

Návrh na zvýšenie mesačného preddavku na účet fondu opráv:

Výbor vlastníkov na základe sledovania vývoja účtu fondu opráv nášho domu predložil na schôdzi vlastníkov bytových a nebytových priestorov v máji 2003 návrh na zvýšenie mesačného poplatku na účet fondu opráv podľa čl. III. ods. 2 písm. a) zmluvy o výkone správy v znení dodatku č. 2 uzatvorenej dňa 18. 4. 2002 z výšky 10,- Sk/m² na 12,- Sk/m² výmery bytu alebo nebytového priestoru ku dňu 1. 7. 2003, a v nasledujúcom období raz ročne o oficiálne určenú mieru inflácie.

Na základe uznesenia schôdze, ktorá návrh plne akceptovala, bol mesačný poplatok v roku 2004 zvýšený na 13,- Sk/m².

Každý rok si však uvedomujeme plynulé zvyšovanie cien niektorých tovarov ale najmä služieb, ktoré sme nútení rešpektovať. Aj v nastávajúcim období musíme počítať s niektorými prácami, ktoré určite v nezanedbateľnej miere zaťažia náš fond opráv. Ako sme už dnes informovali, stoja pred nami v nastávajúcich rokoch viaceré strategické investície, ktoré súvisia s nevyhnutnými rekonštrukčnými prácami: v prvom rade ešte v tomto roku sa musí realizovať veľká oprava kanalizácie, ktorá sa nám pripomína nepríjemným zápachom v suteréne, a ktorá nám celkom určite podmýva podlažie pod domom. V konečnom dôsledku to môže znamenať aj porušenie stability domu so závažnými následkami. V budúcom roku budeme musieť pristúpiť k nákladnej oprave strešnej krytiny a popraskaných, dolámaných kopílít (predpoklad nákladov za opravu strechy podľa vyhodnotenia doposiaľ doručených 4 ponúk je cca pol milióna až 1,1 milióna korún podľa toho, či bude strecha zateplená alebo nie; a za opravu poškodených kopílít podľa vyhodnotenia 2 doposiaľ doručených ponúk cca 310 tisíc korún). Týmito prácami by sa vytvoril priestor pre uskutočnenie úvah o zateplení obvodového plášťa domu. Stále môžeme počítať aj s opravami, resp. výmenou našich výťahov (ak sa budeme o ne všetci spoločne starať tak, ako doposiaľ, možno predĺžime ich životnosť a ešte budú prechádzať pravidelnými revíziami). Nemožno vylúčiť ani prípad nejakej havárie rozvodu, napr. kanalizácie, ako tomu už bolo v tomto i v minulom roku.

Na základe oficiálnej miery inflácie 7,5 % v tomto roku sa mesačné poplatky do fondu opráv zvýšia zo súčasných 13,- na 14,- Sk/m².

Vzhľadom k cenovému vývoju trhu materiálu a služieb výbor považuje za nevyhnutné opätovne navrhnúť ďalšie zvýšenie mesačného poplatku na účet fondu opráv. Ide o to, že len málo domov môže realizovať tieto práce bez prijatia záväzkov vo forme stavebného úveru. Peňažné inštitúcie poskytujúce tieto úvery na základe skúseností už vedia, že nízke poplatky do fondu opráv ledva pokrývajú nevyhnutné opravy a údržbu domu, a preto nepostačujú na pokrytie splácania úverov. Z tohto dôvodu tieto inštitúcie poskytnutie úveru podmieňujú o. i. aj mesačným vkladom do fondu opráv vo výške 20 – 26,- Sk/m² (my v tomto roku by sme mali platiť už uvedených 14,- Sk/m²).

Z tohto dôvodu výbor po zvážení situácie navrhuje pre rok 2005/2006 ako účelné kompromisné riešenie odsúhlasenie zvýšenia mesačného poplatku na účet fondu opráv vo výške 17,- Sk. Považujeme to za kompromisné riešenie z týchto dôvodov:

- ak ho schválime, v budúcom roku môžeme realizovať generálnu opravu strechy už so zateplením, s čím sa zvýši efektivita následného zateplenia domu
- ak nás nezdržia neplánované opravy havarijných stavov, do doby realizovania zateplenia domu sa nám naakumuluje vo fonde opráv vyššia čiastka (počítame do februára 2007 s čiastkou nad 500 tisíc Sk, kým pri 14 korunách by to bolo len cca 150 tisíc Sk), na základe ktorej pri čerpaní úveru možno vystačíme so zvýšením poplatkov na úroveň 20 – 21,- Sk/m²
- ak túto čiastku neschválime, a zostaneme na úrovni 14 korún, pre splácanie úveru poplatky budeme musieť zvýšiť naraz možno aj na úroveň 26 korún, t.j. skoro na dvojnásobok, alebo upustíme od úvah o zateplení domu.

* * * * *

V tejto súvislosti musí však výbor predložiť aj ďalší – nepopulárny – návrh: V praxi posledných 2 rokov sme sa viackrát stretli s väčšími či menšími ťažkosťami pri uhrádzaní poplatkov do fondu opráv. Ich podstatou je skutočnosť, že od počiatku – od roku 2000 – uhrádzame poplatky do tohto fondu opráv za predchádzajúci mesiac, t.j. s mesačným oneskorením. U fondu služieb sme si to už spoločným rozhodnutím opravili pred 2 rokmi – tam už uhrádzame za bežný mesiac.

Vzhľadom k oneskorenej platbe sa nám viackrát stalo, že susedia, ktorí predali byt, z domu odchádzali s jednomesačnou dlžnou čiastkou, pričom si to vôbec nemuseli uvedomiť. Ani pracovníci správcu – Bytového podniku – si pri potvrdení úhrady platieb nemuseli uvedomiť, že platba za posledný mesiac do fondu opráv by mala prísť až v dobe, kedy už bývalý sused v dome nebýva. Nový vlastník bytu nie je povinný uhradiť túto dlžnú čiastku svojho predchodcu, a ak to

spraví, je to na jeho dobrej vôli. Ak si uvedomíme, že za posledné dva roky bolo v našom dome predaných cca 15-20 bytov), je zrejmé, že sa jedná už o nezanedbateľné tisíce. Ich vymohnutie (resp. skôr vyprosíkanie) stojí tradične nemálo síl a energie členov výboru, najmä p. Ždiňákovvej.

Z tohto dôvodu vedený snahou odstrániť možnosti takýchto nedoplatkov výbor predkladá dnešnej schôdzi aj návrh na schválenie mimoriadnej splátky v súčasnej výške jednomesačného poplatku do fondu opráv. Tým by sme platby týchto poplatkov dostali z mesačného sklzu do aktuálneho mesiaca. Zároveň by to znamenalo aj citeľnú priaznivú akumuláciu finančných prostriedkov na pripravovanú veľkú opravu strechy a kopílít. Podotýkam, že v roku 2002 sme takúto mimoriadnu splátku odhlasovali do fondu služieb, čo rozpočet každej domácnosti zaťažil cca v trojnásobnej výške, ako to navrhujeme teraz pri fonde opráv.

Návrh bodov uznesenia:

- a) Schôdza vlastníkov bytov a nebytových priestorov schvaľuje zvýšenie mesačného poplatku na účet fondu opráv podľa čl. III. ods. 2 písm. a) zmluvy o výkone správy v znení dodatku č. 2 uzatvorenej dňa 18. 4. 2002 z výšky 14,- Sk/m² na 17,- Sk/m² výmery bytu alebo nebytového priestoru ku dňu 1. 7. 2005, a v nasledujúcom období raz ročne o oficiálne určenú mieru inflácie.
- b) Schôdza vlastníkov bytov a nebytových priestorov schvaľuje návrh na úhradu mimoriadnej platby vo výške doterajšieho mesačného poplatku na účet fondu opráv (13,- Sk/m²), a to najneskôr ku dňu 1. 9. 2005.

Ďakujem Vám za pozornosť.