

Zpráva o činnosti výboru v roce 2023

1. Výbor a KK

Kancelář výboru se nachází v č.p 704 a každé pondělí od 19:00 do 20:00 je k dispozici členům SVJ. Zápisy z jednání výboru jsou zveřejňovány na nástěnkách jednotlivých vchodů a na www.svj-jablonecka698.cz. Kontaktní e-mail pro členy SVJ: vybor.jablonecka@seznam.cz Funkční období výboru je od roku 2021 do června 2024 a končí 23.6.2024

Členové výboru jsou:

- Tomáš Rumpík
- Miroslav Virva
- Daniel Voců
- Jana Oulová
- Jan Pavlík

Kontrolní komise je neobsazená.

Technický správce: Věra Šindelářová, kontakt je uveden na dveřích kanceláře SVJ.

2. Finance a hospodaření

Účty a dlouhodobá záloha

SVJ disponuje běžnými, spořicími a termínovanými účty u České spořitelny, Creditas a J&T Bank. Stav finančních prostředků na všech účtech je ke dni 30.10.2023 celkem 16 787 465,02 Kč. Stav účtu dlouhodobé zálohy (fond oprav) je ke dni 30.9.2023 celkem 13 583 174,88 Kč. Úroky z vkladů za rok 2023 jsou cca 420 tis. Kč po zdanění.

Příjmy z pronájmů nebytových prostor

Příjmy členů SVJ tvoří pronájmy nebytových prostor. Pro rok 2023 se výboru podařilo zvýšit příjmy formou revizí smluv - cca 800 tis. Kč ročně. Pro rok 2024 očekáváme navýšení příjmů z pronájmu nebytových prostor o inflaci (odhad cca 9%).

Vymáhání dluhů

Výbor ve spolupráci s účetní firmou průběžně vymáhá dluhy vlastníků. V případě nezbytnosti předává věc k právnímu řízení na náklady dlužníka. Tato spolupráce je úspěšná, veškeré takto vymáhané částky byly dlužníky v krátké době uhrazeny. Pohledávky SVJ do období 9/2023 ke dni 03.10.2023 činily 402 617,40 Kč. Seznam dlužníků je k nahlédnutí v kanceláři společenství.

Pojištění

Dům je kompletně pojištěn u pojišťovny Allianz. V letošním roce byla smlouva a pojistná částka aktualizována na pojistnou částku 1,125 mld. Kč za roční pojistné 183.443,- Kč.

Ostatní

Dále výbor vyjednal výhodnější podmínky od roku 2024 za teplo a teplou vodu a července 2023 elektřinu společných prostor v souhrnné očekávané úspoře 600 tis. Kč ročně oproti původním podmínkám. Optimalizoval se také svoz odpadu s očekávanou úsporou 300 tis. ročně.

3. Opravy a investiční akce

Proběhlé aktivity

Výměna ležatých rozvodů SV a TUV v technickém podlaží

V našem objektu byly vyměněny všechny rozvody SV a TUV vč. cirkulace za 2 635 606,80 Kč s DPH. Po výměně ležatých a stoupacích rozvodů SV a TUV vč. cirkulace výbor nezaznamenal žádnou havárii.

Oprava nájezdových ramp

V rámci hledání řešení oslovil výbor ke stanovisku projekční kancelář a dle závěrů je nutné odkoupit pozemky pod rampami, které ještě nejsou ve vlastnictví SVJ. Pro vyřešení je ale zapotřebí, aby vlastníci hlasovali 100% hlasů pro odkup pozemků. Následně může být započata oprava, která bude méně nákladná než kompletní rekonstrukce.

Oprava dešťových svodů ze střechy objektu

Na objektu byla úspěšně realizována oprava dešťových svodů formou vyvločkování rukávci bez zásahu v bytech vlastníků za cenu 1 302 966 Kč s DPH. Opravu foliové střechy provedl pracovník s certifikací od firmy IZOLPROTAN výhradního distributora hydroizolačního systému.

Plánované aktivity

- výměny nefunkčních patních regulačních ventilů pro vyvážení topné soustavy (havarijní stav, odstranění hlučných projevů v topné sezóně)
- nájezdové rampy a schodiště u předních vchodů včetně zábradlí (dlouhodobá záležitost)
- rekonstrukce nebytového prostoru 711
- bezpečnostní kamerový systém
- kaverny pod základy domu
- modernizace stávajících výtahů

Výbor aktualizoval střednědobý plán oprav (1-5 let) s výhledem až na 10 let. viz. Plán oprav, modernizací a rekonstrukcí 2024-2028 s výhledem do 2033.

Kromě investičních akcí výbor také zajišťuje opravy společného majetku, jako jsou výtahy, osvětlení, zvonky, dveře, vstupy, kanalizace a další.

4. Revize a prohlídky

Výbor zajistil provedení veškerých zákonných revizí a prohlídek, zejména:

- revize venkovních rozvodů plynu
- požární prohlídky
- odborné zkoušky výtahů

V roce 2024 budou opět probíhat zákonné revize. Vlastníci budou včas informováni formou zápisu z jednání výboru.

Kaverny pod základy domu

Při závěrečné kontrole díla "Oprava ležatých rozvodů SV a TUV" bylo zjištěno, že na několika místech pod základem domu zřejmě vlivem dřívějších havárií vody vznikly kaverny. Byl neprodleně povolán autorizovaný inženýr, který navrhl postup opravy. Vzniklý stav neznamená bezprostřední nebezpečí.

5. Ostatní

Legionella

V lednu 2023 byla ukončena činnost dezinfekční stanice na rozvodu teplé vody ve výměňkové stanici zásobující vchody č. 703-706. Výbor zvažuje následnou laboratorní kontrolu všech výměňkových stanic v domě. Uživatelům bytů je doporučeno pravidelně odtáčet horkou vodu ze všech vodovodních baterií v bytě, včetně sprch, dokud nepoteče opravdu velmi teplá (horká) voda.

Odkládání objemného odpadu a elektroodpadu v okolí kontejnerů

Výbor opakovaně informuje vlastníky o zákazu odkládání nadměrného odpadu k popelnicím. Za nelegálně odložený odpad může město uložit SVJ pokutu až do výše 500 000 Kč. K odložení nadměrného odpadu (pračky, lednice, nábytek včetně sušiček) lze využít sběrný dvůr, nebo pravidelně přistavované kontejnery – informace o kontejnerech jsou na www.praha9.cz nebo v pravidelném měsíčníku „DEVÍTKA“.