

Zpráva o činnosti výboru a hospodaření za uplynulé období listopad 2018 až říjen 2019

Shromáždění 14.11.2019

Výbor

Od listopadu 2018 výbor setrval na počtu pěti členů, aktuálně končí k 1.11.2019 mandát 2 členům výboru, kteří byli oba zvoleni na shromáždění v roce 2016 – Bc. Petře Procházkové a Bc. Davidu Prokopovi.

Pracovní schůzky výboru probíhaly zpravidla každý druhý týden s výjimkou letních prázdnin. Zápisy jsou pořizovány pouze v případě potřeby sdílení informací s vlastníky, nebo v případech, kdy výbor rozhoduje o investicích a opravách nad rámec drobné údržby.

Zápisy vyvěšovány na webu www.svj-jablonecka.cz a také ve vchodech zástupci vchodů.

Každé první pondělí v měsíci je v kanceláři SVJ od 19hod schůzka zástupců výboru s vlastníky. Výbor by ocenil aktivnější účast vlastníků na této schůzce.

Zástupci vchodů

Stejně jako v minulosti stále platí, že dva vchody nemají zástupce, kteří bydlí v tom samém čísle popisném. Jde o vchody 412 (Jitka Majetičová – členka výboru) a 410 (Petr Simandl – Předseda výboru). Pokud se najdou zájemci z těchto vchodů o tuto práci, budeme rádi.

Tepelné výměníky

Výměna tepelných výměníků není v tuto chvíli dokončena kvůli sporům o vlastnictví mezi naším domem a Magistrátem hlavního města Praha. Této oblasti bude věnován samostatný bod v rámci shromáždění.

DVB-T2

Výbor informuje vlastníky, že společná televizní anténa je připravena na příjem signálu dle standardu DVB-T2. Pro příjem televizního vysílání je nutné zakoupit si novou televizi nebo set-top box, který příjem signálu v tomto standardu umožní.

IKON – správní firma

Výbor jednal se společností IKON, poskytující službu Správy domu na základě příkazní smlouvy, o kvalitě dodávek poskytovaných touto firmou, a to také s vedením společnosti (jednatel p. Vurm). Na základě poskytnutých vstupů a také vynucených personálních změn (výpověď ze strany technika p. Kubeny a vedoucí pobočky Praha 8 pí. Červenkové) došlo (po drobném intermezzu) v posledních týdnech ke zlepšení situace a výbor konstatuje, že poskytované služby servisním technikem p. Novákem jsou na dobré úrovni a výboru napomáhají v řešení každodenních situací.

Projekty

V průběhu roku 2019 proběhla jedna významná investiční akce velkého rozsahu – instalace datové sítě, která byla odsouhlasena na posledních shromáždění v listopadu 2018.

Na tuto síť se aktuálně připojuje společnost Rychlý drát.

Investiční akce

V souladu s plánem investic, schválených na posledních shromáždění v listopadu 2018 začaly přípravy na následujících akcích:

1. Oprava elektro – došlo k přepracování zadání a rozdělení na více investičních akcí. Aktuálně proběhl výběr z nabídek na Opravu elektrické instalace v našem domě. Tento bod je součástí agendy schůze shromáždění ke schválení rozhodnutí výběrové komise a tím umožnění započítí samotné akce. Proběhlo výběrové řízení na opravu elektro (došly 4 nabídky) a na prvním místě se umístila firma Hpelektron s cenou 9 207 594,20 Kč bez DPH.
2. Oprava zadních vchodů a zítek – Z důvodu chybějící dokumentace k podestám a schodům zadních vchodů výbor rozhodl o demontáži schodů ve vchodu číslo 418 (kde byla situace nejhorší a schodiště hrozilo až zřícením) a následnému zjištění faktického stavu podesty a schodiště provedením obhlídky a sond. Následně výbor na konci září obdržel projekt, pomocí kterého bude možné provést výběrové řízení na dodavatele všech schodišť. Schodiště ve vchodu 418 bude opravena samostatně před započítím celé investiční akce. Výbor by tímto rád vyslovil svou omluvu obyvatelům vchodu 418 za trvající práce, nicméně zároveň konstatuje, že celá situace je vyvolána zejména nutností provést kompletní obhlídku, prohlídku a projekční práce, jelikož neexistují žádné podklady ani dokumentace ke schodištím. Při demontáži schodiště došlo ke zjištění 1) velmi špatného stavu tělesa schodiště, kdy schodiště hrozilo zřícením a jeho uzavření by bylo v krátké době nutné v každém případě, 2) že faktická stavba nebyla správně v minulosti provedena, 3) stavu podloží pro optimální řešení. Výbor tímto konstatuje, že pro vlastníky vznikl jistý diskomfort, nicméně jakékoli jiné řešení než to zvolené by vedlo ke zmařené investici a nutnosti brzy vše opět opravovat. Jinými slovy práce kvapná, málo platná.
3. Plynová kotelna – výbor konstatuje, že v dané investici se aktuálně nebude prozatím nijak pokračovat.
4. Oprava zateplení boků domu – aktuálně došlo k rozhodnutí výběrové komise a tento bod je součástí agendy schůze shromáždění ke schválení rozhodnutí výběrové komise a tím umožnění započítí samotné akce. Proběhlo výběrové řízení na opravu zateplení štítů (došlo 8 nabídek) a na prvním místě se umístila firma DKS s cenou 2 499 517,00 Kč bez DPH.

Opravy a udržovací práce

Výbor informuje vlastníky, že probíhají drobné opravy, a to na základě hlášení problémů vlastníky (připomínáme, že je možné vše hlásit výboru na emailovou adresu, vzkazem do schránky a také přímo správní firmě IKON), na základě obhlídek prováděných firmou IKON a na základě revizních správ (např. výtahy, hromosvody, požární apod.)

Výbor také vyzývá vlastníky, aby doporučovali firmy provádějící drobné opravy, jelikož některé opravy se nedaří řešit v rozumných termínech. Řemeslníků je na trhu nedostatek.

Vodovodní stoupačky

Již v roce 2017 proběhla výměna vodovodního potrubí v celém domě, aktuálně stále vyjma bytu č. 714/20, p. Kamenický a částečně bytů návazných (nad a pod bytem p. Kamenického). V daném případě probíhá soudní spor s vlastníkem bytu o jeho zpřístupnění (bez čehož není možné výměnu na společném majetku

provést). Soud první instance již rozhodl ve prospěch SVJ, aktuálně se řeší odvolání k soudu vyšší instance.

Havárie

V domě došlo k menším haváriím, např. na topném potrubí nebo vodovodním vedení. Žádná větší havárie nebyla zaznamenána. Výbor připomíná vlastníkům, že veškeré domovní přívody se nacházejí pod výtahy a je tam možné vypnout jak vodu, tak topení. O přístupový kód požádejte svého zástupce vchodu.

V případě havárie je také možné vždy volat havarijní službu, kontakty jsou uvedeny na nástěnce. Výbor připomíná, že pokud je havárie na vedení ve společném vlastnictví (jednoduché pravidlo – po první bytový uzavěr včetně), bude cena opravy uhrazena z prostředků SVJ. V případě havárie na majetku vlastníka (nebo v případě neautorizovaných úprav na společném majetku) jde tato oprava k tíži vlastníka.

Úklid společných prostor

Úklid společných prostor je prováděn vlastníky, kteří se k tomuto přihlásili. Na základě podnětu ze strany některých vlastníků výbor prověřil, zda odměna vyplácená za úklid (2 500 Kč měsíčně a 300 Kč za úklidové prostředky) je v souladu s nabídkou na trhu. Výbor konstatuje, že vyplácená odměna je dokonce o něco vyšší než nabídky profesionálních firem, nicméně nejedná se o významný rozdíl a výbor preferuje vlastníky se vztahem k domu.

Kvalita prováděného úklidu je kontrolována zástupci vchodu a výbor neneviduje žádné stížnosti.

Úklid sněhu

Úklid sněhu bude stejně jako v loňském roce nejspíše prováděn svépomocí. Výbor nabízí 1 000 Kč za jeden vchod měsíčně pro zájemce o úklid.

Vodoměry

Již v roce 2017 proběhla výměna vodoměrů v celém domě vyjma několika bytů. Výbor stále pracuje na dokončení této výměny ve spolupráci se správní firmou a firmou ISTA.

Rekonstrukce bytů

Výbor rekonstrukce pouze eviduje. Prosíme o dodržování pravidel stanovených pro rekonstrukce a ohleduplnost k ostatním vlastníkům.

Pojištění domu

Dům je pojištěný u Alianz Pojišťovny. Smlouva je vždy na rok za 54.149,- Kč.