

Informace ke shromáždění členů Společenství vlastníků Mazurská 516 – 526 dne 26. 5. 2022 v malém sále KD Krakov.

Současná epidemická situace umožňuje abychom se po dvou letech sešli a doufáme, že všichni vlastníci využijí této příležitosti a zúčastní se jednání. V posledních letech přibýly výboru společenství starosti ve formě problémových obyvatel. Zde jsou jen stručné informace, podrobněji bude rozvedeno na shromáždění.

K bodu 2) Zpráva výboru společenství vlastníků o činnosti od předchozího shromáždění

Nejzávažnější a dosud největší akcí v historii bloku, která byla ukončena v minulém roce, byla výměna zábradlí lodžii a jejich zasklení. Sedmičlenná komise, která zjišťovala stav lodžii ve všech vchodech, doporučila dne 28.3.2019 provést kompletní rekonstrukci lodžii, výměnu zábradlí a zasklení. Na shromáždění vlastníků dne 15.5.2019 hlasovalo ze zúčastněných 216 pro rekonstrukci 171, proti bylo 45 vlastníků. Ve výběrovém řízení uspořádaném správcem zvítězila společnost Schneider construction s.r.o, smlouva s ní byla uzavřena 28.12.2020 s cenou 13 444 673,- Kč vč. 15% DPH. Dle požadavku majitelů nebyly rekonstruovány 3 lodžie a v jedné lodži nebylo namontováno zasklení, vše v bytech velikosti 4+1. Celková cena díla byla dle proplacených faktur 14 086 580,- Kč, oproti smlouvě byly navíc vykonány další související práce jako ukotvení lan hromosvodů, nátěry čelních stran panelů, větší délka zábradlí a zasklení v bytech 3+1.

Při rozpisu funkcionářské odměny na jednotlivé členy výboru zapomněl předseda odečíst 9 % na pojištění a rozepsal celou částku, tím jsme překročili na odměnách plánovanou částku 148 tisíc Kč. Omlouváme se za to.

Celý rok byl výbor nucen řešit problémy s vandalstvím. V jednom vchodu si obyvatelka do bytu zvala návštěvníky, s nimiž rušila noční klid a její návštěvníci ohrožovali obyvatele vchodu. Díky ráznému přístupu vlastníka bytu se podařilo problémy vyřešit.

Ve vchodu Mazurská 524 si pan Karmazín dlouhodobě zve do bytu závadové osoby, které porušují domovní řád a škodí na společném majetku. V létě 2021 jedna návštěvnice pana Karmazína byla přistižena při rozbití skla dveří Ratibořská 18, na základě svědeckých výpovědí a dokumentace policie proběhlo přestupkové řízení. Obyvatelé Mazurské 524 vyzvali peticí, podepsanou většinou vlastníků, výbor společenství k ráznému postupu a technickým opatřením. Byt číslo 7 byl převeden z bratra pana Karmazína na jeho rodiče, kteří přislíbili nápravu, ale problémy pokračují. Na Štědrý den bylo rozbité sklo vnitřních dveří, pachatel, návštěvník pana Karmazína byl přistižen a zasklení zaplatil, v březnu byl návštěvníkem pana Karmazína rozbit snímač čipů a obyvatelé se nemohli dostat domů. Oprava stála 1479 Kč, úhradu požadujeme na vlastníkově bytu. Na tyto 3 případy, kdy pachatel byl dopaden, připadá mnoho dalších poškození společných prostor včetně vyřazení výtahu z provozu, kdy jen usuzujeme, že škodu způsobili hosté pana Karmazína.

Případ, že nájemník bytu narušuje klid v domě, není ojedinělý, v posledních 10 letech je to nejméně jednou ročně, kdy výbor dostane stížnost. Dosud vždy stačilo upozornit vlastníka a ten dal problémovému nájemníkovi výpověď, a to i v případě, že je to jeho příbuzný. Několikrát byl nájemník vystěhován během týdne. V Mazurské 524 se problém s panem Karmazínem táhne roky a vlastníci bytu jen slibují nápravu.

Zákon o vlastnictví bytů stanoví zodpovědnost vlastníka za nájemníka a dává společenství vlastníků možnost soudně donutit vlastníka k prodeji bytu. K tomuto časově i finančně náročnému procesu je potřeba mít ověřitelné objektivní důkazy, nejlépe záznam policie. Proto vyzýváme všechny obyvatele, aby každé porušování občanského zákona a domovního řádu hlásili policii a dokumentaci předali výboru.

V minulém roce musel být také řešen byt s nadměrnou požární zátěží, řešení je tak na půl cesty, předpokládáme odstranění závad do prázdnin.

Na podzim 2021 byly vyměněny poměrové měřiče tepla, protože po 10 letech skončila životnost jejich baterií. Nová zařízení nebudou od roku 2027 splňovat možnost měsíčních odečtů podle směrnice 018/2002/EU z 11. prosince 2018 z toho důvodu, že nám nebylo za přijatelnou cenu nabídnuto zařízení, které by využívalo internet věcí (IoT, síť Sigfox, LoRa, NB-IoT). V ČR dosud není pro měsíční odečty připraven právní rámec, proto bylo zvoleno konzervativní řešení. Výměna proběhla s obvyklými problémy se zpřístupněním bytů, u asi 15 bytů bylo ke zpřístupnění nutné využít kontakty, které od vlastníků každý rok požadujeme a aktualizujeme. Výměna měřičů včetně kombinovaných odečtů a zpracování nákladů na topení a teplou i studenou vodu za rok 2021 stála 567 tisíc Kč, 58 tisíc stály odečty měřičů tepla a rozúčtování.

V minulosti obcházeli byty zástupci jedné společnosti, která u nás poskytuje připojení k internetu včetně internetové televize a lživě tvrdili, že přijímat televizi půjde v našem bloku jen jejich prostřednictvím. Získali tak podvodně zákazníky, kteří jim za sledování televize platí mnohonásobně více, než je příspěvek na naši společnou anténu. V červnu 2018 bylo naše zařízení pro příjem televizního signálu doplněno a naladěno na příjem počínajícího vysílání ve standardu DVB-T2. Na naléhání mnoha vlastníků bylo rozšířeno o zařízení, které signál přijímaný ze satelitu převádí tak, aby ho bylo možné přijímat televizory, které neumí přijímat DVB-T2 a uživatelé bytu si nemuseli kupovat set top box. Bylo to spojeno s mnoha problémy, doufáme, že poslední bylo uchycení paraboly, která kmitala ve vichřici. Příjem českých programů ze satelitu nebude dále rozšiřován, pokud někdo chce přijímat nové programy, doporučujeme koupit set top boxu. Příjem TV signálů českých stanic ve standardu DVB-T2 je bez problémů a pokud je vyslán nový program, je doplněn automaticky do našeho rozvodu, aniž by byl nutný zásah technika. Časté jsou závady příjmu způsobené přerušením rozvodu při rekonstrukci bytu.

Televizní signál šířený prostřednictvím internetu je přijímán v poměrně hodně bytech. To je na výboru zcela nezávislé a případné poruchy je třeba řešit s poskytovatelem internetu. Naše společenství má smlouvy na poskytování těchto služeb se společnostmi NEJ a Czneta, které mají v bloku vybudovány své sítě. Dále společnost O2 využívá telefonního rozvodu. V případě zájmu o připojení k internetu je nutné využít služeb některé z těchto 3 společností, není žádoucí budování dalších sítí ani umísťování jakýchkoliv zařízení na fasádě, ve společných prostorách včetně střechy. Taková zařízení budou vždy odstraněna. Kontakty na poskytovatele připojení k internetu jsou na nástěnkách.

Firma Czneta začala v březnu s přepojováním stávajících zákazníků na optický rozvod, který v našem bloku vybudovala vloni. Po přepojení dosahuje rychlost 350 Mbps down a 150 Mbps up, ačkoliv blok je zatím připojený na pátevní síť směrovým rádiovým pojítkem, po připojení bloku na optický kabel letos v květnu má být rychlost až 1 Gbps v obou směrech.

V roce 2019 byly v důsledku poškození dešťosvodu v Mazurské 519 několikrát drasticky vytopeny byty v 1. až 6. patře. Dešťosvod byl opraven nejlevnějším způsobem a bez nutnosti vstupu do bytů vložkou Furanflex rain se zárukou 10 roků.

Postupně jsou dále měněny žárovky ve společných prostorách, prádelnách a sušárnách, sklepech, chodbách a schodištích. Žárovky 40 W měníme za LED 4 W, žárovky 100 W za LED 10 W. Žárovky v nejvíce exponovaných vstupních prostorách byly vyměněny již před několika roky, projevovalo se to na mírně klesající spotřebě celého bloku.

Ačkoliv je pravidelně přistavován velkoobjemový kontejner na velké věci, odkládají je někteří obyvatelé ve společných prostorách a narušují tak únikové cesty. Proto je potřeba vyklízet společné prostory od odložených věcí. Letos budou vyklizeny i prádelny,

sušárny, kočárkárny a mopedárny. S předstihem nejméně 14 dnů bude vyvěšeno upozornění na nástěnkách.

Přestavby v bytech nejen že obtěžují sousedy, ale i často narušují stabilitu domu. Nadměrný hluk, narušení společných částí domu, zneužívání společných prostor, to jsou nejčastější problémy. Výbor může jen vyzývat k nápravě, společenství má jen omezené možnosti sankcí, a tak se noví majitelé chovají spíše jako dobyvatelé bez ohledu na sousedy. Posledním příkladem je nová majitelka bytu č. 13 v Mazurské 526, která nekomunikuje ani s výborem ani se správcem.

V roce 2013 bylo shromážděním vlastníků schváleno usnesení:

- b) nesouhlasit s bouráním panelů v bytech při stavebních úpravách
- c) vyžadovat po majitelích bytů, aby při jejich úpravách používali takové technologie, které co nejméně obtěžují obyvatele okolních bytů hlukem, prachem a zápachem

Výbor se tímto usnesením řídí, ovšem jen pokud vlastník bytu záměr stavebních úprav dostatečně předem oznámí výboru nebo správci. Pokud se jedná o bourání příček, v několika případech vlastník naše upozornění ignoroval a příčku vyboural. Pokud se jedná o bourání částí nosných panelů, požadujeme vyjádření statika, i když jsme si vědomi, že podle odborné literatury by bylo nutné posouzení z hlediska obdobných úprav i v dalších bytech.

Zatím byl ještě před rokem 2013 částečně vybourán nosný panel v jednom bytě a statik nařídil umístění ocelové konstrukce v místě zvětšeného otvoru. V jednom případě bylo od zamýšleného bourání nosného panelu upuštěno. Nyní oznámila vlastnice bytu č. 18 v Mazurské 521/11 úmysl rozsáhlých stavebních úprav, které zahrnují rovněž bourání nosných panelů. Statik souhlasí za podmínky umístění ocelové podpory, stavební úřad vydá svůj souhlas až na základě vyjádření společenství. Vlastnice bytu požádala, aby se k jejímu záměru vyjádřilo shromáždění vlastníků. Rozhodnutí o bourání nosných panelů v bytě paní Ing. Miholové je na programu letošního shromáždění zařazeno jako samostatný bod, o kterém se bude samostatně hlasovat. Vzhledem k usnesení z roku 2013 a dominovému efektu doporučuje výbor s bouráním panelů nadále nesouhlasit.

Ráno 5. května Ing. Miholová výboru oznámila, že od bourání nosných panelů upouští, vzhledem k rozsáhlosti úprav výbor doporučuje požádat správce o kontrolu průběhu prací i jejich ukončení.

Vlastníci bytů při prosazování svých záměrů přestavby argumentují svým vlastnickým právem. Výbor je toho názoru, že právo společenství je nadřazeno nad právo individuálního vlastníka. Abychom předešli sporům, vypracovali jsme „Doporučení pro přestavby bytů“, které předkládáme shromáždění ke schválení. Po jedné kopii je v každém vchodu a je vyvěšeno také na našich webových stránkách.

Zdražování, zvyšování nákladů na bydlení nastalo koncem roku 2021. V listopadu ohlásila PT. a.s. zdražení tepla od 1. 12. 2021 o v průměru 25 %. Současně k nám pronikly zprávy o zvýšení poplatku za odvoz odpadu. Pražští zastupitelé o zdražení rozhodli těsně před konce roku, u našeho typu kontejnerů to dělá 86 %. Vzhledem ke zdražení tepla a dalšímu očekávanému zvyšování cen jsme přistoupili k dosud neobvyklému kroku a ve spolupráci se správcem zvýšili zálohy na užívání bytů. Přistupujeme k tomu neradi, protože asi 50 % nákladů na bydlení činí spotřeba tepla, studené a teplé vody, tedy náklad na měřené služby. Tento náklad velmi závisí na bydlících, jejich počtu a potřebách a zvyklostech. Proto jsme v minulosti centrálně zálohy neměnili a vyzývali jsme vlastníky ke stanovení výše záloh dle vlastní úvahy.

V únoru 2022 správce oznámil, že od 1. 4. 2022 bude požadovat zvýšení poplatku správci o 28 % se zdůvodněním, že nám 10 roků poplatek nezvyšoval. Odvolali jsme se na platnou smlouvu a poplatek byl od 1. 4. v souladu se smlouvou zvýšen o 3,8 %.

Cena vody bude v roce 2022 zvýšena o inflaci.

V září 2021 jsme podepsali s PRE smlouvy na všech 22 odběrných míst (po dvou v každém vchodě, výtah a světlo) dle ceníku PRE PROUD FIX 01/21, v nichž se dodavatel zavázal nezvyšovat cenu do 31. 8. 2023. Tím jsme zajistili stálou tržní cenu silové elektřiny, ale musíme počítat, že složky ceny regulované ERÚ (poplatky za distribuci, systémové služby, služby regulátora trhu a podpora výkupu elektřiny z obnovitelných zdrojů) se mohou měnit. U PRE distribuce stanovil ERÚ pro rok 2022 zvýšení regulované ceny o 3,3 %.

V letošním roce očekáváme značné zvýšení ceny za údržbu. Před rokem a půl zemřel pan Vostřák, který desetiletí prováděl údržbu elektrického rozvodu, drobné zámečnické, instalatérské a topenářské práce a prováděl i drobné opravy v bytech. Výbor se dosud bezúspěšně pokouší získat za něj náhradu, některé opravy provádí členové výboru na dohodu o provedení práce.

Větší opravy se provádí dodavatelsky, ceny ve všech oborech drasticky stouply. Samozřejmostí jsou profesionální opravy u výtahů, je to specializovaná profese a hlavním zřetelem je bezpečnost provozu. Firma KONE, která servis provádí, požaduje 900 Kč za hodinu práce, při havárii 1 620, firma zajišťující servis čipového systému 450, v případě havarijního výjezdu 1 360 Kč, instalatér 350, výjezd na havarijní pročištění kanalizace stojí 6 000, zasklení vnitřních dveří 1 700, vchodových 10 tisíc korun.

Svépomocí provádíme kontrolu společných prostor asi 1x za 14 dnů (světla, zavírání dveří, zavřená okna, zhasnuto), práce na elektroinstalaci, čištění vodících lišt výtahových dveří, menší zámečnické práce, mazání pantů a seřízení samozavíračů, uzavření vody a vypuštění stoupaček v případě havárie. Za jednu hodinu platíme na dohodu o provedení práce v současnosti 250 Kč. Tato práce je vhodná pro důchodce, kteří získají příspěvek k penzi a dobu práce si zvolí dle své potřeby. Naposledy jsme svépomocnou výměnou a opravou vchodového zámku ušetřili asi 7 tisíc Kč.

K bodu 3) - Zpráva o hospodaření v roce 2021 a rozpočet objektu na rok 2022 (podrobný komentář k hospodaření bude ve vývěsce VSV a na internetu).

Celkový předpis úhrad záloh za užívání bytu (nájemné) za rok 2021 činil 16 193 tisíc Kč. Z toho jsme do fondu oprav vložili 4 092,6 tis. Kč a dalšími převody tam přišlo 112 tis. Kč. Celkem jsme z něho v roce 2021 čerpali 14 691,8 tis. Kč. Stav fondu oprav se tak snížil z 12 446 tis. Kč k počátku roku 2021 na 1 959 tis. Kč ke konci roku (jeho další čerpání viz dále v části týkající se plánu oprav). V rámci ročního vyúčtování byly do něho převedeny také příplatky na psy z celoročního výnosu za tyto příplatky za rok 2021 ve výši 19,4 tis. Kč a nedočerpané výnosy z plateb na kabelový rozvod televize ve výši 76,2 tis. Kč.

Provozní zálohy (tj. bez těch, které byly určeny jako hlavní zdroj pro tvorbu oprav) dosáhly 12 101 tis. Kč, z toho na byty 12 066 tis. Kč. Náklady na služby činily 11 577 tis. Kč. Rozlišují se na měřené a neměřené. Měřené služby obsahují náklady na teplo 3 488 tis. Kč, na teplou vodu 3 205 tis. Kč a na studenou vodu 1 727 tis. Kč, tj. celkem 8 421 tis. Rozvrhují se mezi jednotlivé byty i nebytové prostory podle údajů z měřidel. Neměřené služby, včetně tzv. ekonomicky oprávněných skutečných nákladů (pojistné, odměny funkcionářům) ve výši 236 tis. Kč, se mezi uživatele rozvrhují podle počtu bydlících osob (úklid, odvoz odpadků, elektřina, provoz výtahů mimo nejnižší podlaží), podlahové plochy (základní složka měřených služeb), ve stejné výši na každý byt (za kabelový rozvod televize, při výskytu psů v bytě, odměny správci a funkcionářům).

Vcelku naše hospodaření za rok 2021 skončilo příznivě. Provozní zálohy týkající se neměřených služeb v bytech, byly o 322,5 tis. Kč vyšší než provozní náklady. V sestavách od správce jsou tyto náklady sníženy o čisté výnosy vlastníků z nebytových prostor ve výši

281,5 tis. Kč. Výsledek z hospodaření s měřenými službami je také kladný s úsporou proti předpisu záloh na ně 103,4 tis. Kč.

Pokud jde o hospodaření v roce 2022, je situace poněkud zvláštní. Koncem roku 2021 jsme byli vyzváni, abychom zvýšili rozpočet, aniž jsme mohli znát výsledky za celý ještě neukončený rok 2021. Začátkem května došly účetní výsledky za 1. čtvrtletí 2022. Nejvýraznější změna je u celoročních záloh na teplo, které se zvyšují o 1,46 mil. Kč, tj. o 48,3 %, záloh na teplou vodu o 178 tis. Kč, tj. o 5 %, a záloh na odvoz odpadků o 116 tis. Kč, tj. o 16,8 %. Vcelku se zatím pro letošní rok proti loňsku zálohy zvyšují o 1,8 mil. Kč, tj. o 11,2 %.

Nedlouho po začátku roku nás správce požádal o zvýšení odměny za správu o 28 %, s tím, že nám od počátku platnosti smlouvy odměnu nezvyšoval, ačkoliv podle platné smlouvy směl požadovat meziroční zvýšení o míru inflace. Výbor většinou hlasů tento požadavek odmítl s tím, že tento požadavek není v souladu s platnou smlouvou o správě, a že jej předloží k projednání shromáždění vlastníků. Správce s politováním souhlasil se zvýšením o 3,8 % s platností od 1.4.2022. Doporučujeme promítnout toto zvýšení do předpisu nájemného za jednotlivé byty při nejbližší příští změně, s tím, že nedoplatky za období od dubna 2022 budou započteny do ročního vyúčtování za rok 2022. Je potřeba vzít v úvahu, že při současné rostoucí inflaci můžeme počítat, že se odměna správci může na rok 2023 přiblížit až k 1 mil. Kč.

Návrh na usnesení:

Shromáždění vlastníků

1) bere na vědomí zprávu o činnosti výboru od předchozího shromáždění a komentář k výsledkům hospodaření a vyúčtování za rok 2021

2) schvaluje

a) výsledky hospodaření za rok 2021

b) plán úhrady nákladů z "nájemného" na rok 2022 jako součet měsíčních předpisů záloh na leden až březen 2022 ve výši platné během 1. čtvrtletí 2022 a ve výši záloh na duben až prosinec 2022, které budou buď v dosavadní výši, nebo budou mezi vlastníkem bytu dohodnuty se správcem podle spotřeby zjištěné pro vyúčtování hospodaření za rok 2021, s ohledem na počet bydlících osob, vývoj cen a na vývoj nákladů za 1. čtvrtletí 2022; odhad záloh na náklady na zbytek roku 2022 bude buď ponechán na dosavadní úrovni, nebo rozvržen ekonomickým útvarem družstva na jednotlivé byty do předpisu úhrad za užívání bytu včetně služeb s ním spojených s přihlédnutím k uznaným reklamacím, změnám v počtu bydlících osob a ve výskytu psů v bytě

c) účetní závěrku za rok 2021 s hospodářským výsledkem – ziskem ve výši 15 972,93-a souhlasí s jeho převodem do dlouhodobé zálohy na opravy (fondu oprav)

d) zálohovou výplatu odměn funkcionářům za rok 2021 ve výši 169 144 Kč včetně v této částce obsaženého příspěvku na zdravotní pojištění

3) ukládá výboru

nadále sledovat postup vyúčtování za rok 2021 a o případných nových poznatcích informovat na vývěsce, popřípadě na internetu, a podle výsledků hospodaření v průběhu roku 2022 uvážit nezbytnost úprav záloh na rok 2022, popřípadě 2023.

4) souhlasí se záměrem výboru připravit pro nejbližší hromadnou úpravu "nájemného" zvýšení měsíčního přídelu do fondu oprav za byty s rekonstruovanou lodžií o 51,16 Kč u bytů 4+1 a o 32,93 Kč u bytů 3+1.

K bodu 5) Zpráva o provedených opravách a plán oprav na roky 2022, 2023 a dále

Na rekonstrukci lodžii bylo vynaloženo 14 086 580,- Kč, na výměnu měřičů tepla a rozúčtování tepla a vody 650 tisíc Kč, na vyvložkování dešťosvodu 120 tisíc Kč a tím se téměř vyčerpal dlouhodobý fond oprav. Další náklady na drobnou údržbu hrazené z provozu jsou v následující tabulce (údaje jsou v Kč):

LED žárovky	15 884	Skylink, licence + zesilovač 525	17 854
Zámečnick	13 244	Revize hromosvodu	10 128
Instalatér	40 198	vyklizení společných prostor	6 534
sklenář	13 802	ostatní	13 504
Střecha oplechování	4 669	elektro	1 392
NO nákup náhradních akumulátorů	14 307	celkem	151 516

Vzhledem k nízkému stavu fondu oprav neplánujeme na rok 2022 žádné větší opravy, pouze údržbu fasády a revizi výstupů na střechy, obojí ve výši asi 50 tisíc Kč. Pro další roky dáváme v úvahu – zateplení a střední opravu střechy, instalaci tepelných čerpadel, instalaci fotovoltaických panelů, výměnu stoupaček včetně kanalizačního potrubí.

Návrh na usnesení:

5) Shromáždění vlastníků schvaluje:

a) opravy provedené v roce 2021 a plán nákladů na údržbu ve stejné výši jako v roce 2021

b) „Doporučení pro stavební úpravy bytu“ a potvrzuje zákaz bourání panelů včetně nenosných příček.

6) Shromáždění vlastníků ukládá výboru sledovat průběh přestavby v bytě č. 18 - Mazurská 521/11 a požádat správce o odbornou kontrolu prací.

Další informace naleznete na webových stránkách našeho společenství na:

<http://sbd8.cz/spravovane-domy-detail.php?id=118>

Najdete tam účetní závěrku zpracovanou správcem, **Komentář k hospodaření a službám za rok 2021 a k rozpočtu na rok 2022 a další podklady ke shromáždění, následně i zápis**, zápisy z minulých shromáždění, stanovy a další informace.

Pokud by někomu tento odkaz nefungoval, uvádíme cestu k našim stránkám: sbd8.cz, -> SPRÁVOVANÉ DOMY, -> 360 Mazurská

Máte-li nějaké požadavky na výbor, sdělení, potřebu opravy, používejte prosím přednostně mail na adresu

VSV360@post.cz

Na telefon výboru 774 785 839 volejte a posílejte SMS jen v nutných případech, kdy je potřeba rychle zasáhnout.