

CO BYSTE MĚLI VĚDĚT O NAŠEM DOMĚ

aneb co je na základě rozhodnutí shromáždění vlastníků v našem SVJ závazné

- Správu domu zajišťuje předseda SVJ, vede evidenci vlastníků a uživatelů jednotek, stanovuje předpisy plateb, eviduje platby, zajišťuje opravy, ... zajišťuje jmenovky na zvonkovém tablu a objednává opravy ve společných částech domu
- Předseda SVJ jako správce budovy prodávajícím vydává potvrzení o dluhu jednotky při prodeji (dle NOZ součást kupní smlouvy), disponuje energetickým průkazem budovy (součást nabídky bytu k prodeji)
- Teplo a teplou vodu zajišťuje smluvně OPATHERMa.s., studenou vodu Severomoravské vodovody a kanalizace Ostrava a.s. prostřednictvím sousedního domu, kde je společná přípojka pro domy 1162-1164 a je rozpočítávána na základě podružných patních vodoměrů každého domu, el. energii pro společné prostory ČEZ ESCO, a.s., servis a údržbu výtahu Výtahy Opava s.r.o. a havarijní službu voda/odpady/topení smluvně zajišťuje SDU servis s.r.o.
- Všechny byty včetně 1+1 mají přípojku plynu. Byty 1+1 s lodžii mají k výhradnímu užívání jednu sklepní kóji, ostatní byty kóje dvě (jejich umístění a číslo jsou uvedeny na evidenčním listu bytu)
- Internet, kromě mobilních operátorů a WiFi, je možné připojit prostřednictvím pevné tel. linky, kabelovky a optického připojení Nej.cz s.r.o.
- Příspěvky na údržbu a modernizaci domu (správa domu) jsou děleny podle podílu na společných částech domu
Vlastníci se dále dohodli od r. 2014 na navýšení měsíčního příspěvku o 10 Kč za m² podlahové plochy balkonu nebo lodžie
- Příspěvky na vlastní správní činnost jsou děleny rovným dílem mezi jednotky
- Náklady na pořízení a odečty měřidel je hrazen jen jednotkami, které službu mohou využívat - nepřispívají nebytové prostory (garáže)
- Náklady na elektřinu ve spol. prostorách (osvětlení, zvonky, vzduchotechnika, STA ...) a na provoz výtahu jsou děleny rovným dílem mezi bytové jednotky nezávisle na počtu osob
- Úklid na schodišti a chodbách domu v současné době zajišťuje SVJ. Za mimořádný úklid spol. chodeb např. po stěhování, rekonstrukcích, ... "nehodách" domácích mazlíčků, dětí či návštěv, zodpovídá majitel bytu
- V budově je od roku 2013 ve společných prostorách instalován kamerový systém se záznamem
- Vstup do domu je zajištěn prostřednictvím elektronického systému. Čipy jsou vydávány oproti záloze 50 Kč konkrétnímu člověku (majiteli, zaměstnanci, ...). Za zneužití čipu je zodpovědný ten, kdo ho převzal! V případě nahlášení ztráty čipu nebo změny nájemníka lze čip v systému zrušit a znemožnit jeho zneužití
- Rozúčtování služeb k bytu je prováděno za účetní období leden – prosinec dle shromážděním schválených směrnic. Rozúčtování pro jiná období (část roku) neposkytujeme. Případný dluh přechází na nového majitele.
- V současné době nemá SVJ úvěr

- **Technický stav domu**

- Dům má vyměněné přívod i rozvody vody ve stoupačkách (plast), u plynu jen ve stoupačkách (měď), odpady k patě domu (plast) a nový hlavní uzávěr plynu byl umístěn mimo dům. V roce 2021 byl instalován nový automatický regulátor tlaku topení.

Ve všech patrech na chodbě byly vyměněny jističe, svorkovnice a svislé hliníkové kabely nahrazeny měděnými. Bylo změněno ovládání osvětlení společných prostor (čidla všude mimo sklepy, v suterénu jsou vypínače s časovačem) a ovládání odsávání šachet stoupaček. Jsou instalovány domácí telefony s ústřednou, která znemožňuje vzájemný odposlech a zvonění na několik bytů současně.

Dům má zateplenou fasádu, vyměněná okna na chodbách, je zateplená nová sedlová střecha (2005).

Zámky vstupních dveří byly nahrazeny čipy, chodby ke sklepům a do kolárny jsou opatřeny kromě dveří i mřížemi s dalším zámkem. Na společných chodbách je kamerový systém se záznamem.

Byly vyměněny koaxiální kabely rozvodu STA s bytovými zásuvkami a osazen digitální zesilovač TV signálu DBV-T2.

Výtah byl doplněn o možnost volání z kabiny instalovaným dorozumívacím zařízením, vyměněny kabinové dveře. V roce 2021 byla provedena 1. fáze modernizace výtahu – kompletně vyměněna elektroinstalace s novým ovládáním a 2022 bylo vyměněno lano výtahu.

- Plánujeme výměnu světlíků střechy. V dlouhodobém výhledu plánujeme revitalizaci vstupního schodiště, údržbu zábradlí lodžii a balkonů, výměnu vrat bezbariérového vstupu do domu. Původní je stoupací potrubí topení s radiátory a armaturami a vzduchotechnika ve stoupačkách včetně ventilátorů na střeše (z důvodu hluku I jejich provoz omezen na dobu od 8 do 20 h).

- Účet SVJ je u České spořitelny a.s., není možné nic hradit v hotovosti.

- **Doporučujeme přečíst** - závazné pro všechny členy SVJ:

- aktuální stanovy SVJ
- směrnice - pro stanovení záloh na opravy, modernizace a rekonstrukce společných částí domu a stanovení cen služeb spojených s užíváním jednotek a jejich rozúčtování
- domovní řád - pravidla pro chování v domě

- Všechny jednotky jsou zatíženy věcným břemenem – Nej.cz s.r.o. (přešlo fúzí s NJNet s.r.o. po koupi OpavaNet, a.s.) - "umožnit budování a spravování telekomunikační sítě" (umožnit vstup do budovy, budování infrastruktury...)
- Všichni vlastníci mají podíl (podle velikosti podílu na domě) na zisku z pronájmu nebytového prostoru pro tel. ústřednu (roční nájemné v roce 2023 je 2944 Kč)