

Zpráva o správě domu a pozemku 2020

Úvodem

22. června 2020 jsme ve vašem domě začali vykonávat roli předsedy vašeho společenství vlastníků. Agendu společenství jsme převzali od předchozího výboru a pokračujeme v roli zástupce vašeho společenství. Navázali jsme rovněž spolupráci s vaším správcem domu.

Technická správa

V loňském roce byly provedeny standardní revize a kontroly jako jsou:

- odborné prohlídky, provozní prohlídky výtahu
- požárně preventivní prohlídka
- revize požárního vybavení
- revize a kontrola těsnosti domovního plynovodu
- revize elektroinstalace

V průběhu roku jsme se správcem řešili opravy, které spadají do běžné údržby, jako jsou výměny světelných zdrojů, opravy omítek a maleb, opravy zámků, kování a samozavíračů, výměna rohožek, oprava sádkartonu a malby v kotelně po zatečení dešťové vody. V domě probíhal standardní úklid. V exteriéru byla po urgencích upravena zeleň na přilehlém pozemku městské části.

V domě byla realizovaná odsouhlasená výměna bytových vodoměrů. Výměnu měřidel komplikovala epidemiologická situace, nedostatečný přístup k měřidlům v některých bytech a spolupráce s některými vlastníky.

Větší opravy probíhaly na střeších a některých terasách, kde bylo potřeba napravit závady v oplechování, upevnění dešťových svodů a výměně dešťového svodu domu Koněvova 159. Vlastní povrch střechy nevykazuje závady. Opraveny byly rovněž závady hromosvodu. Celkový stav střechy je vyhovující.

Průběžně byly opravovány vstupní dveře. Zejména dveře a portály v uliční části jsou velmi opotřebované jejich údržba vyžaduje stále náklady. Doporučujeme v horizontu 2 let uvažovat o jejich výměně.

Fasády jsou celistvé a v dobrém stavu, udržované. Museli jsme nechat přemalovat sprejerské výtvary. Náklady hradila pojišťovna.

Několikrát jsme museli řešit neprůchodnou kanalizaci. Patrně nevhodným užíváním – docházelo opakovaně k ucpávání potrubí. Zásahy přinesly nezanedbatelné náklady. Stav kanalizace jako takové je uspokojivý.

Elektroinstalace ve vchodě 157 bude potřeba rekonstruovat, nicméně nemuseli jsme řešit nějaké opravy.

V průběhu roku bylo řešeno několik drobných závad na rozvodu topení, které odpovídají stáří instalací. Nebyly identifikovány nějaké zásadní nebo systémové závady.

V suterénních prostorech a z chodeb jsme nechali jednorázově vyklidit nepořádek/nadbytečné věci. Upozornujeme na nemožnost skladování nábytku, květin na chodbách domů.

Na přelomu července a srpna byla převzata kotelna od městské části a předána novému provozovateli, firmě KOMTERM Čechy, s.r.o. Ta si kotelnu převzala, provedla několik drobných oprav a úspěšně jí provozuje. Do kotelny jsme dodávali nový náhradní zdroj energie, který dokáže překlenout kratší výpadky elektrické sítě a tak by nemělo docházet k výpadkům dodávky tepla po kratších výpadcích elektriny.

Kvůli zajištění větší bezpečnosti v domě budeme doporučovat schválení provádění revizí domovního plynovodu až ke spotřebičům v bytech. Dle zákona je povinnost SVJ provádět kontroly a revize po bytové uzávěry plynu. Kontroly a revize plynovodu vedoucího od bytového uzávěru ke spotřebičům v bytě by si měli zajistit vlastníci sami. Ti to však většinou nedělají. Existuje tak velká pravděpodobnost, že tato část plynovodu neprochází kontrolami a revizemi a může představovat riziko pro celý dům. Podle našeho názoru je v zájmu všech vlastníků provádět kontroly a revize až po bytové spotřebiče. Náklady na odstranění závad na bytovém rozvodu jsou povinní vlastníci již zajistit na svoje náklady.

Na základě revize smluv jsme změnila tarify pro odběr elektriny na výhodnější, bytové. Dodavatele služeb jsme zatím neměli důvod měnit.

Byla uzavřena nová dohoda o provedení práce s panem Tichým, který provádí za paušální odměnu běžnou údržbu domu dle specifikovaného rozsahu.

Zajišťujeme zřízení stanoviště na separaci domovního odpadu – plasty, sklo a papír.

Celkový technický stav domu je vyhovující s výjimkou vstupních dveří a portálů a elektroinstalace ve vchodě 157.

Administrativní správa

V rámci administrativních úkonů jsme zaznamenali jednotlivé změny vlastníků jednotek. Vyúčtování proběhlo podle odsouhlasených pravidel pro rozúčtování zálohových složek. Nezaznamenali jsme reklamace vyúčtování. Doporučujeme, jako každoročně, upravit výši zálohových složek, aby odpovídaly očekávaným nákladům. Dlužné částky vlastníků vznikají ojedinele a po základním upomenutí jsou hrazeny.

Počáteční zůstatek fondu oprav byl 1 386tis. Kč a konečný zůstatek ke konci roku byl 2 873tis. Kč. Z fondu oprav se vyčerpalo v loňském roce 519tis. Kč. Z toho schválené investice byly ve výši 246tis. Kč na výměnu vodoměrů. Fond oprav je bohužel zatěžován náklady, které, podle našeho přesvědčení by z něj neměly být hrazeny. Konkrétně jsou z fondu oprav čerpány náklady na běžnou údržbu domu, běžné opravy domu, revize a opravy po revizích a podobné náklady. Neodporuje to sice legislativě, ale snižuje to využitelnost fondu oprav. Podle našeho názoru, by měly být z fondu oprav čerpány prostředky pouze na schválené investice (rekonstrukce elektrorozvodů, vstupních dveří apod.) a dále na havárie velkého rozsahu. Ostatní náklady na běžnou údržbu domu by měly být v každoročně vyúčtované v zálohové složce „Servis domu“. Doporučujeme snížit příspěvek do fondu oprav o 250tis. Kč/rok a v této výši založit zálohovou složku Servis domu.

Předepsána je složka „Fond provozu“, do níž přispívají vlastníci rovným dílem. Z tohoto fondu jsou hrazeny v souladu s legislativou náklady na odměnu za správu domu, odměnu předsedy společenství a kontrolní komise a náklady spojené s provozem společenství jako zápisy do rejstříku, náklady na schůze apod. Mít tyto náklady ve formě fondu vidíme jako nevhodné. Důvodem je obtížně udržovatelná bilance tohoto fondu. Doporučujeme tento fond změnit na zálohovou složku, která bude každý rok vyúčtována. Výši navrhujeme podle loňských nákladů ve výši 300tis. Kč (obsahuje mírnou rezervu).

Hospodaření domu skončilo jako vyrovnané. V hospodaření nevidíme žádné významné problémy, pouze navrhuje změny, které podle nás povedou k větší transparentnosti hospodaření a tím i srozumitelnosti pro vlastníky.

Závěrečné hodnocení

Celkově hodnotíme váš dům jako stabilní, dobře udržovatelný, bez potřeby významných investic do oprav. Ve fondu oprav je našetřeno dost prostředků na provádění potřebných oprav. Hospodaření domu je nastaveno jako trvale udržitelné bez nežádoucích výkyvů.

V Praze dne 31.5.2021

Za předsedu společenství:
Vaše domy, s.r.o.
Patrik Kuta
jednatel

