

Zpráva o činnosti výboru SVJ Dědinova 2006-8 pro SV konané 20.10.2021

Výbor pracuje ve složení Jan Hubínek, Martin Sedlák a Jozef Pristač od 16.01.2020.

Výbor jedná pravidelně, v předem oznámených termínech a podle potřeby. Jednání výboru se zúčastňuje člen kontrolní komise Jiří Vlček.

Aktivity, které výbor zajišťuje pravidelně:

- kontrola hospodaření SVJ, kontrola došlých faktur, pravidelných plateb a inkas, souhlas s účetními operacemi správce na provozním účtu SVJ, kontrola bankovních výpisů a předávání správci;
- kontrola úhrad záloh na služby (nájemného), přeplatků a nedoplatků, upomínání, vymáhání, kontrola úhrad za pronajaté nebytové prostory, upomínání;
- odečty na poměrových měřidlech topení, na vodoměrech a elektroměrech, rozpočet a vyúčtování podle naměřených hodnot;
- průběžná stavební údržba objektu;
- servis výtahů a jiných technických zařízení objektu, pravidelné revize;
- úklid společných prostor, úklid kontejnerového stání, výměna vadných odpadových nádob, likvidace nevhodně uloženého odpadu, pravidelné čištění výtahů;
- spolupráce s SBD Pokrok ve funkci smluvního správce;
- kontrola účetních podkladů od správce v pravidelných intervalech, pravidelné roční vyúčtování záloh pro vlastníky;
- údržba společné televizní antény;
- příprava shromáždění vlastníků;
- komunikace s vlastníky servis pro jejich potřeby (klíče od vchodu, právní rady, řešení údržby nebo rekonstrukce bytu);
- správa společných prostor ve zvláštním užívání (kolárny, sklad materiálů);
- sezónní údržba domu (preventivní prohlídky a opravy, úklid sněhu).

Aktivity, které výbor zajistil v uplynulém období individuálně:

- stanoviska dotčených orgánů pro revitalizaci objektu, jednání s architektem MČ Praha 11;
- uzavření smlouvy o dílo s dodavatelem revitalizace;
- uzavření smlouvy o bankovním úvěru pro financování revitalizace;
- dohled nad průběhem revitalizace objektu, podrobnosti viz dále;
- jednání o provedení žaluzií a rolet, zábradlí a zasklení lodžii apod.;
- jednání o vypořádání důsledků revitalizace na sousedních pozemcích;
- uvedení okolních pozemků do původního stavu;
- mimořádný úklid znečištění od probíhající revitalizace;
- vypořádání oprav poškození, vad, nedodělků v bytech a společných prostorech;
- zvýšená dezinfekce společných prostor kvůli pandemii Covid;
- sběr a aktualizace kontaktů na osoby žijící v domě;
- změna registrovaných údajů na obchodním rejstříku, registrace změn členů výboru v bankách;
- oprava a seřízení výtahů podle výsledků odborných prohlídek.

Další informace:

- SVJ nemá žádné vlastní zaměstnance kromě statutárních orgánů;
- služby, vykonávané dodavatelsky jsou: úklid, správce, revize, inspekce, údržba zeleně;
- služby, vykonávané na DPP/DPČ jsou: údržba objektu.

Předmětem údržby objektu jsou:

- téměř denní kontrola společných prostor domu, včetně střechy a jejího úklidu,
- kontrola, seřizování a případné drobné opravy vchodových dveří, opravy zámků, resp. vložek u vchodových a dalších dveří v domě,
- odnášení odpadu z chodeb do kontejneru,

- úklid nepořádku kolem kontejnerů,
- kontrola hasicích přístrojů,
- kontrola osvětlení, opravy stmívačů na chodbách, opravy zvonků;
- drobné opravy na ventilech ústředního topení a vodovodních rozvodech i v bytech,
- zavírání oken na chodbách apod.

Výbor informuje, v souladu s usnesením dřívějšího SV, že za uplynulé období nebyla uzavřena žádná nová jednorázová dohoda o provedení práce nebo o pracovní činnosti.

REVITALIZACE

Od listopadu 2020 do ledna 2021 výbor vedl mnoho jednání k dokončení výběru zhotovitele pro revitalizaci objektu. Vítězem se stala firma Ing. Ilya Herain, s níž pokračovala jednání o smlouvě o dílo, jejíž text a podmínky navrhl, projednal a prosadil výbor. To se později ukázalo jako klíčové pro úspěšnou realizaci revitalizace. Se zhotovitelem byly také projednány podmínky zplnomocnění pro jednání s úřady a sousedními objekty o pronájmu a použití okolních pozemků pro účely stavby.

Souběžně výbor vybíral dodavatele na služby technického dozoru stavebníka (investora) a dozoru BOZP (bezpečnosti a ochrany zdraví při práci). Vítězem se stala firma AWAL BD s.r.o. S firmou byla uzavřena příkazní smlouva.

Výbor jednal s vybranou Českou spořitelnou, a.s. o poskytnutí úvěru pro financování revitalizace za podmínek schválených posledním SV. Smlouvu a smluvní podmínky si v zásadě diktovala banka, výbor ale vyžádal jednoznačné upřesnění podmínek poskytnutí a splácení úvěru a zjednodušení procesu předkládání dodavatelských faktur.

Proces byl zahájen předáním staveniště 05.03.2021. Samotná realizace byla zahájena 15.03.2021 návozem zázemí stavby a stavbou lešení kolem objektu.

Stavba probíhala podle projektu a odsouhlaseného harmonogramu, s drobnými časovými odchylkami. Výbor řešil průběžně drobné odchylky od projektu podle skutečného stavu objektu, který se odhalil postupem stavby, případně podle aktuální dostupnosti stavebních materiálů a služeb. Průběžně byly výborem hodnoceny vícepráce a méněpráce, byla sledována činnost stavby, TDS a BOZP, byly pečlivě sledovány a kontrolovány soupisy prací k měsíční fakturaci, byla zajišťována jejich úhrada z účtů SVJ a později také z úvěru. Přiměřeně často a průběžně byly činnost výboru a stav financí kontrolovány kontrolní komisí.

V průběhu stavby bylo výborem konáno 25 kontrolních dnů velkého rozsahu a mnoho (>30) dalších průběžných individuálních kontrol a jednání. Stavba byla také pod dohledem orgánů státní správy a pražského magistrátu. O průběhu stavby byly denně pořizovány záznamy do stavebního deníku (3 knihy) a byla pořizována fotodokumentace.

Hlavní práce zhotovitel revitalizace ukončil 06.08.2021. K protokolárnímu předání staveniště zpět SVJ došlo 08.09.2021, se soupisem vad a nedodělků, z nichž nic nebránilo užívání objektu. Následně 22.09.2021 byl podepsán protokol o odstranění většiny vad a nedodělků, ty přetrvávající jsou způsobeny dosud probíhající výrobou příslušenství (zasklení lodžii) a nedostupností některých vybraných materiálů. Předpokládaným termínem kompletního dokončení celé revitalizace je první týden listopadu 2021. Uzavření a konečné finanční vyrovnání by mělo nastat do konce září 2022, viz dále.

SV konané per rollam 10.-25.11.2020 schválilo provedení revitalizace v celkových nákladech, vyjma nákladů na zřízení a vedení úvěru, **## 000 000 Kč** včetně DPH. Tato částka vznikla součtem zaokrouhlené nabídkové ceny **## mil**, plus ve stavebnictví obvyklé vícepráce do 30%, tedy **### mil**, plus náklady na technický dozor a ostatní přímo související položky.

Totéž SV schválilo uzavření smlouvy na poskytnutí úvěru od České spořitelny, a.s., ve výši **## 000 000 Kč**, s pevnou úrokovou sazbou 1,15% ročně a se splatností 60 měsíců, se zajištěním formou zástavy pohledávek z běžného účtu u České spořitelny, včetně blokace 2 až 6 měsíčních splátek úvěru. Parametry úvěru se povedlo sjednat podle tohoto zadání, počet blokových splátek se povedlo omezit na 3, podařilo se i domluvit nedočerpání úvěrového rámce bez jakýchkoli penalizací.

Slovní zhodnocení revitalizace:

Během revitalizace jsme nemuseli řešit žádnou mimořádnou situaci, například úmrtí, úraz, poškození životního prostředí, významnou majetkovou škodu, kriminální čin apod. Velké díky patří zejména panu Sedlákově, který dohlížel každý den na zamykání domu, úklid stavebního nepořádku a na skládání materiálu kolem domu.

Výbor chce poděkovat všem vlastníkům a sousedům, kteří se (někdo dříve, někdo později, ale nakonec všichni) byli ochotni přizpůsobit náročným podmínkám stavby, strpěli hluk, nečistotu, práci o víkendech atd., čímž také přispěli k úspěchu celé akce.

Výbor ještě dodatečně děkuje členům předchozího výboru SVJ panu Korandovi a paní Kittlerové, kteří se zasloužili o přípravné fáze, zahajující proces revitalizace.

Spolupráce se zhotovitelem jako celkem i s jeho vedením, pány Herainem a Štěpánkem, byla korektní a průběh stavby hodnotíme velmi kladně a dalo by se říci „nad očekávání dobře“. Zhotovitel prokázal svoji odbornost, dlouholetou zkušenost a také pro zákazníka orientovaný přístup, spočívající v ochotě neprodleně problémy řešit, poradit či vysvětlit, hledat nejlepší nebo v konfliktních bodech kompromisní řešení.

S technickým dozorem, zejména pány Kyndlem a Voříškem, byla spolupráce také velmi dobrá. Dodavatel plnil svoje závazky a povinnosti a výrazně přispěl k odvedení kvalitní práce zhotovitele i k řešení některých technologických potíží, které se vyskytly.

Výboru se povedlo vyjednat se zhotovitelem méněpráce v objemu vyšším, než byly zhotovitelem nárokovány a zdůvodněné vícepráce, které nešlo odmítnout. V souvislosti se změnami globálního trhu a jeho dopadů na stavebnictví, již od března 2021, a zejména pak od května 2021, byl všemi subdodavateli vyvíjen enormní tlak na stanovení vyšších cen materiálu i práce, což ale výbor dokázal eliminovat mimo jiné díky správně postavené smlouvě o dílo. Oba tyto přístupy přispěly k výbornému výsledku celé akce, viz následující bilance.

Záruční doba zhotovitele vůči SVJ činí:

24 měsíců (2 roky) na výrobky, příslušenství a součásti díla, které nejsou stavbou (např. světelné zdroje, pohyblivé a točivé elementy strojních zařízení), nátěry kovových konstrukcí (původních součástí stavby),

60 měsíců (5 roků) na zasklení, povrchové úpravy kovových konstrukcí (nových),

84 měsíců (7 roků) na zámečnické konstrukce,

120 měsíců (10 roků) na fasádu, střechu (její modifikované části) a ostatní části celého díla.

Záruka se nevztahuje na případné poškození z důvodů stojících na straně SVJ a na škody způsobené nevhodným užíváním díla, vyšší mocí nebo neoprávněným jednáním třetích osob po jeho předání. Záruka se nevztahuje ani na běžné opotřebení.

Konečná bilance se zhotovitelem:

Cena podle smlouvy o dílo se zhotovitelem: ## 992 489 Kč
Cena zhotovitele včetně více a méněprací ## 832 976 Kč
Dosažená bilance - 159 513 Kč

Konečná bilance s TDS a BOZP:

Celková cena fakturace TDS a BOZP: ### 629 Kč

Konečná bilance úvěrového účtu:

Schválený úvěrový rámec: ## 000 000 Kč
Celkem čerpáno z úvěru ## 672 412 Kč
Dosažená bilance - 2 327 588 Kč
Dosud zaplacené splátky úvěru: 23 864 Kč

Konečná bilance přímých nákupů SVJ:

Celková cena za výrobu a dopravu sušáků: 76 148 Kč
Celková cena za mimořádný úklid: 9 000 Kč

Konečná bilance revitalizace:

Cena zhotovitele včetně více a méněprací	## 832 976 Kč
Celková cena fakturace TDS a BOZP:	188 629 Kč
Celková cena za výrobu a dodávku sušáků:	76 148 Kč
Celková cena za mimořádný úklid:	9 000 Kč
Celkem náklady	## 106 753 Kč
Schválené náklady revitalizace rozhodnutím SV	## 000 000 Kč (-)
Konečná bilance revitalizace	- 7 893 247 Kč

Stav bankovních účtů SVJ k 30.09.2021 cca **## 852 750 Kč****Následující finanční operace, které souvisejí s revitalizací:**

Fakturace zhotovitele za říjen 2021	84 328 Kč (-)
Uvolnění části zádržného (říjen 2021)	241 249 Kč (-)
Uvolnění části zádržného (duben 2022)	##0 000 Kč (-)
Uvolnění části zádržného (září 2022)	241 249 Kč (-)
Měsíční příspěvek do dlouhodobé zálohy	282 860 Kč
Měsíční splátka úvěru 30.11.2021 - 31.10.2025	223 149 Kč (-)
Odkup pozemků MHMP	350 000 Kč (-)

OSTATNÍ

Výbor SVJ děkuje kontrolní komisi a zejména neaktivnějšímu členu, panu Vlkovi, za účast na schůzích výboru a při sledování revitalizace.

Výbor děkuje i správci SBD Pokrok za pomoc před uzavřením smlouvy o úvěru a pak jmenovitě panu Vlasákovi za podporu ve vedení účetnictví, proplácení dodavatelských faktur a udržení plynulého toku financí.

Žaluzie pro garsonky byly nakonec nainstalovány všem vlastníkům, ač původně se jevil omezený zájem. Napájení žaluzií je provedeno ze společných prostor, ale vzhledem k minimálnímu instalovanému výkonu pro pohon žaluzie a minimální četnosti použití, nebude to mít žádný podstatný dopad na spotřebu a rozúčtování nákladů. Ovládání je individuální, s výjimkou výskytu silného větru, kdy při detekci rizikových parametrů čidlo automaticky uvede žaluzie do zatažené polohy, nezávisle na vůli uživatele bytu. Následný pozáruční servis žaluzií je již záležitostí vlastníka bytu.

Zasklení lodžie bylo/bude nainstalováno všem vlastníkům, v jednotném provedení s oboustranným větráním. Následný pozáruční servis zasklení je již záležitostí vlastníka bytu.

Rolety na severozápadní straně nebyly součástí dodávky při revitalizaci. Se zájemci o jejich instalaci byl na třech společných schůzkách domluven standard pro jejich provedení, který je od schválení SV závazným pro všechny další instalace, viz samostatný bod jednání SV. Instalace je individuální, případné napájení elektrického pohonu je z bytové elektrické instalace, pořízení i údržba jsou záležitostí vlastníka bytu.

Výbor prosí vlastníky i uživatele bytů, aby svým chováním a jednáním pomohli udržet nový a bezvadný stav domu co nejdéle. Případná poškození oznamujte výboru.

Pokud budete svědky poškození fasády sprejery nebo jiným podobným způsobem, volejte ihned policii 158 nebo 156 a pokuste se z bezpečné vzdálenosti pořídit nějakou fotografii nebo video nahrávku. Nepouštějte se do osobních kontaktů s pachateli.

Výbor na tomto SV navrhuje úpravu stanov SVJ, která reaguje na obecnou pandemickou situaci, viz samostatný bod jednání SV.

Každý rok SV schvaluje „Podklad pro stanovení záloh ... pro rok 2022“, viz samostatný bod jednání SV. Návrh v podkladech pro shromáždění vzešel ze stavu před několika týdny. Události posledních dnů, kdy se předpokládá dříve neočekávané navýšení cen energií, může mít dvě řešení:

- a) po diskusi na SV budou navýšeny položky 8, 16, 17, nebo
- b) bude schválen původní návrh, ale bude nutné pečlivě sledovat, zda zálohy pokrývají faktury dodavatelů.

Za výbor SVJ, Jan Hubínek, 20.10.2021

Poznámka:

Pro zveřejnění na internetu jsou některé ceny maskovány znaky ### kvůli zachování obchodního tajemství dodavatelů, které bylo zakotveno ve smluvním vztahu s nimi. Kdokoli z vlastníků může požádat o nahlédnutí do nezamaskované verze dokumentu (zaslání na mail, evidovaný pro styk s vlastníkem).