

Zpráva výboru SVJ

Tato zpráva je vypracována jako materiál pro jednání shromáždění vlastníků konané dne 14.11.2018 v Modřanech. Zpráva zahrnuje výčet a stručný popis činností výboru od posledního shromáždění vlastníků dne 17.11.2017, do listopadu 2018 a stručné hodnocení stavu našeho SVJ, včetně návrhu potřebných činností a opatření pro další období.

Termín konání shromáždění a pozvánka

Letos se opět podařilo zajistit sál v KD Otava v termínu před koncem roku. Pozvánka na shromáždění včetně této zprávy byla vyvěšena na nástěnky ve vchodech a na webové stránky SVJ dne 14.10.2018, tedy měsíc před konáním shromáždění.

Hospodaření SVJ v roce 2017

Shromáždění vlastníků **obligatorně projednává zprávu o hospodaření SVJ za předchozí rok, tj. za rok 2017**, která bude přednesena v samostatném bodě. Hospodaření SVJ je podrobně popsáno ve standardních předepsaných dokladech, tj. roční účetní závěrka a výkaz položek nájemného (za celé SVJ). Tyto doklady jsou v originálech k dispozici u výboru SVJ a v dostatečném počtu kopií budou i přímo v místnosti shromáždění.

Pro úplnost chci připomenout, že minulé shromáždění schválilo zprávu výboru SVJ o hospodaření za rok 2016, a to včetně toho, že jsme nepenalizovali dodavatelskou firmu za zpožděnou dodávku střechy, protože tu situaci dodavatel nezavinil a SVJ nevznikla žádná škoda. Zpoždění se navíc netýkalo vlastní konstrukce střechy, ale jen zateplení atiky. Jinak jsme velice rádi, že po zateplení atiky při opravě střechy zmizely v domě případy kondenzace vlhkosti v bytech v posledním podlaží, což nám všem působilo nemálo starostí.

V souvislosti s hospodařením v roce 2017 musím zmínit **splácení úvěru 5,683 mil. Kč** na pořízení střechy v roce 2016. Na konci roku 2017 nám zbývalo splatit 3,728 mil. Kč, na konci roku 2018 nám tedy bude zbývat uhradit již jen cca 2,50 mil. Kč, viz výpis z účtu úvěru ve zprávě o hospodaření. Jinými slovy **v roce 2018 jsme již za polovinou splácení**.

Kromě zprávy o hospodaření za rok 2017 výbor SVJ předkládá i **předběžnou stručnou aktuální zprávu o hospodaření s finančními prostředky v roce 2018**:

Ke konci září 2018 jsme měli na obou účtech SVJ celkem částku **1.195 tis. Kč**. Z toho je ale cca 340 tis. Kč ještě nespotřebováno na výměnu vodoměrů a poměrových měřičů tepla, která (podle plánu oprav) musí proběhnout až na přelomu roku 2018/19 a dále je ještě nezapočítáno cca 97 tisíc za lino v jednom vchodu a 50 tisíc za promazání oken a konečně 500 tis. Kč jako naše rezerva na nečekané opravy. Naopak do konce roku ještě nějaké prostředky na účet přibudou. Kromě běžných úhrad za energie a služby, jejichž vyúčtování bude známo teprve po účetní závěrce za rok 2018, byly v tomto roce hrazeny splátky úvěru a opravy prováděné dle plánu oprav, viz dále.

Provedené opravy a akce v roce 2018

Výbor postupoval podle plánu oprav a záchovných činností schváleného minulým shromážděním vlastníků. Ten jsme museli dodržet, protože splácíme úvěr na střechu, viz dále. Nyní bych vyjmenoval ty nejdůležitější opravy a akce provedené v roce 2018:

Jednak jsme na základě smlouvy nechali firmu **PODA instalovat jejich optickou síť** pro internet a televizi (**pro SVJ zdarma**). V září 2018 začala firma nabízet vlastníkům své služby. Technickou výhodou je optická síť, která umožňuje do budoucna velmi vysoké rychlosti. Jinak je ale rozhodování na každém vlastníkově bytu v našem domě.

Dále jsme nechali provést **výměnu podlahových krytin na schodištích v celém domě**. Ve vchodech 3332 až 3333 měla být sice provedena až v roce 2019, ale výběr ve vchodech 3324-3326 se protáhnul až do poloviny května 2018, kdy výbor SVJ dostal podklady. Proto jsme



s firmou Resado udělali i vchody 3332-3333. Potom v srpnu a září 2018 proběhlo položení lina ve vchodech 3324-3326, firmou Podlahy Růžička. Tuto firmu hodnotím kladně, zejména kvůli jejich přístupu k práci a jejich ochotě. Výběr lina provedla paní Cihelková spolu s vlastníky ze vchodů 3324-3326. Podle tohoto výběru, který paní Cihelková předala výboru včetně podpisů vlastníků, nechal výbor SVJ provést opravu. Celkem tato akce (ve všech vchodech domu) stála 1 milion korun. Bude ale potřeba řešit způsob úklidu, viz samostatná příloha.

Koncem léta proběhlo také periodické promazání oken. Samozřejmě v průběhu roku probíhaly rovněž všechny povinné revize a kontroly. Podrobnosti sdělí pan Kulich.

Ještě jednu akci z plánu oprav na rok 2018 musím zmínit a to **povinné výměny poměrových měřičů topných nákladů v bytech a vodoměrů v bytech**. Jak jsme avizovali na shromáždění v minulém roce, výbor SVJ provedl výběrové řízení a vybral opět firmu Techem, protože je z dodavatelů nejlevnější při dobré kvalitě. V rámci této nové dodávky měřidel budou všechna měřidla s radiovým odečtem, tedy i vodoměry, takže při odečtu by se do bytů mělo vstupovat jen výjimečně. Přitom celková cena nových měřidel včetně montáže by měla být 336 tis Kč, takže je jen o 26 tis. Kč vyšší, než je uvedeno v plánu oprav. Proto se výbor rozhodnul pro radiové měřiče. Akce bude provedena na přelomu roku 2018-2019 tak, aby se daly provést všechny odečty. Proto je pravděpodobné, že bude částečně nebo zcela fakturována v roce 2019. Na nových měřidlech tepla bude již uplatněno zateplení střechy.

Plán oprav na rok 2019

Návrh plánu oprav na rok 2019 bude přednesen jako každoročně jako samostatný bod programu shromáždění a to včetně vyhodnocení oprav za rok 2017 a 2018, kde se prováděly jen nutné povinné revize (plyn, elektřina společných prostor) a výše uvedené akce.

Zatímco v roce 2018 jsme nechali provést opravy v celkové výši cca 1,2 mil. Kč, viz výše, v roce 2019 plánujeme na opravy pouze cca 180 tis. Kč. V roce 2019 plánujeme provést vlastně jen revize a nutné opravy: - revize PHP a PO, kontrola dotažení svorek v rozvaděčích, revize plynu v bytech a společných prostorech, ostatní drobné a neplánované opravy. Samozřejmě musíme také stále držet na účtu rezervu nejméně **500 tis. Kč** na nenadálé opravy.

Vize pro opravy do dalších let

V nadcházejícím období 2 a půl roku (tj. do poloviny roku 2021) musíme především splatit úvěr za opravu střechy. Znovu opakuji, že úvěr byl sjednán na pět let, na roční úrok, který činí pouze 1,2%, a také s možností mimořádných splátek. Řádná splátka úvěru je 103 tis. Kč měsíčně. Roční splátka úvěru tedy činí 1,24 mil. Kč. Úvěr jsme začali splácet v březnu 2016, bude tedy trvat do jara 2021, než jej definitivně splatíme.

V rozpočtu máme přitom nastaveno, že maximálně 80% fondu dlouhodobých záloh (fondu oprav) dáváme bance na splátky úvěru, a minimálně 20% máme jako rezervu a pro naše volné použití, což byla i podmínka úvěrové banky. Z výše uvedeného tedy plyne, že v nejbližších letech budeme dělat jen nezbytné zákonem předepsané revize a nezbytné běžné opravy.

Předpis úhrad vlastníka na rok 2019

Co se týče předpisu úhrad „nájemného“ na rok 2019, je nutné jako každý rok zohlednit aktuální ceny energií, ale hlavně splátky úvěru za opravu střechy. K tomu byl již v minulosti odsouhlasen měsíční příspěvek za byt do fondu oprav z 20,- Kč na metr čtvereční plochy bytu. Ostatní poplatky by měly zůstat zhruba ve stávající výši. Tabulka předpisu úhrad bude k dispozici na Shromáždění vlastníků a její schválená verze bude součástí zápisu ze Shromáždění.

Úpravy zeleně kolem domu

V minulých letech proběhly úpravy zeleně kolem domu. Protože se jedná o pozemky města Prahy, hledáme dohodu s MÚ Praha 12, (konkrétně s Úřadem životního prostředí). Kromě kácení vadných dřevin proběhla také výsadba křovin kolem vchodů 3327 až 3330 (tj. v ulici



Pertoldova). Další akce se zatím v letošním roce nepodařilo prosadit, měly by však proběhnout v roce 2019.

Ochrana osobních údajů

S ohledem na Obecné nařízení o ochraně osobních údajů (v originále General Data Protection Regulation, nebo jen GDPR) musel výbor SVJ učinit potřebné kroky. Naštěstí jsme měli podporu ze strany SBD Pokrok, který nejvíce spravuje naše (vaše) osobní data. Zejména vede evidenci vlastníků a vyúčtovává náklady za bydlení. Proto jsme podepsali s SBD Pokrok smlouvu o zpracování osobních údajů. Přesto ale i samo SVJ spravuje osobní data vlastníků i když v minimální míře. Proto i výbor SVJ vypracoval záznam o činnosti zpracování osobních údajů. Výbor SVJ však neuchovává žádná data vlastníků, kromě těch, která musí uchovávat ze zákona a kromě těch, která mu poskytnuli sami vlastníci.

Webové stránky SVJ www.svj-modrany-3324.cz

Na našich webových stránkách najdete podklady ke shromáždění včetně pozvánky, této zprávy výboru, zprávy o hospodaření, splácení úvěru, plán oprav, předpis úhrad na příští rok, případně další dokumenty. Dále tam najdete i zápisy ze shromáždění, stejně tak jako i dokumenty k opravě střechy a další informace. Webové stránky mají běžně dostupnou část, kde jsou nyní před schůzí shromáždění vyvěšeny dokumenty pro nadcházející shromáždění (pozvánka na shromáždění, tato zpráva výboru a další) a zápis z posledního shromáždění. Na části přístupné jen pod heslem najdete starší zápisy ze shromáždění a další informace.

Adresa na naše stránky je: www.svj-modrany-3324.cz.

Pro uvolnění přístupu na ostatní dokumenty SVJ si požádejte o přidělení hesla.

Upozornění výboru SVJ vlastníkům

- 1) Výbor upozorňuje vlastníky i družstevní nájemce, že je jejich povinností zajistit řádnou úhradu „nájemného“ dle nového předpisu pro rok 2019.
- 2) Výbor dále upozorňuje, že vlastníci bytů mají při údržbě bytů i řadu dalších povinností plynoucích ze zákona i stanov SVJ. Jedná se zejména o řádnou údržbu dalších částí jejich bytu, tj. např. zejména instalaci všech rozvodů vody v bytě, odpadů, elektřiny, plynu ve vlastněném bytě, ale i údržbu dalších částí bytu, např. okna, pokud si je nenechali hromadně vyměnit od SVJ.
- 3) Výbor SVJ dále upozorňuje, že vlastníci bytů jsou povinni hlásit výboru SVJ každou změnu vlastníka bytu (nebo nájemce) a to včetně kontaktu na něj.
- 4) Výbor SVJ upozorňuje, že v případech, kde nebude v bytech vyměněn vodoměr z důvodů nepřístupnosti nebo z jiných důvodů na straně vlastníka bytu, může být vlastník ze zákona penalizován až do výše 250% průměrné spotřeby.
- 5) Výbor SVJ upozorňuje, že každý vlastník by měl ve svém vlastním zájmu mít připraveny a trvale dostupné kontakty na své sousedy, zejména na sousedy nahoře, a to pro případy vytopení bytu a jiné události, kdy už může být pozdě začít shánět telefony.

V Praze dne 10.10.2018

Za výbor SVJ připravil: A.Trdý,

Vyvěšeno na internet a nástěnky ve vchodech dne 14.10.2018
Podle stanov SVJ nejpozději 14 dní před konáním shromáždění.

