbor Společenství vlastníků jednotek K Lesu č.p. 345 – Kamýk,
142 00 Praha 411 – Kamýk, IČ: 27 89 52 62

Příloha č.2 – Výroční zpráva předsedy výboru SVJ

Výroční zpráva předsedy výboru SVJ

Předseda Výboru SVJ (dále jen PV SVJ) apeluje na všechny vlastníky a členy SVJ K Lesu 345, aby přistupovali ke svému majetku zodpovědněji – důsledně kontrolovali stav svých jednotek včetně balkonů, teras, resp. i společných prostor. Nesprávné užívání a zanedbaná údržba může znamenat v dalším časovém období významný zásah do společného fondu oprav.

PV SVJ důrazně varuje před podceňováním závad, **nedostatečné (ze strany majitelů) vizuální/funkční kontroly**, a to především v dlouhodobě pronajatých bytech. Pokud nedojde k řádnému nahlášení závad – není v silách Výboru problém řešit/vyřešit. **Závady musí být hlášeny okamžitě po zjištění na email: technici@optimcare.cz** v kopii na společný email členů Výboru: vybor@klesu345.cz. Podle Stanov SVJ platí, že (mimo havárie) je **vlastník (nájemník) povinen bytovou jednotku na vyzvání zpřístupnit bytovou jednotku nejpozději do 3 dnů, a to i v případě stavebnětechnických kontrol, výměny měřičů spotřeby SV/TUV/tepla apod.** Bohužel se tak neděje – tato situace pak znemožňuje úsilí o rychlé odstranění závad, ale například i plnění zákonných požadavků na výměnu měřících zařízení.

PV SVJ apeluje na členy (a jejich případné nájemníky – podnájemníky), **aby své bytové jednotky striktně užívaly v souladu se závazným dokumentem „Návod k užívání bytu“** (k dispozici na stránkách SVJ – včetně návodů a doporučených termínů pravidelného servisu příslušenství bytových jednotek, které musí zajistit vlastníci a tyto nejsou v kompetenci SVJ).

PV SVJ dále upozorňuje na povinnost oznamovat Společenství změny týkající se osob žijících v jeho bytové jednotce, zejména pak kontaktů (včetně mobilního telefonu a emailu) na nájemce nebo podnájemce, a to nejpozději do 5 dnů ode dne, kdy ke změně došlo. Důvodem je zvýšení bezpečnosti v objektu a preventivní opatření v případě jakýchkoli havárií, resp. mimořádných situací. **Majitel jednotky je také neprodleně povinný informovat svého nájemce nebo podnájemce o povinnosti se řídit při užívání společných částí a společných zařízení Domu právními předpisy, stanovami společenství a pokyny výrobce nebo správce technických zařízení.**

AD problematika GDPR: Společenství souhlas jednotlivých členů ani nájemníků, resp. podnájemníků nepotřebuje. Zpracování osobních údajů se totiž opírá o jiný zákonný důvod zpracování osobních údajů – konkrétně jde o nezbytnost pro plnění právní povinnosti správce, resp. takové zpracování, které je nezbytné pro účely oprávněných zájmů příslušné SVJ. Jedná se o: jméno, příjmení, číslo bytové jednotky, doručovací adresa, elektronické kontakty – emailová adresa a telefon – včetně aktuálních nájemců, resp. podnájemníků.)

PV SVJ dále apeluje na udržování pořádku v tvz. „úklidové místnosti“, kde dochází k opakovanému poškozování společného majetku určeného pro údržbu společných zahrad. Místnost je prioritně určena jako zázemí pro úklid, údržbu a zahradníka.

PV SVJ opětovně (každoročně) vyzívá majitele předmětů, které jsou uskladněny v rozporu s deklarovaným užitím kolárny/ kočárkárny/ lyžárny (a v prostorách garáží) o jejich vyklizení ze společných prostor (a příslušných parkovacích stání) do 31.3.2025. Po tomto termínu se bude mít za to, že předměty nepatří současným vlastníkům/nájemníkům a **budou zlikvidovány v rámci jarního úklidu.** Bližší informace lze najít v závazném Domovním požárním řádu (zveřejněný na stránkách SVJ).

PV SVJ také opětovně připomíná, že veškerý směsný odpad je nutno vhodit přímo do kontejnerů. Pracovníci Pražských služeb nemají povinnost likvidovat a odvážet odpad uložený mimo popelnici. Ten tam zůstává až do momentu, kdy ho neuklidí (neodvezou) jiní členové SVJ – pro SVJ často vznikají další náklady na odstranění a úklid, které musíme hradit. **Je proto nutné toto pravidlo dodržovat a členové SVJ musí v tomto duchu poučit své nájemce.** Velkoobjemový odpad je nutno zlikvidovat, resp. odvézt na vlastní náklady do příslušného sběrného dvora. V této souvislosti platí přísný zákaz vyhazovat tento typ odpadu do nádob určených pro běžný odpad, resp. odpad ukládat do prostoru vedle popelnic. **PV SVJ apeluje na členy společenství, aby instruovali své nájemce a podnájemníky o možnostech třídění odpadu** (stojisko s kontejnery na třídění odpad se nacházejí pouze 150 m od našeho objektu na křižovatce ulic Ke Lhoteckému lesu a Lojovická). **Vánoční stromky je nutné odnést k nádobám na třídění odpad.** Úklid prostoru našeho kontejnerového stání (nad rámec standardního režimu) budeme muset v následujícím období promítnout do zvýšených měsíčních záloh.

PV SVJ zároveň připomíná, že v souladu s platnými stanovami SVJ (Čálek 9, Bod 2, písmeno b, c) a dále pak Čálek 10, písmeno B, odst. 1 písm. 3 jsou členové povinni příspěvky na správu Domu a Pozemku a příspěvky do fondu oprav a zálohy na úhradu služeb zasílat nejpozději k poslednímu dni příslušného měsíce.

Je-li člen Společenství v prodlení s platbou příspěvku nebo s platbami za plnění spojená nebo související s užíváním jednotky, včetně nedoplatků z jejich vyúčtování, dle Čl. 10, písmeno D, odst. 3, je Výborem upomínán při delším prodlení i opakovaně, a je povinen zaplatit úrok z omezení ve výši platných právních předpisů (dle § 2 nařízení vlády č. 351/2013 Sb. odpovídá výše úroku z omeškaní ročně výši repo sazby stanovené ČNB pro první den kalendářního pololetí, v němž došlo k prodlení, zvýšeno o 8 (osm) procentních bodů).

PV SVJ i tímto zůsobem informuje o ukončení oprav hydroizolací, výměny dlažeb a klempířských prací na všech balkonech a terasách na 2., resp. 3. NP (nejvyšších dle příslušných vchodů). Výbor SVJ v této souvislosti žádá, aby majitelé bytových jednotek nahlásili případné nedostatky, nedodělky, resp. případné nově zjištěné závady a problémy. Zároveň žádá, aby majitelé všech bytových jednotek důsledně zkontrolovali své balkony, soudržnost dlažeb, případné poškození povrchu (zatékání, netěsnost apod.). Následně Výbor SVJ připraví další plán oprav v nižších patrech bytového domu.

PV SVJ informuje, že zatím se nepodařilo (navzdory několika pokusům společnosti INMES a dalších firem) najít takové systémové řešení, které by umožnilo využívat v našem objektu bezproblémový dálkový kontinuální odečet energií a vody. Důvodem jsou stavebně-technické limity, které způsobují nestálost (výpadky) signálu. Realizace při současné úrovni HW/SW by byla finančně mimořádně nevhodná. V této souvislosti je důležité připomenout, že **zákonná povinnost SVJ poskytovat členům průběžné údaje o spotřebě se posunula až na leden 2027**. Výbor SVJ se zavazuje, že nejpozději do tohoto data s dodavateli vybere a zprovozní přijatelné IT řešení v souladu s platnou legislativou.

PV SVJ dále informuje, že v průběhu Q1 2025 budeme mít k dispozici nový certifikát PENB (energetický průkaz budovy). Původnímu skončí platnost v 2/2025. V aktuální době jsme ve fázi výběru dodavatele. Elektronickou kopii průkazu bude Výbor členům distribuovat, jakmile bude k dispozici.

PV SVJ sděluje, že v uplynulém roce (Q4 2024) v souvislosti s několika reklamacemi nízké teploty + zhoršené kvality vody, Výbor schválil vyčištění/výměnu filtrů na hlavním uzávěru vody do objektu + vstupu do kotelny, dále odkalení bojleru, mimořádnou revizi kotlů, expanzní nádoby a důkladné seřízení kotelny. **Aktuální stav bojleru (výměna v roce 2014) + kotlů odpovídá jejich věku, morálně a technicky jsou již zastaralé, energeticky nešetrné a není možné garantovat jejich další bezproblémový provoz.** Provozovatel kotelny – společnost GTerm a Výbor informovala, že náhradní díly jsou k dispozici pouze v omezené míře. Je proto nutné zvážit preventivní a předem plánovanou výměnu bojleru + kotlů za

nové – kondenzační. V případě výpadku (neopravitelné závady) jednoho kotle jsme schopni udržet stávající komfort (TUV + topení) s jedním kotlem pouze do teploty cca +5 st. celsia. V případě výměny bychom museli přistoupit k výměně obou kotlů (není možná pouze výměna jednoho), součástí výměny by museli být i stavební úpravy komína. **Výbor proto navrhuje, že ve spolupráci s GTermu připraví a předloží členům nabídku rekonstrukce společné kotelny s cílem realizace v létě 2026**, tak aby se minimalizovali negativní důsledky omezení provozu pro členy. Náklady rekonstrukce aktuálně Výbor odhaduje na cca 500.000, - Kč.

PV SVJ žádá majitele bytových jednotek, aby zkontrolovali stav a dostupnost poštovních schránek příslouchajících ke své bytové jednotce.

V případně potřeby bude zabezpečena oprava, resp. výměna zámků. V této souvislosti dále upozorňuje členy, že k bytové jednotce náleží pouze jedna poštovní schránka. PV SVJ i tímto způsobem žádá majitele, aby si řádně označili své poštovní schránky. Pokud člen požádá o užívání další poštovní schránku (pokud je volná), z hlediska spravedlivého a rovného přístupu a jako dobrý hospodář, Výbor SVJ navrhuje účtovat v takovémto případě nájemné ve výši 50,- Kč měsíčně.

PV SVJ sděluje, že v roce 2025 (více v samostatném bodu – Plán oprav a údržby 2025) budou prioritou následující opravy: oprava oken, vč. dřevěných konstrukcí (i těch „těžko dostupných“ z plošiny), oprava omítek (vnějšího pláště budovy), oprava – výměna schodů do garáže.

Poslední prosba a žádost je, aby členové sledovali naše webové stránky, kde průběžně zveřejňujeme všechny informace k chodu a provozu SVJ.

Martin Maruniak

V Praze dne 6. 2. 2025

Za Výbor SVJ K lesu 345: Mgr. Martin Maruniak, předseda Výboru