

Zpráva o činnosti správce za rok 2016

Rekapitulace základních činností při správě společných částí domu Společenství vlastníků jednotek Ostravská 630–637

SBD Praha vykonávalo pro *Společenství vlastníků jednotek Ostravská 630–637, Praha 18* komplexní správu nemovitosti v oblasti technicko-provozní, účetní a správně-právní.

TECHNICKÁ SPRÁVA

Úvod

Kontaktní osoby pro technika - **do května 2016** :

Ing. Martin Čejna – předseda výboru SVJ

Ing. arch. Věra Suchá – člen výboru ve věcech technických

Po zvolení nového výboru - od června 2016 :

Ing. Martin Čejna – předseda výboru SVJ

Jan Blažek – místopředseda výboru ve věcech technických

Technik správce : Jiří Procházka

Domovní asistent - p. Falout (do 08/2016)

1. Havárie

Nejčtenější havarijní záležitosti řešenou výjezdy GA (v rámci pojištění Kooperativa) v roce 2016 byly defekty na stoupacím potrubí vody – souvisí s níže uvedenou reklamací na práce společnosti PECHA a.s.

V roce 2016 bylo evidováno také několik zatékání do bytů ze střechy- většinou však nebylo charakteru havárie (průsaky), a v jednom případě také netěsnost stoupacího potrubí dešťové kanalizace.

2. Reklamace

U firmy Animo- Bohemia s.r.o. - byly uplatňovány reklamace na opravu vstupních dveří či jejich součástí.

U firmy PECHA a.s.-byla uplatněna reklamace vadného (nesystémového) uchycení potrubních rozvodů ve stoupačkách mající za následek defekty na potrubí. Tuto reklamaci v první fázi firma PECHA zpochybňovala a odmítla. Technik správce doporučil SVJ nadále uplatňovat reklamaci a trvat na jejím odstranění v plném rozsahu (v případě nutnosti vymáhat i soudně).

3. Pojištění domu

Nemovitost Společenství vlastníků jednotek Ostravská 630–637 je pojištěna pod rámcovou smlouvou SBD Praha u pojišťovny Kooperativa.

Číslo smlouvy: 7720154977

Pojistná hodnota nemovitosti: 198.000.000 Kč

Pojištění zahrnuje:

- Živelní pojištění
- Pojištění pro případ odcizení
- Pojištění skel
- Pojištění pro případ vandalismu
- Pojištění elektronických zařízení
- Pojištění odpovědnosti za škodu
- Součástí pojištění je i havarijní asistenční služba.

a) Přehled pojistných událostí:

V roce 2016 nebyla hlášena žádná škoda.

Fakturace:

Výše pojistného činila v roce 2016: 47.459 Kč.

Pojistné se hradí 2x ročně, na základě půlroční aktualizace objektů.

Poznámka:

Došlo-li v objektu k pojistné události, která nebyla uplatněna, je možné škodu nahlásit (až 2 roky zpětně). Kontaktujte SBD Praha, e-mail: pojisteni@sbdpraha.cz.

Je potřeba doložit potřebné dokumenty, níže uvádíme obecné požadavky pojišťovny pro likvidaci pojistných událostí:

- pojistnou událost, pokud možno ihned, co nejlépe zdokumentovat (zajistit fotodokumentaci)
- v případě ODCIZENÍ či VANDALISMU je nutné vždy nahlásit daný případ neprodleně na Policii ČR a vyžádat si úřední záznam, který bude doložen pojišťovně
- co nejdříve pojistnou událost nahlásit pojišťovně (přes zaměstnance SBD Praha)
- v případě předpokládané škody nad 50.000,- Kč je nutné si před odstraněním následků škodní události vždy vyžádat návštěvu likvidátora pojišťovny (přes zaměstnance SBD Praha).
- soustředit a pojišťovně předložit (přes zaměstnance SBD Praha) všechny faktury související s likvidací škodní události, a po dodavatelích vždy požadovat vyspecifikování částky za montáž a částky za dodávaný materiál

4. Pravidelná údržba, domovní asistence :

Smluvně je zajištěn úklid společných prostor domu včetně úklidu sněhu s firmou Společnost pro dům, byt a zahradu, s.r.o.

Servis výtahů je smluvně uzavřen s firmou Schindler CZ,a.s.

Rozúčtovatel SV, TUV a tepla : Ista ČR

Dezinsekcí a deratizací spol. prostor provedla firma Vladimír Kaicher Služby DDD

Domovní asistent p. Falout (tel.: 775343393) – do 31.8. 2016 byla sjednána služba domovního asistenta : četnost - 2x měsíčně : kontrola objektu, drobná údržba, hlášení větších závad technikovi, výměna světelných zdrojů (žárovky, trubice), seřizování samozavíračů dveří, apod. Následně, po ukončení spolupráce s p. Faloutem, SVJ sjednalo tyto služby s Václavem Luňákem.

5. Revize a prohlídky

Přehled a hodnocení vykonaných revizí a prohlídek v roce 2016 :

- Kontrolní prohlídka PHP – 12.8. 2016- Futera – závady odstraněny
- Kontrola hydrantů a tlakové zkoušky hadic – 12.8. 2016- Futera –závady odstraněny
- Preventivní požární kontrola 25.8. 2015- Futera – závady – umístěné předměty uživatelů bytů v únikové cestě (chodby) – květiny, nábytek, staré spotřebiče, apod. - nutno vše vyklidit - trvá!
- Odborné zkoušky výtahů – 8.8. 2016 Schindler
- Revize hromosvodů – 5.8. 2016 p. Blažek – nalezené závady odstraněny (25.11. 16)

Přehled plánovaných revizí na rok 2017 :

- Revize elektro – 27.1. 2017
- Kontrolní prohlídka PHP 12.8. 2017
- Kontrola hydrantů – 12.8. 2017
- Preventivní požární kontrola 12.8. 2017

V roce 2017 by mělo dojít také k :

- periodické výměně bytových vodoměrů :
- SV : 04/2017
- TV : 04/2017

6. Opravy

Na objektu byly v průběhu roku prováděny potřebné údržbové práce a opravy na objektu zajišťované dodavatelskými firmami

- Lokální opravy střešního pláště včetně tmelení VZT zařízení a oprav klemp. prvků čp. 633– zhotovitel : Ladislav Žák
- Zatékání do bytu čp 633 v místech VZT na střeše – zajištění výroby osazení nového kusu – LT Klima a Ladislav Žák
- opravy přijímače STA – Michal Masojídek
- výměna ventilu na stoupačce ÚT čp 633 – Voluta s.r.o.
- odstranění závad na ÚT – Voluta s.r.o.
- Výměna zámků dveří – AZ CZ Servis
- výměny poničených vložek zámků dveří – Jiří Hlavatý, AZ CZ Servis
- přesklení dveřní výplně čp 637 – AAA ZTS
- velmi časté opravy na rozvodech elektro společ. části (osvětlení, rozvodnice, apod.) – HP Elektron s.r.o., Falout
- opravy zkorodovaného vstupního zábradlí čp 633 – Hlavatý
- oprava nefunkčního centrálního odsávání čp 632 – HP Elekon
- oprava netěsného spoje dešťové kanalizace v přízemí čp 635 – Voluta s.r.o.
- oprava prasklé topení č.p. 630 spol. prostor – EVIZ P. Malý
- opravy a odvzdušňování ÚT: Hermann Josef (SVJ)

- MPK Servis – tlak čištění kanalizace (SVJ)
- Ondřej Bousek – zámečnická hav. Oprava – zámek (SVJ)
- Animo Bohemia s.r.o – opravy vstupních dveří a čip systému (SVJ)

7. Rekonstrukce a plánované akce

Akce zajišťované v roce 2016 výhradně v kompetenci výboru SVJ (bez součinnosti se správcem) :

- Provedení nových světelných rozvodů elektro, včetně zdrojů a čidel – osvětlení všech schodišť a chodeb (fy Hirnšál s.r.o.)
- Osazení nových zvonkových tabel a DT, bytových zvonků (fy Microware s.r.o.)

8. Energie, média

a) Vodné a stočné:

Studená voda a studená voda pro ohřev: dodavatel: Veolia Voda Česká republika, a.s
Byla provedena výměna patních vodoměrů čp 630, 633 a 635

▪ VODA – Vyhodnocení ztrát mezi hlavními vodoměry a náměry jednotlivých vchodů

Aktuální nastavení odběrných míst:

- Systém odečtů : **Samooděčet**
- Kontrolní odečet PVK: **Kvartální-2,5,8,11**
- Fakturační období : **Roční – prosinec**
- Frekvence záloh : **Čtvrtletně**
- Kontaktní osoba pro odečty: **Jan Blažek, , p. Čejna, Tel: 606 657 134,604 773 669, svj@ostravska.cz**

V roce 2016 proběhla na všech odběrných místech výměna fakturačních vodoměrů z důvodu přechodu na radiový přenos.

V rámci vyhodnocení ztrát a meziročního porovnání roku 2015 a 2016 byly rozdíly mezi fakturačním spotřebou a náměry na bytech do 10 % - v toleranci – viz. příloha vyhodnocení ztrát za rok 2015 a 2016

b) Teplo:

Teplo: dodavatel: Pražská teplařenská a.s.

Ohřev teplé vody - dodavatel: Pražská teplařenská a.s.

▪ TEPLO – OHŘEV – Porovnání skutečných nákladů se sjednaným množstvím odběrného místa

U odběrných míst pro dodávky tepla a ohřevu jsou příloze předloženy výsledky skutečných spotřeb v letech 2014 - 2016 a přehled aktuálně nastavené sjednané množství, které je považováno za optimalizované.

c) Elektrická energie,

dodavatel v roce 2016 : BOHEMIA ENERGY entity s.r.o. (nahradil Right Power Energy)

▪ **ELEKTRINA ve společných částech domu**

V září 2016 došlo k převzetí portfolia klientů společnosti Right Power, a.s. do péče společnosti Bohemia Energy entity s.r.o. O této skutečnosti SBD Praha informovalo a současně byla nabídnuta možnost požádat o porovnání obchodních nabídek vybraných dodavatelů PRE a ENWOX.

V této souvislosti SBD Praha přijalo informaci, že byl změněn dodavatel – nově tedy dodává společnost PRE (Pražská energetika) s účinností od 1.12.2016.

V příloze přiložen aktuální přehled evidovaných odběrných míst.

9. Další činnosti technika správce na objektu

V průběhu roku 2016 byly řešeny technikem správce objektu jednotlivé požadavky uživatelů bytů či výboru SVJ v oblastech :

- Vyjádření ke stavebním úpravám v bytech
- Poskytování plánek jednotlivých bytů klientům
- Technické problémy v bytech spojené se společnými částmi budovy, zejména pak např. zatékání vody do ze střechy, či spárami obvodových panelů, apod.
- Řešení problému hlučné rozvodné skříně Centronet v suterénu v čp 632 (stížnost pí Bechníková)
- Pro SVJ zajištění CN na stavební úpravy v místnosti čp 635 – přízemí
- Zajištění výroby chybějící smalt. tabulky čp 637
- Požadavek zajištění opravy klemp. plechu na rozvodnici před čp 637 (po PRE)
- Zajištění pracovníků na mimořádný úklid suterénních prostor (od SPDBZ)
- Zajištění přeplobování byt. vodoměrů (po havárii) - Ista
- Detekce prasklin omítky u výtahů (schodiště) – absentující dilatační profily
- Provedení odečtů poměrových elměrů výměňkových stanic (PT a.s.) – předání podkladů pro přefakturaci SVJ na Pražskou teplárenskou

Byla provedena technická prohlídka objektu. Kromě odstranění aktuálních závad správce navrhuje zahrnout do nejbližšího plánu investic a velkých oprav :

- realizaci zateplení vnější obálky budovy,
- komplexní výměnu rozvodů elektro – společných částí (náhradu hliníkových rozvodů za měděné),
- rekonstrukci interiérů společných částí – výmalby chodeb, výměnu PVC, apod.
- výměnu vnitřních dveří společných prostor (suterén)

Dále je do budoucna potřeba počítat s opětovnou rekonstrukcí střešního pláště, jehož stav se zhoršuje.

Oddalováním realizace výše uvedených rekonstrukcí vzrůstají vynaložené náklady na provádění oprav.

V průběhu roku 2016 předkládaná doporučení technika správce :

- Vytmelení venkovních parapetů u nově provedených okének u vstupů (zatékání vody pod parapet do fasády)

- Provedení žlabů a svodů u všech stříšek před vstupy do objektů (voda stéká a rozstříkuje se na fasádu a do vstupních částí domu – vlhnutí fasády)
- Provedení komplexní rekonstrukce rozvodů elektro společných prostor (silno i slabo proud)
- Provedení příprav k odsouhlasení celkové revitalizace vnějšího pláště budovy (zateplení a souvis. práce)
- Nedoporučeno provádět fasádní nátěr vstupních přístavků do doby zamezení zatékání při dešťových srážkách do fasády
- Zajistit vyklizení požárních únikových cest (chodby, schodiště)
- Zajistit nápravu stavu některých schod stupňů (především potrhaných gumových rohovek)
- Osadit do instalovaných nástěnek v jednotlivých vchodech kontakty na správce SBD Praha

Činnost technika správce objektu je obecně spjata s požadavky a odsouhlasením jednotlivých prací od členů výboru SVJ, se kterými technik spolupracuje. V současné době jsou však požadavky na činnost technika správce utlumeny a většina prací je prováděna v kompetencích výboru SVJ, bez součinnosti s technikem správce (např. VŘ, investice, opravy). SVJ si nepřeje, aby technik správce vykonával některé obvyklé činnosti vykonávané v rámci správy, např. hlášení poruch výtahů, zajišťování periodických revizí, zajišťování oprav, apod. (zajišťuje si výbor SVJ).

Technická dokumentace domu

revizní zprávy a kontrolní prohlídky, technické prohlídky, vyjádření ke stavebním úpravám - uloženo u technika správce objektu.

EKONOMICKÉ SLUŽBY

zajišťovala jménem ekonomického úseku SBD Praha paní Zdeňka Šurdová

nejdůležitější ekonomické ukazatele:

- stav bankovního účtu k 31.12.2016 byl 165.096,59 Kč
- stav spořicího účtu k 31.12.2016 byl 27,742.504,44 Kč
- stav dlouhodobé zálohy k 31.12.2016 byl 27,330.984,64 Kč, tvorba dlouhodobé zálohy činila cca 31,00 Kč/měsíc/m², v roce 2016 byla čerpána ve výši 1,001.430,70 Kč
- k 31.12.2016 celkem 2 vlastníci dlužili minimálně jednu předepsanou měsíční zálohu,
- celkový dluh k uvedenému datu činil 55.775,- Kč

Účetní závěrka (rozvaha, výkaz zisku a ztráty a příloha k účetní závěrce) za rok 2016 byla zpracována dne 15. 2. 2017 po předchozím odsouhlasení jednotlivých účetních položek výborem společenství. Po té bylo vypracováno vyúčtování, které bylo výboru předáno dne 17. 2. 2017.

Čtvrtletně je výboru společenství předávána kniha analytické evidence, která poskytuje věrný obraz účetnictví. Měsíčně je výboru předáván soupis dluhů jednotlivých vlastníků, upomínky dlužníkům byly zaslány 24. 2., 10. 8. a 17. 10. 2016.

SPRÁVNÍ ČINNOST

zajišťovali zaměstnanci úseku předsedy představenstva SBD Praha. Klient může průběžně využívat možnost bezplatných právních konzultací při úpravách smluv o dílo. Výboru i členům společenství je trvale k dispozici i možnost on-line konzultací na webových stránkách www.sbdpraha.cz. Průběžně lze tímto způsobem klást dotazy týkající se problematiky bydlení, a to z oblasti práva, ekonomie, ale i z oblasti stavebně-technické a technicko-provozní.

Úsek předsedy představenstva nabízí organizační činnosti spojené s konáním shromáždění vlastníků jednotek – administrativní pomoc při přípravě a rozeslání podkladů na schůzi, kontrolu evidence členů SVJ dle platného výpisu z KN, příprava hlasovacích lístků s čárovým kódem, vedení hlasovacího protokolu, zajištění služeb skrutátorů atd.

V Praze dne 13. 3. 2017

Za SBD Praha: Zdeňka Šurdová, Tereza Brychtová, Jiří Procházka, Miroslava Juríčková,
Štěpán Ištváněk