

## Zpráva o činnosti výboru

Vážení členové Společenství Na Vinici1732, dámy a pánové,

Setkáváme se společně zase po roce. Dovolte mi, abych Vás v krátkosti seznámil s prací výboru SVJ.

Pravidelně jsme se scházeli vždy 1. pondělí v měsíci a současně jsme v této době byli k dispozici vám, majitelům bytů, ale i vašim spolubydlícím a nájemníkům.

### Zastavím se nyní u členské základny.

Členem SVJ je ze zákona každý majitel bytu v našem domě. Členství zaniká prodejem bytu nebo úmrtím. V hodnoceném období došlo k prodeji bytu číslo 15, který prodala Mgr. Křížková. Novými majiteli se stali Mykhailo a Nataliya Rishko. Byt číslo 19 prodali Martin Pikrt a Jana Bílková, novými majiteli se stali Mykhaylo a Yaroslava Dobrovi. Byt číslo 44 prodala firma Garance bydlení s.r.o. Novým majitele se stal Jiří Neubauer. Všechny byty tímto převodem opět vlastní pouze soukromé osoby. Poslední je změna vlastníka bytu číslo 65. Původní majitelkou byla Lenka Pazderová, novým majitelem se stal Štěpán Sedláček. Bohužel v tomto případě dosud nebyla splněna povinnost původního majitele informovat výbor o prodeji a nebyla doložena předepsaná dokumentace. Původním majitelům bylo automaticky ukončeno členství v našem Společenství vlastníků, nové majitele v našich řadách vítáme.

### Technická správa domu.

I když se to na první pohled nezdá, je k zabezpečení bezproblémového provozu domu třeba značného úsilí. Jednak musíme udržovat v chodu všechna zařízení a technické vymoženosti jako jsou výtahy, kamery, elektronické vstupy, satelitní systémy, společné televizní antény, rozvody vody a plynu, ale také starosti spojené s vlastní stavbou, především pravidelná kontrola a údržba střechy. Jiskrovou zkoušku střechy jsme prováděli před dvěma lety, v hodnoceném období provedena nebyla. Počítáme s ní ale letos na podzim.

Byly provedeny pravidelné revize slaboproudých rozvodů, revize plynu, revize hasicích přístrojů, hydrantů a požárních dveří. Drobné závady byly odstraněny v rámci revizí.

Vážné nedostatky se nevyskytly ani v dodávkách tepla. S ohledem na mírnou zimu byly po provedeném vyúčtování vyplaceny přeplatky celkové výši 557.318, - Kč. Tak vysoké přeplatky byly ale zřejmě vyplaceny naposled. Dodavateli tepla skončila tříletá fixace plynu a od letošního roku jeho cena stoupla. Stav rozebereme v samostatném bodu dnešního programu.

V oblasti oprav byly řešeny jen drobnosti. Byly vyměněny nefunkční domácí telefony v bytech číslo 6 a 9 a motor kabinových dveří ve výtahu ve vchodu A. V letních měsících docházelo k výpadkům satelitní sítě. Proto bylo provedeno měření a nastavení parabol ve všech třech vchodech. Byl vyměněn zesilovač STA ve vchodu B a C a vadné zásuvky TV signálu v bytech 59 a 72.

V listopadu bylo provedeno seřízení oken v bytech i ve společných částech domu.

V prosinci byla provedena plošná deratizace technického podlaží domu.

Vedle běžné údržby výbor realizuje i větší a finančně nákladné akce jakými bylo vybudování optické sítě v první polovině loňského roku a následné malování společných prostor domu. Za vybudování optické sítě jsme zaplatili částku 155.250, - Kč. Malování společných prostor domu přišlo na 291.738, -

Od září začaly chodit výpovědi na poskytování datových služeb od firmy NET ONLINE. Způsob, jakým se s námi firma po více jak deseti letech rozešla, výbor hodnotí jako značně nestandardní a nepovažuje ho ani za elementárně slušný. S ohledem na dobré zkušenosti s firmou FiberCity při budování optické sítě výbor doporučil majitelům bytů, kteří využívali služeb NET ONLINE přejít právě k této firmě. S jednatelem firmy panem Cibulou jsme vyjednali exkluzivní ceny za poskytované služby ve výši 190,- Kč za 100 MBitové a 250,- Kč za gigabitové připojení. Základní balíček internetové televize za 50,- Kč měsíčně. Tyto ceny firma FiberCity garantuje minimálně 10 let.

Minulé shromáždění výboru uložilo zjistit ceny za montáž předokenních rolet, pokud by se spojilo několik zájemců. Výbor výběrové řízení provedl. Byly osloveny celkem 4 firmy, které se montáží předokenních rolet zabývají. Nejlepší cenu předložila firma Rollo, s.r.o. Výbor na svém jednání zhodnotil finanční možnosti společenství a dospěl k závěru, že rolety by mohly být osazeny ve všech bytech a plně hrazeny z prostředků společenství. Abyste mohli využívat jejich tepelně izolačních vlastností již v letošním jistě horkém létě, rozhodl se výbor nečekat na shromáždění a rozhodnutí o instalaci rolet provedl písemným hlasováním PER ROLLAM. Hlasování se zúčastnilo a platné hlasovací lístky odevzdalo 65 ze 72 bytů. Drtivá většina, 86,56 % všech hlasovacích podílů byly pro, 3 majitelé s hlasovacími podíly 5,03 % byli proti. Na základě výsledků hlasování byla s firmou Rollo, s.r.o. uzavřena smlouva o dílo a rolety jsou v současné době již osazovány.

V oblasti technické správy výbor trvale spolupracoval s techniky BBM a.s.. Jejich práci, především technika pana Špáda, hodnotíme velmi dobře.

### Účetní správa domu

Pravidelně si necháme zpracovávat doklad o platbách spojených se službami za užívání bytu. Konstatujeme, že se v domě nenachází žádný trvalý neplatič. Některé případy neuhrazených záloh jsme vždy s konkrétními majiteli řešili a nedoplatky byly uhrazeny. Výbor musí každoročně dokládat bance, u které máme úvěr, počty neplatičů a výši dluhů. To, že odvádíte pravidelné platby včas dělá z našeho společenství vůči bance důvěryhodného partnera. K úvěru se ještě vrátíme v samostatném bodě programu.

Od 1.1.2024 vstoupila v platnost nová legislativa, která ukládá informovat majitele bytu o spotřebě tepla a vody měsíčně. Proto byl aktivován přístup na portál firmy ista Česká republika s.r.o. Každý majitel bytové jednotky obdržel přístupové údaje pro svůj byt a bude může online sledovat spotřebu tepla a vody. Tím je povinnost o měsíčním informování o spotřebě splněna.

Plošná úprava záloh spojených s užíváním společných prostor domu byla provedena v roce 2022, řada z Vás si upravila také výši individuálních záloh na vodu a teplo. Plošné zvýšení v letošním roce výbor nezvažuje. K úpravám by mohlo dojít nejdříve příští rok po vyúčtování roku 2024 v závislosti se zvýšením cen tepla. Individuální úpravy jsou možné kdykoli.

### Změna správce

V dubnu nám prostřednictvím datové schránky představenstvo BBM a.s. zaslalo výpověď smlouvy o správě domu. Od 1.5.2024 běží šestiměsíční výpovědní lhůta ve které musíme najít nového správce. Výbor intenzivně jedná s účetní paní Linkovou, která problematiku našeho společenství a účetnictví detailně zná a vyúčtování provádí kvalitně a rychle, aby naše společenství účtovala i nadále. K tomu je třeba, by si účetní zřídila živnostenský list a mohla účetní služby provádět mimo BBM a.s., jako samostatně výdělečně činná osoba.

O technické správě zatím není rozhodnuto a výbor žádá shromáždění o udělení pravomoci o technické správě domu od 1.11.2024 rozhodnout

Děkuji vám za pozornost.