

Zpráva o činnosti výboru SVJ Dědinova 2006-8

pro SV konané 26.10.2023

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 nejčastěji člen kontrolní komise Milan Žížka, případně jej střídají ostatní členové KK.

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);
- údržba a provoz internetových stránek společenství.

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;
- vypořádání oprav poškození, vad, nedodělků v bytech a společných prostorech;
- sběr a aktualizace kontaktů na osoby žijící v domě;
- údržba registrovaných údajů na obchodním rejstříku;
- opravy a seřízení výtahů podle potřeby a výskytu poruch (lana v č. 2007, led závora v č. 2006);
- opakovaný odvoz odložených nákupních vozíků;
- opakované vyklizení uložených předmětů ze společných prostorů a únikových cest.

Další informace:

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

Předmětem údržby objektu jsou:

- téměř denní kontrola společných prostor domu;
- kontrola, seřizování a případné drobné opravy vchodových dveří, opravy zámků, resp. vložek u vchodových a dalších dveří v domě,
- kontrola hasicích přístrojů,
- kontrola a opravy osvětlení domu,
- drobná stavební údržba,
- drobná údržba na ventilech ústředního topení a vodovodních rozvodech.

Nad rámec těchto činností dále:

- odnášení odpadu z chodeb do velkokapacitního kontejneru,
- úklid nepořádku kolem kontejnerů,
- kontrola a úklid střechy,
- 14 denní kontrola výtahů včetně čištění dveřních pojezdových drah, a rohoží v kabinách;
- zavírání oken na chodbách,
- hubení plevelů v dlažbě a na cestách kolem domu, čištění odtokových žlabů, opravy schodů.

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

Výše nesplaceného úvěru z revitalizace k 30.09.2023 činí **5 725 611,08 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 30.09.2023 **11 608 722,22 Kč**

Stav hotovosti v pokladně SVJ k 30.09.2023 **7 242,00 Kč**

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

OSTATNÍ

1)

Výbor SVJ děkuje kontrolní komisi a zejména panu Žižkovi, za účast na schůzích výboru a za korektní spolupráci s výborem.

2)

Výbor děkuje i správci SBD Pokrok, jmenovitě pánům Vlasákovi (ekonomické oddělení) a Vágnerovi (ten právě končí svůj pracovní poměr na obvodní bytové správě), 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 bezvadný stav domu a výtahů 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 pořídít nějakou fotografii nebo video nahrávku. Nepouštějte se do osobních kontaktů s pachateli.

4)

Každý rok SV schvaluje „Podklad pro stanovení záloh“, 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 i v řádu tisíců korun.

Podobné to pak může být i v roce 2024, protože při stanovení podkladu záloh v těchto dnech se nedá přesně odhadnout, k jakému vývoji cen u energií a služeb dojde (například (ne)poskytnutí příslibené vládní dotace do teplárenství ve výši 17 miliard korun). Ve vyúčtování za rok 2022 mělo nedoplatek 51% vlastníků (za rok 2021 pouze 22%), kolik to bude za rok 2023, je těžké předvídat.

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 01.01.2024.

5)

Výbor hodnotil i situaci ve vztahu k dodavateli tepla, Pražské teplárenské, a.s. Náš tarif i cena odpovídají nastavení u ostatních spravovaných objektů a nejsme nijak znevýhodněni.

Po revitalizaci objektu jsme upravili odběrové diagramy pro rok 2023 a zatím podle fakturace jde o nastavení správné, odpovídající snížené spotřebě po zateplení objektu. Sjednat dodávky tepla za nižší ceny, než jsou ceníkové, bohužel nelze, ani s podporou SBD Pokrok a jeho pozice významného odběratele.

6)

Výbor koná své schůze pravidelně, v předem oznámených termínech, podle potřeby i v mimořádných termínech. Každý vlastník má možnost přijít k osobnímu jednání v uveřejněných termínech schůzí výboru, případně požádat o jednání v jiném termínu, podle potřeby si i vyžádat přítomnost člena nebo členů KK.

Děkujeme za pozornost.

Za výbor SVJ, Jan Hubínek, 26.10.2023