

Zpráva o činnosti výboru SVJ Dědinova 2006-8

pro SV konané 21.09.2022

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, aktualizace úrovně nájemného;
- 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:

- jednání s dodavatelem revitalizace, reklamace záručních vad a asistence u jejich odstranění;
- sledování smlouvy o bankovním úvěru pro financování revitalizace, povinné dokládání stavu hospodaření SVJ podle smluvních podmínek, převody mezi účty;
- jednání o vypořádání důsledků revitalizace na sousedních pozemcích;
- 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;
- údržba registrovaných údajů na obchodním rejstříku, registrace změn členů výboru v bankách;
- opravy a seřízení výtahů podle výsledků odborných prohlídek;
- oprava fasády poškozené ptactvem;
- opakované vyklizení uložených předmětů ze společných prostorů a únikových cest.

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,

- čištění výtahů a rohoží;
- kontrola osvětlení, opravy stmívačů na chodbách, opravy zvonků;
- drobné opravy na ventilech ústředního topení a vodovodních rozvodech i v bytech,
- zavírání oken na chodbách,
- hubení plevelů v dlažbě a na cestách kolem domu, čištění odtokových žlabů, opravy schodnic 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

Výbor zajistil samostatně, a poté i za účasti zhotovitele, prohlídku celého díla, následně reklamoval zjištěné drobné vady a domluvil harmonogram jejich odstranění.

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.

Po odstranění vad a nedodělků bude splatná poslední část zádržného ve výši **259 648,78 Kč** včetně DPH. Tím bude uzavřeno vypořádání se zhotovitelem.

Výše nesplaceného úvěru z revitalizace k 31.08.2022 činí **8 535 197,05 Kč** z původní hodnoty čerpaného úvěru 10 672 412 Kč. Na splácení úvěru dáváme každý měsíc 223 149 Kč.

HOSPODAŘENÍ SVJ

Stav bankovních účtů SVJ k 31.08.2022 **11 371 231 Kč**

Podrobnosti k hospodaření jsou předmětem jiných bodů jednání a samostatných podkladů.

OSTATNÍ

1)

Výbor SVJ děkuje kontrolní komisi a zejména neaktivnějšímu členu, panu Vlčkovi, za účast na schůzích výboru a za efektivní a korektní spolupráci s výborem.

2)

Výbor děkuje i správci SBD Pokrok, jmenovitě pánům Vlasákovi a Vágnerovi, za účinnou podporu ve vedení účetnictví, proplácení dodavatelských faktur, udržení plynulého toku financí a za péči v rámci výkonu mandátní smlouvy.

3)

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.

4)

Každý rok SV schvaluje „Podklad pro stanovení záloh ... pro rok 2023“, viz samostatný bod jednání SV. Návrh v podkladech pro shromáždění vzešel od SBD Pokrok z vyhodnocení loňského roku a aktuálních informací. Vzhledem k inflaci a pohybu cen energií, všichni by měli očekávat i možnost, že ani tyto odhady nebudou přesné a ve vyúčtování za rok 2023 očekávat nedoplatky v řádu tisíců korun.

Podobné to může být na jaře 2023, při vyúčtování za letošní rok, protože při stanovení podkladu pro 2022 jsme nikdo netušili, k jakému vývoji dojde. Ve vyúčtování za rok 2021 mělo přeplatek pouze 22% vlastníků, za rok 2022 to bude pravděpodobně ještě méně.

Stále platí, že pokud si někdo z vlastníků chce vytvořit rezervu ke konečnému vyúčtování, může si individuálně domluvit zálohy vyšší než mu budou vyměřeny správcem k 01.1.2023.

5)

Výbor hodnotil i situaci ve vztahu k dodavateli tepla, Pražské teplárenské, a.s. Současný dodavatel je si vědom svého postavení a naší závislosti na něm, takže s ním nelze vést souboj o cenu. Jsme podle potřeby v kontaktu s provozním technikem SBD Pokrok, který vyjednává ze silnější pozice správce mnoha objektů. U něj jsme si ověřili, že náš tarif i cena odpovídají nastavení u ostatních spravovaných objektů a nejsme nijak znevýhodněni.

Od roku 2020 byly dodavatelem ceny několikrát upraveny, podle změn legislativy se měnil i způsob fakturace, není již rozdíl ceny tepla za vytápění a za ohřev vody, obě položky mají stejný tarif. Cena fakturace za první pololetí 2022 byla 786 Kč/1GJ, což odpovídá tarifu v ceníku PT, a.s. od 01.12.2021. PT, a.s. podle ceníku od 01.07.2022 fakturuje již 877 Kč/1GJ. Jistě sledujete média a víte, že to ještě pravděpodobně nebude cena konečná. Výbor nepovažuje za vhodné vybírat jiného dodavatele, protože de facto žádný další neexistuje, šlo by pouze o prostředníka ve vztahu k dodávkám z PT, a.s.

Ze stanoviska technika SBD Pokrok, pana Amchy, vybíráme:

Aktuálně řeším odběrové diagramy pro rok 2023. Dále s teplárnou řeším způsob získání úsporného tarifu pro domy ve správě tak, aby jednotlivá SVJ dotaci nezmeškala a zároveň nemusela o příspěvek žádat samostatně. Zatím se čeká na prováděcí předpis, který by měl upřesnit požadované údaje, zda bude vytvořen nějaký formulář apod. Co se týče ceny tepla pro příští rok, tak tu ovlivnit nemůžeme my ani nikdo jiný. PT ceník předkládá k odsouhlasení na ERÚ a poté je ceníková cena platná pro všechny odběratele bez výjimek. Do tvorby ceny zasahovat nemůžeme. Jinak s teplárenskou máme nastaveny poměrně dobré vztahy. Bonusem pro "naše ovečky" jsou minimálně upřednostnění řešení vzniklých problémů, rychlá komunikace i zpětná vazba atd. Sjednat dodávky tepla za nižší ceny, než jsou ceníkové, bohužel nelze.

6)

V domě proběhla jakási kritická kampaň proti práci výboru. Výboru SVJ ani kontrolní komisi nebyly dokumenty doručeny, nicméně s obsahem jsme seznámeni. Chceme se jen stručně vyjádřit takto:

Obsah dokumentu je v mnoha ohledech nepravdivý, nepracuje se správnými čísly a autor se staví do role obhájce práv jiných vlastníků, aniž by k tomu měl jakýkoli mandát.

Výbor v pozvánce na SV vyzývá k udělení zplnomocnění naprosto korektně, pro libovolnou osobu, na nikom si nevynucuje udělení pro členy výboru. Pokud tedy má výbor určitý objem pověření k zastupování, je potřeba to vnímat jako důvěru, kterou výbor má. Udělení zplnomocnění komukoli je také nutností, aby shromáždění bylo usnášeníschopné.

Pokud má někdo výhrady k práci výboru, má možnost přijít k osobnímu jednání v uveřejněných termínech schůzí výboru, případně požádat o jednání v jiném termínu, podle potřeby si i vyžádat přítomnost členů KK.

Děkujeme za pozornost.

Za výbor SVJ, Jan Hubínek, 21.09.2022