

SVJ Habartická 496- 503, Praha 9

Zpráva výboru- hodnocení roku 2017

Výbor pracoval obdobně jako v minulých letech.

V roce 2017 proběhla celková rekonstrukce střechy domu. Počátkem roku výbor dokončil výběrové řízení, vybral firmu NOVIS Praha a uzavřel smlouvu o dílo. Cenové nabídky hodnotili také dva nezávislí odborní hodnotitelé. Výbor poptal několik firem na provádění technického dozoru, vybrána byla firma Awal s.r.o., která vykonávala dozor po celou dobu realizace. Za výbor SVJ dozor prováděla Ing. M. Holá, 1x týdně při kontrolních dnech nebo dle potřeby. Realizace střechy byla zahájena v dubnu a úspěšně dokončena v říjnu 2017. Na začátku rekonstrukce došlo k menšímu zatečení do jednoho bytu v čp. 501, firma závadu odstranila. Při realizaci nové střechy bylo nutné nejprve demontovat stávající střešní plášť z rekonstrukce z 90 let, asfaltovou krytinu a tepelnou izolaci a původní střechu domu zajistit pojistnou hydroizolací. Následně probíhala montáž nové tepelné izolace z polystyrenu tl. 24 cm a dvou hydroizolačních asfaltových pasů. Zateplení bylo provedeno celoplošné včetně atiky, strojoven výtahů a detailů. Celková rekonstrukce střechy zahrnovala také nové potrubí rozvodů na střeše, střešní hromosvod, okna a dveře do strojoven. Upraveny byly stožáry antén operátorů, O2 telefonika dle požadavku výboru vyrobila nové vyšší stožáry. Na střeše je vše nové, kromě naší společné TV antény. Zhotovitel střechy firma Novis Praha je odbornou firmou, střechy provádí dlouho a také rekonstrukci naší střechy provedli precizně. Po roce nejsou závady a mělo by tomu být i nadále. Záruka je 10 let, životnost se předpokládá 30 let. Cena celkem včetně projektu a dozoru byla téměř 8 mil. Kč.

Z celého průběhu je fotodokumentace, kterou je možné prohlédnout.

Koncem roku 2017 výbor ještě provedl výběrové řízení na výměnu měřidel tepla na radiátorech v bytech. Dle odsouhlasení na Shromáždění byla počátkem letošního roku instalována měřidla s vizuálním odečtem. Životnost měřidel je 10 let. Cena za realizaci byla 247 900,-Kč, výměnu provedla firma FPS.

V roce 2017 byla také provedena povinná revize elektroinstalace ve společných prostorách domu. Rekonstrukci elektroinstalace kromě suterénu provedla v roce 2012 firma Jezl elektro. Elektroinstalace je v pořádku. Letos jsme konečně dokončili rekonstrukci elektro v suterénu, kterou bez závad provedla firma M a M Elstav.

Elektroinstalace v domě je kompletně nová.

Byly také provedeny povinné odborné zkoušky našich výtahů Král, závady odstranila servisní firma OTIS, za 86 000,-Kč. Výtahy jsou průběžně poruchové, střídají se vchody, téměř každý měsíc něco.

V čp. 498 byla na základě ankety zřízena kočárkárna s kolárnou místo ukončeného pronájmu jako kancelář.

Technickou správu v roce 2017 vykonávala pro SVJ ještě ing.M.Holá, která tuto činnost ukončila a po projednání na Shromáždění ji předala od prosince 2017 správci FPS, který prováděl a provádí také účetnictví domu.

Vyúčtování služeb bylo v roce 2017 předáno správcem FPS včas všem vlastníkům. Výbor kontroloval zda odečtené hodnoty byly správně zaúčtovány.

Byla jedna menší reklamace, která spočívala v tom, že vlastník bytu podepsal chybný odečet vodoměru a reklamoval až po předání vyúčtování. Vzhledem k tomu, že by se muselo dělat nové rozúčtování celému vchodu, oprava bude provedena až za tento rok při předání příštího vyúčtování.

V roce 2017 nedošlo k žádné havárii, pouze opět 2x praskla stoupačka vody. Letos praskla také, obdobně v minulých letech, z tohoto důvodu výbor zvažuje provedení nových stoupaček vody při výměně vodoměrů v roce 2021. Vodoměry se také špatně napojují a po instalaci dochází k úkapům, které také způsobují škody.

SVJ nemá žádné půjčky a dluhy. Fond oprav byl na základě odsouhlasení na minulém Shromáždění snížen na 20,-Kč /m², tedy na 1200,- pro byt 3+1 a 655,-, pro byt 1+1. V prosinci 2017 vlastníci obdrželi od FPS nové evidenční listy s touto upravenou částkou. V současné době máme ve fondu oprav asi 8 mil. Kč.

Jaké investice byly provedeny v roce 2017 a 2018 jsme vypsali do podkladu k pozvánce na Shromáždění.

Děkuji za pozornost

Ing. Michaela Holá, 11/2018