

Informace ke shromáždění

**Společenství vlastníků Mazurská 516 – 526, Praha 8, konaném dne 29. 5. 2024
v malém sále KD Krakov.**

K bodu 2) Zpráva výboru Společenství vlastníků o činnosti od předchozího shromáždění

Výbor se schází pravidelně na společných schůzích každý poslední čtvrtek v měsíci v místnosti SVJ ve vchodu Mazurská 525.

Schůze jednou měsíčně slouží ke koordinaci činností, komunikace s vlastníky probíhá průběžně na základě emailové nebo telefonické komunikace.

Výbor řeší stížnosti obyvatel domu na dodavatele služeb (teplo, teplá voda, výtahy, odvoz odpadu), nakupuje potřebný materiál na malé opravy, které provádí ing. Končický, zajišťuje dodavatelsky provádění větších odborných oprav a zajišťuje spolupráci se Správcem, SBD 8.

Dále výbor řeší řízení a kontrolu úklidů jednotlivých vchodů, uzavírání dohod o provedení práce na mytí oken, uzavírání nových pracovních smluv s pracovníky ochotnými provádět úklid v našich vchodech. V tomto je velice činná ing. M. Bubeníčková.

V roce 2023 došlo na našem objektu ke 2 závažným vandalským činům, kdy byly značně poškozeny společné prostory domu včetně schodišťových dveří a zadních vstupních dveří do objektu. V obou případech byla škoda plně nahrazena, v prvním plnění pojišťovnou na základě zadržení pachatele Policií ČR, ve druhém případě nájemcem bytu, který znal přistiženého vandala.

Písemné vyúčtování záloh za rok 2023 mělo být dle informace správce rozesláno do konce dubna 2024 emailovou cestou všem vlastníků, kteří poskytli správci emailové adresy. Za tímto účelem ing. Valášek porovnal všechny adresy z databáze VSV s adresami, které měl k dispozici správce a provedl jejich doplnění a případné opravení. Vyúčtování vlastníků, kteří nemají emailové adresy, byly dle sdělení Správce zaslány na požadované doručovací adresy poštou.

Průběžně probíhá kontrola plateb záloh dle podkladů Správce, dlužníci s většími nedoplatky jsou pravidelně obesíláni jak výborem SVJ, tak i v rámci smluvených činností útvarem kontroly nájemného Správce.

Výbor společenství vlastníků má smlouvy na poskytování internetových služeb se společnostmi NEJ CZ a Cznet, které mají v bloku vybudovány své sítě (NEJ metalickou, Cznet optickou). Společnost NEJ CZ byla prodána společnosti O2 a její abonenti budou k O2 převedeni. Dále společnost O2 využívá síť původního telefonního rozvodu. V případě zájmu o připojení k internetu je nutné využít služeb některé z těchto 3 společností, není žádoucí budování dalších sítí ani umístování jakýchkoliv zařízení na fasádě, ve společných prostorách domu nebo na střeše objektu. Taková zařízení budou vždy odstraněna. Kontakty na poskytovatele připojení k internetu jsou na nástěnkách v každém vchodě.

Společnost Losky, která oslovila VSV za účelem vybudování optického rozvodu v prostorách našeho objektu byla informována, že přístup k jednotlivým bytům může projednat s našimi stávajícími poskytovateli, společnost CZnet má v domě vybudovanou síť optického internetu. Vlastník sítě pro rozvod internetového připojení bytů musí podle telekomunikačního zákona umožnit vstup do svých sítí i dalším poskytovatelům internetových služeb. Místo dohody zvolila společnost Losky rozeslání zavádějících informací všem obyvatelům domu. Výbor SVJ nezaznamenal až na jeden email vlastníků žádné negativní připomínky ke svému postupu.

Ačkoliv je pravidelně přistavován velkoobjemový kontejner na velké věci, někteří vlastníci odkládají nepotřebné věci ve společných prostorách a narušují tak únikové cesty. Proto je

potřeba vyklízet společné prostory od odložených věcí. Toto porušení pravidel nám vytýká i zpráva požárního preventisty. Za nedodržení únikových cest mohou být při jejich kontrole uloženy Společenství citelné pokuty, které bude Společenství nuceno vymáhat po vlastnících, kteří věci do únikových vchodů uložili. Někteří dokonce vyhadzují nepotřebné věci okolo kontejnerů na směsný odpad za domem Mazurská 521. Výbor apeluje na dodržování čistoty okolo kontejnerů a vyhazování tohoto nepotřebného odpadu do přistavených velkoobjemových kontejnerů, které platí naše společenství. Termíny a místo přistavení kontejnerů jsou vyvěšeny na nástěnkách v jednotlivých vchodech.

V roce 2023 neprobíhala žádná velká investičně náročná akce, poslední velkou investiční akcí byla úspěšná kompletní výměna zábradlí balkónů a zasklení v roce 2021.

V měsíci květnu 2023 proběhla pravidelná výměna všech vodoměrů v objektu, která se musí ze zákona provádět každých 5 roků. Vodoměry jsou osazeny radiovými moduly, které umožňují odečty z chodeb domu. Bohužel kvůli zdržení konání výběrového řízení, pořádaného Správcem a následným prodlevám s uzavřením smlouvy o dílo na straně vítěze výběrového řízení došlo k výměně vodoměrů až v měsíci květnu 2023. Současně s výměnou nám byla přislíbena a smluvně ošetřena výměna nefunkčních uzávěrů před vodoměry, které jsou na základě Smluv o převodu do vlastnictví člena – nájemce bohužel přiřazeny do vlastnictví bytu, takže si výměnu musí každý vlastník hradit sám. Pokud nešel uzávěr zavřít (a tím byla znemožněna výměna vodoměru) provedli montážníci výměnu ihned. Výměny uhradil dodavateli SVJ a následně částky za výměnu přefakturoval jednotlivým dotčeným vlastníkům. Z 93 vlastníků jich 89 zaplatilo, 4 vlastníci ani po opakovaných urgencích jimi podepsané práce neuhradili. Celkový dluh je 3 795,- Kč. Dlužné částky byly proto přiřazeny k Vyúčtování

Za zvážení by stálo při příští výměně vodoměrů vyměnit s vodoměry i všechny uzávěry na náklady SVJ, případně výměny provést, až dojde k výměnám svislých rozvodů teplé a studené vody v bytech.

K bodu 3) - Zpráva o hospodaření v roce 2023 a rozpočet objektu na rok 2024 (podrobný komentář k hospodaření bude vyvěšen ve vývěsce SVJ v Mazurské ulici a na internetu na adrese www.sbd8.cz/spravovane_domy/stredisko_360)

Celkový předpis úhrad záloh za užívání bytu (nájemné) za rok 2023 činil 18 092 tisíc Kč. Z toho jsme do fondu oprav vložili 4 092,6 tis. Kč a dalšími převody tam přišlo 126 tis. Kč. Celkem jsme z něho v roce 2023 čerpali 1 572,1 tis. Kč, a to především na výměnu vodoměrů. Stav fondu oprav se tak zvýšil z 5 800 tis. Kč k počátku roku 2023 na 8 509 tis. Kč ke konci roku (jeho další čerpání viz dále v části týkající se plánu oprav). V rámci ročního vyúčtování byly do něho převedeny také příplatky na psy ve výši 17,1 tis. Kč a nedočerpané výnosy z plateb na kabelový rozvod televize ve výši 78,6 tis. Kč. Provozní zálohy (tj. bez těch, které byly určeny jako hlavní zdroj pro tvorbu fondu oprav) dosáhly 13 999 tis. Kč.

Náklady na služby činily 14 941,8 tis. Kč. Rozlišují se na měřené a neměřené. Měřené služby obsahují náklady na teplo přes 4 507 tis. Kč, na teplou vodu 4 413 tis. Kč a na studenou vodu 2 098 tis. Kč, tj. celkem 11 018 tis. Kč. Náklady na ně byly o 771 tis. Kč vyšší než předpis záloh na ně. Rozvrhují se mezi jednotlivé byty i nebytové prostory hlavně podle údajů z měřidel.

U neměřených služeb se část rozvrhuje podle počtu bydlících osob (úklid, odvoz odpadků, elektřina pro společné prostory, provoz výtahů mimo nejnižší podlaží). Část se rozvrhuje ve stejné výši na každý byt (za kabelový rozvod televize, při výskytu psů v bytě, odměny správci a funkcionářům).

Vcelku naše hospodaření za rok 2023 neskončilo příznivě. Provozní zálohy týkající se neměřených služeb v bytech, byly o 93 tis. Kč nižší než příslušné provozní náklady. V

sestavách od správce bývaly tyto náklady sníženy o čisté výnosy vlastníků z nebytových prostor; za rok 2023 jsme tuto sestavu ještě nedostali. Výsledek z hospodaření s měřenými službami je také záporný s překročením předpisu záloh na ně o 771 tis. Kč. Výsledný nedoplatek tak vychází na 863,8 tis. Kč. Část z něho bude uhrazena z výnosů vlastníků z pronájmu nebytových prostor.

Pokud jde o evidenci hospodaření v roce 2023, je situace poněkud zvláštní. Během roku probíhal přechod na nový informační systém, s nímž získáváme nové zkušenosti, ne vždy zcela pozitivní. Například jsme přestali dostávat kopie faktur. Částečnou náhradou se stalo publikování částek z předepsaných a proplacených faktur na portále Poschodech, což však neumožňovalo rozlišovat vliv množství pořizovaných výrobků a služeb od vlivu jejich zrychleně se měnících cen.

Koncem roku 2023 jsme po dlouhém vyjednávání konečně dosáhli dohody se správcem, že zvýšíme rozpočet na rok 2024, aniž jsme mohli znát výsledky za celý ještě neukončený rok 2023. Zatím (k 10. 4. 2024) nám ještě nedošly žádné účetní výsledky týkající se roku 2024. Proto se musíme soustředit hlavně na srovnání konečných údajů o nákladech za rok 2023 s dvanáctinásobkem letošního lednového měsíčního přepisu záloh.

Nejvýraznější změna je u celoročních záloh na teplou vodu, které se zvyšují o 685 tis. Kč, tj. o 18 %, zálohy na vodné a stočné se zvyšují o 516 tis. Kč, tj. o 27 % a zálohy na odvoz odpadků o 116 tis. Kč, tj. o 14,3 %. Zálohy na odměny správci jsme delší dobu nezvyšovali.

S přihlédnutím k očekávané 10% inflaci jsme propočítali, že by měl za rok 2024 správce od nás dostat 1 103 tis. Kč. Představenstvo SBD8 na své únorové schůzi rozhodlo, že s platností od 1.4.2024 tuto částku o 5 % sníží. Obdobně se po rozpisu rozpočtu na jednotlivé vlastníky ukázalo, že odhad odměn funkcionářům byl nadceněn oproti zamýšlenému zvýšení o míru inflace a je možno očekávat i v této položce úsporu.

Nově zaváděná položka v rozpočtu na opravy nového zasklení lodžii by za celý rok 2024 měla vynést 138 tis. Kč. Předpokládáme, že se v rámci ročního vyúčtování může převést do fondu oprav, obdobně, jak se to provádí s nevyčerpanými prostředky na kabelový rozvod televize a na poplatky za výskyt psů. Měli bychom uvážit možnost rozšířit takový postup i na nedočerpané prostředky na drobnou údržbu.

Vcelku se zatím pro letošní rok proti loňsku zálohy zvyšují o 1,9 mil. Kč, tj. o 10,5 %. Je to náhodou téměř shodné tempo, jaké měla loňská inflace.

Návrh na usnesení:

Shromáždění vlastníků

1) bere na vědomí

zprávu o činnosti výboru od předchozího shromáždění a komentář k výsledkům hospodaření a vyúčtování za rok 2023

2) schvaluje

a) výsledky hospodaření za rok 2023

b) plán nákladů a jejich úhrady z "nájemného" na rok 2024 jako součet měsíčních předpisů záloh na 1. čtvrtletí roku 2024 a měsíčních předpisů záloh na zbývající měsíce, které mohou být vypočteny podle spotřeby zjištěné pro vyúčtování hospodaření za rok 2023, s ohledem na vývoj cen a na vývoj nákladů za 1. čtvrtletí 2024, popřípadě i za delší období roku 2024, za něž by byly k dispozici potřebné údaje; odhad nákladů na zbytek roku 2024 může být rozvržen ekonomickým útvarem družstva na jednotlivé byty do předpisu úhrad za užívání bytu včetně služeb s ním spojených, s přihlédnutím k uznaným reklamacím

c) účetní závěrku za rok 2023 s hospodářským výsledkem – ziskem ve výši 316 144,41 Kč a souhlasí s jeho převodem do dlouhodobé zálohy na opravy (fondu oprav)

d) zálohovou výplatu odměn funkcionářům za rok 2023 ve výši 186 154 Kč včetně v této částce obsaženého příspěvku na zdravotní pojištění

3) ukládá výboru

a) nadále sledovat postup vyúčtování za rok 2024 a o případných nových poznatcích informovat na vývěsce, popřípadě na internetu, a podle výsledků hospodaření v průběhu roku 2024 uvážit nezbytnost dalších úprav záloh na rok 2024, popřípadě 2025.

b) posoudit vhodnost převodu případné nedočerpané zálohy na drobnou údržbu od roku 2025 do fondu oprav

K bodu 4) Zpráva o ukončení příjmu a rozvodů českých programů, přijímaných ze satelitního vysílání.

Přijímací zařízení televizního signálu má dvě části, příjem terestrického signálu DVB T2 a příjem satelitního signálu. Princip příjmu a rozvodu je uveden v dokumentu, který je umístěn na webových stránkách SVJ.

Terestrický signál je přijímán z vysílače Cukrák. Signál je rozveden na zesilovače jednotlivých vchodů. Signál není upravován, televizory, které umí přijímat TV signál DVB-T2 HEVC ho zpracují přímo, pro starší televizory, které umí jen DVB-T musí být použit set top box. Pokud je terestricky vysílán další nový program je automaticky přidán. Tento příjem je bez závad a je perspektivní.

Satelitní signál je přijímán ze 3 různých družic. Satelitní příjem je využit ze dvou důvodů:

a) Konverze signálu českých programů do staršího standardu DVB-T, který v době zavedení DVB-T2 byla schopně přijímat většina domácností bez přídavného set-top-boxu

b) Příjem slovenských a dalších zahraničních programů

Příjem satelitního signálu není stabilní, dochází k častým výpadkům a při každé změně nabídky programů nebo jejich kvality je potřeba zásah technika.

Ing. Šípek navrhuje, aby se do konce roku 2024 odstoupilo od konverze českých programů, které jsou přijímány ze satelitního vysílání. Od doby zavedení DVBT-2 již uplynulo 5 let a většina domácností je už schopná kvalitní signál DVB-T2 přijímat. Ostatní mohou využít set-top-boxy, které jsou na trhu v dostatečném množství a za přiměřenou cenu. Satelitní příjem zahraničních programů by byl zachován.

Návrh usnesení:

Shromáždění vlastníků schvaluje ukončení příjmu a konverze satelitního vysílání českých programů k 31.12.2024.

K bodu 5) Informace o výměně ležatých rozvodů teplé vody v suterénu

Bylo provedeno výběrové řízení na Vypracování projektová dokumentace výměny ležatých rozvodů TUV, které vyhrál ing. Josef Smrž s nabídkovou cenou 34.500,- Kč. Projektová dokumentace byla odevzdána v dubnu 2024, nyní se výbor musí dohodnout, jestli v nabídkovém řízení bude požadovat provedení prací na celém objektu, nebo jestli práce rozdělí po několika sekcích do více let. Dále musí výbor provést na základě Stanov výběrové řízení na dodavatele těchto prací. Předpoklad provedení těchto prací při zadání výměny veškerých rozvodů je při výluce dodávek teplé vody o prázdninách 2025, při rozdělení do jednotlivých sekcí v průběhu roku 2024.

K bodu 6) Zpráva o provedených opravách v roce 2023 a plán oprav na roky 2024 a dále

Na rok 2023 nebyly plánovány žádné větší opravy, hrazené z fondu oprav.

Největšími pracemi byla pravidelná výměna radiových měřičů teplé a studené vody ve všech bytech.

Za rok 2023 bylo z nájemného přiděleno do fondu oprav 4 092 600 Kč, a na rok 2024 se předpokládá stejná částka.

Největší opravy provedené v roce 2023

Alateria - výměna bytových vodoměrů - záloha	300 000 Kč
Alateria - výměna bytových vodoměrů - doplatek	1 062 341 Kč
Roční poplatek SiPass Care STANDARD 1.5.2023-30.4.2024 – čipový systém	39 930 Kč
Sirovátka - výměna kanalizační odbočky Mazurská 525	15 861 Kč
Sirovátka – oprava ležatého rozvodu mezi Mazurská 519 a 520	45 615 Kč
Výměna bytových vodoměrů - vícepráce (z toho doposud uhrazené vlastníky 98.624 Kč)	102 419 Kč
Odstranění zatékání do lodžie č. 22 Mazurská 523	17 055 Kč
ABC Instalatéři - oprava prasklé stoupačky TUV Mazurská 517	11 301 Kč
Oprava zdí a stropů poškozené po havárii stoupačky	14 318 Kč
Oprava 15 děr na fasádě, přetěsnění napojení zateplení	17 055 Kč

Plán oprav na rok 2024 a roku následujícího

Zhotovení projektové dokumentace na výměnu rozvodů TUV v suterénu objektu	34 500
Výměna rozvodů TUV v suterénu objektu vodoinstalačerské práce (odhad)	2 000 000
Výměna rozvodů TUV v suterénu objektu stavební práce (odhad)	1 000 000
Výměna hlavního uzávěru topení	40 000
Čištění ucpaných kanalizačních stoupaček	30 000
Instalačerské práce při drobných haváriích	60 000
Různé opravy, sklenář, instalatér, zámečnick dle potřeby	50 000
Mzda a související náklady údržby a kontroly prováděných prací	130 000
Další drobné opravy - dodavatelsky	100 000
Žárovky, pohybová čidla a drobný materiál	10 000

Návrh na usnesení:

Shromáždění vlastníků schvaluje:

Opravy provedené v roce 2023 a plán nákladů na údržbu a opravy roce 2024 a roku následujícího

Další informace naleznete na webových stránkách našeho společenství na

adrese [www.sbd8.cz/spravované domy/středisko 360](http://www.sbd8.cz/spravované_domy/středisko_360) SVJ Mazurská 516-526

Najdete tam účetní závěrku zpracovanou správcem, Komentář k hospodaření a službám za rok 2023 a k rozpočtu na rok 2024 a další podklady ke shromáždění, následně i zápis, zápisy z minulých shromáždění, stanovy a další informace. Máte-li nějaké požadavky na výbor, sdělení, potřebu opravy, používejte prosím přednostně mail na adresu **vsv360@post.cz**

Na telefon výboru 774 785 839 volejte a posílejte SMS jen v nutných případech