



V Praze dne 16. října 2022

Zpráva o činnosti výboru za rok 2021-2022

Základní informace o výboru a kontakty:

- ❖ **výbor v samosprávě**
- ❖ **členové výboru:**
 - David Vlček – předseda výboru
 - Alena Zajíčková – místopředseda výboru
 - Lucie Bydžovská – člen výboru
- ❖ **prostředky komunikace s výborem SVJ:**
 - **webové stránky:** www.jahodnice722.cz
 - **email:** vybor@jahodnice722.cz
 - **Facebook pod názvem:** „Jahodnice722“
 - **telefon v naléhavých případech:** 777 902 225
 - **poštovní schránka ve vchodu 1**

Realizované projekty (plánované i havárie)

- **Kapající voda nad GS č. 816** – kvůli stále existujícímu problému se špatnou hydroizolací garáže byla instalována krycí plachta nad garážovým stáním č. 816 (v minulosti již byla instalována krycí plachta nad GS č. 784).
- **Od září 2021 nový dodavatel výtahových služeb** – vzhledem k dlouhodobé nespokojenosti se správou výtahů poskytovanou společností OTIS byla s touto firmou ukončena spolupráce. Na základě výběrového řízení byla vybrána společnost **VMC výtahy s.r.o.** s cenou 12 614,00 Kč včetně DPH za čtvrtletí, cena je včetně odborných zkoušek.
- **Oprava balkonových povrchů** – letos na jaře proběhla oprava balkonových povrchů, opraveny 4 balkóny s celkovou cenou 158 700,00 Kč.
- **Výměna měřidel (TUV, SV, TUV)** – na základě dodaných nabídek vybral výbor SVJ firmu **SGE STAVEBNÍ s.r.o.**, která provedla instalaci měřidel s dálkovým odečtem, s konečnou cenou 880 000,00 Kč.
- **Výměna řídicí jednotky na otevírání garážových vrat** – došlo ke kompletní výměně přijímací jednotky dálkových ovladačů (změna frekvence z 433 MHz na frekvenci 868 MHz). Výměna hrazena z fondu oprav, z FO hrazen 1 ks dálkového ovladače/na GS. Další ovladač si každý vlastník hradil ze svých zdrojů.



V Praze dne 16. října 2022

- **Výměna rozvodových trubek v garážových prostorách TUV** – v průběhu roku se objevilo několik míst, která začala protékat. Havarijní stav řešil výbor výměnou ležatých rozvodů TUV v prostorách garáže. Na tuto výměnu byla na základě výběrového řízení vybrána společnost **SVA spol. s r.o.**, s konečnou cenou 1 483 887,00 Kč.
- **Zatékání do bytů 501 a 502 z terasy** – řešeno již v roce 2021, objevena příčina (pod ochranou folii se dostala voda → beton byl vyspárovaný směrem k bytu, ne směrem k výpusti. To celé způsobilo, že voda neměla kam odtéct, kumulovala se u zdiva a nasávala se do izolačního systému polystyrenu). Byly vyměněny kompletně všechny střešní skladby teras a následně uvedení teras do původního stavu.
- **Kapající stoupačka v bytě č. 509** – příčina byla nalezena v rozpojeném odpadním potrubí v bytě 509. Zároveň byly opraveny i byty, které touto závadou byly poškozené. Řešeno přes pojistnou událost.
- **Kolísavý tlak v potrubí vytápěcí soustavy** – proběhla výměna cirkulačního čerpadla dalšího okruhu v kotelně Veolia Energie, situace s kolísající teplotou vody v některých bytech se výrazně zlepšila.
- **Výměna zvonkového systému ve vchodu 7** – vybrána firma **JRS-elektro, s.r.o.**, s celkovou konečnou cenou 53 526,00 Kč.
- **Zkroucení balkonových dveří vchod 3** – prozatím dveře zavřeny a byla vymontováno kování (na léto vráceno kvůli možnosti větrání). Poptána firma na výměnu okenních křídel z pevných na otvíratelné.
- **Skanska – soudní spor není stále ukončen** – proběhla schůzka s právním zástupcem SVJ Mgr. Janem Veselým z **AK Plavec & Partners** ohledně dalšího postupu v kauze zatékání do garáží. Nyní se čeká na projednání u Nejvyššího soudu. Termín jednání bohužel nelze odhadnout, může to být i roky. Společně jsme zkonzultovali možné varianty opravy, konečné rozhodnutí je na shromáždění. Z důvodu vyšších výdajů (viz podrobnější Finanční zpráva níže) by případná oprava hydroizolace proběhla po schválení shromážděním v příštím roce. Na tomto shromáždění budou předneseny varianty řešení, dle kterých by se případně připravila nabídka na květnové shromáždění. Realizace by začala co nejdříve po schválení rozpočtu.
- **Zatékání do bytů skrze okenní rámy** – u několika bytů proběhlo silikonování spáry fasády k okenním ráům z vnějšku bytu.
- **Firma SBD „Severní město“**, která nám spravuje účetnictví, požádala s účinností od 01.04.2022 o navýšení faktury o inflaci, na částku 15 456,00 Kč (původní cena 14 250,00 Kč). Výbor tuto změnu odsouhlasil.
- **V některých bytech se na jaře letošního roku objevili mravenci a na podzim hnízda vos** – řešeno přes deratizační firmu.



V Praze dne 16. října 2022

- **Nová zásuvka na elektřinu poblíž vjezdových vrat** – usnadní to práci při úklidu, při servisu vrat atd.
- **Rozbitý zámek u vchodu 3** - byl dočasně vyřešen instalací staré vložky na klíč typu S1, již je opět funkční na čipový systém.
- **Zřízena skupina na Facebooku pod názvem „Jahodnice722“** – cílem je zlepšit a zrychlit komunikaci mezi všemi sousedy o čemkoliv, co se týká našeho domu.

Prosba výboru k vlastníkům

- **Větrání na chodbách** – prosíme obyvatele domu, aby v zimních měsících nenechávali otevřená okna na chodbách. Dochází k velkým tepelným ztrátám!
- **Kouření na předzahrádce/balkónu** – výbor opakovaně obdržel stížnosti od vlastníků (již řešeno i v předchozím roce), kteří dlouhodobě řeší problematiku obtěžujícího kouření na balkónech a předzahrádkách. **Dle domovního řádu je zakázáno kouřit ve společných prostorách domu, což jsou tedy i balkony a předzahrádky. Prosíme tedy kuřáky o maximální snahu svým kouřením neobtěžovat okolí.**
- **Výbor SVJ dále žádá vlastníky, aby neodkládali nepotřebný nábytek či jiné předměty na chodbách a schodištích a neukládali autopříslušenství v prostorách garážových stání.**
- **Žádáme vlastníky, aby na požární dveře, které jsou na chodbách v jednotlivých vchodech, nelepili nic, co by bránilo plnému dovření dveří. Z důvodu požární ochrany musí být dveře plně dovřené.**

Finanční zpráva

- **Dlužníci** – v měsíci září bylo více dlužníků, ve většině případů z důvodu nezaplaceného vyúčtování předepsaných záloh za rok 2021. Se všemi vlastníky jsou veškeré tyto skutečnosti řešeny individuálně.
- S jedním vlastníkem byl ke konci roku 2021 sepsán splátkový kalendář, který nebyl ze strany vlastníka dodržen. Situace je intenzivně s majitelem bytu řešena i prostřednictvím našeho právního zástupce. Do konce roku je předpoklad, že veškeré závazky budou ze strany vlastníka uhrazeny.
- **Hospodaření domu za rok 2021 bylo v souladu s plánem nákladů (předepsaných záloh).**



V Praze dne 16. října 2022

Náklady na dům pro rok 2021

| | Předepsané zálohy/plánované náklady 2021 | Skutečnost | Rozdíl | Předepsané zálohy/předpokládané náklady 2022 |
|--|--|------------------------|----------------------|--|
| Pojištění objektu | 45.408,00 Kč | 42.305,00 Kč | 3.103,00 Kč | 43.000,00 Kč |
| Elektřina společných prostor + GS* | 84.108,00 Kč | 100.333,06 Kč | -16.225,06 | 130.000,00 Kč |
| Úklid domu, včetně GS + zahradnice práce** | 451.080,00 Kč | 451.657,91 Kč | -577,91 | 460.000,00 Kč |
| Provoz výtahu | 79.980,00 Kč | 95.753,24 Kč | -15.773,24 Kč | 110.000,00 Kč |
| Zpracování účetní, bytové a mzdové agendy*** | 626.124,00 Kč | 494.026,41 Kč | 132.097,59 Kč | 500.000,00 Kč |
| Odvoz odpadu | 177.768,00 Kč | 165.329,46 Kč | 12.438,54 Kč | 170.000,00 Kč |
| SV | 689.920,00 Kč | 1.088.518,00 Kč | -398.598,00 Kč | 1.200.000,00 Kč |
| TUV **** | 1.540.145,00 Kč | 712.120,94 Kč | 828.024,06 Kč | 1.000.000,00 Kč |
| ÚT | 786.817,00 Kč | 809.819,45 Kč | -23.002,45 Kč | 1.000.000,00 Kč |
| Celkem | 4.481.350,00 Kč | 3.959.863,47 Kč | 521.486,53 Kč | 4.613.000,00 Kč |

*do předpisu je zahrnuta záloha za spotřebu el. energie společných prostor ve výši 30.351,06 Kč a elektřina v prostorách garáže ve výši 69.982,00 Kč)

** jednotlivé položky se skládají: úklid domu – 369.177,91 Kč včetně zahradnických prací; úklid GS - 82.480,00 Kč (skutečné náklady: zeleň 128.768,91,00 Kč; úklid SP 240.409,00 Kč, včetně mytí oken, foukání listí aj.)



V Praze dne 16. října 2022

***zpracování účetní, bytové agendy a mzdové agendy se skládá z položek: odměna výboru – 39.108,00 Kč; zpracování účetní agendy – 171.000,00 Kč; náklady krátkodobé zálohy na jednotku – 283.918,00 Kč

***záloha se skládá z ohřevu TUV - ve výši 1.161.681,00 Kč; TUV med. ve výši 378.464,00 Kč

Podklady pro účetní závěrku 2021

- Přílohou Finanční zprávy jsou náklady domu za rok 2021 (Výkaz domu Jahodnice 722), kde je každá kapitola položkově rozepsána. Tento dokument obdržel každý vlastník při rozesílání podkladů ke shromáždění.
- Rozvaha ke dni 31.12.2021, Příloha v účetní závěrce za rok 2021, Výkaz zisku a ztrát ke dni 31.12.2021 - všechny tyto dokumenty též obdrželi vlastníci při rozesílání podkladů ke shromáždění.

Stav finančních prostředků na účtech SVJ k 31.12.2021

- Na bankovních účtech bylo k 31.12.2021 - **5 384 898,71Kč**
- Stav pokladny k byl 31.12.2021 – **13 641,00 Kč**

Fond dlouhodobých oprav

- za rok 2021 činil předpis na dlouhodobou zálohu **1 289 172,00 Kč**.
- zůstatek k 31.12.2021 činil **4 228 998,00 Kč**.
- v roce 2021 bylo vyčerpáno z fondu oprav **1 256 095,00 Kč** (největší položky byly: odborné zkoušky výtahů, oprava atiky vnější a vnitřní fasády, oprava části střechy u bytů 314 a 325, pravidelné revize, výměna vodoměrů a kalorimetrů, opravy svítidel nouzového osvětlení. Podrobnější rozpis naleznete ve výkazu domu Jahodnice 722, kapitola čerpání a tvorba dlouhodobé zálohy na opravy).

Čerpání fondu opravu od ledna 2022

- od ledna 2022 do srpna 2022 vyčerpáno z FO **2 668 763,00 Kč** (předpis činil ke stejnému měsíci 859 448,00 Kč). K 31.08.2022 je na FO **2 419 682,00 Kč**
- do čerpání FO byly zahrnuty kromě běžných provozních věcí tyto položky:
 - výměna vodoměrů a kalorimetrů – s celkovou cenou 167 647,00 Kč
 - dodání a montáž domovních telefonů – s celkovou cenou 53 526,00 Kč
 - výměna ležatých rozvodů – s celkovou cenou 1 483 887,00 Kč



V Praze dne 16. října 2022

- výměna přijímače garážových vrat – s celkovou cenou 309 429,00 Kč
- opravy teras bytů č. 501 a 502 – s celkovou cenou 295 041,00 Kč
- pokládka dlažby na terase bytu č. 502 - s celkovou cenou 61 000,00 Kč (38 000,00 Kč + 23 000,00 Kč)
- oprava bytu po havárii vody – s celkovou cenou 63 000,00 Kč
- výměna pružin - s celkovou cenou 32 411,00 Kč
- výměna el. pohonu dveří (vchod 5) – s celkovou cenou 15 507,00 Kč