

POZVÁNKA NA JEDNÁNÍ SHROMÁŽDĚNÍ SVJ DNE 26.5.2010

Program Shromáždění:

- 1) Zahájení
- 2) Zpráva o činnosti Výboru SVJ
- 3) Zpráva o hospodaření SVJ
- 4) Zpráva kontrolní komise
- 5) Plán činnosti a investic SVJ na roky 2010÷11
- 6) Volby členů Výboru SVJ a Kontrolní komise
- 7) Diskuse, různé
- 8) Přijetí usnesení

Termín konání: 26.5.2010 (středa) - 18:15 hod

Místo: jídelna Základní školy, Květnového vítězství 1554, Praha 11

Na setkání s Vámi se těší Výbor SVJ

Zuzana Goldbergová
Bassel Zalek

Ladislav Matkovský
Pavel Zeman

Stanislav Policar
Miroslav Hybner

V Praze dne 30. 4. 2010

Zpráva o činnosti výboru za rok 2009

Výbor SVJ fungoval v tomto období ve stejném složení, tedy: M. Hybner – předseda, B. Zalek – místopředseda, S. Policar – pokladník, L. Matkovský – člen, P. Zeman – člen, Z. Goldbergová – člen. Na prosinec 2009 připravil Výbor mimořádné korespondenční hlasování, které se týkalo dvou hlavních bodů, kterým se Výbor doposud věnoval. Jednalo se o výměnu vchodových dveří a výměnu oken ve společných prostorách domu. S hlasovacími lístky dostali vlastníci taktéž průběžnou zprávu o činnosti Výboru v období června÷listopadu 2009. Tato zpráva jí doplňuje. K dispozici je na internetových stránkách SVJ <http://svj788789.jiznak.cz>.

Výsledky korespondenčního hlasování byly následující:

Celkem hlasovalo 67,55 % všech vlastníků, 32,45% se hlasování nezúčastnilo.

Výměnu vchodových dveří podpořilo 62,45% všech vlastníků, 3% byly proti, 2,1% souhlasilo jen při splnění určitých podmínek a 32,45% vlastníků se hlasování nezúčastnilo. Výměnu oken podpořilo celkem 62,6% všech vlastníků, proti bylo 4,95% vlastníků a 32,45% se hlasování nezúčastnilo. Oba body byly většinou vlastníků schváleny.

Hlavní činnosti Výboru:

Výměna vchodových dveří

V listopadu 2009 byly firmy IMCA a Volmut osloveny, aby aktualizovaly své nabídky. V e-mailovém hlasování se většina členů Výboru (5:1) vyslovila pro firmu IMCA. Hlavním důvodem byl značný cenový rozdíl nabídek (několik desítek %). Vše bylo zapracováno do korespondenčního hlasování. Po schválení výměny Shromážděním, začal Výbor jednat dále s firmou IMCA. Cílem bylo získat návrh smlouvy o dílo, nad kterou se povedou další jednání. Po mnoha upřesňujících telefonátech se v únoru 2010 konala schůzka se zástupci firmy IMCA, na které byly zodpovězeny otázky, které měl Výbor připraven. Za výbor SVJ se zúčastnili p.Hybner a p.Matkovský. V korespondenčním hlasování zazněly výtky k dodávce hliníkových dveří. Podobné „nedoporučení“ měl Výbor ze správní firmy IKON a servisní firmy na zámečnické práce. Proto se v úvodu jednání debatovalo nad možností dodání ocelových dveří, které jsou lépe opravitelné. Firma při telefonické debatě přislíbila možnost řešení, avšak v rámci jednání nám sdělila, že tyto dveře nedodává. V rámci další diskuze se tedy probírala dodávka nabízených hliníkových dveří. Jednání zůstalo otevřené, neboť výše uvedené připomínky vnesly do výběrového řízení nový názor, který zatím Výbor SVJ nebral v potaz. Proto p.Hybner po dohodě s p.Matkovským, následně požádal Výbor SVJ o vyhlášení druhého kola výběrového řízení, které by tyto připomínky zohlednilo. Podmínkou bylo, že dodávka dveří a komponent nesmí překročit odsouhlasenou cenu vlastníky z korespondenčního hlasování. Výbor následně v e-

mailovém hlasování souhlasil. Do 2.kola tak byly vybrány firmy: IMCA, jako vítěz předchozí části, dále firma Fabera (jako jediná v prvním kole nabízela ocelové dveře, ale cenově byla velmi nevýhodně hodnocena) a nově i firma Panel Servis, která o nabídku projevila velký zájem, a urychleně nám zaslal nabídku na dodávku ocelových dveří. Další doporučené firmy jsme pro mimopražský servis do výběru nezahrnuli. Firma Fabera svou nabídku změnit odmítla a dalšího jednání se již nechtěla zúčastnit. Následně byla p.Matkovským vypracována přehledná srovnávací tabulka nabídek firem IMCA a PanelSevis, která měla členům Výboru SVJ pomoci při hlasování. Většina členů Výboru se při následném hlasování vyslovila pro nabídku firmy PanelServis. Nabídka byla sice o něco dražší, ale Výbor SVJ se přiklonil k názoru přijmout kvalitnější řešení. Výměna zvonkových tabel se bude řešit jako havarijní stav. S firmou PanelServis jsme ve finální fázi řešili ještě následující body: montáž a instalace čipů, dodání a montáž stříšek nad portály, dodávka a montáž pohybových čidel a vstupního osvětlení. Důležitým bodem bylo upřesnění, jak bude fungovat osvětlení nad vstupními dveřmi a čipy, které umožní vstup do domu v případě výpadku proudu. Nad všechny vstupy se bude instalovat nové samostatné osvětlení. Současně toto osvětlení bude fungovat jako indikace napájení vchodových zámků. Bude to samostatný nezávislý okruh, oddělený od osvětlení domu. Záložní zdroj vydrží 48 hodin a do té doby je nutní přivolat servisní firmu. Do smlouvy byla také zapracována problematika vchodů ze strany od parkoviště. Schody před dveřmi jsou v havarijním stavu a bylo navrženo, že když bude nutná oprava, už se provede tak, aby byl přístup do domu bezbariérový. Finanční náročnost této úpravy však převyšovala schválený rozpočet, proto byla do smlouvy zahrnuta pouze jako doplňkové řešení, které je nutné si případně objednat zvlášť. Smlouva obsahuje dvě varianty řešení: 1. varianta - oprava a rozšíření schodu tak, aby vyhovoval zadání a 2. varianta - úplné rozbití a vytvoření nové podesty. Je na Shromáždění, aby rozhodlo, jakou variantu zvolit – viz. návrh na usnesení.

Výměna oken ve společných prostorách domu

Po schválení tohoto kroku korespondenčním hlasováním, byl p.Policar pověřen výborem SVJ k dalšímu jednání s firmou Volmut. Cílem bylo předložit smlouvu o dílo, která by zajistila realizaci akce v červnu 2010. Smlouvu o dílo firma Vomut dodala a ta Výborem byla schválena. Zálohová faktura na okna byla uhrazena ve dvou splátkách. V průběhu května/června tohoto roku bude Výbor kontaktovat opět firmu Volmut, aby došlo k připravení detailního harmonogramu výměny. Výbor se snažil uzavřít smlouvu a uhradit zálohou fakturu co nejdříve, aby SVJ dostalo okna za ještě nezvýšené ceny, které byly firmou nabídnuty v loňském roce.

Výbor se mimo příprav souvisejícími výše uvedenou hlavní činností, věnoval následujícím činnostem, které souvisejí s naším domem.

Pronájem společných prostor

V průběhu roku se výbor několikrát zabýval výší úhrady za pronájem nevyužitých společných prostor vlastníkům. Výše úhrad je nyní smluvní. Bylo konstatováno, že neexistují žádná pravidla, která by tuto situaci ošetřovala, proto zpracoval výbor SVJ návrh

na výši finanční úhrady za užívání těchto společných prostor v domě. Ke zvážení předkládáme Valné hromadě dvě varianty sazeb, a to

- a) 35,-Kč/m²/měs, která se rovná částce shodné se sazbou za užívání obytné plochy bytu nebo
- b) 25,-Kč/m²/měs.

Při rozloze jednotlivých prostor by výše odměny byly následující:

Prostor	Varianta a)		Varianta b)	
	měsíčně	ročně	měsíčně	ročně
Velká sušárna - 18,37 m ²	643,- Kč	7.716,- Kč	460,- Kč	5.520,- Kč
Prádelna - 13,08 m ²	458,- Kč	5.496,- Kč	327,- Kč	3.924,- Kč
Mandl - 12,06 m ²	422,- Kč	5.064,- Kč	302,- Kč	3.624,- Kč

Další pravidla jako např. na jak dlouho budou nájem sjednávány, jak bude probíhat výběr nájemců, jak se budou platit odebrané služby apod. však zpracovány nebyly a je nutné je ještě dále zpracovat.

Závady na domě

Detaily řešení naleznete v zápisech dostupných na adrese <http://svj788789.jiznak.cz>

- samostatnou kapitolou u nás zůstávají opravy vchodových dveří/zámků, na které byly vynaloženy nemalé prostředky – stále se opakující problém, na jehož řešení je třeba čerpat nemalé prostředky
- zatékání do strojovny výtahu 788
- chybějící osvětlení ve společných prostorech domu, neustále se opakující ukradené vypínače světel (nebezpečí úrazu elektrickým proudem)
- utržené zábradlí na schodišti 789
- poničené schránky 789
- zdemolované dveře kočárkárny 788
- Ukradená vývěsní skříňka v 789

Všechny výše uvedené závady byly řešeny, ať už provizorně z důvodu připravovaných změn, tak definitivně u ostatních. Nefunkční zvonková tabula v obou vchodech - bude řešeno až v rámci výměny vchodových dveří; před opravou bude provedeno zjištění, co v jaké bytové jednotce nefunguje (otevírání dveří, telefon)

Uspořádání hospodaření SVJ

Od poslední zprávy se toho příliš v platební morálce nezměnilo. Domluvené splácení formou splátkového kalendáře nebylo příliš plněno a některé nedoplatky se dokonce zvýšily. U největších neplatičů je již vše v procesu, kdy byl dán podnět právní firmě k vymáhání pohledávek soudní cestou.

Modernizace výtahů

Modernizace výtahů proběhla v listopadu÷prosinci v 788 a poté během ledna÷února v 789. Vše bylo předem zajištěno, včetně technického dozoru od p. Doležala. Dle jeho zprávy proběhlo v obou vchodech vše dle předpisů a tak jak bylo stanoveno ve smlouvě. Drobné reklamace, zjištěné po zaběhnutí nových výtahů, byly nahlášeny a průběžně jsou dodavatelem odstraňovány. Jedním z úkolů, který byl Výboru zadán Shromážděním vlastníků, bylo zajištění výměny linolea před byty po modernizaci výtahů. V obou vchodech byla výměna dle smlouvy provedena.

Příprava Valné hromady

Od začátku dubna 2010 začal Výbor připravovat podklady pro Valnou hromadu, ve kterých bude shrnuto vše podstatné za poslední období, co se týče činnosti Výboru, zprávy o hospodaření, plánu činnosti a hospodaření na další období.

Celkovou činnost Výboru průběžně hodnotí kontrolní komise, která se od listopadu 2009 pravidelně účastní všech jednání Výboru.

Zpracoval: B. Zalek

Zpráva o hospodaření SVJ Schulhoffova 788 a 789 za rok 2009

Vážení vlastníci bytových jednotek,

Výbor SVJ předkládá ke schválení Valné hromadě tuto zprávu o hospodaření společenství za rok 2009.

Hospodaření SVJ skončilo v roce 2009 s účetním ziskem 583,26 Kč.

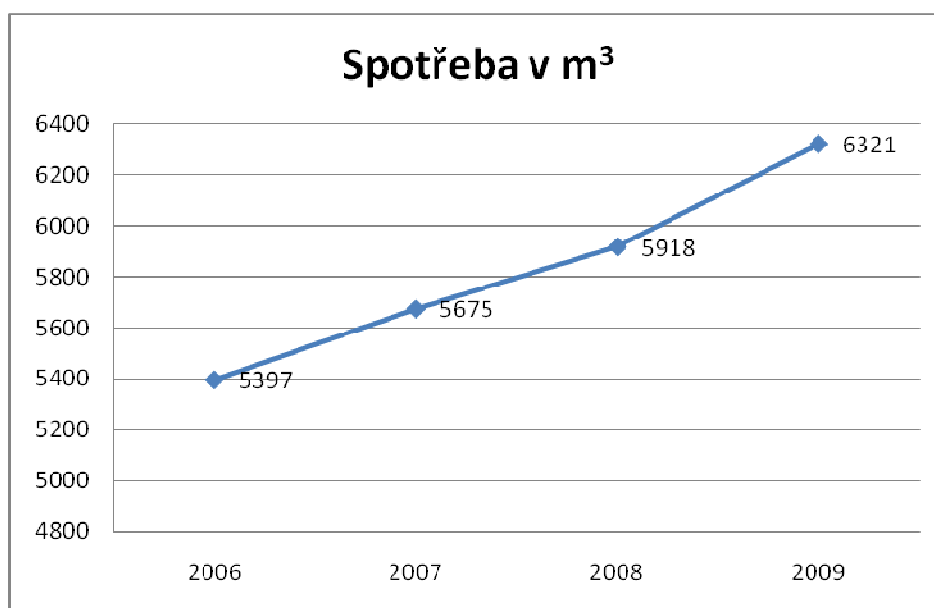
Služby

Za služby dodavatelů byla v roce 2009 účtována částka 1.819.523,56 Kč.

Náklady na provoz domu v Kč	2009	2008	2007	2006
Náklady na UT (TEPLO)	644.282,99	689.422,91	622.342,13	706.594,50
Náklady na TUV	342 847,57	302.084,57	267.911,80	259.066,00
Náklady na VODU	349.975,00	316.961,51	264.793,97	252.254,50
Náklady na ÚKLID	104.496,00	97.400,00	111.600,00	111.600,00
Náklady na VÝTAH	86.016,00	76.320,27	80.629,48	85.959,33
Náklady na ELEKTRINU	24.888,00	11.049,64	18.765,35	19.957,63
Náklady na ODPAD	35.424,00	35.424,00	35.424,00	35.424,00
Náklady na STA	5.040,00	5.040,00	5.040,00	5.040,00
Náklady na pojištění	56.766,00	56.766,00	56.766,00	56.766,00*
Náklady na správu	126.672,00	119.162,40	115.921,20	113.800,00*
Náklady na odm. stat.a kontr. kom.	27.468,00	30.521,00	30.000,00	45.000,00*
Náklady na odečty	15.648,00	17.522,00	24.942,62	*
Celkem náklady na služby:	1.819.523,56	1.757.674,30	1.634.136,55	1.691.461,96

* Před rokem 2007 byly tyto náklady účtovány z fondu oprav

Největší náklady tvoří poplatky za vytápění. I přes růst cen se podařilo tyto náklady snížit. Je zde třeba dodat, že cca 50% nákladů v této položce je fixních. Tedy musíme je platit, ať teplo odebereme, či nikoli. Vliv namontovaných termoregulačních ventilů má v tomto ohledu pozitivní dopad. Co se nám naopak nedaří, je snížit cenu za spotřebovanou teplou a studenou vodu. Náklady nám v této položce nadále stoupají. Vliv na to má jistě zvyšující se cena vody, ale i neustále se zvyšující spotřeba. Snížit spotřebu se zatím nedaří realizovat. Opět apelujeme na všechny vlastníky, aby nenechávali protékat záchody a včas si zjednali opravu. Patní domovní vodoměry jsou citlivější a zaznamenají i nepatrné úniky. Zvýšené náklady pak hradíme všichni.



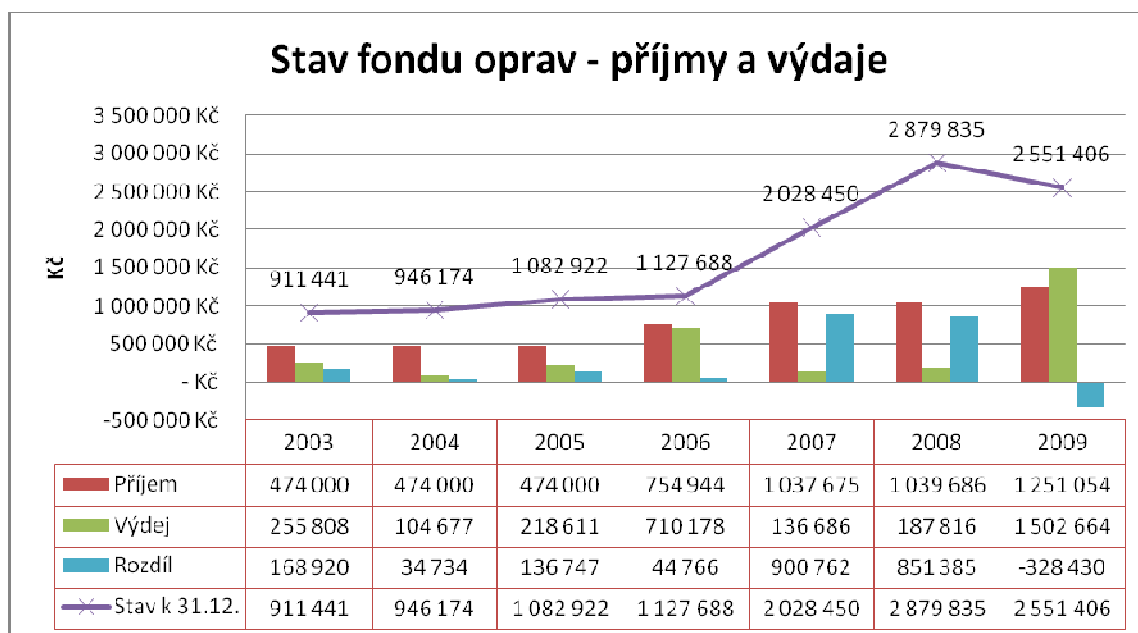
Fond oprav

Příjmy společenství do fondu oprav za rok 2009 byly ve výši 1.251.054,- Kč. Do června 2009 je tvořili příspěvky jednotlivých vlastníků cca 86.454,- Kč/měsíc. Po schváleném zvýšení příspěvků na Shromáždění vlastníků je současný měsíční příjem cca 121.028,- Kč/měsíc.

Výdaje z FO v roce 2009 činily 1.579.483,72 Kč a tvořily jej hlavně následující položky. Největší položkou je zaplacení rekonstrukce výtahů ve vchodu 788, 1. splátka za rekonstrukci výtahu v 789 (rekonstrukce byla dokončena až v roce 2010), výměna oken v obou strojovnách, neboť jsme museli zajistit fungující větrání strojoven. Další velkou položkou byly opravy a údržba v domě, které nijak neklesají. V první řadě to byly neustálé investice do rozbitých vstupních dveří a elektroinstalace. Na chodbách se ztrácí žárovky, svítidla a dokonce i vypínače. Náklady na opravu elektrorozvodů po poslední revizní zprávě jsou odhadovány na cca 21.000,- Kč. Dále bylo nutné opravit střechu, kterou zatýkalo. Vzhledem ke stáří a častým poruchám kompenzačních ventilů, byla před zimní sezonou provedena jejich celkové výměna.

Největší výdaje z fondu oprav	Kč
Splátka výtahů	1.361.952,00
Výměna oken strojoven výtahů	24.730,00
Opravy v domě	115.982,49
Revize a ostatní služby	46.932,90
Ostatní materiál	14.727,00
Bankovní a jiné poplatky	15.495,00

Pro srovnání uvádíme vývoj fondu oprav za posledních šest let:



Již tradičně upozorňujeme, že část vlastníků neplatí zálohy na služby ani nepřispívá do fondu oprav. Dluh k 31.12.2009 těchto vlastníků činil celkem 204.695,50 Kč. V průběhu roku dochází ke zveřejňování dlužníků v zápisech výboru. Nicméně ani toto na některé dlužníky již nepomáhá. Proto se výbor SVJ rozhodl vymáhat největší dluhy soudní cestou. Největšími dlužníky k 31.12.2009 byli vlastníci z bytu 19/788 - dluh 75.005,- Kč a z bytu 1/789 s dluhem 31.579,- Kč.

Rozvaha za rok 2009 ve zjednodušené podobě vypadá takto:

Účet	Popis	Aktiva	Pasíva
211	Pokladna	7.916,00	
221	Bankovní účty	2.574.278,76	
311	Odběratelé - POHLEDÁVKY	211.568,50	
314	Ostatní pohl. - poskytnuté provozní zálohy	348.670,00	
315	Ostatní pohledávky	1.803.875,56	
381	Náklady příštích období	42.574,50	
Celkem		4.988.883,32	
321	Dodavatelé		652.968,19
324	Přijaté zálohy		1.771.716,00
331	Mzdy		7.904,00
336	Zdravotní pojištění		30,00
342	Ostatní přímé daně		2.792,00
379	Jiné závazky		1.000,00
931	Výsledek hospodaření ve schvalovacím řízení		583,26
932	Nerozdělený zisk, neuhrazená ztráta minulých let		484,10
955	Přijaté dlouhodobé zálohy		2.551.405,77
Celkem			4.988.883,32

Zjednodušený výkaz zisků a ztrát pak:

Účet	Popis	Náklady	Výnosy
501	Materiál	10.443,00	
511	Opravy a údržby v domě	140.712,49	
518	Ostatní služby	55.021,90	
538	Kolky	3204,00	
549	Bankovní poplatky	8.486,00	
	Celkem	217.867,39	
602	Čerpání FO		217.864,73
644	Úroky		583,26
649	Nerozúčtovatelný zbytek		2,66
	Celkem		218.450,65

HV

583,26 Kč

Závěr

V roce 2009 Výbor SVJ dle závěrů usnesení Shromáždění investoval větší částky z fondu oprav do rekonstrukce výtahů. Investice probíhala ještě v roce 2010, kdy se z FO dofinancovala 2. etapa rekonstrukce. Z investice 2.723.904,- Kč zbývá doplatit 1.172.599,- Kč. Tato částka se bude splácet pomocí čtvrtletních plateb ve výši 97.715,- Kč až do září 2012. Investování do rekonstrukcí v domě pokračovalo po schválení v korespondenčním hlasování i počátkem roku 2010. V první řadě byla uzavřena smlouva na výměnu oken ve společných částech domu. Hodnota zakázky je 564.752,- Kč včetně DPH. Dále byla uzavřena smlouva na rekonstrukci vstupních portálů. Hodnota této zakázky je 341.979,- Kč včetně DPH. Všechny platby jsou rozděleny tak, abychom splátky pokud možno rozdělily v průběhu celé zakázky a mohli tak využít určité finanční rezervy na FO. V důsledku těchto investic totiž bude klesat tvorba fondu oprav. Nikdy by však neměl FO klesnout pod 1 mil. Kč. Obnově prostředků fondu velmi prospívá loňské zvýšení příspěvku na 35,- Kč/m². Při plánování investic na příští rok je potřeba počítat s finanční provozní rezervou ve výši cca 0,6÷1 mil. Kč. Na účtu společenství k 31.3.2010 byla částka 1.877.401,59 Kč. Finanční situace Společenství je stabilizovaná. Určitý prostor jak zlepšit naši situaci vidím v možnosti využít programu Zelená úsporám, který nabízí přímé dotace. Bohužel až po realizaci celé akce. Pro náš dům odhaduji jejich výši na cca 1,5 mil. Kč. Dotační program je omezen datem 31.12.2012, případně vyčerpáním prostředků. O dotaci, budou-li ve fondu peníze, je možné požádat i zpětně.

Zpracoval: Miroslav Hybner

Plán činnosti výboru na rok 2010-2011

Po úspěšném dokončení modernizace výtahů, právě probíhající výměně vchodových dveří a plánované, schválené a v brzké budoucnosti provedené výměně oken ve společných prostorách, navrhujeme schválit do plánu hospodaření SVJ pro rok 2010/11 následující rekonstrukce pro zlepšení kvality bydlení v našem domě:

Revitalizace elektroinstalace

Koncem loňského roku proběhla v obou vchodech revize elektroinstalace, která zjistila některé závažné a méně závažné nedostatky. Je proto nutné provést minimálně následující práce, např. vyčištění a doplnění chybějících světel, žárovek a vypínačů, utažení všech šroubových spojů, utěsnění šachty s elektroinstalací proti požáru.

Navrhujeme tedy zvážit, zda by nebylo vhodné nahradit často rozbité a opravované vypínače pohyblivými čidly. Systém pohyblivých čidel by fungoval následovně: Ve schodišťovém prostoru by čidlo bylo umístěno na hlavních podestách v každém podlaží a rozsvěcovala by se nezbytně nutná světla. Zbytečně by se tedy nerozsvěcel celý schodišťový prostor. Další čidla by byla umístěna ve spojovací chodbě na sedmém podlaží a v prostorách před byty/výtahem. V přízemí by byla umístěna čidla u obou vchodů a v prostoru před výtahem. Ke zvážení je instalace čidel v prostorách spojovací chodby u sklípků. Stávající vypínače by se zaslepily. Celkový počet čidel by činil cca. 50 kusů. Cena jednoho čidla se pohybuje kolem 200,- Kč, k tomu je nutno připočítat nové rozvody, krycí lišty a montáž. Odhadovaná cena revitalizace by neměla přesáhnout 80.000,- Kč.

Bezbariérový přístup do domu

Pro zlepšení vstupu do našeho domu by bylo vhodné vytvořit bezbariérové přístupy. Ze strany parkovací smyčky by se upravily vstupy u obou vchodů. Pro vchod 789 by došlo k úpravě i na straně od zvonků. Důvody k opravě jsou následující:

- norma, která řeší při rekonstrukci bezbariérové přístupy do obytných budov
- havarijní stav schodů u parkovací smyčky
- výměna vchodových dveří, které budou otvíravé ven

Firma Panelservis nám zpracovala nabídku na bezbariérový přístup od parkovací smyčky. Řešení se skládá z odbourání stávajícího schodu, betonáž rozšířeného nového schodu, položení dlažby a zřízení kolejnic pro kočárky. Ze strany zvonků ve vchodu 789 by byla položena kolejnice pro kočárky na schůdcích ve vnitřním prostoru vchodu. Celková cena zřízení bezbariérového přístupu do celého objektu by neměla přesáhnout 90.000,- Kč.

Vymalování společných prostor domu

Malba ve společných prostorách domu je mnohdy v ubohém stavu. Opadaná omítka, pomalované zdi, hlavně v prostorech schodiště a většinou v posledních patrech domu, kde dochází občas k zatékání ze střechy objektu, je ve stavu neodpovídajícím kulturnímu

bydlení. Ke stavu malby staré mnohdy i 30 let, nepřispěly ani opravy a rekonstrukce v našem domě. Např. při výměně výtahů, při níž došlo k občasným vypadnutím omítky z důvodu vyvrtávání děr v šachtě výtahu. Dále při stěrkování podlah před výměnou linolea došlo v několika podlaží k protečení stěrkovací hmoty do nižšího patra a zanechání map na zdech. A nakonec v květnu proběhne výměna vchodových dveří a koncem června tohoto roku proběhne výměna oken ve společných prostorech domu + sklepních prostorech včetně parapetů, která zanechá mnohdy vizuální vady okolo oken. Odhadovaná cena by neměla přesáhnout 120 000,- Kč.

Rekonstrukce střechy

Dalším problémem, který nás trápí je časté zatékání ze střechy našeho domu. Nemalé částky na opravu střechy a hlavně zajištění ochrany nových strojoven výtahu před vyplavením nás přinutilo se zabývat tímto problémem. Jen v minulém roce došlo k vyplavení strojoven přívalovými dešti dvakrát a to v docela značné míře, dokonce elektrickými rozvody se voda dostala až do přízemí domu 789, kde vyzkratovala nožové jističe pro celý vchod. Pražská energetika po opravě sdělila, že opětovné zkratování může mít za následky až několikaletný výpadek proudu v našem domě. Na základě revizní zprávy musíme zabetonovat průchody.

Skoro neustálé prosakování vody při větších deštích do bytů a hlavně chodeb v posledním patře je na častém pořádku. Při větších výkyvech teplot se udělají vzduchové bubliny, které časem prasknou a umožní průnik vody. Některá lepenka má už 30 let a je mnohokrát zpuchřelá a zateplení střechy je také nevyhovující pro současná energetická kritéria. Firemní technik, který u nás spravuje střechu, odhadl životnost bez větších oprav už pouze na rok či dva s běžnými zásahy (je to klasická oprava, jako se látají cesty – hlavní místa stále nových oprav). Nové technologie hydroizolačních krytin zaručují vyšší kvalitu a životnost bez zásahů i na 50 let. Proto by bylo dobré, aby tento bod byl též zařazen do plánu činnosti na příští období. Částka rekonstrukce střechy by neměla přesáhnout bez opravy oplechování hran střechy (provedlo by se při zateplení obvodového pláště) 200.000,- Kč a při opravě hran cca 290.000,- Kč. Kompletní revitalizace celé střechy i se zateplením by vyšla cca na 500.000,- ÷ 600.000,- Kč. Tuto variantu výbor také doporučuje k realizaci.

Vypracování projektu energetický audit

Největším problémem, který nás trápí a jehož řešení by přineslo úsporu energie, je zateplení fasády objektu. Toto zateplení by nepřineslo pouze peníze z úspory energií, ale také utěsnění spár, kterými zatéká, zlepšení statiky obvodového pláště, zlepšení estetiky celého objektu. Jak všichni víme, stát přispívá nemalé peníze projektem Zelená úsporám, pokud dosáhneme určitého poklesu roční potřeby energie. Pro získání finanční podpory od státu je potřeba snížit roční potřebu energie alespoň o 20 procent. Toto se dá dosáhnout výměnou starých oken za nové, zateplením fasády, zateplením střešního pláště apod. Tím, že proběhla výměna oken téměř ve všech bytech a proběhne i výměna oken ve společných prostorách, jsme již pro případné získání podpory něco udělali. O tuto podporu je možné žádat i zpětně. Níže přikládáme základní informace o projektu Zelená úsporám.

Při plánování rekonstrukce je nezbytné dodržovat některé zásady:

- Zpracování studie, resp. energetického auditu, který navrhne různé cesty k úsporám a vyčíslí jejich ekonomickou efektivitu. Ideální je mít možnost vybrat z různých variant tu nejlepší. Vzhledem k tomu, že v rámci stavebního povolení bude potřeba zpracovat průkaz energetické náročnosti budovy, může být výhodné spojit tuto povinnost se zpracováním energetického auditu.
- tepelná izolace a provedení zateplení. Vždy je potřeba zvážit možnost zateplení všech konstrukcí, kterými uniká teplo, jako jsou strop nad sklepem, vnitřní stěny k nevytápěným prostorům, stěny lodžii atd.
- měření a regulace. Po zateplení je nezbytné nastavit regulaci otopné soustavy.
- větrání a rekuperace tepla. Při osazení nových oken se v bytech může objevit vlhkost a plísně, kvůli tomu je vhodné instalovat nucené větrání s rekuperací tepla – přívod čerstvého vzduchu.

Po vypracování energetického auditu - studie, je možnost využít podporované opatření s výškou podpory:

- celkové zateplení s dosažením měrné roční potřeby tepla na vytápění max. 30kWh na m³ je podpora 1500,- Kč/m² podlahové plochy bytu.
- celkové zateplení s dosažením měrné roční potřeby tepla na vytápění max. 55kWh na m³ je podpora 1050,- Kč/m² podlahové plochy bytu.
- dílčí zateplení – snížení roční měrné potřeby tepla na vytápění o 30% a to třeba a)zateplením vnějších stěn, b)zateplením střechy, stropy, c)zateplením podlahy, d)výměna oken a dveří, je možné získat podporu 600,- Kč/m² podlahové plochy bytu
- dílčí zateplení – snížení roční měrné potřeby tepla na vytápění o 20% a to třeba a)zateplením vnějších stěn, b)zateplením střechy, stropy, c)zateplením podlahy, d)výměna oken a dveří, je možné získat podporu 450,- Kč/m² vytápěné plochy bytu.

Na vypracování energetického auditu je možné získat taky podporu a to 15.000,- Kč/bytový dům. Podpora na projekt – stavební povolení je 2.000,- Kč/byt.

Dotaci je možné získat pouze do konce roku 2012 a po realizaci všech opatření a doložení všech faktur. Tato dotace je podporována vládou a EU. Že je dotace hojně využívána, dokazují i proběhlé revitalizace okolních bytových domů. Abychom si nezavřeli přístup k této dotaci, navrhujeme ještě před výměnou oken ve společných prostorách a navrhované opravy a zateplení střechy, objednat energetický audit a tím získat alespoň min. podporu 450,- Kč na m² vytápěné plochy bytu. Energetický audit by byl v našem případě zpracován ve dvou etapách: - první výměna oken v bytech a společných prostorách (dotace zpětně 450,- Kč/m² vytápěné plochy bytu – celkem možná podpora cca. 1.314.000,- Kč), druhá etapa zateplení fasády, střechy apod. (druhá možná dotace 600 Kč/m² podlahové plochy bytu – celkem možná podpora cca. 1.980.000,- Kč). Odhadovaná cena za projekt energetický audit je cca. 50.000,- Kč. Odhadovaná cena na projekt stavební povolení je cca 120.000,- Kč. Odhadovaná cena na zateplení fasády a střechy je cca 5 mil.Kč.

Zpracoval: Ladislav Matkovský a Stanislav Patrik Polícar

Plán hospodaření

Na účtu společenství k 31.3.2010 byla částka 1.877.401,59 Kč.

Pravidelní příjem do fondu oprav činí 121.028,- Kč/měsíc.

Měsíční výdaje na chod bytového domu v roce 2009.

Měsíc	leden	únor	březen	duben	květen	červen
Výdaje (Kč)	134.701,00	239.072,78	181.272,21	162.063,27	166.296,88	128.055,00

Měsíc	červenec	srpen	září	říjen	listopad	prosinec
Výdaje (Kč)	51.619,00	72.292,80	145.206,59	104.012,31	127.121,61	228.613,08

Splátka výtahů je 97.715,- až do září 2012, každé čtvrtletí, počínaje 3 měsícem.

Celková částka k zaplacení za vstupní dveře do konce června 2010 je 341.979 Kč.

Zbývající částka k zaplacení za výměnu oken do konce července 2010 je 395.327 Kč.

Plán hospodaření na období duben 2010 – březen 2011 je uveden v tabulce (v Kč).

Měsíc stav k	Stav FO	Přírůstek za období	Platby	Zůstatek FO
31.03.2010				1.877.401,59
30.04.2010	1.877.401,59	+75.000	-222.286,35	1.730.115,24
31.05.2010	1.730.115,24	+75.000	-181.345,80	1.623.769,44
30.06.2010	1.623.769,44	+75.000	-149.011,85	1.549.757,59
31.07.2010	1.549.757,59	+75.000	-282.376,00	1.342.381,59
31.08.2010	1.342.381,59	+75.000	0,00	1.417.381,59
30.09.2010	1.417.381,59	+75.000	-97.715,00	1.394.666,59
31.10.2010	1.394.666,59	+75.000	0,00	1.469.666,59
30.11.2010	1.469.666,59	+75.000	0,00	1.544.666,59
31.12.2010	1.544.666,59	+75.000	-97.715,00	1.521.951,59
31.01.2011	1.521.951,59	+75.000	0,00	1.596.951,59
28.02.2011	1.596.951,59	+75.000	0,00	1.671.951,59
31.03.2011	1.671.951,59	+75.000	-97.715,00	1.649.236,59

***uvažuje se 75.000,- Kč/měsíc – zbytek bude využit na drobné opravy**

Na základě odhadovaného plánu hospodaření, při zachování železné rezervy 1 mil.Kč nám zbývá na možné rekonstrukce a zkulturnění života v našem domě cca. 650 000 Kč. Možné investice byly popsány v plánu činnosti výboru pro období 2010-2011.

Zpracoval: Ladislav Matkovský

Volby členů Výboru SVJ a Kontrolní komise

V červnu končí dvouletý výborový mandát p.Goldbergové (zvolena 30.6.2008), p.Zemanovi (zvolen 30.6.2008) a p.Zalekovi (zvolen 6.6.2008). Výborový mandát nadále pokračuje p.Hybnerovi (zvolen 27.5.2009), p.Matkovskému (zvolen 27.5.2009) a p.Policarovi (zvolen 27.5.2009). Kontrolní komise byla na loňském shromáždění zvolena kompletně nová, nicméně má pouze dva členy – p.Petřík a p.Peroutka. Bylo by vhodné jí doplnit. Správně by měla být tříčlenná.

Nestane-li se na Shromáždění vlastníků nic zásadního, tak Výbor zůstane pouze tříčlenný a může tak nadále fungovat. I tak je však možné doplnit Výbor o nové členy, či jej nějakým jiným způsobem obměnit. Shromáždění vlastníků je ideálním prostředím, jak k tomu může dojít. I z tohoto důvodu je na programu dnešního jednání Shromáždění volba nových členů Výboru SVJ. Z odstupujících členů svou kandidaturu potvrdili a ve výboru nadále chce pracovat p. Bassel Zalek.

Po delší době musím konstatovat, že nově složený Výbor se svých úkolů chopil velmi rychle a vše začal iniciativně řešit. Během své roční činnosti dokázal splnit všechny úkoly, které mu uložilo Shromáždění vlastníků a současně i řešit dílčí problémy s provozem domu. Taktéž docházka na pravidelné schůze výboru byla uspokojivá a velká většina jednání byla usnášenis schopná:

Jméno	Účast
M. Hybner	11/12/91%
B. Zalek	10/12/83%
S. Policar	11/12/91%
L. Matkovský	11/12/91%
P. Zeman	4/12/33%
Z. Goldbergová	6/12/50%

Z výše uvedených důvodů proto Výbor SVJ, navrhuje dle článku VII., bodu 3, odst. 1) Stanov společenství vlastníků odměnu Výboru SVJ za činnosti v období červen 2009÷květen 2010 v předpokládané celkové výši 36.000,- Kč, kterou si členové Výboru rozdělí dle svého interního hlasování. Tato částka je konečná a zahrnuje i daně a zdravotní pojištění, které je od roku 2007 státem vyžadováno. I na tomto kroku je zřejmé, že se na práci ve výboru nedá zbohatnout, jak si někteří myslí.

Diskuse a různé

Výbor SVJ nabízí vlastníkům případné jiné materiály do diskuze rozmnožit a redistribuovat. Stačí nás kontaktovat ústně, písemně či na e-mailu „svj788789@seznam.cz“. Závěrem bych chtěl všem vlastníkům popřát dobrou a šťastnou volbu, aby s investicemi do svého bydlení byli v budoucích letech spokojeni.

Za Výbor SVJ zpracoval: Miroslav Hybner