

Zpráva o činnosti výboru a stavu správy domu k 31.12.2022

Tato zpráva je informační a není samostatným předmětem hlasování shromáždění vlastníků.

1. Činnost výboru a informace vlastníkům

Úkoly výboru jsou dány zákonem a Stanovami společenství. Hlavním úkolem je zajištění správy domu v souladu s rozhodnutím shromáždění vlastníků a s péčí řádného hospodáře.

Správu domu zajišťoval v součinnosti se správní firmou First s.r.o. pětičlenný výbor společenství 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, úklid, plán oprav
- L. Bulant* – člen výboru - pronájem SČD, zajištění a výplata příjmů vlastníků, kamery, plán oprav
- T. Jirman* – člen výboru - stavební činnost, tříděný odpad, úkoly plánu oprav, stavební archiv

Řádné schůze výboru byly základní formou rozhodování při operativním výkonu správy domu.

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

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 vůle vlastníků, závazná pro všechny orgány společenství. S tím je však v posledních letech malý 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 zásadně zasahuje do života společenství.**

V r. 2014 jsme snížili příspěvek do FO ze 40 na 30 Kč/m²/měs. (všem vlastníkům, jak ani jinak není možné) abychom umožnili družstvu garáže překonat tíživou finanční situaci, způsobenou odchody vlastníků družstevních podílů, požadujících jejich výplatu. V roce 2019 bylo družstvo již v dobré kondici a družstevní podíly jsou při prodeji ceněny a realizovány na úrovni násobku jejich pořizovací ceny

Do obtížné situace se naopak dostalo SVJ s financováním rekonstrukce EPS a SČD, ale družstvo, při účasti lehce nadpoloviční většiny všech vlastníků, se spolu s MČ P10 stalo hegemonelem hlasování a znegovalo návrh výboru SVJ na alespoň tříleté zvýšení příspěvku vlastníků do FO.

2. Stav správy domu k 31.12. 2022

Výbor, ve spolupráci se správní firmou First se zabýval správou domů soustavně, cílevědomě se snahou o zvelebování našich domů a s péčí řádného hospodáře.

Zvládal na potřebné úrovni veškerou běžnou problematiku a navíc i při sníženém příjmu do FO zajistil rekonstrukci EPS a SČD ve všech domech s využitím bankovního úvěru.

I přes téměř roční vynucenou přestávku v provádění prací si udržel důvěru dodavatelů (Panel servis, SEOS, Otis) a získal od nich výhodné platební podmínky, včetně odkladu plateb.

Překonal i nedůvěru některých aktivistů z řad vlastníků a zajistil dokončení prací na čp. 1462 bez dalšího narušování a přerušování, a to ještě za ceny r. 2019 – 20. Práce byly v r. 2022 dokončeny, společně s vlastníky převzaty, desetimilionový úvěr byl splacen.

Za minimální ceny a bez prodloužení zajistil výbor ve prospěch všech našich domů opravy přívodu vody do čp. 1463 a další bezpečný provoz potrubí min. na několik let. Řeší dále zálohování přívodu vody do čp. 1463 a 1464 pro případ havárie některého ze stávajících přívodů.

Zajistil revizi a optimalizaci dimenzování jističů jednotlivých okruhů společné elektřiny, čímž od 17.4.2023 dojde ke snížení plateb SVJ za společnou elektřinu u elektroměrů na Uzb a Mo. Atd.

Stav správy domu je velmi dobrý, problémy jsou bez prodlení řešeny, a to i s ohledem na vnější podmínky a na budoucnost. SVJ nemá žádné dlouhodobé závazky, pohledávky jsou účinně vymáhány dle stanov společenství a zákona.

3. Čerpání rozpočtu společenství v r.2022

Rozpočet včetně zůstatku ve FO činil pro rok 2022 celkem 13 028 tis. Kč

V roce 2022 bylo z rozpočtu SVJ vynaloženo na správu domů celkem 7 161 tis Kč, z toho na plán oprav 5 871 tis. Kč a na vlastní správní výdaje 1 289 tis. Kč.

Na účtech a v pokladně společenství bylo k 31.12.2022 celkem 8 662 tis.Kč.

Viz Zpráva o hospodaření SVJ (fond oprav s grafy).

Od r.2020 ve FO vytváříme zálohu na havárie a neočekávané náklady (např. na možné zkolabování potrubí přívodu vody, nebo odvodu splaškové kanalizace z našich domů, či zatékání do garáží, neplánované náklady na PO, na rozhodnutí EU, apod.)

Tvoří ji zůstatek FO, který je k 31.12.22 ve výši 5 952 tis Kč.

Pozn.1:

Stále jde o odměňování pracovníků domovní služby a ostrahy, aby tyto služby mohli vykonávat způsobilí pracovníci s požadovanou kvalitou. Jejich odměňování bylo do r.2020 drženo beze změny na úrovni roku 2012, tj. na cca 50 Kč/hod. Je to problém, o kterém jsme bez úspěchu jednali již na domovních schůzích v r. 2019, pak domovní služba personálně zkolabovala. Vyřešen byl jen zčásti až v r.2022 uplatněním indexu zvýšení cen na úrovni státem potvrzené inflace.

Podobně navrhujeme od 1.7.2023 včetně upravit i odměňování výboru a KK SVJ – jako posledních po všech našich partnerech. Rozhodnou o tom vlastníci hlasováním.

Pozn.2:

Ze zákona stále, dokud nebude EPS připojena na CPO HZS, musíme držet 24h denně fyzický dozor na EPS.

4. Závěr

Do roku 2022 vstoupilo naše společenství bez úvěrů a bez závazků po lhůtě splatnosti. Téměř dokončena je rekonstrukce EPS, budeme řešit připojení EPS celého SVJ na CPO HZS. Náklady s tím spojené zatím nelze přesně určit. V plánu oprav (pol. 15) jsme na ně založili částku 2 mil. Kč.

Část rozpočtu nám ale nyní berou také neplánované náklady na odstranění následků vandalizmu v domě č.p.1464 (zdemolovaná místnost č.400a s požárním fukarem, opakované úklidy a opravy chráněné únikové cesty, vykradený sklad v pronajaté místnosti, atd.).

Opravy průjezdu přesuneme až za rok 2024 a místo nich plánujeme v r.2023 vyměnit izolaci pod záhonem na terase, na kterou již provádíme výběrové řízení a do návrhu plánu oprav v r.2023 jsme založili na základě předběžné kalkulace částku 6 mil.Kč.

S ohledem na vůli vlastníků, celkovou situaci a všeobecné zdražování nebudeme nyní navrhovat další úvěr ani zvýšení poplatku do FO. To zatím řešíme úsporami, přibrzděním aktivit v oblasti rekonstrukcí a redukcí plánu oprav v nejbližším desetiletí.

Vážení vlastníci a sousedé, dovoluji, abychom Vám jménem výboru poděkovali za podporu v naší práci 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.

Takový je náš záměr i v letech budoucích.

V Praze, 20.04.2023

Vladimír Zasadil v.r., předseda výboru

Hana Nekolová v. r., místopředseda výboru