

Dobrý den,

v souvislosti s postupným formováním společenství či jiné formy, zastřešující celý náš areál Dvůr nad Rokytkou, jsme se postupně dostali do bodu, kdy bychom jako zvolení zástupci potřebovali získat zpětnou vazbu ohledně některých již konkrétních otázek.

V některých domech se již vlastníci bytových jednotek k některým otázkám vyjadřovali, s jejich názory jsme dále pracovali a konkrétní otázky jsme sjednotili do jednotného dotazníku, který naleznete na konci tohoto dokumentu. Pouze upozorňujeme, že se jedná o konkrétní kroky, které se vážou na správu společných pozemků, na nichž mají podíl vlastníci bytových jednotek zapsaní v Katastru nemovitostí – odpovědi jiných osob (např. osob, kterým jste své byty pronajali) jsou irelevantní a pro rozhodování o správě společných pozemků nepoužitelné a nebudeme (a ani nemůžeme) se jimi zabývat.

Dovolte, abychom Vás úvodem v krátkosti seznámili se stávajícím stavem:

### **Pravidelná setkání zástupců jednotlivých Společenství vlastníků bytových jednotek**

Průběžně dochází v pravidelných intervalech k setkávání zástupců jednotlivých domů, je konzultován společný postup a jsou definována témata k řešení.

Seznam delegovaných osob za jednotlivé domy:

<b>Dům (číslo popisné/orientační)</b>	<b>Jméno zástupce</b>
950 / 9	Luboš Sychra
951 / 11	Jan Váňa
952 / 13	Miroslav Spousta
953 / 15	Robert Kůs
954 / 17	Vladimír Šenigl / Vladislav Kollár
955 / 19	Petr Kvítek
956 / 1	Martin Vojtek
957 / 3	Markéta Kvízová
958 / 5	Jiří Martinčík
959 / 7	Petr Pěček

### **Právní forma pro správu společných pozemků projektu Dvůr nad Rokytkou**

V současnosti zvažujeme volbu nejvhodnější právní formy zastřešující projekt Dvůr nad Rokytou tak, aby mohla být efektivně vykonávána správa areálu. Zcela jistě to nebude původně zamýšlené občanské sdružení – to totiž nemůže vykonávat činnosti majetkové povahy, což správa společných pozemků je. To byl i důvod, proč Ministerstvo vnitra naši žádost o registraci zamítlo.

Jako nejjednodušší forma se zatím jeví zastupování vlastníků jednotlivých podílů (tj. všech těch, kteří mají na společných pozemcích podíl 1/275, nebo v některých případech 1/550) na základě plné moci. Naší představou je, že by vlastníky bytů z každého domu zastupovala na základě plné moci jedna osoba. Rozhodující však je, aby součet podílů podle jednotlivých plných mocí představoval více než 50 % všech podílů (podle Občanského zákoníku se při správě společných pozemků rozhoduje nadpoloviční většinou vlastníků podílů). Tato forma by se zvolila alespoň pro současnou počáteční fázi do doby, než se najde jiný způsob (jen bude-li vhodnější a nebude příliš vlastníky zatěžovat). V současné době (bez případných plných mocí) by všechny smlouvy, objednávky a podobně musely obsahovat souhlas (podpisy) nadpoloviční většiny z 275 vlastnických podílů, což asi příliš reálné není (tedy správa do té doby nebude funkční).

## **Strážní služba**

Činnost a fungování strážní služby je pravidelně diskutována na setkáních zástupců jednotlivých domů. Na základě podnětů získaných od Vás připravujeme pravidla a kontrolní mechanismy pro strážní službu.

V této oblasti dále zvažujeme a připravujeme drobné investice, zahrnující mj. kontrolní a dohledový pochůzkový systém tak, aby mohlo docházet k systematické kontrole výkonu strážní činnosti. Nedílnou součástí kontroly strážní služby bude i provádění dechových zkoušek na přítomnost alkoholu.

Posledním bodem z této oblasti je evidence vjezdu do areálu. Strážní služba je instruována tak, že má vést důslednou evidenci jakéhokoli vozidla, které nebude disponovat funkčním ovladačem závory.

Všechny tyto kroky současně směřujeme k tomu, aby se omezila „potřeba“ některých řidičů před závorou troubit.

## **Zvýšení oplocení areálu**

S otázkou bezpečnosti v areálu souvisí i bezpečnostní problém v podobě nízkého plotu, zejména ze severní strany projektu. Cílem snažení je, aby plot obklopující areál byl navýšen tak, aby reálně začal chránit majetek a hodnoty v areálu a aby znemožnil volný průchod areálem.

## **Tříděný odpad**

Jak mnozí z Vás zaregistrovali, v současnosti se v areálu nádob pro sběr tříděného odpadu nedostává. Nádoby pro sběr tříděného odpadu byly odvezeny na poněkud unáhlený podnět dvou majitelů bytových jednotek bez další bližší komunikace se spolumajiteli společných pozemků.

V současné době probíhá intenzivní jednání s městskou částí, nicméně pro brzký návrat odpadních nádob pro sběr tříděného odpadu potřebujeme souhlas / rozhodnutí většiny spolumajitelů pozemků definující umístění těchto nádob.

Po bouřlivých diskuzích jsme dospěli ke konsenzu v podobě umístění nádob na novém místě, a sice poblíže vjezdu do areálu, vedle trafostanice na stávajícím parkovacím místě vyhrazeném pro invalidy (tímto krokem nedojde ke snížení počtu stání pro invalidy pod úroveň povinného počtu takových stání ve vztahu k ostatním parkovacím stáním). Výhodou rovněž je, že toto navrhované místo umožňuje dohled strážní služby nad dodržováním pořádku a chování v okolí kontejneru. Umístění je však podmíněno souhlasem Natria jakožto majitelem pozemku – předběžně je přislíben souhlas.

Dále chceme vyjednat odvoz tříděného odpadu tak, aby k němu docházelo mimo ranní a večerní hodiny.

## **Parkování uvnitř areálu**

V současné době není parkování uvnitř areálu nikterak regulováno. Momentálně dochází k parkování podél chodníku, čímž často dochází k blokování vjezdu a výjezdu rezidentů vlastních venkovní parkovací stání. Nyní v zimním období se to negativně projevuje i na kvalitě odklizení sněhu. V souvislosti s výše uvedeným vyvstala nutnost min. regulace, v krajním případě zákazu stání podél chodníku.

Je třeba poznamenat, že i když se jedná o komunikaci za závorou, stále na ní platí pravidla pro provoz na pozemních komunikacích (např. vedle parkujícího vozidla musí zůstat jízdní pruh nejméně 3,5 metru, parkování na chodníku je zakázáno apod.).

### **Problém s teplou vodou v jednotlivých domech**

Ve všech domech bylo možno před nějakou dobou zaznamenat zhoršení kvality vody (resp. tekla voda hnědá). Bylo identifikováno místo, kde problém vzniká a v současné době je řešeno reklamační řízení vůči BAKu. Probíhá čištění a odkalování potrubí od železitých sedimentů. Zatím se nepodařilo určit přesnou příčinu jejich vzniku v potrubí, nicméně samotné odkalení přineslo skokové zvýšení kvality vůči předchozímu stavu. Momentálně čekáme na výsledky opakovaných chemických rozborů vody, které proběhly po prvotní analýze a odkalení.

### **Zálohy na správu společných pozemků**

Zde je potřeba zmínit, že po necelém roce provozu areálu je zřejmé, že současná výše záloh zcela nepokrývá provozní náklady dle nastavených pravidel. Abychom i nadále dokázali zajistit bezproblémový chod areálu v současném rozsahu, bude patrně nutné adekvátně navýšit příspěvek na správu areálu. Odhadovaná částka navýšení je cca 100,- Kč. Tato bude blíže upřesněna krátce po vyúčtování za rok 2010, které IKON zpracuje k 31.12.2010.

Bohužel se ale vyskytuje řada případů, kdy vlastníci své zálohy na správu společných pozemků neplatí. V některých ojedinělých případech je to způsobeno tím, že IKON zatím nedodal evidenční listy (zde je třeba ale poznamenat, že ne jejich vinou – od NATRIUM totiž nedostali předávací protokoly na byty a bez nich nemohou evidenční listy vypracovat – je znám případ, kdy předávací protokol nebyl dodán ani po půl roce).