

Zpráva o hospodaření, o správě domu a pozemku a o dalších činnostech společenství za rok 2023

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 2023. 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. 2023 eviduje na tzv. fondu oprav zůstatek ve výši 3.024.198,37 Kč. Jde o akumulované prostředky po zaúčtování všech nákladů na revize, opravy a správu domu a pozemku, které v loňském roce představovaly částku 22.609,29 Kč. Tyto příspěvky do tzv. fondu oprav se v souladu se stanovami vlastníků zpětně nevyúčtovávají a převádějí se do dalších let.

Z hlediska vynaložených nákladů jsou svojí výší významnými částkami revize požárního odvětrávání (6.353,- Kč), oprava kompenzátoru na topení (4.853,- Kč) a opravy výtahu nad rámec paušálního servisu (10.570,80 Kč).

III. Správa domu a pozemku

SVJ v roce 2023 provádělo předepsané revize, prohlídky a kontroly. Byla provedena revize požárního odvětrávání, revize hromosvodů.

Periodické revize výtahu zajišťoval dodavatel, firma Eurovýtahy. V návaznosti na úkoly uložené předcházející schůzí shromáždění výbor inicioval u tohoto dodavatele vyřešení opakovaných výpadků a odstávek výtahu během roku. Dodavatel v reakci na to odmítl, že by odstávky přímo souvisely s chybějícím odvětráváním strojovny; na opakovanou žádost výboru odmítl odvětrávání realizovat. K vyřešení tohoto problému došlo až po výměně řídicí karty v elektronice výtahu. Ke stabilizaci situace dále přispělo vyměnění pohonných jednotek otvírání kabinových dveří v roce 2024. Opravena byla stropní LED svítidla s nežádoucím stroboskopickým efektem.

Na úklid sněhu a zimní údržbu byla v roce 2023 vynaložena částka 600 Kč.

SVJ v návaznosti na usnesení schválené shromážděním v roce 2023 objednalo rekonstrukci osvětlení společných prostor s tím, že schodiště i prostory před byty budou rozděleny do samostatně spínaných sektorů pokrytých pohybovými a přítomnostními čidly. Osvětlení budou zajišťovat LED zdroje a v přízemí domu (z jižní straně) dojde k opravě poruchy osvětlení z důvodu přerušení fáze. Na tuto realizaci SVJ složilo zálohu na materiál a dodavatelem bylo přislíbeno, že práce budou dokončeny v roce 2024.

SVJ využívá dálkový odečet vodoměrů, v rámci technologie LoRa. Vodoměry výrobce Axioma z první série vykazovaly nahodile závady v reportování stavů a v deklarované životnosti baterie, proto bylo iniciováno reklamační řízení. Vodoměry z této série byly v roce 2024 vyměněny.

IV. Další činnosti společenství

SVJ bylo úspěšné v soudním řízení proti České republice – Ministerstvu financí o náhradu nemajetkové újmy způsobené nezákonným rozhodnutím a nesprávným úředním postupem v souvislosti s územním a stavebním řízením projektu Letňanské lentilky. Soud I. stupně žalobě SVJ vyhověl a přiznal SVJ částku 100 000 Kč s příslušenstvím. V současné době probíhá odvolací řízení, když se stát proti rozsudku odvolal.

Neskončeno je rovněž řízení sp. zn. 98 C 266/2016 u Obvodního soudu pro Prahu 9 proti Společenství vlastníků Místecká 451. V řízení se jedná o částku 41.848,17 Kč s přísl. za nezaplacené náklady na ohřev vody ze společné výměňkové stanice.

V. Závěr

V roce 2023 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 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, 7. prosince 2024