

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 OPATHERM a.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 pro jednotlivé domy, 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). K dispozici jsou dvě společné kolárny.
- Internet, kromě mobilních operátorů a WiFi, je možné připojit prostřednictvím kabelovky a optického sítě.
- Příspěvky na údržbu a modernizaci domu (správa domu) jsou děleny podle podílu na společných částech domu, jak je uvedeno v katastru nemovitostí. Vlastníci se dále dohodli od r. 2014 na navýšení měsíčního příspěvku o 10 Kč za m² podlahové plochy balkonu nebo lodžie (dle původní stavební dokumentace).
- 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 jednotky přechází na nového majitele.
- V současné době (12/2025) nemá SVJ úvěr.
- **Technický stav domu**

- Dům má vyměněné přívod i rozvody vody ve stoupačkách (plast), u plynu jen ve stoupačkách (měď), odpady až před dům (plast) a hlavní uzávěr plynu přemístěn 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 (6/10cm polystyren), vyměněná okna na chodbách, je zateplená nová sedlová střecha (2005).
Zámky vstupních dveří byly nahrazeny čipy. 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.
Vrata bezbariérového vstupu do domu byla nahrazena jednokřídlými hliníkovými dveřmi, s dozděním a novou fasádou v přízemí.
Po povodni (2024) bylo revitalizováno venkovní schodiště včetně navazující dlažby.
 - Plánujeme výměnu světlíků střechy, údržbu zábradlí lodžii a balkonů. V roce 2026 bude provedeno nové napojení plynu vč. Nového HUPu a rozvodu v suterénu domu.
 - Původní (1970) je vodorovné a většina stoupacího potrubí topení s radiátory a armaturami; vzduchotechnika ve stoupačkách včetně ventilátorů na střeše (z důvodu hluku byl 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)