

Zpráva o činnosti výboru SVD Petýrkova 1948, Praha 4 ke dni 08.12.2022

Orgány společenství

Výbor SVD pracuje od minulého shromáždění ve stejném složení Jan Hubínek, Tomáš Balažic, Petr Hroneš. Revizorkou SVD je Daniela Váchová.

Mandát členů obou orgánů skončí 31.12.2024 (třileté období).

Běžná činnost

Během roku byla prováděna běžná činnost výboru, včetně povinných hlášení a přiznání dozorovým státním orgánům, finančnímu úřadu, správě sociálního zabezpečení, zdravotním pojišťovnám apod.

Byly prováděny drobné i větší provozní opravy a zásahy:

- oprava osvětlení na chodbách,
- oprava vnitřních dveří ve společných prostorech,
- oprava vchodových dveří a seřizování zavíračů,
- výměna zárážek dveří,
- začištění po odstranění starého systému odvětrání chodeb,
- oprava a začištění poškozených stěn na chodbách,
- mimořádné úklidy znečištěných chodeb,
- zatékání do střechy.

Výbor jednal vícekrát s dodavatelem servisu výtahu, KONE, a.s. o opravách výtahu. Nejčastějším je poškození přivolávacího tlačítka v přízemí a pak poškození dveří výtahu. Výbor musel objednat opravu opotřebeného pohonu dveří a poškozeného tlačítka. V říjnu byl objednán, zatím neproveden, mimořádný servis: výměna vodicích čelistí a mazání, kompletní vyčištění šachty a dveřních prahů.

Výbor již rozhodl o dodavateli dveří a zárubní, které budou vyměněny v přízemí u kočárkárny/kolárny. Čekáme od dodavatele vystavení zálohové faktury a určení termínu instalace. Po poslední aktualizaci byla nabídková cena ve výši 36 296,- Kč včetně DPH.

Předseda výboru je ve spojení s předsedy SVJ v sousedních vchodech. Obě společenství přešla na správu profesionálním předsedou, obě si ponechala i stejnou správcovskou firmu. Komunikace je korektní a vstřícná, ale společné záměry a naděje ve společný postup jsou mařeny rozhodnutími vlastníků z jednotlivých SVJ. Blíže bude rozebráno v dalších bodech programu jednání SV.

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.

Kontrola požární bezpečnosti

Poslední pravidelná kontrola proběhla 24.05.2022. 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.

Revize odvětrávacího systému byla provedena 19.08.2022. Systém byl zkontrolován a byla provedena úprava časování u funkce provozního odvětrání domu.

Výměna poměrových měřidel

18.10.2022 byla provedena u 43 bytů výměna obou vodoměrů, s možností rádiového odečtu. Životnost vodoměrů je 5 roků, rádiových modulů 10 roků. Předposlední byt byl zpřístupněn 17.11.2022. Poslední byt byl zpřístupněn novým vlastníkem až 24.11.2022.

Fakturace za vodné a stočné

Spotřebu vody, a s tím spojené stočné, hradíme podle komisionářské smlouvy na účet SVJ Petýrkova 1942-1944. V roce 2021 však jejich správce (SBD Pokrok) nevystavil fakturu s předpisem záloh a ty tak nebyly průběžně hrazeny. Počátkem roku 2022 bylo doručeno vyúčtování s přeplatkem z domnělých záloh. Teprve v listopadu 2022 byl ze strany SVJ 1942-1944 vznesen nárok na úhradu záloh z roku 2021 v celkové výši **339 483,15 Kč**. To nebude mít v našem SVD žádný negativní dopad do celkového hospodaření a vyúčtování za rok 2022, pouze došlo k nečekanému snížení stavu na účtu SVD.

Hospodaření SVD v roce 2021 (k 31.12.2021)

PŘEHLED HOSPODAŘENÍ SVJ PETÝRKOVA 1948 ZA OBDOBÍ 1-12/2021

FOND OPRAV		NÁKLADY FO		PŘEDPIS	
stav k 1.1.2021	6 414 735,25	díly pro dveře	302,00	voda	299 730
předpis 1-12/2021	771 420,00	odečty a rozúčtování	9 189,00	osvětlení	18 948
čerpání nákladů	-257 409,96	výměna měniče KONE	160 687,96	teplo	672 772
Poda	10 000,00	zámečnické práce	2 059,00	odpad	54 564
klíč Poda	130,00	výměna kompenzátoru	13 156,00	úklid	53 508
vratka faktury	859,49	výměna měřičů tepla	72 016,00	výtah	41 214
stav k 31.12.2021	6 939 734,78	celkem	257 409,96	správa	69 120
BĚŽNÝ ÚČET				pojištění	27 708
stav k 1.1.2021	6 374 619,38			odměny	233 010
stav k 31.12.2021	7 244 866,08			režie	10 800
				dlouhodobá záloha (FO)	771 420
				celkem	2 252 794
REŽIE		POJIŠTĚNÍ			
předpis 1-12/2021	10 800,00	předpis 1-12/2021	27 708,00		
doména+web	-1 038,92	čerpání	-29 780,00		
poplatek sipo	-3 644,40	stav k 31.12.2021	-2 072,00		
poštovné	-797,00				
bankovní poplatky	-888,00	SPRÁVA			
kontrola PO	-3 085,50	předpis 1-12/2021	69 120,00		
kontrola PBZ	-3 025,00	čerpání	-70 560,00		
klíč Poda	-130,00	stav k 31.12.2021	-1 440,00		
stav k 31.12.2021	-1 808,82				
		ODMĚNY			
		předpis 1-12/2021	233 010,00		
		hrubá mzda	-211 400,00		
		zdravotní pojištění	-19 024,00		
		sociální pojištění	-52 428,00		
		zpracování odměn	-3 630,00		
		stav k 31.12.2021	-53 472,00		

Hospodaření SVD v roce 2022 (do 30.10.2022)

PŘEHLED HOSPODAŘENÍ SVJ PETÝRKOVA 1948 ZA OBDOBÍ 1-10/2022

FOND OPRAV		NÁKLADY FO		PŘEDPIS	
stav k 1.1.2022	6 939 734,78	reviz el.+hromosvod	7 200,00	voda	289 855
předpis 1-10/2022	642 850,00	oprava střechy	17 958,00	osvětlení	8 870
čerpání nákladů	-73 074,65	odečty a rozúčtování	10 998,00	teplo	660 015
stav k 31.10.2022	7 509 510,13	vyklizení odpadu	23 805,00	odpad	63 023
		kontrola PO	3 103,65	úklid	49 763
		oprava kompenzátorů	3 952,00	výtah	34 747
		revize požárního odvětrání	3 025,00	správa	60 075
		nouzová světla	616,00	pojištění	25 100
BĚŽNÝ ÚČET		výměna měřičů tepla	2 417,00	odměny	202 950
stav k 1.1.2022	7 244 866,08	celkem	73 074,65	režie	9 000
stav k 31.10.2022	7 852 127,24			dlouhodobá záloha (FO)	642 850
				celkem	2 046 248
REŽIE		POJIŠTĚNÍ			
předpis 1-10/2022	9 000,00	předpis 1-10/2022	25 100,00		
doména+web	-1 036,97	čerpání	-28 213,00		
poplatek sipo	-3 186,20	stav k 31.10.2022	-3 113,00		
poštovné	-604,00				
bankovní poplatky	-740,00	SPRÁVA			
ověření	-60,00	předpis 1-10/2022	60 075,00		
klíče	-680,00	čerpání	-60 975,00		
kancelářské potřeby	-809,00	stav k 31.10.2022	-900,00		
stav k 31.10.2022	1 883,83				
		ODMĚNY			
		předpis 1-10/2022	202 950,00		
		hrubá mzda	-134 550,00		
		zdravotní pojištění	-12 108,00		
		sociální pojištění	-33 369,00		
		stav k 31.10.2022	22 923,00		

Aktuální stav

K 08.12.2022 je stav bankovního účtu SVD **7 491 531,25 Kč**.

Na úhradách záloh na služby (nájemného) byli k 31.10.2022 největšími dlužníky:

byt 05	50 279 Kč	pan Bartůšek
byt 13	35 958 Kč	pan Nguyen
byt 40	16 487 Kč	paní Rešlová
další do 5 000 Kč		

celkem dlužné činí 118 737 Kč.

Toto není dobré ani z hlediska průběžných úhrad za SVD, ani s výhledem na potřebu vzít si úvěr – dluhy srazí hodnocení SVD a způsobí omezení úvěru a zhoršení úvěrových podmínek.

Vyúčtování 2021

Vyúčtování za rok 2021 bylo standardně zpracováno a rozesláno vlastníkům. Nikdo se proti vyúčtování neodvolal (výbor o tom nebyl informován). Nedoplatky i přeplatky byly vypořádány.

Správce režim úhrad sleduje a podle potřeby s vlastníky jedná.

Pojištění objektu – chybná informace, přednesená na shromáždění

~~Výbor obdržel vyúčtování pojistného od společnosti Allianz s návrhem na pokračování pojištění domu za 29 780 Kč, stejně jako v roce 2021. Výbor poptal několik jiných ústavů, ale nepodařilo se získat výhodnější nabídku, proto pojištění trvá dále u Allianz pojišťovny do 08.04.2023.~~

Pojištění objektu - oprava

Výbor v úvodu roku 2022 učinil poptávku u několika pojišťoven, se záměrem navýšit pojistné krytí (odpovídající růstu cen a vybavení domu) a z došlých nabídek vybral jednu vítěznou. Hlavní pojistné krytí se povedlo zvýšit z 60 mil Kč na 115 mil Kč, doplnit pojištění na živelná nebezpečí ve výši 30 mil Kč, pojištění na vandalismus na 100 000 Kč atd. Přitom se výboru podařilo ujednat pojistné ve výši 28 213,- Kč (předchozí pojistné bylo 29 780,- Kč). Původní pojištění u Allianz pojišťovny bylo včas vypovězeno a od 09.04.2022 je naším novým pojistitelem ČSOB pojišťovna, a.s. Smlouva je uzavřena na dobu neurčitou a lze ji vypovědět ze strany pojistitele do 3 měsíců, ze strany SVD ve lhůtě 1 měsíce, od doručení výpovědi. Bonusem nového pojištění je technická pohotovostní služba profesemi: instalatér, elektrikář, sklenář, topenář (plynař), zámečnick, pokrývač. Dále je služba zajišťována v rozsahu deratizace, dezinfekce, čištění kanalizace.

Správce objektu

S dlouholetým správcem našeho objektu, Stanislavou Hazlbauerovou (SH správou) a paní Havlenovou je v celku výbor spokojen. Komunikace je na dobré úrovni a výbor dostává podklady, které potřebuje a vyžaduje, průběžně i příležitostně. Správce se angažuje v upomínkách a vymáhání. Výbor tedy nyní neuvažuje o změně správce.

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

V Praze 08.12.2022

Výbor SVD

Korekce obsahu 20.05.2023