Společenství Na Vinici 1732
IČ: 289 03 340

Čj.: Sh-2025-05-25 04
Počet listů: 2

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. V hodnoceném období došlo ke změně u bytu číslo 45. Původními majiteli byli manželé Jakubovi. Novými majiteli se stali Kateřina a Adam Šíslerovi. 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. Fólie stárne, a proto musíme provádět častější kontrolu. I letos na podzim proběhne jiskrová zkouška těsnosti.

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. Jak jsme však informovali na minulém shromáždění, dodavateli tepla skončila tříletá fixace plynu a cena tepla skokově vzrostla. Stav rozebereme v samostatném bodu dnešního programu.

V oblasti oprav byly řešeny jen drobnosti. Větší investicí byla výměna kabinových dveří ve výtahu ve vchodu B, kde došlo k vylomení spojkového mechanismu původních dveří a minulý týden i k výměně kabinových dveří ve vchodu A. Protože kabinové dveře v našich výtazích se již nevyrábí (i když náhradní díly jsou na ně stále k dispozici), doporučila firma ELETECH jejich výměnu za nový typ, která má spojkový mechanismus odolnější.

V srpnu provedla firma „Jan Seger“ venkovní opravy. Byl opraven poškozený rošt v anglických dvorcích a opravena propadlá dlažba v zadní části domu.

Byla dokončena instalace předokenních rolet. Firma ROLLO s.r.o. nesplnila původně nasmlouvaný termín, a proto byla uplatněna sankční pokuta ve výši 50.000,- Kč a prodloužena záruční doba na dílo ze dvou na tři roky.

V září byla provedena kontrola systému vytápění dle vyhlášky 38/2022. Jedná se o další, a podle názoru výboru zbytečnou, finanční zátěž. Provedená kontrola a její energetický zápis má platnost 5 let a vypracování stálo 18.150,- Kč. Pokud bychom doklad nenechali vypracovat, hrozila SVJ statisícová pokuta.

V prosinci byla provedena plošná deratizace technického podlaží domu.

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 informovaní o spotřebě splněna.

Plošná úprava záloh spojených s užíváním domu a bytu 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, zvýšení záloh za vodu a teplo bude provedeno u těch majitelů, jichž nedoplatky v roce 2024 byly vyšší než 5.000,- Kč. Jedná se celkem o 7 bytů.

Změna správce objektu

Firma Brandýsko-boleslavská a.s., která náš objekt několik let spravovala zaslala výboru výpověď s tím, že činnosti spojené se správou objektů již nebude nadále provádět. Minulé shromáždění delegovalo na výbor SVJ vybrat nového správce. Tím se stala od 1. října 2025 firma „Stavby a správa budov s.r.o.“ se sídlem v Novém Vestci. Zatím lze konstatovat, že firma provádí standardní kontroly a na žádosti výboru o realizaci oprav a revizí reaguje velmi rychle a zatím se zdá, že lépe než minulý správce.

Do firmy Stavby a správa budov přešla i účetní, která měla náš objekt na starosti u minulého správce, takže v oblasti účetnictví nedošlo k žádným změnám.

Technicko-ekonomická správa objektu stojí 12.650,- Kč měsíčně

Vážení členové Společenství Na Vinici 1732. Letošní rok je rokem volební. Shromáždění zvolí na nový výbor na dalších 5 let. Většina členů stávajícího výboru je ve svých funkcích již 16 let. Za tu dobu výbor realizoval kompletní rekonstrukci budovy a další činnosti spojené nejen s fungováním tohoto kolosu, ale i s dalším zhodnocením ať již se jednalo o rekonstrukci topení, optickou síť nebo předokenní rolety. 16 let je dlouhá doba a výbor stárne. Proto uvítáme každého, kdo by chtěl stávající členy nahradit. Dopředu jste byli vyzváni, abyste nahlásili svou kandidaturu. Bohužel, do této chvíle nikdo neprojevil o práci ve výboru zájem. Budeme velmi rádi, pokud se někdo najde nyní a budeme moct kandidátní listinu doplnit o nové jméno.

Děkuji vám za pozornost.