

Zpráva o činnosti výboru a stavu správy domu k 31.12.2024

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.

1. Personální stav výboru SVJ

Na mimořádném shromáždění vlastníků dne 18.1.2012 byl zvolen výbor. Zvolil nové statutární zástupce a dohodl se na rozdělení působnosti jednotlivých členů v zásadě takto:

V.Zasadil – předseda – statutární zástupce, vnější vztahy, vize, plánování, výtahy, součinnost se SF
H.Nekolová – místopředseda – statutární zástupce, ekonomika a finance, součinnost se SF
V. Kubásek – technika, provoz, běžné opravy, webové stránky, čipy, Uzb, Mo, součinnost se SF
J. Königsbauer – technika, provoz, běžné opravy, vstupní portály, Vr 1,2, součinnost se SF
L. Bulant – pronájem SČD, příjmy, rozdělení a výplata vlastníkům
J. Železný – rekonstrukce a opravy stavebního charakteru, stavebního činnost
K. Hošek – bezpečnost, pojištění, škodní a pojistné události, MČ P10, zápisy ze schůzí

Ve výboru až dosud došlo ke změnám:

Odstoupili J.Königsbauer (věk, ZD), K.Hošek (ZD), J.Železný (věk), V. Kubásek (jiné)

V r.2024 správu domu zajišťoval v součinnosti se správní firmou First s.r.o. 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, kamery, plán oprav
T. Jirman – člen výboru – stavební činnost, tříděný odpad, úkoly plánu oprav, stavební archiv.

Dne 20.6.2024 skončil mandát panu Kubáskovi, který se rozhodl již znovu do výboru nekandidovat. Pan Kubásek byl služebně nejstarším členem výboru a byl jeho předsedou v letech 2009 – 2011, dosavadní působnost přechodně budeme zajišťovat takto:

- a) Výtahy – V.Zasadil
- b) Výpočetní a kancelářská technika, info systém – T.Jirman s podporou odborné firmy (p.Holodniok)
- c) Čipový a kamerový systém – L.Bulant, provoz First, s.r.o., s podporou odborné firmy (p.Čejka).
- d) Údržba TZB – V.Zasadil s podporou správní firmy First
- e) Úklid – V.Zasadil, H.Nekolová s podporou úklidové firmy (pí Drboutová)

Výbor očekává, již od r.2024, že na uvolněné místo člena výboru a náhradníků se přihlásí další vlastníci, kteří mají vůli udělat něco pro naše domy a své sousedy.

V letošním roce odstoupil z funkce předsedy výboru V.Zasadil a nahradil jej Ing.arch. T.Jirman

2) Činnost výboru

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

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

2. Hospodaření společenství v r.2024

V roce 2024 bylo z rozpočtu SVJ vynaloženo na správu domů celkem 3 127 957 Kč, z toho

- **na běžné opravy, údržbu a zajištění provozu technologií, revize a havárie 1 111 tis. Kč**
- **na stavební a technické úpravy domů dle „Plánu oprav“ 462 672 Kč**
- **na provozně technické potřeby a služby 1.554 tis. Kč**
- **na vlastní správní výdaje bylo vynaloženo 1 622 tis. Kč.**

Na účtech a v pokladně společenství bylo k 31.12.2024 celkem 18 524 610,31 Kč.

Od r.2020 šetříme a **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 vládní nařízení, apod.)

Tvoří ji **zůstatek FO, který je k 31.12.24 ve výši 17 690 398 tis Kč.**

Aktuální je stále nebezpečí vysazení dodávky vody do našich domů z důvodů pokračující koroze starého přírodního potrubí.

Ve dvou etapách bylo opraveno potrubí v domě 1463 (slouží i pro všechny další naše domy), ve třetí etapě (r.2023,4) bylo nutno zajistit funkční nouzové propojení přívodu vody do domů 1463 a 1464. To je možné, bylo objeveno příslušné potrubí pod garážemi, o kterém se dosud nevědělo. To nyní opakovaně proplachujeme. Dále je třeba provést sondy v parku (2025) a zjistit stav podzemních částí potrubí přívodu vody, případně zajistit jeho výměnu (2025) – tato potřeba nebude kategoričká, pokud se nepodaří zabránit stavbě domu v parku.

Aktuální je také chátrání tzv. pavlánů. Výbor nepřijal záměr odstranit pavlány v rámci rekonstrukce povrchu domů s tím, že úkol je možno odložit. Budeme se k němu ale muset ještě v budoucnosti vrátit.

Pohledávky SVJ

Veškeré pohledávky jsou v zájmu všech vlastníků průběžně vymáhány dle stanov a zákona. V případě nezbytnosti i právně

3. Rozpočet společenství na r. 2025 navrhujeme ve výši 8.702 mil. Kč, z toho:

- na plán oprav 7 080 tis.Kč** Fond oprav je dlouhodobá záloha a vlastníků se individuálně nevyúčtovává. Je financován příspěvkem vlastníků, nyní ve výši 30 Kč/m2/měs, celkem ročně 10 216 tis. Kč. Podrobněji plánované výdaje uvádí plán oprav, který je samostatným předmětem hlasování vlastníků.
- Vlastní správní výdaje** jsou samostatnou částí rozpočtu společenství. Financují se z krátkodobé zálohy, do které vlastníci přispívají rovným dílem ve výši **1, 622 tis. Kč** za každou jednotku ročně. Každoročně se tato záloha vlastníků vyúčtovává.

Rozpočet společenství bude předmětem rozhodnutí vlastníků hlasováním

4. Závěr

Do roku 2025 vstoupilo naše společenství již bez úvěrů a bez závazků po lhůtě splatnosti. 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,

výměna vstupních dveří z terasy, vykradený sklad v pronajaté místnosti, atd). Škody, hrazené z prostředků SVJ, zde přesáhly 0,5 mil Kč.

Velice se rozmáhá pouliční vandalizmus, zejména čmárání po domech. Policie a orgány místní správy jej stále tolerují, možnosti pojišťoven nejsou nekonečné. Bude to čím dál větší zátěž fondu oprav. Ani možnosti FO ale nejsou neomezené

Dalším velkým tématem, které si vyžádalo velkou pozornost mimo obvyklou problematiku provozu a oprav našich domů, byl záměr investora postavit dům v parku mezi našimi domy a Magnitogorskou, kde se náš výbor stal organizátorem petice našich vlastníků a dalších dotčených občanů za zabránění této stavbě. Vedle své práce ve výboru se tomu věnuje zejména naše místopředsedkyně paní Hana Nekolová, které za to patří velký dík.

S ohledem na nevělu vlastníků, současnou situaci a všeobecné zdražování nebudeme nyní navrhopvat zvýšení poplatku do FO. To zatím řešíme úsporami, přibrzděním aktivit v oblasti rekonstrukcí a redukcí plánu oprav v nejbližším desetiletí.

Nicméně dlouhodobě udržovat, opravovat a rekonstruovat stavby našeho rozměru a stáří za příspěvek do FO na úrovni 30 Kč/m2/měs nelze.

Vážení vlastníci a sousedé, dovolu,te, 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. Věřím, že takový Bude náš záměr i v letech budoucích.

V Praze, 14.5.2025

Vladimír Zasadil v.r., předseda výboru

Hana Nekolová v. r., místopředseda výboru