

K zápisu ze schůze shromáždění, konané dne 22.10.2020

## Zpráva o činnosti výboru a stavu správy domu k 31.12.2019

Správu domu v průběhu roku 2019 zajišťoval výbor v součinnosti se správní firmou First s.r.o..  
Výbor je pětičlenný a pracoval ve složení:

*V. Zasadil – předseda a statutární zástupce - řízení činnosti výboru, vnější vztahy, vize, 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*  
*J. Železný – člen výboru - stavební činnost, úkoly plánu oprav, stavební archiv*

**Změna ve složení výboru** – 26.8. 2020 pan arch.Ing. Železný písemně oznámil v souladu se stanovami společenství k 31.8.2020 svoji rezignaci na členství ve výboru našeho SVJ. Jeho členství ve výboru tak skončí dnem 31.10.2020. Dle stanov, čl.VIII, odst (4) pak výbor navrhl doplnění stávajících členů svému náhradníkovi, panu Ing. Tomáši Jirmanovi. Ten návrh výboru přijal a stane se členem výboru dnem 1.11.2020 a bude pracovat se stejným zaměřením, jako dosud pan arch.Ing. Železný, tj. v oblasti *stavební činnosti, úkolů plánu oprav, a péči o stavební archiv.*

**Pan arch.Ing.Železný** je zkušený a erudovaný inženýr. Je členem výboru od roku 2012, dosud se významně podílí na jeho činnosti a má velkou zásluhu na údržbě a zvelebení našich domů. I po ukončení členství je ochoten pomáhat výboru radou. Věříme v pokračování přátelských vztahů, které jsme při dosavadní spolupráci navázali a přejeme panu Železnému mnoho dalších let ve zdraví a pohodě.

**Pan Ing.arch. Jirman**, kterého Vám tímto znovu představuji, se stává nejmladším členem výboru. Patří k mladší generaci obyvatel našich domů, dosud byl aktivním náhradníkem výboru. Má všechny potřebné kvalifikace k tomu, aby úspěšně pokračoval v práci pana Železného. Přejeme mu, aby se mu v práci ve výboru dařilo, práce jej bavila, přinášela mu uspokojení a našemu společenství užitek.

**Řádné schůze výboru** byly v průběhu roku základní formou operativního řízení správy domu. Jsou veřejně přístupné vlastníkům jednotek. Ze schůzí výboru byly pořizovány podrobné zápisy, které jsou vlastníkům k dispozici na webových stránkách společenství nebo v archivu výboru 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.

### 1. Rozpočet a hospodaření společenství

**Na správu domu jsme vynaložili v r. 2019 celkem 16,867 mil. Kč**

Z toho na Plán oprav připadlo **15,685 mil. Kč**, z nich pak na splátky úvěru **3,685 mil Kč** a na vlastní správní činnost **1,182 mil Kč**. Podrobnou strukturu výdajů podrobněji uvádí Zpráva o hospodaření a Zpráva o plánu oprav.

V souladu s předchozím rozhodnutím shromáždění vlastníků v r.2018 jsme zajistili úvěr ve výši **10 mil. Kč** pro posílení financování plánu oprav v r.2019. Je splatný do r.2021 včetně. Tyto prostředky jsme použili na úhradu části nákladů na rekonstrukci SČD na Moskevské (**2,506 mil Kč**) ve 2.pol.r.2018 a v 1.pol.r.2019 na úhradu části nákladů na rekonstrukci SČD na Vršovické 1461 (**7,494 mil Kč**).

Na r. 2020 počítáme s rozpočtem ve výši **8,46 mil. Kč**, z toho na plán oprav **7,16 mil. Kč** (z nich 4,02 mil. na splátku úvěru) a na vlastní správu **1,3 mil. Kč**. Je to tak proto, že pro ufinancování rekonstrukcí na Vršovické 1462, splátky úvěru a sanaci havárií výtahů nemáme v r.2020 v plánu oprav dost prostředků.

Navrhovali proto jsme v r.2019 na léta 2019-21 zvýšení příspěvku do FO na 35 Kč/m<sup>2</sup>/měs. To těsnou většinou hlasů shromáždění vlastníků neschválilo a proto musíme v letech 2020 – 21 omezit výdaje na opravy a rekonstrukce, akumulovat prostředky ve FO a čp.1462 dokončit až v r. 2022. To je nyní priorita č.1. Zároveň vytvoříme i finanční zálohu na možné další neočekávané výdaje - havárie výtahů v důsledku stavební činnosti, příp. havárie střech, 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. Ty byly až dosud drženy 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. Skromný návrh na zvýšení odměn pro správní firmu o 10% byl ale některými vlastníky rozporován a tak jsme od něho ustoupili. V r.2019-20 pak pokračovala eroze domovní služby až k hranici rozpadu a zániku. Za 50 Kč na hodinu ji přes veškerou snahu nelze udržet, a to ani s minimálními požadavky na kvalitu. **Ze zákona však zatím musíme mít 24h denně fyzický dozor na EPS**

Stávající smlouva na výkon domovní služby bude ukončena a bude uzavřena smlouva nová. Jak můžete sledovat v domovních info skříňkách a také na vrumo.cz, probíhá k tomu VŘ, jehož výsledky teprve ukáží. Jaké zde budou náklady ve skutečnosti. Zatím jsme do plánu oprav vložili v pol. č.40 částku jen mírně zvýšenou na **1,350 mil.Kč**.

Na účtech a v pokladně společenství bylo k 31.12.2019 celkem **4,73 mil. Kč**.

Největší část příjmů, nyní ročně cca **10,2 mil. Kč**, pochází z příspěvků vlastníků na dlouhodobé zálohy (tzv. fond oprav). K tomu na účet SVJ vlastníci ještě vkládají zálohy na služby. Oproti tomu se z účtu SVJ krom nákladů na správu průběžně financují také náklady na služby, souhrnně za celé SVJ. Ty se pak vlastníkům na konci účetního období individuálně vyúčtovávají oproti zaplaceným zálohám.

Úvěr, který jsme získali na financování rekonstrukce obytných pater, splácíme přesně tak, jak nám úvěrová smlouva ukládá, tj 335 tis včetně příslušenství měsíčně. **Splacen bude v srpnu 2021**

Tyto fin. prostředky, obousměrně protékající účtem SVJ, jsou rovněž na úrovni cca **10 mil. Kč** ročně. SVJ tedy ročně hospodaří celkem s cca **20 mil. Kč**.

**Pohledávky** máme jen za neplaticími vlastníky, a to **124 tis. Kč** k 31.12.19. 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 **0,124 mil Kč** v roce 2019.

**Jsou to trvale výborné výsledky díky soustavné péči a pozornosti** výboru, naší správní firmy, právníka, ale především místopředsdkyně výboru paní Nekolové.

Zpráva o hospodaření (schválení roční účetní závěrky) bude přílohou zápisu ze shromáždění

## 2. Opravy a rekonstrukce SČD

V této oblasti se dlouhodobě zaměřujeme na zlepšování podmínek bydlení a užívání NP v našich domech, zlepšování a zhodnocování jejich stavebně technického stavu.

Přehled o struktuře a nákladech jednotlivých úkolů podává zpráva o plnění úkolů PO na str.1.

Od r. 2009 do konce r.2018 jsme vynaložili na plán oprav celkem **139,6 mil. Kč**.

*Naši vlastníci investovali ještě další prostředky do svých vlastních jednotek. Bylo již zrekonstruováno cca 80% bytových jednotek, podstatně se zlepšil stav garáží. Po opravě teras a odstranění zatékání do nebytlé dokončila MČ P10 jejich privatizaci a přicházejí další vlastníci - investoři. Ze zruinovaných nebytových jednotek někdejší občanské vybavenosti již vytvořili velkoprodejnu Penny, moderní jídelnu, mateřskou školkou a nyní i lékařské středisko. Zlepšují se tak služby obyvatelům našich domů i širší veřejnosti.*

Plán oprav na období 2020 – 2022 s výhledem do roku 2030 navazuje dosavadní záměry s cílem dokončení rekonstrukce interiérů SČD v obytných podlažích, tzn. ještě na Vršovické 1462, dokončení rekonstrukce EPS a její připojení na PCO HZS hl.m. Praha

Schválený Plán oprav na léta 2020-22 (30) bude přílohou zápisu ze shromáždění.

## 3. Provozní údržba a zajištění provozu TZB

Zahrnuje údržbu a provoz domů kontrol a revizí.

### **Rozvody elektřiny**

Revize rozvodů el. energie proběhla v r. 2015, další revize po 5 letech (3020) probíhá takto: Výchozí revize rekonstruovaných rozvodů společné elektřiny (na Vršovické i HDV) probíhá vždy na závěr rekonstrukce, revizní zpráva elektrické instalace je součástí závěrečné zprávy rekonstrukce. Revize ve sklepech a na severních schodištích 1463, 4 byly provedeny a závady byly odstraněny zvláště v r. 2020. Revize domovních rozvodů a HDV v 1463,4 probíhá v r.2020. Zbývá 2. patro Vršovické, které ve stavu po rekonstrukcích soukromých investorů v minulém desetiletí je nerevidovatelné. Rekonstrukce a revize bude provedena v budoucích obdobích jako součást rekonstrukce 2p. v závislosti na stavu prostředků ve FO.

### **Rozvody vody**

Zákon revize nepředepisuje, ale již v r. 2014 se stav rozvodů teplé a studené vody stal problémem, který dále přerostl až do samostatného úkolu Plánu oprav. Prvotní potřeby zajištění upevnění stoupaček na Moskevské se rozrůstaly i na Uzbeckou a zahrnuly nefunkční, nebo i chybějící uzavírací a vypouštěcí elementy, poničená a zdeformovaná potrubí ve sklepech. Úkol byl dokončen, ale přesto vznikají ve stoupačím vedení časté závady (trhliny) v důsledku neodpovídajícího upevnění a použití nevhodného materiálu v minulosti. Opravy se provádějí cípanty, nebo vyříznutím a nahrazením příslušné části trubky (pokud je dostupná). Při rekonstrukcích bytů jsou ale rozvody vody a odpadní potrubí často téměř zazděny, jejich přístupnost je problematická.

Na Vršovické nás podobná akce ještě čeká v souvislosti s rekonstrukcí 2p.

### **Výtahy**

Celkové náklady na revitalizaci, údržbu a opravy výtahů klesly z hodnoty **2,2 mil Kč** v r. 2012 na **365 tis. Kč** v r. 2017, průměrná doba provozu výtahů do poruchy (zastavení výtahu) vzrostla z **36 na 101 dnů**.

V roce 2018 výtahy na Uzb a Mo prošly zatížením vysokou prašností při rekonstrukci obytných pater, ale náklady na jejich opravy a údržbu i parametry spolehlivosti byly stále ještě v podstatě bez změny – **404 tis.Kč, 34 vad a 102 dní provozu** do poruchy.

Počátkem roku 2019 zavadovost výtahů, zejména malého pravého (95811) na Moskevské, **nesrovnatelně stoupla** a tento výtah byl odstaven z provozu. Následoval další malý výtah (95808) na Uzb a ještě malý výtah (95805) na Vr 1. Po dlouhém vyjednávání s OTISem, alternativně i s dalšími firmami, jsme u těchto výtahů provedli **opravy celkem za 1,778 mil.Kč**, se kterými jsme v PO na rok 2018-20 nepočítali (resp. počítali, ale až v r.2022).

## **4. Náklady na služby a příjmy z pronájmu SČD**

Platby za teplo a teplou vodu jsou 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 klesá.

Příjmy vlastníků z pronájmu společných částí zahrnují příjmy z pronájmu místností SČD ke skladování a k ponikatelenské činnosti, vnějších ploch k umístění reklam, ale i krátkodobých pronájmů našich exteriérů a interiérů filmařům, kteří si je oblíbili a rádi se k nám vrací.

Vzrostly postupně ze **182 tis. Kč** v roce 2009 na **1 109 tis. Kč** v r. 2018. V r. 2019 to bylo **1 112 tis Kč**, které jsme rozdělili vlastníkům. O pronájmů SČD se ve výboru pečlivě stará pan Bulant.

## **5. Závěr**

**Jsme velké společenství, spravujeme komplikovaný soubor čtyř budov s 341 bytovými a nebytovými jednotkami včetně NP č se 150 garážemi, s přiřazenou částí veřejné pěší zóny (terasami) a průjezdem, rovněž veřejně využívaným.**

Naše společenství dobře hospodaří, má akční výbor, domy jsou v pořádku. Jejich stav dále zlepšujeme.

*S ohledem na současnou situaci ve společnosti a všeobecné zdražování po r.2019 nebudeme pro řešení nynějšího napětí ve financování PO navrhopat další úvēr ani zvýšení poplatku do FO.*

***Roky 2020, 21 proto budou v PO léty skromnosti a úspor.***

Musíme počítat s růstem výdajů na správu a běžnou údržbu s ohledem na to, jak rostou mzdy a ceny služeb. Musíme rozhodnout také o tom o tom, zda i po připojení EPS na PCO hasičů budeme chtít nadále provozovat denní domovní službu a noční strážní službu. Náročnější bude i údržba stárnoucích souborů TZB. Také nová EPS a s ní rostoucí úroveň požární ochrany v domech přinese svoje problémy a nové náklady.

**Vážení vlastníci a sousedé, dovolte mi, abych vám poděkoval za pozornost, podporu v r. 2019 i 2020 a zároveň vyjádřil přesvědčení, že výbor až dosud konal zodpovědně a cílevědomě, v zájmu vlastníků, v souladu se stanovami společenství a s péčí řádného hospodáře.**

Vladimír Zasadil, 15.9 .2020