

Průvodní dopis

Vážení vlastníci,

po třech měsících se na Vás opět obracíme písemnou formou, abychom shrnuli aktuální situaci ohledně plánované rekonstrukce našeho objektu.

Na posledním shromáždění dne 7. 12. 2017 byla pozvána projektantka Ing. Rysová, aby zodpověděla veškeré vaše dotazy. Tou dobou nám také doručila zpracovaný projekt s detailním rozpočtem v maximální podobě se zahrnutím všech našich požadavků zadání projektu.

Jak jsme na shromáždění i na nástěnce avizovali, měli jste od té doby možnost se detailně seznámit s projektem a případně navrhnout některé jeho úpravy. To znamená něco konkrétního z něj vypustit, či do něj zanést. Nicméně jako zadavatelé projektu, stále podporujeme pouze takové změny, které nenaruší celkové návaznosti důležitých stavebních celků, které jsou v projektu již obsaženy. Konkrétně to znamená, že návrh odstranit z projektu např. zateplovací systém není možno z důvodu, úzkého spojení s celkovou koncepcí projektu a jeho odstranění by vyžadovalo projekt zcela nový!

Jsme si vědomi toho, že cena v rozpočtu je vyšší než jsme původně avizovali. Je to pro nás zkušenost, že odhad ceny komplexní rekonstrukce na základě realizací na jiných objektech je, a může být, zavádějící. Přesná cena je známa až po propočtení všech aspektů spojených s konkrétním objektem.

Abychom snížili cenu realizace, rozhodli jsme se nezahrnout do ní výměnu vstupních dveří z jižní i severní strany, jelikož nejeví výrazné funkční znaky mechanického opotřebení. Na shromáždění 28. 2. 2018 jsme představili vítěznou nabídku úvěru od Komerční banky. Tento úvěr je spojen s dotačním programem od Evropské investiční banky pro podporu energeticky nenáročných budov. Podařilo se nám vyjednat nabídku úvěru za velice příznivých podmínek při úroku 1.87 % p.a. a při fixaci na 15 let se splatností 15 let. Vezmeme-li v úvahu míru roční inflace v ČR (inflace v 2017 okolo 2.5 %), pak je zřejmé, že investice do naší nemovitosti za těchto podmínek úvěru je výhodnější, než čekat, až na podobně rozsáhlou akci uspoříme, případně dělat dílčí věci po částech. Co se týká velikosti roční splátky, je nastavena tak, abychom měli dostatek financí i na další případné zásahy do našeho objektu v dalších letech i bez navyšování příspěvků do fondu oprav. Bude-li mít kdokoli konkrétní detailní dotazy ohledně plánovaného financování objektu po rekonstrukci, neváhejte se na nás obrátit.

V přiloženém barevném letáku se snažíme co nejzřetelněji popsat cestu, kterou jsme již prošli, místo, kde se právě nacházíme, i kroky které nás ještě čekají ke zdárné rekonstrukci objektu. Z letáku je patrné, že pro další pokračování cesty je třeba získat podporu nadpoloviční většiny všech vlastnických podílů a to jak v odsouhlasení projektu, tak i schválení předložené nabídky úvěru. To znamená, že obě tyto podmínky musí být splněny zároveň a jsou spolu provázány.

Považujeme za důležité, a z naší strany férové, dopředu upozornit na důležitost tohoto hlasování pro budoucí rozvoj a zhodnocení naší nemovitosti.

Od začátku našeho nového působení ve výboru v současné sestavě jsme deklarovali, že naším cílem je pozvednout náš objekt na vyšší úroveň. A ne ho pouze opravovat „po částech“. Tímto směrem jsme se tedy vydali. Jsme si zcela vědomi různých pohledů a potřeb vlastníků, proto jsme od začátku pro takové řešení, které se fyzicky dotýká všech obyvatel. Máme tím na mysli, že je potřeba obnovy nejen střechy (což se týká vlastně pouze obyvatel v nejvyšším patře), ale považujeme za velmi důležité i zateplení zbývajících obvodových stěn a další prvky, které jsou v našem projektu zapracovány.

Ačkoli to nemusí být vždy z vnějšího pohledu nezaujatého vlastníka zřejmé, ale dojít až do této fáze přípravy projektu nás stálo nezanedbatelné množství energie i osobního nasazení!

Náš objekt se nachází v důležité historické situaci. Je hotový projekt, předjednaný úvěr a mnoho věcí je nakloněno ke zdárnému cíli pro uskutečnění komplexní rekonstrukce našeho objektu. My, jako členové výboru, kteří jsme se v různých pozicích účastnili vedení našeho domu od roku 2010, ze zkušenosti víme, jak náročné je v našem SVJ společně dosáhnout konsenzu v důležitých věcech. Máme pocit, že v tomto hlasování dochází takzvaně na „lámání chleba“.

S tímto hlasováním tedy spojujeme Vaši důvěru v nás jako výbor, který Vás doposud zastupuje. Podaří-li se nám v dotazníku získat nadpoloviční většinu hlasů, bude to pro nás zpráva, že můžeme pokračovat ve vytyčené cestě k celkové rekonstrukci objektu. V opačném případě tomu budeme rozumět tak, že chcete jiné řešení, než které Vám předkládáme. Případné jiné řešení ovšem bude muset provést již nový výbor, který bude muset vzejít z řad vlastníků. Pak bychom také předpokládali, že tento nový výbor předvede na nejbližším shromáždění svoji vizi a cíle ohledně budoucího vývoje našeho objektu.

Dále bychom chtěli upozornit na fakt, že vypracování projektu nás jako SVJ stálo již 177 tis. Kč. Bude-li naše SVJ začínat znovu s přípravou nového projektu „bez zateplení“, pak se vrátí o několik let nazpět a pracně se bude znovu hledat řešení, které části opravit a které ne. Tím ztratíme nejen čas, ale i peníze, které jsme již na vytyčené cestě utratili. Opět je na místě zopakovat, že zateplení je integrální částí současného projektu a není možné ho použít ve verzi „revitalizace bez zateplení“. Takový krok by ponížil revitalizaci na pouhé dílčí opravy.

Zvažte prosím opravdu zodpovědně, jak budete hlasovat, bavte se o této situaci se sousedy tak, aby nikdo z vlastníků nezaspal okamžik, kdy jde o podstatné věci.

Ať už hlasování dopadne jakkoli, budeme ho respektovat.

Na závěr bychom Vám chtěli poděkovat za dosavadní důvěru, které si vážíme a v neposlední řadě děkujeme Všem, kteří se účastníte našich shromáždění a tím dáváte najevo, že Vám osud našeho společného majetku není lhostejný.

Za výbor

Jan Zavřel

Tomáš Kornienko

Robert Maděra

V Praze dne 2. 3.2018

Máme ještě prosbu k těm, kteří nám chtějí ulehčit nelehkou situaci ohledně obcházení každého vlastníka s dotazníkem. Ti z Vás, kteří budou chtít, můžete za námi osobně dojít (Zavřel byt č. 57, Kornienko byt č. 29), případně si s námi dohodnout schůzku po telefonu, kde bychom si dohodli místo a čas podpisu či předání hlasovacího formuláře.

Moc nám tím pomůžete. Děkujeme.

(Zavřel 737 588 007) nebo (Kornienko 723 842 442)