



Zpráva o hospodaření, o správě domu a pozemku a o dalších činnostech společenství za rok 2018

Společenství vlastníků Místecká 450 (dále jen „SVJ“) v souladu s ust. čl. IX odst. 9 písm. f) Stanov předkládá plénu shromáždění zprávu o hospodaření společenství, o správě domu a pozemku a o dalších činnostech společenství (dále jen „Zpráva“), a to za rok 2018. Zpráva doplňuje informace obsažené v příloze účetní závěrky, která je zaměřena především na skutečnosti s přímým vlivem do hospodaření SVJ.

I. Úvod

Společenství vlastníků Místecká 450 je právním nástupcem Společenství pro dům čp. 450, ulice Místecká, Praha 18 – Letňany, IČ: 272 13 498, když tato změna názvu v rámci změny Stanov byla schválena schůzí shromáždění konané dne 30. 10. 2014.

II. Hospodaření

SVJ k 31. 12. 2018 eviduje na tzv. fondu oprav zůstatek ve výši 884.346,22 Kč. Jde o akumulované prostředky po zaúčtování všech nákladů na revize, opravy a správu domu a pozemku, které v loňském roce představovaly částku 214.962,17 Kč. Tyto příspěvky do tzv. fondu oprav se v souladu se stanovami vlastníků zpětně nevyúčtovávají a převádějí se do dalších let. V roce 2018 byly vytvořeny zálohy v objemu 525.924,- Kč.

Z hlediska vynaložených nákladů jsou svojí výší významnými částkami výměna PVC ve společných prostorách domu (180.219,13 Kč), výměna baterie v UPS k protipožárnímu a odvětrávacímu systému (1/6 nákladů: 20.949,13 Kč), havarijní opravy stoupaček v bytech č. 3, 10, 16 (10.926,- Kč). Dále bylo třeba řešit výměnu schodišťových vypínačů a přepnutí osvětlení u jižního vstupu domu na schodišťový časovač.

SVJ v roce 2018 na základě usnesení shromáždění přijatého *per rollam* odkoupilo od vlastníka CPI BYTY a.s. nebytový prostor č. 450/103, v němž je umístěna objektová předávací stanice (nájemce: Avia Energo). Kupní cenu 94.000 Kč SVJ uhradilo dne 20. 12. 2018, daň z nemovitosti (3.760 Kč) pak následně v roce 2019.

SVJ k 31. 12. 2018 evidovalo pohledávku za SVJ 451 v celkové výši 112.093,36 Kč (bez příslušenství), což představuje nedoplatek z rozúčtování nákladů na teplo a teplou vodu připravované ve společné objektové předávací stanici za léta 2013, 2014 a 2015. Dluh je řešen soudní cestou; soud I. stupně žalobě SVJ za roky 2013 a 2014 z větší části vyhověl, městský soud však k odvolání obou stran rozsudek zrušil a věc vrátil soudu I. stupně k novému projednání. Dluh za rok 2015 je t.č. ve stádiu řízení před soudem I. stupně a toto řízení je přerušeno. V řízení byl soudem ustanoven znalec Ing. Půček z oboru, který nemá s projednávanou věcí užší souvislost, SVJ proto volí takové procesní kroky, aby byla práva SVJ v tomto sporu obhájena. Za tímto účelem SVJ objednalo termoměření pláště obou objektů, jeho závěry má soud k dispozici.

Vedle toho v roce 2018 zahájilo dvě soudní řízení s vlastníky, kteří své závazky vůči SVJ nehradili řádně a včas, a to ani po četných upomínkách. V prvním případě soud návrhu vyhověl, vydal elektronický platební rozkaz, který následně nabyl právní moci. Protože nebyl ze strany povinného respektován, přistoupilo SVJ k exekučnímu vymáhání. Ve druhém případě soud vydaný elektronický platební rozkaz zrušil, neboť si jej vlastník nepřevzal. Než ve věci nařídil první jednání, uhradil dlužník v několika splátkách svůj dluh vč. příslušenství a SVJ proto nakonec vzalo žalobu zpět.

III. Správa domu a pozemku

SVJ v roce 2018 provádělo předepsané revize, prohlídky a kontroly. Periodické revize výtahu zajišťoval dodavatel, firma Eurovýtahy. Byla provedena odborná zkouška výtahu dle ČSN 27 4007 se závěrem, že výtah je provozně způsobilý. Dále byla provedena revize plynu, elektřiny a požárního odvětrávání (vše bez závad).

SVJ v roce 2018 připravilo předpolí pro dálkový odečet vodoměrů, když nainstaloval systém pro internet věcí (868 MHz). V roce 2019 po montáži vodoměrů se tyto k systému bez problémů připojily a nově tak lze stavy a další hodnoty z měřičů odečítat bez fyzické kontroly v bytech. V plánu je na tento systém odečtu přistoupit i u rozdělovačů topných nákladů (EITN).

Vyšší počet havárií vody v bytových jednotkách odhalil špatně ukotvené svislé rozvody teplé a studené vody. Stoupací vedení je „kotveno“ ob tři patra drátěnými očky ke konstrukci bytového jádra, místo řádných kotev s kluznou smyčkou. Rozvod klesá níž, visí jen na odbočných trubkách k vodoměrům, ty praskají nebo se lámou. Je jen otázkou času, než budeme řešit opravdu velkou havárii. Proto je doporučeno vyměnit tyto svislé rozvody a tentokrát je zhotovit tak, jak mají být (původní výměnu realizoval pověřený vlastník Jacháčkova). Současně přitom je možné dovést teplou vodu i do nástaveb (pokud o to budou mít zájem) a připojit je tak na TUV. Tato akce bude vyžadovat fyzickou přítomnost všech vlastníků/nájemců na dané větvi rozvodu v daný den doma. Jinak by se ostatní domácnosti pod/nad nimi kvůli tomu ocitly bez dodávek vody.

IV. Další činnosti společenství

SVJ bylo i v roce 2018 činné v hájení práv svých členů v řízeních, která se předmětu jeho činnosti a staveb v bezprostředním okolí dotýkala. V souvislosti s projektem Letňanské lentilky vedlo řízení proti České republice o náhradu imateriální újmy způsobené tím, že letňanský stavební úřad s SVJ nejednal jako s účastníkem řízení. V roce 2019 bylo SVJ v tomto sporu úspěšné, kdy mu soud přiznal peněžité odškodnění ve výši 52.500 Kč a náklady řízení. Rozhodnutí není pravomocné, ministerstvo spravedlnosti se proti rozsudku odvolalo.

Dále bylo dosaženo zrušení rozhodnutí o stavebním povolení stavebníků SVJ 449 a 451, kdy letňanský stavební úřad opět nepřizval SVJ jako účastníka řízení, čímž řízení zatížil vadou nezákonnosti. Odvolací orgán – Magistrát hl. m. Prahy – tato rozhodnutí zrušil. Od té doby zůstává odbor výstavby a územního rozhodování ÚMČ Praha 18 nečinný, což bude zřejmě znovu předmětem uplatnění nároku na náhradu peněžitého zadostiučinění za nesprávný úřední postup.

V. Závěr

V roce 2018 SVJ s péčí řádného hospodáře svědomitě hájilo zájmy svých členů, realizovalo úkoly uložené shromážděním, dbalo na dodržování pořádku v domě a z hlediska investic hospodařilo spíše konzervativně se záměrem akumulovat prostředky na další zamýšlené investice tak, aby mohly být kryty pokud možno z vlastních zdrojů, bez nutnosti čerpání úvěrů.

Mgr. Martin Drtina, v.r.
předseda výboru SVJ

Praha, 2. září 2019