

Zpráva o činnosti výboru SVJ za rok 2023

Dobrý večer, vážení vlastníci,
dovolte mi seznámit vás s činností Výboru SVJ v roce 2023 a informovat o dění v roce 2024. Dále zde nastíním investiční akce, které předkládáme letošnímu Shromáždění k odhlasování pro rok 2025.

Akce realizované v roce 2023-2024:

V roce 2023 byly provedeny sondy střešního pláště, které potvrdily havarijný stav, na základě kterých bylo přistoupeno k výběrovému řízení na generální opravu střechy. Z doručených nabídek jsme vybrali dodavatele firmu Arkona.

V tomto roce taktéž probíhala jednání ohledně nejvhodnějšího nastavení projektu výměny svislých elektro rozvodů, včetně jednání s Hasičským záchranným sborem Hl. m. Prahy ohledně vyjasnění platných požárních pravidel závazných pro náš dům. Proběhly dokončovací práce po bourání komína a průběžné opravy výtahů.

V letošním roce jsme provedli revitalizaci obou výtahů (výmalba, výměna podlahové krytiny) a instalovali do obou výtahových kabin online kamery. Tyto kamery monitoruje ostraha. Od té doby nedošlo k žádnému poškození interiéru ani výtahových dveří. Aktuálně testujeme novou službu servisu výtahů KONE – automatické hlášení poruch.

Na počátku roku 2024 byla provedena odhlasovaná výměna střešní krytiny. Při vydatných deštích dne 13.9.2024 došlo k zatečení střechou do 4 bytů v posledním patře a do společných prostor v domě. Povolali jsme nezávislého odborníka, který konstatoval technologické nedostatky v položení nové střešní krytiny. Opravu řešíme s realizátorem firmou ARKONA a se stavebním dozorem, taktéž jsme reklamovali provedené dílo. Nově jsme se obrátili na nezávislého odborníka z oboru snímkování budov. Tyto podklady případně poslouží jako důkaz v soudním sporu, pokud firma Arkona a stavební dozor řádně nezajistí opravu střešní krytiny. Se sociálním odborem MČ Praha 11 průběžně řešíme nepřípustné jednání problematického nájemníka ve 4. patře a s naší právní kanceláří jednoho notorického neplatiče - vlastníka

S ohledem na regulaci otopné soustavy v minulém období jsme provedli analýzu spotřeby tepla, a tak zde mohu předložit pár čísel o spotřebách tepla v letech 2022 – 2023.

Rok	Spotřeba tepla	Měrný koeficient spotřeby tepla v GJ/m2
2022	1 487,2	0,30
2023	1 310,7	0,26

Tato čísla začínají potvrzovat prognózu z roku 2018, kdy jsme vám předložili návrh na regulaci k odhlasování s plánovanou spotřebou tepla pro dům a odhad 20 % úspory, která by znamenala **hodnotu průměrné roční spotřeby ve výši 1453,3 GJ a úroveň měrné spotřeby tepla na hodnotě 0,28 GJ/m2.**

V současné době jsme zahájili havarijní opravu fasády a světlíku na budově a u bývalé strojovny výtahu, kudy opakovaně zateklo. Tato závada nesouvisí s reklamací střešního pláště.

Jak jsme vás vloni informovali, novým příjmem pro naše SVJ je zpoplatnění pronájmu boční reklamní plochy, kterou i nadále využívá společnost Pragotharm. V minulosti byl pronájem reklamní plochy tzv. bezplatný, protože v rámci revitalizace fasády dostalo SVJ slevu ve výši ceny pronájmu, která nám byla odečtena z celkové ceny prací. Výbor SVJ sjednal pokračování pronájmu za roční nájemné ve výši 25 tis. Kč na dobu následujících 5ti let, tj. celkem příjem ve výši 125 tis. Kč.

V nedávných dnech byla provedena revitalizace zadních předzahrádek, snad se vám líbí. Na tuto stranu domu v odpoledních hodinách doslova praží slunce, a proto jsme výběr rostlin do předzahrádek i jejich úpravu pojali „středomořsky“.

Jako v minulých letech zajišťujeme pravidelné revize stavu požárních hydrantů a hasicích přístrojů. Průběžně i nadále řešíme deratizaci v domě a kladení nástah na potkany a krysy; provádíme běžnou údržbu a plánované i neplánované opravy včetně obvyklé správy domu, komunikace a koordinace s MČ Praha 11 a jejími zástupci.

Akce plánované na rok 2025:

Bohužel z důvodu nutné investice do opravy střechy ve výši 1,8 mil. Kč jsme kvůli nedostatku finančních prostředků ve fondu oprav byli vloni nuceni znovu odložit plánovanou a odhlasovanou výměnu elektrorozvodů. V průběhu času od prvního nacenění došlo k razantnímu nárůstu cen materiálu a práce, akce „elektrozvody“ v odhlasovaném rozsahu prací ve výši 3,6 mil. Kč nyní vychází na 6,5 mil. Kč. Tato investiční akce se letos z tohoto důvodu znovu předkládá k hlasování Shromáždění, nyní rozdělená do 3 etap. Rozvaha jednotlivých ročních etap je v návrhu rozpočtu na rok 2025, s ohledem na reálné finanční možnosti našeho SVJ.

S touto investicí souvisí i nově navržené navýšení příspěvku do fondu oprav z letošních 25,- Kč/m² na 35,-Kč/m² od 1.1.2025. Důvodem pro toto navýšení je snaha nemuset si brát na investiční akci úvěr od banky, který by výměnu elektrorozvodů ještě více prodražil. Vzhledem ke stáří elektrorozvodů v domě, které je již 45 let, si rozhodně nemůžeme dovolit tuto rekonstrukci dále odkládat, abychom se nevystavili nebezpečí rozsáhlé havárie, neřkuli požáru.

V minulých letech, kdy příspěvek do fondu oprav navýšila většina SVJ a BD na Jižním Městě, se výbor SVJ k tomuto kroku zdráhal přistoupit např. z důvodu nepredikovatelného nárůstu cen energií, abychom tímto rozhodnutím ještě více nazatížili domácí rozpočty obyvatel našeho domu.

Letos nás již havarijní oprava střechy k tomuto navýšení donutila. Ing. Pejřil provedl finanční kalkulace a výbor dnes předloží k hlasování Shromáždění návrh na navýšení příspěvku do fondu oprav z letošních 25 Kč/m² nově na 35 Kč/m². Upozorňuji, že se

stále jedná o jeden z nejmenších příspěvků do FO na celém Jižním Městě.

Vzhledem ke změnám v Jihoměstské majetkové společnosti vám dnes předkládáme k odhlasování návrh příkazní smlouvy na správcovskou agendu se společností Undecima Facility. Více informací k této změně vám poskytne pan Mgr. Jakub Lapáček.

I nadále se ve spolupráci s SVJ Jašíkova a BD V Jezírkách snažíme ovlivnit rozsah a dopad plánované výstavby Polyfunkčního komplexu SKY OPATOV, který má vyrůst na volném prostranství před naším domem směrem k poliklinice.

Naším cílem je průběžně zlepšovat kvalitu bydlení v domě. Vzhledem k razantnímu nárůstu agendy předkládáme k hlasování změnu výše odměny voleným členům orgánů výboru SVJ, a to poprvé od založení SVJ v roce 2013, o 2000,- Kč hrubého/člen výboru SVJ. Dalším důvodem, který nás k tomuto kroku vede, je skutečnost, že při založení SVJ bylo členem výboru SVJ 5 osob, nyní je tento počet 3 osoby, počet bytů se nezměnil, ale dům stárne a práce je stále více a více. Dále nově navrhuje symbolickou odměnu členům kontrolní komise ve výši 1000,- Kč hrubého/kvartálně/člen komise. Tento příspěvek doporučujeme schválit primárně jako částečnou úhradu např. telefonních výdajů souvisejících s výkonem funkce člena kontrolní komise.

Dnes na Shromáždění projednáme rezignaci dlouholeté členky výboru SVJ paní Zuzany Zvelebilové a rezignaci pana Adama Pikala, člena kontrolní komise. Vzhledem k dosavadní obětavé práci a odborné erudici paní Zuzany Zvelebilové bychom s ní i nadále rádi spolupracovali, a tak ji po vzájemné domluvě navrhuje za člena kontrolní komise SVJ.

Pan Adam Pikal se při výpomoci Výboru SVJ velmi osvědčil, jeho nejviditelnější samostatnou akcí je rekonstrukce výtahů a předzahrádek. Projevil se jako akční a organizačně zdatná posila týmu Výboru, a proto ho nyní navrhuje za právoplatného člena Výboru SVJ.

Na tomto místě vás chci ujistit, že výbor SVJ bude i nadále plánovat rekonstrukce a investiční akce tak, aby byly hrazeny z prostředků fondu oprav, bez použití bankovního úvěru.

Členové výboru se schází v kanceláři v domě pro veřejnost každé pondělí mezi 18:00 a 19:00 hod., podněty můžete zasílat na e-mail: svjkrejskeho1531@seznam.cz nebo využít poštovní schránku ve vestibulu domu. Portál pro bytové domy v současné době není funkční, proto výbor SVJ zřídil dočasné webové stránky na adrese: www.svjkrejskeho1531.cz, které jsme komunikovali již v pozvánce na dnešní Shromáždění vlastníků.

Děkuji za Váš čas.

Alena Vokřálová, předsedkyně výboru SVJ



