

Výbor Společenství vlastníků jednotek Vratimovská 481 – 484 z důvodu probíhající koronavirové pandemie a s ohledem na nutná epidemiologická opatření (shromáždění osob, nutnost desinfekce, apod.), která není schopena ovlivnit, rozhodl předložit vlastníkům podklady podléhající schválení, formou Rozhodnutí mimo zasedání shromáždění.

1. Zpráva o činnosti výboru SVJ a hospodaření za rok 2019

Výbor se v roce 2019 scházel pravidelně jednou za 14 dní mimo letních měsíců červenec a srpen. Usnesení jsou zveřejňována na nástěnkách a na internetových stránkách SVJ.

Nejdůležitější ekonomické ukazatele v roce 2019:

Ke dni 27. března 2020 byla správce, tedy SBD Praha dokončena a předána účetní závěrka za rok 2019 v rozsahu:

- rozvaha
- výkaz zisků a ztráty
- příloha k účetní závěrce

Společně s účetní závěrkou správce společenství předal:

- dokladovou inventarizaci majetku a závazků
- návrh na schválení účetní závěrky
- návrh na vypořádání výsledku hospodaření 1.2.2. Na základě zmocnění zajišťuje správce zveřejnění účetní závěrky společenství.

Pohledávky po lhůtě splatnosti za členy společenství činily k 31. prosinci 2019 celkem 2.500,- Kč. Tyto pohledávky byly vyrovnány v průběhu měsíce ledna 2020.

S platností od 1. ledna 2020 byly zaslány jednotlivým vlastníkům nové předpisy plateb.

Vyúčtování záloh za rok 2019 bylo výboru SVJ předáno dne 6. dubna 2020. Přepjatky byly vlastníkům vráceny v průběhu měsíce května 2020. Nedoplatky byly vyrovnány do konce měsíce července 2020.

Za rok 2019 vznikla ztráta způsobená bankovními poplatky, ve výši 1 827,16 Kč. Tato částka je oproti minulému hodnocenému období (r. 2018 byla 7 555,91 Kč), nižší o 5 728,75 Kč. Lepšího výsledku bylo dosaženo vyjednáváním výhodnějších podmínek u KB.

Výbor navrhuje schválit účetní uzávěrku a ztrátu ve výši 1 827,16 Kč převést na účet „Nerozdělený zisk/ztráta“ a následně uhradit z Rezervního fondu.

SVJ mělo k 31. prosinci 2019 na bankovních účtech uloženy následující finanční prostředky:

2.279.954,35 Kč na běžném účtu č. 27-9661960237/0100

551.245,13 Kč na spořicímu účtu č. 43-9094010277/0100

2.010.239,48 Kč na spořicímu účtu č. 2501080028/2010

Celkem mělo společenství k 31. prosinci 2019 na bankovních účtech uloženo 4.841.438,96. Kč.

Společenství v roce 2019 nepořídilo ani nevyřadilo majetek s pořizovací cenou vyšší jak 10.000 Kč.

Pro srovnání:

K 31. říjnu 2020 má SVJ na:

- běžném účtu u KB: 2 920 429,83 Kč
- spořicímu účtu u KB: 551 367,91 Kč
- spořicímu účtu u Fio banky: 2 513 701,42 Kč
- Celkem: 5 985 499,16 Kč

Celkový nárůst finančních prostředků od konce roku 2019 do konce října 2020 je 1 144 060,20 Kč.

Tato dlouhodobá záloha byla v průběhu roku mimo běžných drobných vydání typu prasklá žárovka, výměna rohožek apod., čerpána na:

- detekce a oprava kanalizace v čp. 481
- výměna rozbitého skla ve dveřích - zádveří čp. 482
- odebrání vzorků vody z prohlubně výtahu čp. 484 vč. vyhodnocení chemickou laboratoř
- stolek pod brusku a regály do společných prostor
- tepelná izolace stoupačkového potrubí VZT a kanalizace v posledním patře č.p. 481
- vyklovaný otvor v zateplení štítu strakapoudem, a osazení 4 ks antistrakapoudů
- proplach, chemické a dynamické čištění radiátorů a celého topného systému
- seřízení vchodových dveří a zámeků
- výměna uzávěru plynu v čp. 483/3
- dezinfekční práce
- oprava elektro
- servis STA

Ze strany výboru byl vyvíjen tlak na MČ ohledně odvodnění přilehlých pozemků v jejich vlastnictví – požadavek na zajištění odvodnění (jímka u domu dle zjištění je slepá – neodvádí dešťovou vodu). MČ reagovala vybudováním vsakovacích jímek. Jejich účinnost bude sledována a případně budou vyvolána další jednání.

Objekt je v technicky velmi dobrém stavu. Během posledních let prošel revitalizací povrchu vnějšího pláště budovy, rekonstrukcí výtahů, rekonstrukce odvětrání kanalizace, a následně postupně dochází k rekonstrukcím a opravám v rámci vnitřních prostor domu – společných prostor, rekonstrukce elektro rozvodů, rozvodů ZTI, subregulace systému ÚT, zednické opravy, výmalby, zábradlí, výměny dveří, repase podlah, rekonstrukce suterénních prostor, apod.

Bylo splněno usnesení Shromáždění vlastníků jednotek ze dne 21. listopadu 2019 o demontáži neoprávněně instalovaných klimatizačních jednotek ve společných prostorech svěřených do výlučného užívání jednotlivých vlastníků.

Revize:

30. 9. 2019 a doplnění v prosinci 2019 periodická revize plynového rozvodu – závada: nefunkční uzávěry před plynoměrem v některých jednotkách - odstraněno

13. 7. 2019 periodická roční preventivní požární kontrola – bez závad

13. 7. 2019 periodická roční kontrolní prohlídka hydranty – bez závad

13. 7. 2019 periodická roční kontrolní prohlídka hasicí přístroje – bez závad

Celkově je objekt ve velmi dobrém technickém stavu a po provedené rekonstrukci výtahů a dokončení oprav místností pro úklid a místností zakoupených od MÚ, nejsou plánovány žádné větší rekonstrukce nebo úpravy.

V hodnoceném období nebyly hlášeny žádné havarijní případy. Výjimkou jsou samozřejmě případy, kdy dojde např. k vytopení sousedů z důvodu prasklé hadice od pračky nebo něco podobného. Jedná se také např. o výměny zámeků vchodových dveří, apod.

Rovněž nebyly hlášeny žádné podstatné reklamace nebo poškození vlivem vandalismu. Drobné závady vzniklé běžným užíváním byly odstraněny.

V dalším období bude nutné připravit provedení záchytného systému na střeše objektu pro zabezpečení bezpečného pohybu osob na střeše a provádění prací ve výškách, podle legislativních požadavků, zpracování seznamu rizik při práci na daném bytovém domě.

Nemovitost je pojištěna pod rámcovou smlouvou SBD Praha u pojišťovny Kooperativa. Pojistná hodnota nemovitosti: 115.200.000 Kč

Součástí pojištění je i havarijní asistenční služba Global servis. Tato služba obsahuje i slevy pro jednotlivé vlastníky a je potřeba ji vyžívat. Telefonní čísla jsou uvedena na nástěnkách.

I nadále vykonávalo SBD Praha pro SVJ správu nemovitosti v oblasti technicko-provozní, účetní a správně-právní.

Kontaktní osoba technického úseku - technik : pan Jiří Procházka (tel. 602293007)

Kontaktní osoba pro účetnictví: pí Zdenka Koutská (tel. 737144769)

Důležitá telefonní čísla jsou uvedeny na nástěnkách.

Od dubna 2020 je řešen problém nečistit (sediment železa), objevující se v pitné vodě. Dosud byla provedena následující opatření:

- Duben 2020 byl objeven sediment (železo) ve vodě (vchod 482).
- Duben 2020 byla reklamována kvalita vody u dodavatele (PVK).
- Duben 2020 dodavatel (PVK) řešil problém I. proplachem vodovodního řádu a provedl I. odběr vzorků s výsledkem "pitná voda bez závad".
- Květen 2020 provedena kontrola vnitřních rozvodů firmou Voluma (závady nezjištěny, rozvody v plastu nemohou znečištěn způsobovat).
- Květen 2020 opakovaná reklamace kvality vody a provedení II. proplachu vodovodního řádu.
- Květen 2020 SVJ dle dohody s PVK pravidelně měří kvalitu vody ve vybraných bytech a vchodech => dle zjištění SVJ problém trvá.
- Květen 2020 PVK provádí II. odběr vzorků vody s výsledkem "přítomnost černých nečistot v odebraných vzorcích nebyla potvrzena."
- Červen 2020 PVK provádí proplach vodovodních přípojek (vchod 481 a 482). Podle SVJ problém trvá a objevuje se i ve vchodech 483 a 484.
- Červenec 2020 SVJ se neztotožňuje s názorem PVK. SVJ žádá o prověření a posudek Státní Zdravotní Úřad (SZU).
- Září 2020 SVJ dodává do SZÚ vzorky, fotodokumentaci a veškeré podklady k přítomnosti sedimentu ve vodě.
- Září 2020 SZÚ nabízí možnost provedení místního šetření a vlastních odběrů. SVJ souhlasí a čeká na termín.
- Říjen 2020 PVK uzavírá reklamaci s vyjádřením: „Kvalita vody vyhověla vyhlášce č. 252/2004 Sb., ve znění pozdějších předpisů. Zmíněné vyskytující se černé nečistoty neovlivňují kvalitu vody a jejich přítomnost v odebraných vzorcích nebyla prokázána. Jejich přítomnost neprokázal ani mikroskopický obraz“.
- Říjen 2020 SVJ na základě doporučení SZÚ požádala SBD Praha o nabídku instalace filtrační sestavy vodovodní přípojky.
- Listopad – prosinec 2020 SVJ plánuje realizaci/instalaci filtrační soustavy ve vchodě 481 a následné vyhodnocení účinku filtrace sedimentu v řádu. V případě pozitivních výsledků bude řešení instalováno i do dalších vchodů.

2. Schválení dosavadních stavebně technických úprav

Výbor navrhuje schválit dosavadní stavebně technické úpravy domu.

3. Návrh na vrácení finančních prostředků:

Současný stav na kontě k 31. 10. 2020 byl:

- na běžném účtu u KB: 2 923 429,83 Kč
- na spořicí účtu u KB: 551 367,91 Kč
- na spořicí účtu u Fio banky: 2 513 839,39 Kč

Celkem: 5 988 637,13 Kč.

Zákonné pojištění pokrývá vklady do výše 100.000,- € 2,737.000,- Kč

1 € je cca 27,- Kč (podle aktuálního kurzu se mění)

Především hotovost u KB pojištěnou částku převyšuje.

Jelikož v dohledné době několika měsíců nejsou plánovány žádné větší investice (mimo případných běžných oprav), výbor navrhuje rozdělit část finančních prostředků mezi vlastníky, stejně jako v roce 2018 takto:

- malé byty	19.988,- Kč	639 616,- Kč
- velké byty	23.408,- Kč	1 498 112,- Kč
Celkem		2 137 728,- Kč

Malé byty plocha 52,6 m²

Velké byty plocha 61,6 m²

Návrh je vrátit částku 380 Kč/m²