

Doplňující informace k Návrhu na přijetí rozhodnutí per rollam SVJ Sezemínská 2030 do 1. ledna 2022

1. Účetní závěrka za rok 2020

Předkládáme shromáždění ke schválení účetní závěrku za rok 2020. S účetní závěrkou a základními informacemi o hospodaření SVJ Sezemínská 2030 za rok 2020 se můžete seznámit na stránkách www.sezeminska2030.cz.

Základní informace o hospodaření za rok 2020 jsou uvedeny v Přehledu hospodaření domu za rok 2020 zpracovaném společností Vaše domy.

2. Plán provozních nákladů na rok 2022

PROVOZNÍ NÁKLADY

Provozní náklady za rok 2021 se předpokládají ve výši Kč 2 101 000,-.

Provozní náklady na rok 2022 lze předpokládat jejich navýšení s ohledem na zvyšování cen energií cca **2 300 000,- Kč**

3. Plán nákladů na opravy a údržbu na rok 2022

FOND OPRAV (náklady na údržbu)

Čerpání FO v roce 2020 Kč 761 tis.

Stav FO k 31.12. 2020 Kč 5 210 tis.

Náklady FO na rok 2022

a) na běžnou údržbu jsou předpokládány ve výši Kč 500 000,- (jedná se o průměrnou výši nákladů za poslední 4 roky)

b) na další údržbu (nové vodovodní stoupačky a oprava spodní stavby) se předpokládají ve výši Kč 2 900 000,-

- nezahrnují náklady na běžnou údržbu, případně náklady na mimořádné události
- jsou navrženy s rezervou, která nemusí být vyčerpána

Plánované náklady na opravy a údržbu na rok 2022 činí celkem Kč 3 400 000,-

Jsou navrženy s rezervou, která nemusí být vyčerpána.

Žádné investiční akce na rok 2022 plánovány nejsou.

Plánovaná údržba dle stavu životnosti a funkčnosti:

oprava okapového chodníčku kolem domu, pokračování ve výměně nevyhovujících oken v bytových jednotkách, výmalba zašpiněných společných prostor, oprava zvonků, údržba topné soustavy, údržba elektro rozvodů, odstranění grafitů, přistavení kontejneru, údržba osvětlení společných prostor, rekonstrukce venkovního schodiště u schránek, výměna vodovodních stoupaček, oprava spodní stavby domu.

Informace k plánované opravě spodní stavby domu:

Již několik let se v suterénních místnostech po dešti objevují velké kaluže vody a soustavně je patrná zvýšená vlhkost suterénních stěn. Z tohoto důvodu výbor zajistil u znalce pro obor stavebnictví zpracování posudku stavu zemní hydroizolace.

Předmětem expertizního posudku bylo posouzení stavu a závad hydroizolace spodní stavby domu, zejména příčin zatékání do suterénních prostor objektu. Dále bylo v posudku zpracováno doporučení potřebného rozsahu oprav hydroizolace spodní stavby objektu, včetně navržení technologie jejich provedení.

Za účelem zjištění stavu hydroizolace spodní stavby objektu a prokázání příčin zatékání do suterénních prostor objektu byly provedeny dvě kopané kontrolní sondy až k úrovni základové konstrukce. Byl zjištěn stávající naprosto nevyhovující stav hydroizolace spodní stavby objektu. Stávající hydroizolace není spojitě provedena kolem celé spodní stavby objektu. Svislá hydroizolace není propojena s vodorovnou hydroizolací. Rovněž zásadní chybou - již z doby výstavby objektu je, že přilehlý terén je svahován směrem k obvodovým stěnám objektu, aniž by bylo řešeno odvodnění přitékající srážkové vody. Vzhledem k tomu, že by dodatečné odvedení srážkových vod bylo obtížně řešitelné je navrženo z funkčního i cenového hlediska opravu řešit vytvořením nové hydroizolace dimenzované jako v případech dočasného výskytu podzemní vody.

Na základě výše uvedeného expertizního posudku je doporučeno realizovat po obvodě objektu komplexní opravu, zejména je nutno zajistit vodotěsné provedení detailu v uložení obvodových suterénních panelů na základovou konstrukci. Výkop je doporučeno provést do hloubky cca 0,4 m pod úroveň horní hrany základu.

Na základě zjištěných skutečností výbor zjišťoval předběžně náklady na provedení takovéto opravy zemní izolace. V současných cenách se předpokládá náklad ve výši cca 2 000 000,-Kč.

Použité zkratky: SVJ=Společenství vlastníků jednotek
VD=Vaše domy (správcovská společnost, která se stará o dům)
FO=fond oprav
VZT=Vzduchotechnika

Informace k realizované opravě střechy a rekonstrukci VZT 2021

V roce 2021 proběhla realizace **investice schválená ve výši 3.000 000,- Kč** dle projektu na rekonstrukci bytové vzduchotechniky (odvětrání kuchyní, WC a koupelen) a opravy střechy.

1/ Celková rekonstrukce bytové VZT fakturovaná cena Kč 1 550 179, 30.

2/ Oprava střechy (realizace nové hydroizolace a oprav v souvislosti s rekonstrukcí VZT) fakturovaná cena Kč 933 799, 31.

3/ Technický dozor Kč 30 000,-

Celkem fakturována částka Kč 2 513 978,61.

Částka za nenainstalované digestoře v bytových jednotkách, činí Kč 116 676,-. Všem vlastníkům, kterým nebyla digestoř nainstalována bude vyplacena částka 1852,- Kč. Tato částka bude zahrnuta do vyúčtování za rok 2021.

Celkové náklady na realizaci VZT tak činí Kč 1 666 855,30.

Celkové náklady na VZT a rekonstrukci střechy činily Kč 2 630 654,61.

Financováno z vlastních zdrojů společenství

Stav ve fondu oprav k 31.10. 2021 činil Kč 3 866 tis.

4. Schválení nového člena do výboru SVJ Sezemínská 2030

Na neobsazenou funkci člena výboru SVJ Sezemínská 2030 se přihlásil jako kandidát pan Jan Karpíšek, který splňuje podmínky pro zvolení za člena výboru dle stanov SVJ.

Předkládáme shromáždění jeho volbu na funkci člena výboru a navrhuje ke schválení uzavření smlouvy o výkonu funkce s měsíční odměnou z výkonu funkce ve výši Kč 7 271,- hrubé mzdy.

Výše odměny je navržena ve stejné výši jaká byla schválena shromážděním ostatním členům výboru.

Vážení vlastníci,

chtěli bychom Vás informovat, že se uvolnila pozice v kontrolní komisi SVJ Sezemínská 2030. V případě, že máte zájem kandidovat na funkci člena KK SVJ Sezemínská 2030 kontaktujte výbor SVJ Sezemínská 2030.

Použité zkratky: SVJ=Společenství vlastníků jednotek
VD=Vaše domy (správcovská společnost, která se stará o dům)
FO=fond oprav
VZT=Vzduchotechnika