

Předkládáme vlastníkům na vědomí pro informaci, tato zpráva není předmětem hlasování v rámci rozhodnutí per rollam

Zpráva o činnosti výboru a stavu správy domu k 31.12.2020

Správu domu zajišťoval výbor v součinnosti se správní firmou First s.r.o. pětičlenný výbor ve složení:

V. Zasadil – předseda a statutární zástupce - řízení činnosti výboru, vnější vztahy, plán oprav, výtahy.
H. Nekolová – místopředseda a statutární zástupce – ekonomika a finance, náklady bydlení a vlastní správy
V. Kubásek – člen výboru - požární ochrana, výpočetní a kanc. technika, čipy, údržba a úklid
L. Bulant – člen výboru - pronájem SČD, zajištění a výplata příjmů, kamery, úkoly plánu oprav
T. Jirman – člen výboru - stavební činnost, úkoly plánu oprav, stavební archiv

Řádné schůze výboru byly v průběhu roku základní formou operativního řízení správy domu.

Jsou veřejně přístupné vlastníkům jednotek. Ze schůzí výboru byly pořizovány zápisy, které jsou trvale k dispozici na webových stránkách společenství nebo v archivu jako jeden ze základních zdrojů informací.

Souhrnně o činnosti v hlavních oblastech správy domu, vynaložených nákladech a dosažených výsledcích výbor informuje vlastníky výročními zprávami na domovních schůzích, shromáždění vlastníků a na webových stránkách společenství.

Shromáždění vlastníků je nejvyšší orgán společenství. Projednává a schvaluje zásadní dokumenty, jimiž se řídí jeho činnost. Hlasováním o nich je pak vyjádřena zásadní vůle vlastníků, závazná pro všechny orgány společenství. S tím je však poslední dobou problém. Spočívá v tom, že **účast vlastníků, resp. jejich hlasů na shromáždění i při využití možnosti zastupování na základě plné moci bývá jen nepatrně vyšší, než než 50% všech hlasů. To sice ještě zajistí schopnost usnášení, ale platí, že rozhoduje ten, kdo na shromáždění je přítomen a hlasuje.**

A tak se stalo, že v roce 2019 se hegemonem hlasování stalo Družstvo garáže Moskevská, podporované zástupcem MČ P10. A ti hlasovali za své zájmy. Jejich hlasy nebylo schváleno zvýšení příspěvku vlastníků v letech 2020-22 do fondu oprav z 30 na 35 Kč/m²/měs. a na tom založený plán oprav na roky 2020-22.

V důsledku toho pak muselo být odloženo dokončení rekonstrukce EPS a interiérů společných částech domů v čp.1464. Ve FO pak nebyl dostatek prostředků ani na řešení havárií.

1. Rozpočet a hospodaření společenství v r.2020

Na správu domu jsme vynaložili v r. 2020 celkem 7,886 mil. Kč

Plán oprav na rok 2020 schválen nebyl, proto na něj nepřipadly žádné prostředky, pokračovaly však splátky úvěru, byla prováděna běžná údržba a řešeny havárie – a na to bylo vynaloženo **6,640 mil. Kč**, z nich pak na splátky úvěru **4,022 mil Kč**. Na vlastní správní činnost bylo vynaloženo **1,246 mil Kč**. Podrobnou strukturu výdajů uvádí Zpráva o hospodaření a Zpráva o plánu oprav.

Na r. 2021 počítáme s rozpočtem ve výši 15,69 mil. Kč, z toho na plán oprav **14,43 mil. Kč** (z nich 4,02 mil. na splátku úvěru) a na vlastní správu **1,26 mil. Kč**.

Navrhovali proto jsme v r.2019 na léta 2019-21 zvýšení příspěvku do FO na 35 Kč/m²/měs. To těsnou většinou hlasů shromáždění vlastníků neschválilo a proto jsme museli v letech 2020 – 21 omezit výdaje na nejnutnější minimum, nepokračovat v rekonstrukci EOS a interiérů obytných pater, akumulovat ve FO prostředky a rekonstrukce (v čp.1462) dokončit až v r. 2021-22. Zajistit připojení EPS na CPO HZS a oživení nového systému požární ochrany To je priorita plánu oprav v r.2021, 22.

Zároveň vytvoříme i finanční zálohu na možné neočekávané výdaje - havárie výtahů v důsledku stavební činnosti, příp. havárie střech, přívodů a rozvodů vody, odpadů apod.

V plánu oprav musíme počítat i se zvýšením nákladů v položce č. 40 – povozně technické potřeby a služby. Zde půjde především o odměňování pracovníků domovní služby a ostrahy. To je až dosud drženo beze změny na úrovni roku 2012, tj. na úrovni cca 50 Kč/hod. Je to problém, o kterém jsme jednali již na

domovních schůzích v r.2019. **Ze zákona však zatím, dokud nebude EPS připojen na CPO HZS, musíme udržet 24h denně fyzický dozor na stávající EPS.**
Zatím jsme ale v řešení tohoto problému nepokročili.

Na účtech a v pokladně společenství bylo k 31.12.2020 celkem **6,672 mil. Kč.**

Úvěr na rekonstrukci EPS a interiérů obytných pater splácíme přesně tak, jak nám úvěrová smlouva ukládá, tj 335 tis včetně příslušenství měsíčně. **Splacen bude v srpnu 2021**

Pohledávky máme jen za neplatícími vlastníky, a to **151 tis. Kč** k 31.12.20. Veškeré pohledávky jsou v zájmu všech vlastníků neprodleně vymáhány dle stanov a zákona.

Objem pohledávek SVJ, díky soustavně pozornosti a důslednému vymáhání postupně klesal z **2,2 mil. Kč** v r.2013 na **0,27 mil.Kč** v r.2018 a **0,151 mil Kč** v roce 2020.

2. Opravy a rekonstrukce SČD

Dlouhodobě zaměřujeme plán oprav na zlepšování podmínek bydlení a užívání NP v našich domech, zlepšování a zhodnocování jejich stavebně technického stavu. Zájem a vůli vlastníků však nelze účinně vyjádřit jinak, než účastí a hlasováním na shromáždění. S účastí bydlících je však problém a na posledním shromáždění v r.2019 proto nebyl plán oprav schválen

Přehled o struktuře a nákladech jednotlivých úkolů podává zpráva o plnění úkolů plánu oprav.

Plán oprav na období 2021 – 2023 s výhledem do roku 2030 navazuje na jeho dlouhodobé zaměření s cílem dokončení **rekonstrukce EPS a interiérů SČD v obytných podlažích (zbývá ještě Vršovická 1462) a připojení EPS na PCO HZS hl.m. Prahy**

Schválení Plánu oprav na léta 2021-23 bude předmětem hlasování per rollam o rozpočtu společenství

2.1. Provozní údržba a zajištění provozu TZB

Zahrnuje údržbu a provoz domů, zajištění periodických kontrol, revizí a řešení havárií.

a) Elektřina ve společných částech domů

Revize rozvodů proběhla v r. 2015, další revize po 5 letech (2020) takto:

Výchozí revize rekonstruovaných rozvodů společné elektřiny (na Vršovické navíc i HDV) proběhla vždy na závěr rekonstrukce. Revizní zpráva je součástí závěrečné zprávy o rekonstrukci.

Revize ve sklepech a na severních schodištích čp.1463, 1464 byly provedeny a závady odstraněny v r. 2020.

Revize HDV v domech 1463 a 4 byly provedeny v listopadu/2020, oprava závad v lednu 2021.

Zbývá čp. 1462, kde celá elektr instalace, včetně HDV, evidentně není již způsobilá bezpečného provozu.

Pokud by rekonstrukce obytných pater a v tom rámci i výměna rozvodných skříní a rozvodů NN v r. 2022 nemohla proběhnout (hrozí to z důvodů ev. neschválení plánu oprav, nebo obstrukcí některých některých vlastníků), musí být revize a odstranění vad provedeno nezávisle co nejdříve, byť to budou náklady navíc.

b) Voda

již v r. 2014 se stav rozvodů teplé a studené vody ve výškových domech stal problémem. Počáteční potřeba zajištění upevnění stoupaček na Moskevské se rozrůstala i na Uzbeckou . Úkol byl dokončen, ale přesto vznikají ve stoupacím vedení časté závady (trhliny) v důsledku nesprávného upevnění a použití nevhodného materiálu v minulosti. Opravy se tedy stále ad hoc budou provádět. To je ale malý problém.

Horší zpráva je, že stárnou a závady začínají vykazovat i páteřní litinová potrubí v technických podlažích. Zvláště citlivý je tento problém na Uzbecké, Tudy přichází cca 80% naší celkové spotřeby vody, je zde společný tepelný výměník a společná hydroformní stanice - všechny naše domy jsou na Uzbecké závislé

V r. 2020 bylo nutno operativně opravit potrubí hlavního přívodu vody do čp. 1463. Hrozil rozsáhlý výpadek dodávky vody o vánocích do všech našich domů. Bylo mu zabráněno a vánoce proběhly v klidu. Ale za namáhavou, obětavou a riskantní opravu potrubí v průběhu jednoho víkendu jsme sklidili jen nelibost vlastníků a kritiku všeho možného.

c) Výtahy

V roce 2018, 19 výtahy na Uzb, Mo a Vr 1 prošly zatížením vysokou prašností při rekonstrukci obytných pater, V r. 2019-20 pak došlo k haváriím celkem 4 výtahů na čp. 1461, 1463 a 1464

Po dlouhém a komplikovaném vyjednávání s OTIS a poptávkovém řízení s dalšími firmami jsme u těchto výtahů provedli v letech 2019-20 střední opravy s výměnou elektroniky, celkem za 2,257 mil.Kč. Byly to havárie a tedy výdaje, se kterými jsme nepočítali. Spolehlivost provozu výtahů ale byla provedenými opravami obnovena. Otis výsledně poskytl i odloženou splatnost do r.2020.

V r.2020 byly pak v součinnosti s OTIS provedeny inspekční prohlídky a všechny výtahy byly uznány způsobilými provozu do r.2026 (tj. do příští insp. prohlídky)

3. Náklady na služby a příjmy z pronájmu SČD

Platby za teplo a teplou vodu jsou trvale nejvýraznějšími náklady našeho bydlení

Celková spotřeba tepla na topení po dřívějších opatřeních (termoregulační hlavice, poměrové měřiče, plastová okna), a také v důsledku teplých zim i lepšího hospodaření s teplem v domácnostech po r 2012 v našich domech klesla.

Příjmy vlastníků z pronájmů zahrnují příjmy z pronájmu místností SČD ke skladování a k ponikatelenské činnosti, vnějších ploch k umístění reklam i krátkodobých pronájmů exteriérů a interiérů filmařům, atd..

Vzrostly postupně ze 182 tis. Kč v roce 2009 na 1 109 tis. Kč v r. 2018. V r. 2020 to bylo 1 078 tis Kč, které byly rozděleny vlastníkům.

4. Závěr

Spravujeme komplikovaný soubor čtyř budov s 345 bytovými a nebytovými jednotkami včetně NP č se 150 garážemi, průjezdu a s přiřazené části veřejné pěší zóny (terasy).

Domy a terasy jsou trvale udržovány, jejich stavebně-technický stav je zlepšován.

S ohledem na současnou situaci a zdražování po r.2019 nebudeme pro řešení napětí ve financování plánu oprav navrhopvat další úvěr ani zvýšení poplatku do FO. K tomuto problému se ale po stabilizaci poměrů v ČR znovu vrátíme

Léta 2020, 21 proto jsou léty skromnosti a úspor.

Přesto, bude-li schválen Plán oprav na r.2021 - 23, můžeme v 2.pol. 2021 dokončit s odloženou splatností rekonstrukci EPS a interiérů SČD v o domě čp. 1462 a v 1.pol.2022 řešit připojení EPS celého SVJ na CPO HZS.

Vážení vlastníci a sousedé, dovoluete, abychom Vám poděkovali za podporu a zároveň vyjádřili přesvědčení, že výbor až dosud vždy konal zodpovědně a cílevědomě, v zájmu vlastníků, v souladu se stanovami společenství a s péčí řádného hospodáře.

V Praze, 11.4.2021

Vladimír Zasadil v. r. předseda výboru

Hana Nekolová v. r. místopředseda výboru