

Společenství vlastníků Tatarkova 731,732,733

se sídlem Tatarkova 732/4, Háje, 149 00 Praha 4

IČ: 264 84 846

zapsáno v rejstříku společenství vlastníků jednotek u Městského soudu v Praze, oddíl S, vl. 1579

Zpráva o činnosti výboru 10/2020

Vážení sousedé,

chtěli bychom Vás informovat o probíhajících aktivitách. Jelikož aktuální doba není vzhledem k epidemiologické situaci vhodná k hromadným schůzím, musíme zvolit tento komunikační kanál místo klasického shromáždění, který bohužel není tak interaktivní a nedává k dispozici tolik prostoru k diskusi.

Zpráva je rozdělena do čtyř sekcí: **opravy a nutné revize, havárie, investice, hospodaření.**

POZOR: Hlasování bude kvůli nemožnosti konat shromáždění probíhat formou Per Rollam. Aby bylo hlasování platné, je potřeba, abyste vyjádřili svoji volbu do 23. 11. 2020, jinak se bude považovat Vaše nehlasování jako vyjádření nesouhlasu.

Opravy a nutné revize:

Během roku 2020 bylo potřeba provést následující opravy:

- Výměna fotočidla výtahu 733, cena cca 40 tis. Kč;
- Vandalismus na výtahu v č.p. 733, oprava probíhá, cena cca 15 tis. Kč; řeší police pod spisovou značkou: KRPA-194053/TČ-2020, doplňující informace je možné hlásit přímo na policii;
- Oprava spínače dveří zámku výtahu 731, cena cca 1 tis. Kč;
- Výměna poškozeného samozavírače vchodových jižních dveří 731, cena cca 5 tis. Kč;
- Havarijní stav svodů odpadů v suterénech, cena cca 70 tis. Kč;
- Výměna vložek u vchodových dveří, cena cca 24 tis. Kč;
- Oprava střechy, cena cca 13 tis. Kč.
- Revize elektro 33 tis. Kč, požární ochrana 5 tis. Kč, plyn 12 tis. Kč.

Havárie:

- Prasklá spojka u teplé vody v suterénu 731, havarijní oprava, cena cca 5 tis. Kč.
- Ucpaný odpad v 731, vytopení nebytového prostoru v 731, odstranění havárie, oprava, po uplatnění nároku a vypořádání pojišťovnou je výsledná bilance minus cca 40 tis. Kč.

Investice:

- Nákup světelných LED zdrojů, cena cca 3,5 tis. Kč, jejich výměna, předpokládaná roční úspora na elektrické energii cca 15 tis. Kč;
- Kotelna: byly rozjednány dvě varianty financování: (a) financování vlastními prostředky; (b) financování prostředka zhotovitele. Vzhledem k aktuální situaci (finanční i epidemiologické) je tento projekt zatím odložen.

Hospodaření:

Přehled hospodaření naleznete v příloze.

Komentář: Dluh za rekonstrukci domu je stále 14,5 mil. Kč. Na spořicímu účtu, jehož částkou se bude dluh umořovat, je k aktuálnímu dni, po 10 letech splácení, 3,5 mil. Kč. Splatnost byla plánována na 25 let, tj. máme ještě 15 let před sebou. Na hotovostním účtu společenství je dlouhodobě přibližně stejná částka ve výši cca 2 mil. Kč, což lze interpretovat dvěma způsoby:

1. Hospodaření je vyrovnané, tedy částka na hotovostním účtu se nesnižuje a nežijeme na dluh;
2. Vyrovnané hospodaření se daří držet jen díky dotacím a minimálním nákladům na provoz, což se, bohužel, v brzké době zřejmě změní. Dále nejsme schopni splácet dluh rychleji, ani vytvořit nějakou rezervu pro „neočekávané“ výdaje. Viz dále.

SVJ Tatarkova 731, 732, 733

e-mail: info@svjtatarkova.cz

www.svjtatarkova.cz

Společenství vlastníků Tatarkova 731,732,733

se sídlem Tatarkova 732/4, Háje, 149 00 Praha 4

IČ: 264 84 846

zapsáno v rejstříku společenství vlastníků jednotek u Městského soudu v Praze, oddíl S, vl. 1579

Po deseti letech od rekonstrukce se začíná projevovat opotřebenění i vlastní způsob „využívání“ objektu. Co nás tedy čeká? Ve střednědobém horizontu můžeme počítat s udržovacími opravami výtahů, střechy i fasády. Opotřebenění se začíná projevovat i u venkovních schodišť, otopné soustavy, u vnitřního vedení odpadů atd. Statisticky lze předpokládat, že okolí oken bude potřeba opravit (na chodbách je to již dobře patrné), začnou dosluhovat vchodové dveře, či dojde k závadě výtahu. V nejbližší době nás čeká povinná výměna měřičů na vodu i topení s dálkovým odečtem, přísnější požadavky na parametry výtahů, výrazné navýšení cen za odvoz směsného odpadu atd. Na tyto předpokládané výdaje však rezerva aktuálně nevzniká.

Při stávajícím trendu nejsme schopni držet vyrovnaný rozpočet, nebo dokonce vytvořit přebytek tak, aby se podařilo dluh dříve splatit a/nebo dlouhodobě provádět údržbu objektu. Služby se stále zdražují a tento trend bude pokračovat, hnacím motorem pro nárůst cen služeb je dražší pracovní síla a inflace. Podle údajů ČSÚ byla mezi lety 2010 a 2019 průměrná roční míra inflace 1,71 % a celková míra inflace cca 16,4 %. Jinými slovy, na co vám v roce 2010 stačilo 100.000,- Kč, na to byste v roce 2019 potřebovali 116.445,- Kč. Bude tedy potřeba navýšit fond oprav alespoň o část inflace.

Hlasování:

Hlasování proběhne **Per Rollam**, tj. za každou jednotku budete moci vyjádřit svůj hlas, který vhodíte do schránky SVJ ve vchodě 732. Váha hlasu odpovídá velikosti vlastnického podílu v SVJ. **Nevyjádření se považuje jako vyjádření nesouhlasu.** Prosíme o doručení hlasů nejpozději do **23. 11. 2020**.

Aktuální hlasování:

- 1. Bod:** Nutné odsouhlasení účetní závěrky za rok 2019.
- 2. Bod:** Kamerový systém. Z důvodu opakovaného vandalství bychom svépomocí instalovali kamerový systém v maximální ceně 80 tis. Kč, abychom tak předešli dalšímu vandalismu.
- 3. Bod:** Z důvodu změny inflace a také z důvodu zdražení služeb na trhu navrhujeme navýšení fondu oprav z částky 33 Kč za 1 m² na 36 Kč za 1 m² s platností od 1. 1. 2021. Poslední změna částky byla provedena před 10 lety.
- 4. Bod:** Z důvodu očekávaného významného navýšení ceny za odvoz směsného odpadu navrhujeme instalaci zámků na kontejnery na směsného odpad a současné snížení počtu kontejnerů na 2. Instalaci zajišťují Pražské služby a. s. a podle jejich současného ceníku vyjde instalace zámků včetně vložky na jednu nádobu na 544,- Kč s DPH a cena jednoho klíče je 24,- Kč s DPH. Před instalací doručíme do každé bytové jednotky 2 klíče a další klíče bude možné po dohodě dokoupit od členů výboru. Úspora za snížení počtu kontejnerů je při současných cenách 46.056,- Kč ročně.

Pokud byste potřebovali nějaká témata prokonzultovat individuálně, obraťte se prosím na jakéhokoliv člena výboru. Kontaktní údaje naleznete na stránkách SVJ (www.svjtatarkova.cz), nebo piště rovnou na e-mail SVJ info@svjstatarkova.cz.

Děkujeme všem, kteří se aktivně zapojují do chodu společenství, že jsou všímaví a není jim jedno, co se děje v jejich okolí. Může to být telefonát a pomoc s neprůjezdnou ulicí, nahlášení škody, úklid pohozených věcí, nebo péče o přidružené prostory. Všechny tyto „maličkosti“ přispívají k lepšímu bydlení nás všech. Jsme rádi, že nejste lhostejní. Věříme, že se nám všem společně podaří aktuální nepříznivou situaci úspěšně zvládnout.

V Praze dne 25. 10. 2020

Výbor SVJ

SVJ Tatarkova 731, 732, 733

e-mail: info@svjstatarkova.cz

www.svjstatarkova.cz