

Zpráva o činnosti výboru SVD Petýrkova 1948, Praha 4 ke dni 20.06.2019

Běžná činnost

Během roku byla prováděna běžná činnost výboru, včetně povinných hlášení a přiznání.

Byly prováděny drobné provozní opravy a zásahy:

- oprava osvětlení na chodbách
- oprava vnitřních dveří v přízemí
- oprava vchodových dveří a seřizování zavíračů
- výměna zárážek dveří

Výbor jednal s dodavatelem úklidových prací o způsobu provádění úklidu a zejména o likvidaci vody z úklidu. Nemělo by už docházet k vylévání do zeleně kolem domu.

Pokračuje praxe, že výbory SVD/SVJ jsou atakovány požadavky z MČ Praha 11, aby zajistily úklid u kontejnerových stání. Výbory sousedů již provedly úklid na svoje náklady objednanou službou a uvažují o tom, že by se takový úklid opakovaly pravidelně. V té souvislosti obdržel náš výbor žádost, zda se bude na nákladech podílet, což zatím odmítl. Jednání bude zřejmě pokračovat.

Technické revize domu a zařízení

Výbor v objektu zajišťuje a umožňuje všechny pravidelné a předepsané kontroly a revize, nutné ze zákona nebo z provozních důvodů, zejména pro:

- výtah
- požárně bezpečnostní zařízení
- elektroinstalace společných prostor

U výtahu jsme byli nuceni objednat opravu opotřebovaných tlačítek v přízemí a pro volbu přízemí. Na výtahu byla provedena povinná inspekční prohlídka po třech letech provozu, s dobrým výsledkem.

Kontrola požární bezpečnosti

Poslední pravidelná kontrola proběhla 20.05.2019. Byly zkontrolovány suchovody a hydranty. Byla provedena periodická kontrola hasicích přístrojů.

Žádáme spolubydlící, aby nepoškozovali zelené tabulky, označující únikovou cestu, a pokud by je našli na zemi, aby je vhodili do schránky výboru v přízemí.

Výměna vodoměrů

Na podzim roku 2019 bude nutné provést výměnu vodoměrů na teplou vodu. Výbor provedl předvýběr přístrojů a musí ještě projednat možný termín realizace s dodavatelem. Předpokládá se listopad – prosinec 2019.

STA – společná televizní anténa

Rozvody STA sdílíme se sousedními objekty. Zdroj signálu je na sousedním objektu, který se také stará o údržbu. V rozvodu je zaveden plnohodnotný signál DVB-T2.

Bylo zjištěno a referováno již minule, že v našem domě některé byty nemají plnohodnotný signál. Výboru se nepovedlo tento problém efektivně řešit, takže je nadále veden jako aktuální úkol k řešení. Nikdo z vlastníků nereklamoval absenci signálu v STA jako vážný problém.

Revitalizace objektu

Pojednání o revitalizaci je uvedeno samostatně v další části této zprávy.

Hospodaření SVD v roce 2018

PŘEHLED HOSPODAŘENÍ SVJ PETÝRKOVA 1948 ZA OBDOBÍ 1-12/2018

FOND OPRAV		NÁKLADY FO		PŘEDPIS	
stav k 1.1.2018	4 426 175,11	oprava STA	6 584,00	voda	249 925,00
předpis 1-12/2018	771 420,00	údržba domu	950,00	osvětlení	26 910,00
čerpání nákladů	-33 433,08	oprava měřidel	1 294,00	teplo	622 514,00
exekuce Nevřela	14 218,40	oprava výtahu	24 605,08	odpad	47 610,00
stav k 31.12.2018	5 178 380,43	celkem	33 433,08	úklid	45 540,00
				výtah	39 644,00
				správa	66 960,00
BĚŽNÝ ÚČET				pojištění	25 296,00
stav k 1.1.2018	4 349 247,61			odměny	222 480,00
stav k 31.12.2018	5 124 337,18			režie	10 800,00
				fond oprav	771 420,00
				celkem	2 129 099,00
REŽIE		POJIŠTĚNÍ			
předpis 1-12/2018	10 800,00	předpis 1-12/2018	25 296,00		
doména	-1 001,00	čerpání	-36 447,00		
poplatek sipo	-3 715,80	stav k 31.12.2018	-11 151,00	nedopl.do vyúč.služeb 2018	
poštovné	-927,00				
květiny	-363,00	ODMĚNY			
bankovní poplatky	-2 526,00	předpis 1-12/2018	222 480,00		
kontrola PO	-3 386,00	čerpání	-229 460,00		
kancelářské potřeby	-91,80	stav k 31.12.2018	-6 980,00	nedopl.do vyúč.služeb 2018	
nedoplatek bude	-1 210,60				
předmětem vyúčt.		SPRÁVA			
služeb za rok 2018		předpis 1-12/2018	66 960,00		
		čerpání	-67 872,00		
		stav k 31.12.2018	-912,00	nedopl.do vyúč.služeb 2018	

Z dlouhodobé zálohy (fondu oprav) čerpáno 33 433 Kč
Dlouhodobá záloha (fond oprav) k 31.12.2018 5 178 380 Kč
Stav běžného účtu k 01.01. / 31.12.2017 4 349 248 Kč / 5 124 337 Kč

Vyúčtování 2018 a dlužníci

Vyúčtování za rok 2018 bylo rozesláno vlastníkům před 30.04.2019. Nikdo se proti vyúčtování neodvolal (výbor o tom nebyl informován). Do 31.05.2019 byla lhůta pro splacení nedoplateků, kterou ne všichni dlužníci dodrželi. Správce tedy provedl urgence a písemné upomínky, které vedly k tomu, že část dlužných nedoplateků je již k dnešnímu dni uhrazena (po 01.06.2019).

Přeplatky z vyúčtování byly převedeny na bankovní účty vlastníků 31.05.2018, s výjimkou jednoho bytu, na kterém byl v dubnu evidován nedoplatek na zálohách vyšší než přeplatek.

Výbor má k dispozici aktualizovaný přehled o dlužnících k 31.05.2019. Poslední stav, po vyhodnocení bankovního výpisu k 15.06.2019 je tento:

nedoplatky: 11965 + 1762 + 357 + 7796 = **21 880 Kč** (stav z vyúčtování byl 44 456 Kč)

přeplatky: 3190 + 45 + 2294 = **5 529 Kč** (stav z vyúčtování byl stejný)

Správce i výbor SVD režim úhrad sledují a podle potřeby s vlastníky jednají.

Odměny výboru SVD

Výbor na SV podá ústně informaci k nerovnoměrnému čerpání odměn výboru. Podrobnosti nelze písemně uvádět kvůli ochraně osobních údajů.

Pojištění objektu

V únoru 2019 obdržel výbor dopis od společnosti Allianz s návrhem na pokračování pojištění domu za 29 780 Kč, když předchozí rok byla platba ve výši 36 447 Kč. V březnu se pokusil pan Hroneš získat konkurenční výhodnější nabídku, ale neuspěl. V dubnu se pokusil pan Hubínek o srovnávací kalkulaci pojištění u ČP, ale lepší nabídku ve srovnatelných parametrech také nezískal. Výbor proto rozhodl, v pojištění u společnosti Allianz pokračovat a před výročím smlouvy 08.04.2020 znovu poptat konkurenční nabídky.

Orgány společenství

Výbor SVD pracuje od minulého shromáždění ve stejném složení, podle volby provedené na minulém shromáždění: Jan Hubínek, Tomáš Balažic, Petr Hroneš.

Na přelomu dubna a května 2019 bylo provedeno hlasování per rollam o jediné kandidátce na funkci revizora SVD, která nahradila předchozí revizorku po jejím odstoupení. Dne 12.05.2019 bylo potvrzeno, po vyhodnocení došlých hlasovacích lístků, že revizorkou byla zvolena paní Váchová, a oznámení bylo vyvěšeno v domě a na webu SVD.

Správce objektu

S dlouholetým správcem našeho objektu, Stanislavou Hazlbauerovou (SH správou) je výbor spokojen. Komunikace je na dobré úrovni a výbor dostává podklady, které potřebuje a vyžaduje, průběžně i příležitostně. Správce dodržuje nastavená pravidla informování o dlužích, upomínkách a vymáhání. Výbor tedy neuvažuje o změně správce.

Revitalizace objektu

Výbor podle zadání minulého SV pokračoval v jednání se sousedními SVJ o společném postupu. V průběhu podzimu 2018 byly nadefinovány požadavky, podle kterých měl být projekt zpracován. V tomto období oznámilo SVJ Petýrkova 1947, že nadále nemá zájem na úplné revitalizaci objektu, ale pouze zúčastnit se a podílet se na nákladech revitalizace střechy. Další jednání pak pokračovala již jen za SVD Petýrkova 1948 a SVJ Petýrkova 1946.

V prosinci bylo dokončeno zadání pro projektanta a byli vybráni dva zpracovatelé projektu, jeden na projekční část, druhý na fázi jednání s úřady a na budoucí pomoc s výběrovým řízením na dodavatele. Počátkem ledna 2019 byla po opakovaném dohodovacím řízení sepsána a podepsána smlouva s oběma subjekty.

Zpracovatel projektu průběžně konzultoval provedení projektu a první týden v dubnu 2019 předložil hotový projekt. Druhý subjekt neprodleně zahájil jednání s úřady a dohledal možného zpracovatele základního podkladu pro výběrové řízení – výkazu-výměru.

Díky neúčasti SVJ Petýrkova 1947, překročily náklady na zpracování projektu limit 100 000 Kč včetně DPH, který stanovilo poslední SV. Výbor však, v zájmu řešení revitalizace a pokračování její přípravy, vyhodnotil překročení jako nutné, objektivně zdůvodnitelné a přijatelné, s výhledem na možné kompenzace v pozdější fázi realizace. Skutečné náklady jsou: projekt 108 000 Kč, následné aktivity 13 615 Kč.

Aktuální stav rozpracování je tento:

- Jednání s úřady bylo úspěšné, žádný z oslovených neměl k projektu námitky. K provedení revitalizace nemusíme mít stavební povolení. Zbývá získat souhlas OŽP, který si pravděpodobně položí podmínku, že v zimě, po ukončení hnízdění rorýsů a zazimování netopýrů, provede se jednosměrná uzávěra střešních větracích otvorů, aby rekonstrukce střechy nevedla k úhynu chráněných živočichů a ptáků. Poté se pokusíme získat písemné potvrzení stavebního odboru MČ, že vůči němu již nemáme žádné povinnosti před zahájením stavby.
- Zpracování vzorového a slepého výkazu-výměru bylo ukončeno. Výsledkem jsou tyto cenové rozpočty revitalizace:
 - vchod 1948 ve výši 14 884 000 Kč včetně DPH,
 - vchod 1947 ve výši 2 607 000 Kč včetně DPH,
 - vchod 1946 ve výši 12 282 000 Kč včetně DPH,k dispozici jsou i tzv. slepé výměry, potřebné pro vyhlášení výběrového řízení.
- Termín realizace celého projektu revitalizace, tj. objektu 1948 a 1946 a společné střechy, se předpokládá od jara do léta (podzimu) 2020, případně 2021.
- Další postup,
 - a)
pokud shromáždění odsouhlasí návrhy výboru:
dokončit jednání s úřady, souběžně vypracovat zadání výběrového řízení a vypsát jej, vyhodnotit došlé nabídky, upřesnit cenu, termín a smluvní podmínky, zajistit financování akce, svolat mimořádné SV a odsouhlasit konečné smluvní, termínové a finanční podmínky realizace;
 - b)
pokud shromáždění neodsouhlasí návrhy výboru:
revitalizace se zastaví, projekt je dále platný, včetně stanovisek úřadů, a bude možné jej v budoucnu použít; velmi pravděpodobně by v revitalizaci pokračoval jen objekt 1946.

Výbor SVD žádá toto SV o dodatečný souhlas s navýšením ceny projektové přípravy revitalizace a souhlas s dalším postupem.

Výzvy k vlastníkům

Změny vlastníků, nájmy a přenechání bytu k užívání

Výbor upozorňuje vlastníky, že z vlastnictví plynou i povinnosti, které nejsou vždy dodržovány ve stanovených lhůtách a bez upomínání. Jedná se zejména o hlášení změn vlastnictví bytů a stavů měřidel ke dni změny vlastníka, hlášení počtu ubytovaných osob a jejich identifikaci, jejich vztahu k vlastníkovi a jejich kontaktní údaje (kontakty jen dospělých osob).

Poměrová měřidla

Všechna poměrová měřidla jsou nově zaplombována a jsou v záruce. Jakékoli poškození pečeti uživatelem bytu nebo jinou osobou bude považováno za neoprávněný zásah do měřícího zařízení se všemi důsledky, které z toho plynou podle platné právní úpravy. Stejně tak bude posuzován i jakýkoli pokus o ovlivnění měřidla (magnetizací, obalením izolačním materiálem a podobně).

V případě poškození plomby nebo celého měřidla (například při rekonstrukci bytu, rozvodů atd.), kontaktujte ihned výbor SVD.

Rekonstrukce bytů

Stavební úřad Praha 11 sdělil: pokud se nezasahuje do nosných zdí, není třeba podávat ani tzv. ohlášení stavby. Nám příslušný stavební úřad: <https://www.praha11.cz/cs/urad/odbory/odbor-vystavby.html>

Každý vlastník by měl v předstihu informovat výbor mailem nebo osobně na schůzi výboru a také sousedy na nástěnce; obsah informace: co se bude dělat, datum zahájení a předpokládaného ukončení.

Obdobně je třeba oznamovat alespoň dva dny předem přerušení v dodávce elektřiny, vody nebo tepla.

Práce je nutné provádět dle domovního řádu, nejlépe po-pá 8-17 h, hlavně u hlučných prací.

Při transportu materiálu účinně chránit výtah, zejména kabinu, vyložit výtah kartonem včetně stěn, chránit podlahu, strop i ovládače, předejít poškození dveří výtahu (ty není dovoleno obkládat nebo jinak je zatěžovat). Je nepřípustné jakkoli zasahovat do elektroinstalace výtahu. Podobně je potřeba chránit i ohrožené dveře domu, podlahové krytiny atd. Při transportu materiálu nebo nářadí není dovoleno nechávat otevřené vchodové dveře domu bez dozoru.

Před rozpečetím bytového vodoměru poslat fotografii stavu na email výboru SVD vybor@petyrkova1948.cz, po ukončení nechat zapečetit (nejlépe naším dodavatelem) a znovu doložit fotografií, vyzvat výbor k provedení kontroly a zaslání dat na odečítací firmu.

V Praze 20.06.2019

Výbor SVD