

K zápisu ze schůze shromáždění, konané dne 20.6.2019

Zpráva o činnosti výboru a stavu správy domu k 31.12.2018

Správu domu v průběhu roku 2018 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*

Řádné schůze výboru jsou 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.

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

Do r. 2013 se stav na účtu společenství postupně zvyšoval a bylo na něm akumulováno více než **28 mil. Kč**.
To umožnilo ve v letech 2013 – 15 realizovat potřebné investice Plánu oprav a přitom od 1.1.2015 snížit příspěvek vlastníků na dlouhodobé zálohy (do fondu oprav) **ze 40 na 30 Kč/m2/měs.** 40 Kč/m2/měs. do FO jsme platili od 21.10.2009 do 31.12.2013. Zároveň bylo zavedeno od 1.1.2015 oddělené financování nákladů vlastní správy domu z krátkodobých záloh (§ 1180 NOZ).

Snížení příspěvku ze 40 na 30 Kč vyšlo z domovní schůze Moskevské v r.2014, kde byl tento požadavek velmi naléhavě přednesen dvěma členy představenstva Družstva garáže s tím, že za 40 Kč družstvo nepřežije. To bylo třeba se stejnou naléhavostí a neodkladně vzít v úvahu, protože družstvo garáže také slouží našim vlastníkům a museli jsme v r. 2011 společně vyvinout dost velké úsilí na to, aby vůbec vzniklo.

Na správu domu jsme vynaložili v r. 2018 celkem 24,68 mil. Kč

Z toho na Plán oprav připadlo **23,58 mil. Kč** a na vlastní správní činnost **1,17 mil Kč**.

Podrobnou strukturu těchto výdajů podrobněji uvádí Zpráva o hospodaření a o plnění plánu oprav.

Na r. 2019 počítáme s rozpočtem ve výši 19,4 mil. Kč, z toho na plán oprav 18,2 mil. Kč a na vlastní správu 1,28 mil. Kč.

Na účtech a v pokladně společenství bylo k 31.12.2018 celkem **1,96 mil. Kč**.

Největší část příjmů, nyní ročně cca **10,2 mil. Kč**, pochází z příspěvků vlastníků na dlouhodobé zálohy (tzv. fond oprav

V souladu s předchozím rozhodnutím shromáždění vlastníků v r.2018 jsme zajistili úvěr ve výši **10 mil. Kč** pro zajištění financování plánu oprav v r.2019. Je splatný do r.2021 včetně.

Pohledávky máme jen za neplatícími vlastníky, a to **271 tis. Kč** k 31.12.18. Veškeré pohledávky jsou v zájmu všech vlastníků neprodleně vymáhány dle stanov a zákona, nejsou promlčené.

Objem pohledávek SVJ, díky soustavně pozornosti a důslednému vymáhání postupně klesal z **2,2 mil. Kč** v r.2013 na **0,29 mil. Kč** v r.2018.

Opět mohu konstatovat, že to jsou výborné výsledky soustavné péče a pozornosti výboru, naší správní firmy, právníka, ale především místopředsedkyně výboru paní Nekolové.

Zpráva o hospodaření bude přílohou zápisu ze shromáždění

2. Opravy a rekonstrukce SČD

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

Po roce 2013 se dařilo podstatně zvýšit objem plnění Plánu oprav, a to zejména realizací 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 (za **17,8 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 související opravy za **1,5 mil. Kč**). V roce 2016 a 17 pak objem realizovaných oprav poklesl, protože projekční příprava komplexní rekonstrukce interiérů obytných podlaží se protáhla z jara 2016 až do poloviny r.2017. V roce 2017 jsme ještě dokončili odloženou opravu teras nad garážemi za **6,2 mil.Kč** a v roce **2018** jsme rekonstrukce společných částí domů Uzbecká a Moskevská včetně EPS a rozvodů NN a sbp v těchto domech za **24,1 mil.Kč**.

Od r. 2009 do konce r.2018 jsme vynaložili na plán oprav celkem **120,9 mil. Kč**.

Naši vlastníci pak investovali ještě další prostředky do svých vlastních jednotek. Bylo již zrekonstruováno cca 70% bytových jednotek, podstatně se péčí družstva i SVJ zlepšil stav garáží. Zejména po opravě teras a odstranění zatékání do nebytů dokončuje MČ P10 jejich privatizaci a přicházejí další vlastníci - investoři. Ze zruinovaných nebytových jednotek někdejší občanské vybavenosti již vytvořili velkoprodejnu Penny, moderní jídelnu, mateřskou školku, dodělává se lékařské středisko. Na Moskevské probíhá rekonstrukce nebytových prostorů č. 336 a 339 a vzniknou zde 4 nové bytové jednotky. Zlepšují se zde služby obyvatelům našich domů i širší veřejnosti.. Standard bydlení a využití nebytových prostorů v našich domech se všestranně zlepšuje.

Je ale třeba v této souvislosti připomenout, že při rekonstrukcích jednotek je nutno zachovat v nich umístěné společné části domu pokud možno v původním stavu a v původní přístupnosti, aby nebyly při jejich pozdějším provozu a opravách problémy. Za další provoz pozměněných částí totiž odpovídá vlastník příslušné jednotky a on také musí zajistit jejich dostatečnou přístupnost v případě potřeby.

Velkým nešvarem, který se dosud nepodařilo vymýtit, je neohlášené provádění rekonstrukcí bytů za zavřenými dveřmi, při nichž je často zasahováno do nosných stěn, do rozvodů vody a topení, starý nábytek a stavební odpad je vyhazován k popelnicím a odklizen na náklad všech vlastníků.

Plán oprav na období 2019 – 2021 s výhledem do roku 2029 navazuje dosavadní úkoly s cílem dokončení **rekonstrukce interiérů SČD v obytných podlažích také na Vršovické, rekonstrukce EPS a její připojení na PCO HZS hl.m. Prahy, tj. soubor úkolů plánu oprav č.13,14,15, resp. 24.**

Uzbecká a Moskevská byly dokončeny ve zkrácených termínech již v r.2018, ale cca 3 mil. nákladů na Moskevskou, jak jsme již před rokem avizovali, jsme splatili v odložených splátkách a z úvěru počátkem r. 2019. V roce 2018 jsme předpokládali, že rekonstrukce obou domů Vršovické může proběhnout v r. 2019-2020 s tím, že její financování zajistíme úvěrem s **odloženým splácením**. Rozsah rekonstrukce na Vršovické jsme upravili na základě přání vlastníků, projednaném s nimi na domovní schůzi 7.2. a v prostoru před výtahy nebyla postavena dělicí stěna.

Souběhem nepříznivých okolností je ale dáno, že v r. 2019 dokončíme jen dům čp.1461, dům čp.1462 musíme odložit min do r.2021 a ještě je třeba, min. do roku 2023 navýšení příspěvku vlastníků do FO z 30 na 35 Kč/m2/měs.

Důvody jsou tyto:

- a) Došlo k havarii výtahů na Moskevské a nyní už i na Uzbecké. Musíme je neprodleně opravit.
- b) Rozpočet na rekonstrukci Vršovické (oba domy 1461 a 1462) oproti odhadu z r. 2018 (17,2 mil.Kč) stoupl na **19 mil.Kč** (vč. rezervy a DPH), především díky velkému rozsahu projektovaných prací elektro.
- c) Ceny úvěrů se ve 2. pol. 2018 zhoršily natolik, že jsme si mohli vzít jen úvěr **bez odkladu splácení**, abychom dodrželi limity předchozího souhlasu shromáždění z r. 2018. Splácíme tedy úvěr již od února 2019 měsíčními splátkami až do r.2021. Znamená to, že v letech 2019 - 21 zaplatíme bance 10,38 mil. Kč, které nemůžeme oproti původnímu záměru použít pro plán oprav, tedy pro rekonstrukci čp. 1462 musíme našetřit další prostředky (z příspěvků vlastníků do FO).

Návrh zvýšení příspěvku vlastníků do FO bude předmětem hlasování v rámci schválení plánu oprav
Schválený Plán oprav na léta 2018-20 (26) bude přílohou č.3 zápisu ze shromáždění.

3. Provozní údržba a zajištění provozu TZB

Zahrnuje údržbu a provoz domů včetně TZB včetně jejich kontrol a revizí.

Již v r. 2014 se problémem stal stav rozvodů teplé a studené vody, který dále přerostl až do samostatného úkolu Plánu oprav. Prvotní potřeby zajištění upevnění stoupaček na Moskevské se rozrůstaly o nefunkční nebo i chybějící uzavírací a vypouštěcí elementy, které na Mo a Uzb byly řešeny nákladem v r. 2015 **425 tis. Kč**, 2016 **432 a v r. 2017 až 665 tis. Kč**. Na Vršovické nás podobná akce ještě čeká.

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 prošly zatížením z vysoké prašnosti 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. To by bylo sice stále ještě velmi dobré, ale v roce 2019 nastala s výtahy havarijní situace, kterou je třeba neodkladně řešit

3.1. Havarie výtahů na Moskevské a Uzbecké

Počátkem letošního roku závadovost výtahů, zejména malého pravého na Moskevské, **nesrovnatelně stoupla**, tento výtah byl odstaven z provozu. Obdobná situace vznikla v květnu i u malého levého výtahu na Uzbecké. Protože problémy s těmito výtahy se i po servisních zásazích opakovaly, byly odstaveny z provozu a výbor jednal s regionálním vedením OTIS o příčinách a dalším postupu.

OTIS trvá na tom, že naše výtahy jsou staré, opotřebované, že kolaps hrozí i dalším výtahům. Je způsoben stářím a prachovou zátěží z rekonstrukce interiérů domů.

Spíše než opravy pak doporučuje předčasnou výměnu výtahů, nečekat do r. 2022 (to je termín dle našeho plánu oprav).

Na druhou OTIS stranu uvádí, že i kdybychom zadali výměnu výtahů někomu hned (byť i bez výběrového řízení), výměna výtahů nebude dříve než za 2 roky (musí jí předcházet příprava).

Bylo dohodnuto :

OTIS zpracuje (do 15.6.):

a) návrh opravy MPV Moskva (dtto levý Uzbecká)

b) nabídku na výměnu, resp. modernizaci výtahů

Jedná se o havarijní situaci, jejíž řešení je neodkladné, finančně náročné a zasáhne do plánu oprav.

Proto o něm musí rozhodnout toto shromáždění vlastníků, přestože nemohl být dodržen požadavek stanov – zveřejnit podklady pro jednání shromáždění vlastníků min 15 dní před shromážděním.

Výbor navrhuje:

- Opravit dle nabídky OTIS dvojče malých výtahů na Moskevské i na Uzbecké (2019-20), nákladní v r.2021
- Odložit jejich výměnu o dalších 7–8 let, tj do roku 2028 – 2029
- Výměnu výtahů na Vršovické udělat v r.2022-23 po rekonstrukce chodeb
- Prostředky na opravu výtahů získat zvýšením příspěvku do FO na 35 Kč/m2/měs na nezbytnou dobu, od 1.10.2019 počínaje, případně odložením rekonstrukce obytných pater domu čp.1462 o dalších cca 0,5 roku, tj. do roku 2021-22.

Návrh bude předmětem hlasování v rámci schválení plánu oprav.

Konkrétní technickou a cenovou nabídku pro jednotlivé výtahy ještě nemáme, odhadem rezervujeme v plánu oprav 800 – 1000 tis na opravu každého jednoho výtahu na Uzb a Mo, po 2 mil na výměnu každého jednoho výtahu na Vršovické. To bude v dalších letech ještě upřesněno.

4. Náklady na služby a příjmy z pronájmu SČD

Celkovou fakturaci spotřeby vody, tepla a společné elektřiny má výbor dlouhodobě pod kontrolou a ta také odpovídá skutečné spotřebě. Platby za teplo a teplou vodu jsou nejvýraznějšími náklady na naše 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 domu mají trvale rostoucí trend.

Vzrostly postupně ze **182 tis. Kč** v roce 2009 **1 109 tis. Kč** v r. 2018, které jsme rozdělili vlastníkům. Je však třeba vidět i práci, kterou to s sebou přináší. O to se stará člen výboru pan Bulant.

5. Závěr

Jsme velké společenství, spravujeme komplikovaný soubor čtyř budov s 341 bytovými a nebytovými jednotkami včetně 150 garáží a s přiřazenou částí veřejné pěší zóny (terasami).

Naše společenství dobře hospodaří, máme domy v pořádku a jejich stav soustavně zlepšujeme.

Revitalizací interiérů společných částí v obytných podlažích budou již naplněny všechny zásadní náměty a požadavky vlastníků, které vyplynuly z anket v letech 2012-14.

Ankety r.2019, provedené za účelem zjištění spokojenosti vlastníků, připomínek a námětů pro další činnost se zúčastnilo 66 vlastníků bytů a vyplynulo z ní, že vlastníci jsou se správou domu spokojeni a pro další období požadují zejména řešit havarijní situaci s výtahy a pořádek u popelnic. Přiklánějí se k tomu, aby v našich domech i po připojení EPS na PCO hasičů fungovala v nějaké formě denní domovní služba a noční ostraha.

V budoucím období musíme počítat s růstem výdajů na správu domu už s ohledem na to, jak rostou mzdy a ceny služeb. Náročnější bude také 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, dovoluji vám poděkovat za pozornost, podporu v r.2018 a zároveň vyjádřit přesvědčení, že výbor i v roce 2018 konal zodpovědně a cílevědomě, v zájmu vlastníků, v souladu se stanovami společenství a s péčí řádného hospodáře.

Vladimír Zasadil, 4.6.2019