

K zápisu ze schůze shromáždění, konané dne 8.6.2017

Zpráva o činnosti výboru a stavu správy domu k 31.12.2016

Správu domu v průběhu roku zajišťoval výbor v součinnosti se správní firmou First s.r.o. Pro ty, kteří jsou u nás novými vlastníky nebo nás neznají si dovolím představit členy výboru a uvést základní zaměření jejich činnosti:

V. Zasadil – předseda – statutární zástupce, vnější vztahy, vize, plánování, Plán oprav, výtahy.
H. Nekolová – místopředseda – statutární zástupce, ekonomika a finance, náklady bydlení
V. Kubásek – člen výboru – údržba, opravy a úklid, výp. technika, čipy, vybrané úkoly Plánu oprav
L. Bulant – člen výboru – pronájem SČD, příjmy, rozdělení a výplata, vybrané úkoly Plánu oprav
J. Železný – člen výboru – rekonstrukce a opravy stavební, vybrané úkoly Plánu oprav

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

Souhrnně o činnosti v hlavních oblastech správy domu, vynaložených nákladech a dosažených výsledcích výbor informuje vlastníky ročními zprávami na stránkách společenství.

1. Rozpočet a hospodaření společenství

Do r.2013 stav na účtu společenství postupně zvyšoval a bylo na něm akumulováno více než **28 mil. Kč**. To umožnilo ve v letech 2013 – 15 realizovat zásadní investice Plánu oprav a dále od 1.1.2015 snížit příspěvek vlastníků na dlouhodobé zálohy (do fondu oprav) **ze 40 na 30 Kč/m2/měs.** Zároveň ale bylo dle zavedeno od 1.1.2015 oddělené financování nákladů vlastní správy domu z krátkodobých záloh (§ 1180 NOZ). Získáváme i další zdroje v součinnosti s MČ P10.

Na správu domu jsme vynaložili v r. 2016 celkem 10,6 mil. Kč

Z toho na samotný Plán oprav připadlo **9,5 mil. Kč**, na vlastní správní činnost **1,1 mil Kč**. Strukturu těchto výdajů podrobně uvádí Zpráva o hospodaření a Zpráva o plnění Plánu oprav.

Na r. 2017 počítáme s rozpočtem ve výši **19,5 mil. Kč**, z toho na plán oprav **18,3 mil. Kč** a na vlastní správu **1,2 mil. Kč**.

Stav, příjmy a pohyby na účtu společenství.

Na účtu společenství bylo k 31.12.2016 celkem **12 mil. Kč**.

Podstatná část příjmů, nyní ročně cca **10,3 mil. Kč**, pochází z příspěvků vlastníků na dlouhodobé zálohy (fond oprav). K tomu na účet SVJ vlastníci průběžně vkládají zálohy na služby. Oproti tomu se z účtu SVJ krom nákladů na správu průběžně financují také náklady na služby za celé SVJ, které se vlastníkům na konci účetního období jednotlivě vyúčtovávají oproti zaplaceným zálohám.

Náklady bydlení, obousměrně protékající v průběhu roku účtem SVJ, jsou rovněž na úrovni cca **10 mil. Kč** ročně. Je nutno je v průběhu roku nejen vydat, ale také inkasovat a výsledně vypořádat.

Hospodaříme s velkými objemy finančních prostředků s pohyby, které odpovídají činnosti ne až tak úplně malé firmy. Nemáme úvěry, veškeré závazky likvidujeme průběžně ve lhůtách splatnosti. Pohledávky máme za neplaticími vlastníky, a to **357 tis. Kč** k 31.12.16. Veškeré pohledávky jsou v zájmu všech vlastníků neprodleně vymáhány dle stanov a zákona.

Objem pohledávek SVJ, díky soustavně pozornosti a jejich důslednému vymáhání oproti roku 2013 poklesl z **2,2 mil. Kč** na **0,4 mil. Kč** v r. 2014 a v r.2015 na **0,3 mil Kč** v r. 2016 na **357 tis.Kč**.

To jsou výborné výsledky, za nimiž stojí práce naší správní firmy, právníka, ale především místopředsdkyně výboru paní Nekolové.

2. Opravy, rekonstrukce, revitalizace a běžná údržba

V roce 2014 a 15 se podstatně zvýšil objem plnění Plánu ve finančním vyjádření, a to zejména v důsledku realizace velkých investičních akcí, jako byla výměna dřevěných oken za plastová (za **15 mil. Kč**), oprava střech (celkem za **4,8 mil. Kč**) opravy teras a průjezdu (zatím celkem za **11,7 mil. Kč**), výměna oken na hlavních schodištích na Uzbecké a Moskevské za **6,06 mil. Kč**, revitalizace vchodů v 0 a 1NP ve všech domech (za **4 mil. Kč** spolu s náklady na opravu elektroinstalace za **1,5 mil. Kč**). V roce 2016 jsme realizovali opravy celkem jen za **6,6 mil. Kč** a to proto, že projekční příprava revitalizace interiérů se protáhla z jara 2016 až do r.2017.

Od r. 2009 dosud jsme vynaložili na plán oprav **88,3 mil. Kč**.

Plán oprav pro období 2017 – 2019 s výhledem do roku 2025 navazuje na dosavadní plán s tím, že jeho **prioritami jsou revitalizace interiérů domů**, dokončení opravy teras nad garážemi, rekonstrukce EPS a její připojení na PCO HZS hl.m. Prahy. S ohledem na tyto priority jsou záměry na výměnu výtahů a opravy fasád posouvány až za rok 2020.

Plán oprav bude předložen ke schválení v dalším průběhu shromáždění. Bude přílohou zápisu ze shromáždění.

3. Provozní údržba a zajištění provozu TZB

Zahrnuje údržbu a provoz domů včetně TZB stavebního charakteru, topení, vody, odpadů, elektro, zámečnické práce, požární zařízení, výtahy, včetně jejich kontrol a revizí.

Byla prováděna a financována dle aktuální potřeby jako jeden z úkolů Plánu oprav celkem v r.2016 za **1,6 mil. Kč**. Na údržbě a úklidu teras se MČ P10 podílela částkou **400 tis. Kč**.

V r. 2014 se problémem stal stav rozvodů teplé a studené vody, který přerostl až do úkolu Plánu oprav. Prvotní potřeby zajištění upevnění stoupaček na Moskevské se ale dále rozrůstají o nefunkční nebo i chybějící uzavírací a vypouštěcí elementy, které postupně kontrolujeme a měníme, což s sebou přináší nemalé náklady (v r. 2015 celkem v údržbě za **425 tis. Kč**, v r.2016 **194 tis. Kč**), ale i krátkodobé odstávky dodávek vody.

Celkové náklady na revitalizaci, údržbu a opravy výtahů klesly z hodnoty **2,2 mil** v r. 2012 na **450 tis. Kč** v r. **2016**, průměrná doba provozu výtahů do poruchy (zastavení výtahu) vzrostla z **36 na 96 dnů**.

4. Náklady na služby a příjmy z pronájmu SČD

Celkovou fakturaci spotřeby vody, tepla a společné elektřiny má výbor dlouhodobě pod kontrolou a odpovídá skutečné spotřebě. Výjimkou je zatím společná elektřina na Vršovické, kde jsme v r.2015 konstatovali podezření na neregulární odběry. Je to problém, kterým se dále zabýváme. V r.2016 již extrémy ve spotřebě společné elektřiny na Vršovické nebyly.

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

Měrná cena tepla oproti tomu mírně narůstá.

Za 1GJ jsme platili v r.2016 průměrně **768 Kč vč. DPH**

Příjmy vlastníků z pronájmu společných částí domu mají až dosud každoročně rostoucí trend.

Vzrostly postupně ze **182 tis. Kč** v roce 2009 na **700 tis.** v roce 2014 a dále na **873 tis. Kč** v r.2016. Nejsou to však peníze, které přistávají na našem účtu samo s sebou. Obnáší to mimo jiné vyjednávání se zájemci, tvorbu, udržování nájemních smluv, zajišťování inkasa, rozúčtování příjmů a výplatu podílů vlastníkům. O to se stará, nyní už v součinnosti se správní firmou, člen výboru pan Bulant a má velkou zásluhu na dosaženém výsledku.

5. Aplikace některých rozhodnutí shromáždění vlastníků dle příloh zprávy o činnosti výboru a stavu správy domu z r. 2016

a) Vedení seznamu vlastníků (ad příloha č.2a)

Usnesením shromáždění vlastníků z 9.6.2016 je vedení seznamu uloženo správní firmě. Dle Stanov, čl.XII odst.2k tomu musí vlastníci, resp. spoluvlastníci jednotek určit společného zástupce. K tomu jsme dali vlastníkům do schránek (některým až 5x) formulář „dotazník-prohlášení“, který však do dnešního dne odevzdalo jen 265 z 332 vlastníků. Neodevzdalo Vr1 (5), na Vr2 (9), na Uzb /4) a na Mo plných (49). Pokud není určen společný zástupce spoluvlastníků, včetně manželů, není nikdo z nich ze zákona způsobilý vykonávat práva vůči SVJ, tedy ani např. hlasovat na shromáždění – a to je na úkor celého společenství. Nezbyvá tedy, než příslušný formulář vložit do schránek po šesté, po sedmé, atd...

b) Změna prohlášení vlastníka (ad příloha č.2b)

Týká se opravy nákresu společných částí domu na Vr1v souladu se skutečností (přístup k popelnicím). Provádí MČ P10 v součinnosti s výborem – tzn bez dalších opatření.

c) Společné části domu, procházející jednotkou – údržba a opravy (ad příloha č.2d), bod 2).

pokud vlastník jednotky, např. při rekonstrukci bytu provede změny na společných částech domu, např. stoupačkách, nesmí tak učinit ke škodě ostatních vlastníků, Potom trvale odpovídá za jejich nezávadný provoz, zajišťuje a hradí opravy všech částí, dotčených jím provedenými změnami

d) Likvidace zařízení strojoven VZT, prádelen, žehlíren, sprch a WC ve společných částech domů.

Oslovení vlastníci souhlasí. Nepodařilo se však, ani po urgencích, získat stanovisko MČ P10 (ani kladné, ani záporné). Máme tedy za to, že MČ nemá námitek a k likvidaci nadbytečného TZB může dojít.

6. Závěr

Jsme velké společenství. Není to jeden bytový dům, ale komplikovaný soubor čtyř budov s 341 bytových a nebytových jednotek včetně 150 garáží, s přiřazenou částí veřejné pěší zóny (terasami) a dříve zanedbanou údržbou.

Naše SVJ dobře hospodaří. Snížili jsme o 25% příspěvek do fondu oprav. Příjmy vlastníků z pronájmu společných částí domu rostou.

Máme správní firmu, která pracuje na dobré úrovni a v zákonných termínech.

Máme v pořádku střechy, do domů nám nezatéká. Na Vršovické máme nové lodžie, ve všech bytech pak nová okna, výtahy jezdí se slušnou spolehlivostí, mají povinné inspekční prohlídky Podobně i elektroinstalace v domech. Je provedena výměna oken na hlavních schodištích Uzb a Mo. Dokončujeme opravy teras, které léty dospěly do havarijního stavu. Jsou před námi rozsáhlé opravy interiérů domů a rekonstrukce EPS s připojením na PCO HZS. To vše bychom chtěli dokončit postupně do r. 2020.

Dobře si v našich domech vede a poskytuje kvalitní služby Družstvo garáže Moskevská a prodejna Penny. Máme v domech celkem tři poskytovatele telekomunikačních služeb.

Po roce 2020 bude prioritou výměna výtahů za modernější a komfortnější. Mohli bychom dosáhnout i na revitalizaci fasád domů a opravu průjezdu. S využitím cizích zdrojů (např. třetí osoby) bychom mohli dosáhnout i na rekonstrukci prostor před výtahy na Vršovické a revitalizaci, nebo zrušení pavlánů.

Vážení vlastníci, dovolte mi, abych na závěr vyjádřil přesvědčení, že výbor v roce 2016 konal v zájmu vlastníků s péčí řádného hospodáře a správa domu má trvale rostoucí úroveň.

Vladimír Zasadil , 8.6.2017

Příloha ke zprávě o činnosti výboru a stavu správy domu:

Žádosti a náměty vlastníků, předložené k rozhodnutí shromáždění

a) Ing Špačková na základě plné noci za vlastníka NP 1461/296 Ing. Špačka

Prostřednictvím výboru žádá o souhlas shromáždění s rekolaudací NP 1461/296 z nebytového prostoru na ateliér.

Výbor doporučuje žádost ke schválení

b) p.Kozák, vlastník bytové jednotky č. 209/1464

Požádal výbor neformálně o vyplacení refundace za výměnu oken. K tomu výbor není oprávněn, protože příslušná pravidla jsou dána rozhodnutím shromáždění vlastníků 5.6.2014. P.Kozák je nespĺňuje, zejména v bodech:

„Ke dni podání žádosti nesmí mít žadatel vůči SVJ neuhrazené závazky.

Žádosti přijímá výbor SVJ v období do 2 měsíců od data schválení této směrnice shromážděním vlastníků, a to v den konání schůze výboru, zpravidla každou středu od 18.00 v jednací místnosti SVJ Uzbecká 1463. O přijetí žádosti, včetně výpisu z KN, vydá vlastníku potvrzení.“

Refundace by mohla být p.Kozákovi je na základě výjimky z výše uvedených pravidel, tedy rozhodnutím shromáždění. Výbor tuto žádost ke schválení nedoporučuje
