Společenství vlastníků Devonská 1000/3, Praha 5

Souhrnná informace za rok 2020

S ohledem na současnou situaci okolo pandemie koronaviru a aktuálně vyhlášený nouzový stav, jehož konec není v současné době předvídatelný, výbor rozhodl o posunutí původně plánovaného shromáždění vlastníků z tohoto podzimu na jaro roku 2021, kdy to již snad situace umožní. Rádi bychom však využili této příležitosti a informace, které by se na shromáždění probíraly, Vám předali touto cestou.

Výbor shledává rok 2020, jakožto první rok své existence, za úspěšný, kdy se podařilo jednak společenství vlastníků na přelomu roku nově založit, ale především kompletně oddělit veškerou agendu od BD Devon a učinit tak SVJ samostatné. Členové výboru se scházejí na svých schůzích jedenkrát měsíčně, v případě potřeby častěji. Zápisy jsou zveřejňovány na nástěnce domu a na webových stránkách SVJ.

Z hlediska provozní činnosti společenství vlastníků jednotek zajišťuje především pravidelné revize plynovodu, plynových kotlů, tlakových nádob na ohřev teplé vody, komínů, spalinových cest, výtahů, elektroinstalací, revize požární bezpečnosti, hydrantů a hasicích přístrojů, přezkoušení obsluhy plynových kotelen, čištění odpadního potrubí tlakovou vodou, výměnu vodoměrů studené a teplé vody.

Hlavní body v roce 2020:

1. V prvních měsících roku 2020 výbor pracoval na kompletní přeložení agendy z BD Devon na SVJ a jejich rozdělení. Zejména se jednalo o převody dodavatelských a odběratelských smluv a dále smluv zajišťujících správu domu, a to:
   a) dodavatelské smlouvy:
   Pražská plynárenská a.s. – dodávka zemního plynu
   Pražské vodovody a kanalizace, a.s. – dodávka vody a odvádění odpadních vod
   Pražská energetika, a.s. – dodávka elektřiny
   Pražské služby, a.s. – odvoz odpadu
   Kooperativa, pojišťovna, a.s. – pojištění domu
   Kone, a.s. – servis výtahu
   Inmes, spol. s r.o. – servis měřičů tepla a vodoměrů, měření tepla, teplé a studené vody
   b) odběratelské smlouvy:
   Ing. Jan Kutil – pronájem nebytových prostor (nebytová jednotka č. 1000/67)
   Vodafone Czech Republic a.s. – pronájem části střechy pro telekomunikační zařízení
   T-Mobile Czech Republic a.s. – pronájem části střechy pro telekomunikační zařízení
   c) *smlouvy zajišťující správu domu* – jedná se o administrativní práce, vedení účetnictví, veškeré oznamovací, daňové a další povinnosti s těmito činnostmi souvisejícími, včetně styku se státními a veřejnými orgány, úklidové práce, práce spojené s obsluhou plynové kotelny, ústředního vytápění a tlakových nádob k ohřevu teplé vody, práce spojené s provozní činností, práce elektro a údržba elektrozařízení, zahradnické práce, to vše s plněním zákonných opatření
2. Proběhl zápis do evidence o skutečných majitelích SVJ. Tuto povinnost ukládá § 118b, zákona č. 304/2013 Sb., zákon o veřejných rejstřících právnických a fyzických osob. Došlo ke zřízení bankovního účtu, e-mailové adresy, webových stránek, datové schránky.
3. Došlo k účetnímu vyrovnání mezi BD Devon a SVJ k datu 31.12.2019 tak, aby mohlo SVJ dále samostatně hospodařit.
4. Proběhla změna prohlášení vlastníka pro opravení dříve chybně uvedené výměry jednoho z prostor.
5. V průběhu roku došlo k několika opravám výtahu, který je v domě extrémně vytížen.
6. Průběžně docházelo k převodu zbývajících jednotek do osobního vlastnictví, kdy aktuální stav k listopadu 2020 jsou dvě bytové jednotky a jedna nebytová jednotka (garáž) ve vlastnictví družstva včetně spoluvlastnického podílu družstva na nebytové jednotce č. 1000/67.
7. Došlo k drobným opravám fasády domu, střechy a balkonů.

8. Došlo k povinné revizi a výměně vodoměrů ve všech bytových jednotkách, kdy vlastníci, kteří v ohlášený termín bytovou jednotku nezpřístupnili byli obesláni s náhradními termíny výměny, kterými jsou 25.11.2020 a 30.11.2020. Výměna bytových vodoměrů je povinná na základě Zákona č.505/1990 Sb., o metrologii a Vyhlášky č.345/2002 Sb. ve znění pozdějších předpisů.
9. Probíhají konzultace za účelem maximálně efektivního zateplení objektu Devonská 1000/3 se zřetelem na možnost případného získání dotací.
   Úvodem je třeba konstatovat, že od roku 2010, kdy jsme v rámci BD DEVON připravovali podklady pro původní dotaci „Zelená úsporám" je dnes všechno významně jinak, zejména v oblasti značného zpřísnění tepelně-technických požadavků na sanace budov, značného zpřísnění požárně bezpečnostních předpisů, významně se zvětšila tloušťka izolantu, také dostupnost dotací již není taková.
   Tak jako v roce 2010 jsme požádali o konzultace firmu STOPTERM s.r.o., která se zabývá komplexním řešením v oblasti tepelných izolací a snižováním energetické náročnosti budov, zpracováním energetických auditů budov a průkazů ENB a prověřenou firmu v oblasti realizace zateplování budov, firmu NIAS s.r.o.
   Samozřejmě nás zajímaly především aktuální možnosti využít dotace. Na konzultacích byly probírány 2 možnosti získání dotací:
   1) Panel 2013+, kdy je možné získat od státu zvýhodněný úvěr as aktuální sazbou úroků cca 1,7 %, podmínkou však je, že v rámci tohoto programu je nutné provést všechny opravy budovy, které stav objektu vyžaduje (tedy např. v jednom kroku provést sanaci fasády, zateplení sklepů a garáží, zateplení a rekonstrukci střechy) – touto cestou bychom se ubírat nechtěli.
   2) Dotace Nová zelená úsporám, což je naopak přímá dotace, kde je možné získat 510 Kč/m2 na zateplení stěn, dále pak 40 000,- Kč na přípravu podkladů a výkon technického dozoru stavebníka.

   V této fázi konzultací jsme se zaměřili na dotaci NZÚ.
   Při zateplení budovy s dotací NZÚ je nutné kromě PD předložit ještě další „energetické dokumenty:
   - studie plnění kritérií dotace NZÚ (určení rozsahu zateplení ,tlouštěk izolantů, určení výše dotace
   - energetické hodnocení pro podání žádosti o dotaci
   - nový průkaz energetické náročnosti budovy pro stavební úřad

   Postupnými konzultacemi jsme dospěli k těmto předběžným závěrům.
   - pokud by se zateplením dosáhlo úspory nad 30 % a budova by po zateplení byla v energetické třídě C (což je pravděpodobné, ale musí se to prokázat výpočtem) **postačí izolant 140 mm na všech svislých částech budovy včetně balkonů (na balkonech je ještě varianta tzv. fenolické pěny, kdy by postačila tloušťka pěny 100 mm, ovšem na úkor významně vyšších nákladů), tento izolant bude v pasech nad okny a svislých pasech podél prosklené stěny kombinován s minerální vatou dle aktuálních požárních předpisů**
   - za energetické dokumenty a úpravu stávajícího projektu předpokládáme náklad ve výši cca **100 000,- Kč**
   - celková výše dotace by činila cca 2300 m2 x 510,- Kč, **tedy celkem 1 200 000,- Kč + 40 000,- Kč**
   - se souhlasem hasičů bude možné jako izolant použít „šedý polystyren – STARTTHERM"

   V současné době jsme zadali vypracování předběžné cenové nabídky pro další rozhodování.

   Působením pandemie nemoci covid-19 došlo k postupnému posunu cca půl roku. Původní projekt je však dostatečně propracovaný (včetně detailů), neočekáváme jiné významné rozpory. Doufáme, že na shromáždění vlastníků předneseme ucelenou zprávu a řešení přijatelné pro všechny společně nalezneme a odsouhlasíme.

Společenství k datu tvorby této zprávy dosud neukončilo svůj první fiskální rok, nelze tedy zatím prezentovat účetní závěrku. Ta bude plně představena na řádném shromáždění v roce 2021. Uvádíme však alespoň hlavní nákladové a výnosové položky pro přehled, přičemž připomínáme, že paní účetní je všem vlastníkům po celý rok průběžně k dispozici na všech oficiálních komunikačních kanálech zodpovědět dotazy či ukázat požadovaný detail.

Hlavní náklady – stav k 31.10.2020:

- Zemní plyn: 365 295,34 Kč
- Vodné, stočné: 61 630 Kč (zatím vyúčtováno období od 1.1.2020 do 31.3.2020), za období od 1.4.2020 do 31.10.2020 jsou uhrazeny zálohy ve výši Kč 193 900, tyto zálohy budou vyúčtovány společností Pražské vodovody a kanalizace, a.s. po skončení roku 2020
- Elektrická energie: 53 171,84 Kč (zatím vyúčtováno období od 1.1.2020 do 31.7.2020), za období od 1.8.2020 do 31.10.2020 jsou uhrazeny zálohy ve výši 46 820 Kč, tyto zálohy budou vyúčtovány společností Pražská energetika, a.s. po skončení roku 2020

- Výtah: 21 023,70 Kč
- Odpad: 31 212,- Kč
- Z větších oprav a údržby – výměna vodoměrů, strojní mytí PVC a dezinfekce budovy: 82 849,- Kč

Hlavní výnosy – stav k 31.10.2020:

- Vodafone: 203 257,90 Kč
- T-Mobile: 182 192,- Kč
- Nebytové prostory: 100 000,- Kč

Hlavní body k řešení v následujícím období:

1. Pokračující práce na zjišťování informací o dotačních programech, možností technického i projektového řešení, předběžných cenových nabídek a způsobu financování zateplení domu.
2. Zpracování a zaslání požadavku Městské části Praha 5 ohledně vizuálního oddělení (keři, stromy …) dětského hřiště od našeho domu k zajištění soukromí obyvatelů domu. Vaše náměty a pomoc v této problematice jsou vítány.
3. Propojení plynové kotelny s dálkovým řízením a statistikami dle požadavků Ministerstva průmyslu.
4. Plánovaná revize nosné konstrukce střechy z důvodu vysokého stáří spojená s případnou rekonstrukcí (oprava atiky, střešní krytiny a další práce dle zjištěného stavu).
5. A další pravidelné provozní činnosti a údržba zařízení domu, např. čištění a odkalení bojlerů na ohřev teplé vody, oprava balkonů v havarijním stavu, ve spolupráci s vlastníky nátěr garážových vrat na západní straně domu a výměna zbývajících oken za plastová v komorách na chodbách domu a další.

Termín příštího shromáždění bude včas oznámen, kdy výbor aktuálně předpokládá datum v rozmezí duben-květen 2021. Připomínáme, že zápisy důležitých rozhodnutí jsou pravidelně vystavovány na nástěnce domu 1000/3 a zároveň na webových stránkách www.svjdevonska3.cz. Zároveň vedení Společenství je trvale všem vlastníkům k dispozici pro řešení otázek či námětů, které vhazujte do schránky u vstupu domu nebo zašlete emailem.

Děkujeme, přejeme především klidný konec roku a hezké Vánoce.

Ing. Miroslav Štecher
předseda výboru

Ing. Jiří Slabý
místopředseda výboru