

Předkládáme vlastníkům pro informaci. Tato zpráva není předmětem hlasování v rámci rozhodnutí per rollam

## **Zpráva o činnosti výboru a stavu správy domu k 31.12.2021**

Správu domu zajišťoval 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, tříděný odpad, úkoly plánu oprav, stavební archiv

**Řádné schůze výboru** byly 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 výboru jako jeden ze základních zdrojů informací vlastníků.

**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 50% všech hlasů. To sice ještě zajistí schopnost usnášení, ale platí, že rozhoduje ten, kdo na shromáždění je přítomen a hlasuje. To je závažné zvláště v případech, kdy rozhodnutí platí dlouhodobě.**

A tak v roce 2019, se při nízké účasti hlasů bydlících vlastníků stalo hegemonem hlasování na shromáždění družstvo Garáže Moskevská, podporované MČ P10. Jejich hlasy nebylo schváleno zvýšení příspěvku vlastníků v letech 2020-22 do fondu oprav z 30 na 35 Kč/m2/měs. ani na tom založený plán oprav na roky 2020-22.

V důsledku toho pak muselo být odloženo dokončení rekonstrukce EPS a chodeb v čp.1464 do r.2021. Ve FO pak nebyl dostatek prostředků ani na řešení havárií.

### **1. Rozpočet a hospodaření společenství v r.2021**

Úvodem je nutno připomenout, že největší položku rozpočtu každého společenství tvoří fond oprav (FO). Do roku 2014 byl v našem společenství tvořen příspěvkem vlastníků ve výši **40 Kč/m2/měs**, souhrnně pak na úrovni **13,6 mil Kč ročně**. Tak to odpovídá dlouhodobým potřebám našich čtyř domů a teras, zlepšování standardu bydlení v našich domech s přihlédnutím ke stavu, v jakém jsme je v r.2009 od MČ P10 převzali.

Na naléhavé žádosti družstva garáže Moskevská, které se cítilo existenčně ohroženo, byl od roku 2015 snížen příspěvek vlastníků do FO na **30 Kč/m2/měs**, což pro FO znamenalo příjem, ročně snížený na **z 13,6 na 10,2 mil Kč**. Existenční potíže družstva garáže tím sice byly vykompenzovány a družstvo platí do FO o 33,3% méně, ale za cenu, že o 33,3% platí do FO méně i ostatní vlastníci, takže FO přichází ročně o příjem ve výši **3,4 mil.Kč**, tzn. od roku 2015 do r.2022 byl FO kumulativně snížen o **27,2 mil.Kč**.

FO se tak postupně vyčerpal a financování rekonstrukce EPS a SČD na č.p.1464 a 1461 muselo být podpořeno **úvěrem 10 mil. Kč**. Ten už ale nestačil i pro č.p. 1462, proto jsme na shromáždění v r. 2019 navrhovali zvýšení příspěvku do FO v letech 2020-23 na 35 Kč/m2/měs, ale toto a s tím spojený plán oprav nebylo shromážděním schváleno, bohužel právě hlasy družstva garáže a MČ P10.

V důsledku neschválení plánu oprav na rok 2020 - 2022 na shromáždění vlastníků, pak na Plán oprav v r. 2020 v rozpočtu společenství nepřípadly žádné prostředky. Pokračovaly jen splátky úvěru, byla prováděna běžná údržba a řešeny havárie – FO byl vyčerpán a rok 2020 byl rokem přerušení rekonstrukcí.

**V roce 2021 bylo vynaloženo na správu domu celkem již 12 607 tis Kč, z toho na plán oprav 11 340 tis.Kč.** Byl doplacen úvěr a ve 2.pol.2021 jsme mohli přikročit k rekonstrukci EPS a SČD také na č.p.1462. Podrobnou strukturu výdajů plánu oprav od r. 2010 uvádí zpráva o hospodaření a zpráva o plánu oprav.

## **V roce 2022 navrhujeme do rozpočtu společenství založit náklady na správu domů souhrnně 11.205. mil.Kč, z toho FO 9,930 mil.Kč a vlastní správní výdaje 1,275 mil. Kč.**

Prioritou v r.2022 je dokončit rekonstrukce v č.p.1462 (již splněno), zajistit připojení EPS celého společenství na CPO HZS a oživení nového systému požární ochrany.

Zároveň vytvoříme i finanční zálohu na další možné neočekávané výdaje – havárie výtahů, příp. 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. Půjde také o odměňování pracovníků domovní služby a ostrahy. To bylo do r.2020 drženo beze změny na úrovni roku 2012, tj. na cca 50 Kč/hod. Je to problém, o kterém jsme jednali již na domovních schůzích v r.2019, ale vyřešen byl zčásti až letos přiznáním indexu zvýšení cen na úrovni inflace.

**Ze zákona však zatím, dokud nebude EPS připojena na CPO HZS, musíme udržet 24h denně fyzický dozor na stávající EPS.**

Na účtech a v pokladně společenství bylo k 31.12.2021 celkem **5,193 mil. Kč.**

Úvěr 10 mil Kč na rekonstrukci EPS a interiérů obytných pater jsme spláceli přesně, jak nám úvěrová smlouva ukládala. **Splacen byl v srpnu 2021.**

**Pohledávky** máme jen za neplaticími vlastníky, a to **264 tis. Kč** k 31.12.2021. Veškeré pohledávky jsou v zájmu všech vlastníků neprodleně vymáhány dle stanov a zákona. V případě nezbytnosti i právně.

Objem pohledávek SVJ, díky soustavně pozornosti a důslednému vymáhání postupně klesal z **2,2 mil. Kč** v r.2013 na **0,264 mil Kč** v roce 2021.

## **Rozpočet společenství na r. 2022- 24 na úrovni 33,759 mil. Kč a bude předmětem rozhodnutí vlastníků per rollam**

### **2. Údržba, opravy a rekonstrukce SČD**

Dlouhodobě zaměřujeme plán oprav na zlepšování podmínek bydlení a užívání NP v našich domech i na zlepšování jejich stavebně technického stavu a jejich zhodnocování, pokud prostředky ve FO stačí. Přehled o struktuře a nákladech jednotlivých úkolů podává samostatně zpráva o plánu oprav.

Plán oprav na období 2022 – 2024 s výhledem do roku 2031 navazuje na toto dlouhodobé zaměření. Nejblížeším cílem je dokončení **rekonstrukce EPS a interiérů SČD v obytných podlažích vč. domu Vršovická 1462 (nyní již hotovo) a na následné připojení EPS na PCO HZS.**

**S ohledem na všeobecné zdražování a růst životních nákladů nebudeme nyní naléhat na zvýšení příspěvků vlastníků do FO nad stávajících 30 Kč/m2/měs, ale plán oprav bude v příštích letech skromnější.** Naštěstí se rekonstrukce EPS a SČD v obytných patrech domů podařilo zajistit ještě před všeobecným zdražováním po roce 2021 (ponejvíce ještě za ceny r.2019).

#### **2.1. Provozní údržba a zajištění provozu TZB**

Je součástí plánu oprav a zahrnuje běžnou údržbu a provoz domů, zajištění periodických kontrol, revizí a řešení havárií. V r. 2022 - 24 na ni plánujeme celkem **1,2 – 1,4 mil Kč ročně.**

Podrobněji k některým významným položkám:

## 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 byla provedena v lednu 2021.

Zbývala čp. 1462, kde celá el. instalace, včetně HDV, evidentně nebyla již způsobilá bezpečného provozu.

**Rekonstrukce byla provedena v r.2022 v rámci rekonstrukce chodeb, bez nákladů na ř.16 plánu oprav**

## 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 rozrostla i na Uzbeckou.. Úkol byl dokončen, ale přesto i nyní vznikají ve stoupacím vedení časté závady (trhliny) v důsledku nesprávného upevnění a použití nevhodného materiálu v minulosti. Opravy se tedy stále budou ad hoc provádět. To je ale malý problém.

**Horší je, že stárnou a závady začínají vykazovat i páteřní litinová potrubí v technických podlažích.**

Zvláště citlivý je tento problém na Uzbecké, kudy přichází cca 80% naší celkové spotřeby vody, je zde společný tepelný výměník a společná hydroforní stanice - **všechny naše domy jsou na Uzbecké závislé a dostávají podstatnou část své spotřeby vody přes Uzbeckou.**

**V listopadu 2020 bylo nutno již neprodleně opravit potrubí hlavního přívodu vody v 0p. čp. 1463.** Hrozil totiž rozsáhlý výpadek dodávky vody o vánocích. Bylo mu zabráněno a vánoce proběhly v klidu. **Nepodařilo se ale zajistit dodavatele a tuto opravu jsme proto v nebezpečí z prodlení provedli víceméně svépomocí, za cca 60 tis Kč,** ale sklidili jsme velkou nelibost a kritiku některých vlastníků.

Pro druhou etapu se již podařilo zajistit fu JANPE. Tato etapa byla provedena v listopadu 2021 **za 240 tis Kč,** již v klidu.

**Třetí etapu plánujeme v r.2023 nákladem 350 tis Kč.** Půjde o identifikaci a revitalizaci alternativního přívodu vody (tzn. přes Moskevskou, nebo Vršovickou).

## 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 jeho důsledkem k vysazením celkem 4 výtahů na čp. 1461, 1463 a 1464

Po složitém vyjednávání s OTIS a poptávkovém řízení s dalšími firmami (hrozilo i vypovězení fy OTIS) jsme u těchto výtahů provedli v letech 2019-20 **účelové opravy s výměnou elektroniky, celkem za 2,257 mil.Kč.** Byly to havárie a tedy výdaje, se kterými jsme nepočítali. Spolehlivost provozu výtahů byla provedenými opravami obnovena. **OTIS k tomu poskytl odloženou splatnost do r.2020. To nám velmi v dané situaci pomohlo.**

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

Po zvládnutí zvýšené závadovosti v souvislosti s rekonstrukcí SČD se s výtahy opět vracíme k původním trendům spolehlivosti a provozních nákladů. V období let 2011-2021 byly průměrné náklady na údržbu a opravy výtahů (včetně zásadních oprav a faceliftů) na úrovni **98 tis. Kč** na jeden výtah a rok. Je to ve srovnání s jinými domy nadprůměrně dobrá úroveň. Firmu OTIS jsme pak již nevyověděli.

V r. 2022 plánujeme vyměnit elektronický řídicí systém u zbývajících dvou malých výtahů na č.p. 1463 a 1464 a jejich zapojení do duplexu, v případě potřeby i opravy výtahů na Vršovické. Celkovým nákladem do **2900 Kč.**

#### d) Terasy

**Celkový stav dlažby na podložkách se významně horší.** Na jejich opravu ještě v r.2022 plánujeme náklad **200 tis. Kč.**

### 3. Náklady na služby, příjmy z pronájmu SČD

Platby za teplo a teplou vodu jsou trvale největšími náklady našeho bydlení. Jejich cena v r.2022 bohužel ještě významně poroste.

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 klesala.

Náklady na společnou elektřinu brzdíme modernizací osvětlení v rámci rekonstrukce společných částí domů a návratem k zapojení výtahů do duplexu v r. 2022.

**Příjmy vlastníků** máme z pronájmu vnitřních prostor SČD ke skladování a k podnikatelské činnosti, vnějších ploch k umístění reklam i krátkodobých pronájmů exteriérů a interiérů filmařům, apod.

Vzrostly postupně ze **182 tis. Kč** v roce 2009, v r. 2021 to bylo již **1.056 tis. Kč**, které byly každoročně rozděleny vlastníkům v rámci vyúčtování služeb.

### 4. Závěr

**Léta 2020, 21 byla v našem SVJ, tedy hlavně v plánu oprav, léty skromnosti a úspor. Do roku 2022 vstoupilo naše společenství bez úvěrů a bez závazků po lhůtě splatnosti. Potom jsme v 2.pol. 2021 téměř dokončili rekonstrukci EPS a interiérů SČD v domě čp. 1462 a v r.2022 budeme již řešit připojení EPS celého SVJ na CPO HZS. Náklady s tím spojené předem nelze zjistit předem. V plánu oprav jsme na ně založili částku 2 M Kč.**

**Spravujeme soubor čtyř budov s 345 bytovými a nebytovými jednotkami včetně NP č se 150 garážemi, průjezdem a s přiřazenou částí veřejné pěší zóny (terasy).**

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

*S ohledem na současnou situaci a všeobecné zdražování nebudeme nyní navrhopvat další úvěr ani zvýšení poplatku do FO. To bylo zatím vyřešeno úsporami a přerušením aktivit v oblasti rekonstrukcí a oprav v r.2020.*

***K tomuto problému se ale po stabilizaci poměrů v ČR znovu vrátíme, protože příspěvek 30 Kč/m2/měs do FO k aktivní údržbě, zlepšování stavebně technického stavu a prevenci těžkých havárií při inflaci a rostoucích cenách r.2022 a dále už dlouhodobě nestačí.***

***Do roku 2030 bychom také měli naakumulovat prostředky na celkovou opravu fasád našich domů***

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

**Tak tomu bude i v letech budoucích.**

V Praze, 20.04.2022

Vladimír Zasadil v. r. předseda výboru

Hana Nekolová v. r. místopředseda výboru