

Doplňující informace k POZVÁNCE na shromáždění SVJ Sezemínská 2030 konané dne 24.6. 2025 od 18:00 hod.

➤ **Účetní závěrka za rok 2023**

Předkládáme shromáždění ke schválení účetní závěrku za rok 2023. S účetní závěrkou a základními informacemi o hospodaření SVJ Sezemínská 2030 za rok 2023 se můžete seznámit na stránkách www.sezeminska2030.cz.

Základní informace o hospodaření za rok 2023 jsou uvedeny v Přehledu hospodaření domu za rok 2023 zpracovaném společností Vaše domy.

Nejdůležitější informace k hospodaření SVJ 2023:

Provozní náklady za rok 2023 činily Kč 3 428 000,-

Náklady na opravy a údržbu z FO činily v roce 2023: Kč 795 000,-

Stav FO k 31.12. 2023 činil Kč 5 526 000,-

Stav na účtu SVJ k 31.12.2023 činil Kč 5 252 676,07

➤ **Základní předběžné informace k hospodaření za rok 2024**

Předpokládané provozní náklady za rok 2024: 3 245 160,22

Předpokládané Náklady na opravy a údržbu z FO za rok 2024 Kč 2 449 736,52,-

Stav na účtu SVJ k 31.12.2024 činil Kč 4 872 023,37

Předběžný stav FO k 31.12.2024 Kč 4 706 413,89

Účetní závěrka za rok 2024 ke dni svolání shromáždění nebyla vyhotovena.

Finální výsledky k hospodaření za rok 2024 budou předloženy současně s Účetní závěrkou za rok 2024, která bude předložena shromáždění k odsouhlasení formou per rollam.

Z plánovaných nákladů na rok 2024 byly z FO realizovány tyto činnosti:

Kromě běžné údržby domy, byla realizována postupná výměna oken v bytových jednotkách, výměna měřičů spotřeby tepla na radiátorech, rekonstrukce přístupového můstku k domu od zvonků a zbourání terasy a s tím související stavební úpravy, rekonstrukce vstupů do domu (rekonstrukce venkovního schodiště domu u schránek, včetně stříšek), výměna záložního zdroje výtahů, výměna domovních dveří v přední i zadní části domu a portálu v zadní části domu a dokončení stavebních úprav s tím souvisejících.

➤ **Plán provozních nákladů na hospodaření domu na rok 2025**

Provozní náklady na hospodaření domu na rok 2025 jsou plánovány ve výši **Kč 3 850 000,-** a jsou navrženy s cca 10% navýšením s ohledem na možný růst cen energií.

➤ **Plán nákladů na opravy a údržbu na rok 2025**

FOND OPRAV (náklady na údržbu) stav k 1.1. 2025 Kč 4 706 413,89

Roční přírůstek do FO činí Kč 1 780 050,-

FOND OPRAV (náklady na údržbu) výdaje: **1 300 000,- Kč**

Náklady FO na rok 2025

a) náklady **na běžnou údržbu** se předpokládají ve výši Kč 500 000,-

Zvýšená částka zahrnuje i povinnou výměnu vodoměrů, která musí být v roce 2025 provedena, neboť uplyne 5letá lhůta jejich životnosti. Výměna bude zajištěna smluvní společností, která provádí odečty IRTN.cz.

Nabídková cena na výměnu vodoměrů činí 132 167,-Kč. Současně budou osazené sběrnice dat v ceně 55 600,- Kč pro dálkový odečet energií, které umožní uživatelům bytů sledování a porovnávání své spotřeby tepla a teplé i studené vody a usnadní každoroční rozúčtování a průběžný přehled o spotřebě.

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

b) náklady na další údržbu se předpokládají ve výši Kč 800 000,-

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

Plánovaná další údržba a opravy dle stavu životnosti, funkčnosti a naléhavosti:

- výměna vodovodní přípojky,
- tepelná izolace rozvodů tepla a teplé vody v suterénu domu,
- řešení systému zvonků, který vykazuje časté opravy,
- pokračování ve výměně nevyhovujících oken v bytových jednotkách,
- výmalba zašpiněných společných prostor,
- údržba topné soustavy, údržba elektro rozvodů,
- odstranění grafitů na fasádě domu, přistavení kontejneru pro odvoz vyhozených předmětů z domácností,
- údržba osvětlení společných prostor,
- výměna ocelových dveří při vstupu na střechu,
- údržba suterénních prostor,
- výměna podlahové krytiny ve výtazích,
- oprava okapového chodníčku kolem domu, údržba zeleně,
- Výměna vodovodních a odpadních stoupaček – náklady na výměnu stoupaček nejsou zahrnuty v částce 800 000,- (tj. v nákladech na další údržbu na rok 2025,-). Náklady na výměnu stoupaček jsou plánovány ve výši 3,8 mil Kč a budou předloženy shromáždění k samostatnému odsouhlasení. Realizace v tomto roce se nepředpokládá. Podrobnější informace viz příloha č.1 k doplňujícím informacím

Prioritně v letošním roce bude nutno zajistit tyto opravy a údržbu:

- **Havarijní stav nezbytná oprava vodovodní přípojky pro zachování dodávek vody:** Dne 11.2.2025 byl detekován únik vody ve zdi mezi kolektorem a domem. Tato závada byla lokálně v rozsahu cca 1 m opravena, ale v souvislosti s tím bylo zjištěno, že vodovodní přípojka vedoucí kolektorem z vodovodního řádu do našeho domu je místy značně prorezavělá a bude potřeba ji vyměnit. Jedná se o cca 14,5 m potrubí až k hlavnímu uzávěru. (Vodovodní i kanalizační přípojka patří dle zákona č. 274/2001 Sb. a platí ji majitel nemovitosti, ke které je připojena). Výbor SVJ zajistil nabídky na výměnu tohoto potrubí od 3 firem specializovaných na tuto činnost. Předpokládaná cena bude činit 250 000,-Kč.
- **Tepelná izolace rozvodů tepla a teplé vody v suterénu domu:** Na základě závěru z provedené povinné kontroly systémů vytápění je třeba provést opatření na rozvodech tepla, a sice doplnit a případně opravit stávající tepelnou izolaci na rozvodech tepla, teplé vody. Přes neizolované části rozvodů tepla a teplé vody dochází ke značným tepelným ztrátám. Výsledkem je zbytečné přetápění nebytových prostor, ve kterých jsou neizolované rozvody umístěny, a to i v letních měsících. Úprava tepelných izolací může zvýšit efektivitu systému vytápění a snížit náklady na energii. Pokud bude odsouhlasena v nejbližší možné době výměna stoupaček, bude se zaizolování týkat pouze rozvodů tepla. Předpokládaná cena cca 35 000,-Kč

Údržba bude prováděna postupně a nerealizovaná plánovaná další údržba se přesune do dalšího období.

➤ **Průzkum zájmu o nové investice na zhodnocení domu**

Vážení vlastníci, dále Vám předkládáme ke zvážení další možnosti revitalizace bytového domu Sezemínská 2030: Uvedené návrhy nejsou předmětem hlasování na tomto shromáždění.

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

Návrhy na revitalizaci:

- **instalace vstupního čipového systému na místo stávajícího odemykání domu klíčem** – v souvislosti s rekonstrukcí vstupů do domu byla již provedena příprava na možnost změny odemykání domovních dveří pomocí čipu.
- **instalace nového zvonkového systému s video telefony** – kamerová jednotka by byla umístěna u vchodových dveří a domovní videotelefon by byl umístěn v každé bytové jednotce a umožňoval na displeji vidět osobu, která stojí za domovními dveřmi

Předběžná cenová nabídka na instalaci je v rozpětí 800 tis. Kč až 1200 tis. Kč

- **instalace kamerového systému v domě, jehož účelem by mělo být zajištění lepší bezpečnosti a ochrany majetku**
Předběžná cenová nabídka na instalaci 18 ks kamer je ve výši 350 tis. Kč
- **změna vytápění – tepelnými čerpadly vzduch voda, na základě, kterého by mělo dojít k úspoře energií a nákladů za teplo, odpojení od centrálního zdroje vytápění**
Předběžná cenová nabídka na instalaci je výši ve výši 6 800 tis. Kč

Návrhy na možnou další revitalizaci domu vám budou rozeslány formou ankety (dotazníku), ke zjištění, zdali byste měli o jejich realizaci zájem. V případě zájmu většiny vlastníků budou poptány firmy k předložení nabídek a s výsledky Vás následně seznámíme a předložíme k hlasování.

- **Návrh na výměnu úklidové společnosti** – s ohledem na dlouhodobou nespokojenost s úklidem v domě, výbor navrhuje změnu úklidové společnosti, s tím že k výběru společnosti a uzavření smlouvy bude shromážděním pověřen výbor.

Vážení vlastníci,

chtěli bychom Vás informovat, že stále není obsazena pozice jednoho člena 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

Příloha č. 1 – informace k výměně vodovodních a odpadních stoupaček

Vážení vlastníci,

se stářím domu se začaly projevovat závady na instalacích technického zařízení budovy. Jako závažný problém domu se projevují opakovaně závady jak na vodovodních stoupačkách, tak i odpadním potrubí (kanalizačních stoupačkách).

Vodovodní stoupačky opakovaně praskají a odpadní (kanalizační) potrubí se ucpává. Voda vytékající do pater pod místy těchto havárií tak způsobuje nemalé škody a SVJ pak opakovaně hradí opravy.

Podle posouzení techniků vodovodní stoupačky měněné za vlastnictví domu Městskou částí byly provedeny velmi nekvalitně, a to jak způsobem provedení (nebyly správně provedeny kompenzace) tak výběrem materiálu.

Odpadní potrubí z doby stavby domu má svou životnost již za sebou a je nepochybné, že bude třeba v blízké době přistoupit k jejich výměně.

Informace k postupu výměny stoupaček

Jedná se o vodovodní i odpadní potrubí umístěné v jedné šachtě mezi bytovým jádrem a kuchyní. Vzhledem k tomu, že výměna stoupaček si vyžádá přístup do bytových jader z bytových jednotek, doporučuje se výměna obojího zároveň.

Současně s výměnou svislého potrubí bude nutno vyměnit i ležaté rozvody umístěné v suterénu domu.

Výbor SVJ zadal pro získání přesnějších informací poptávku na dodávku výměny stoupaček v bytovém domě SVJ Sezemínská 2030 několika firmám.

Na základě konzultací a získaných nabídek dodávka bude zahrnovat:

Nové rozvody vody

Stávající ležaté i stoupací rozvody vody budou demontovány a nahrazeny kvalitními plastovými trubkami (PPR EVO spojovanými polyfúzním svařováním). Uzávěry na patách stoupaček budou vyměněny za nové. Ležaté i stoupací potrubí bude vedeno po stejné trase. Na jednotlivých patrech budou provedeny odbočky a ty napojeny přes nové uzávěry a vodoměry na stávající bytové rozvody.

Nové plastové rozvody budou opatřeny tepelnou izolací. Ležaté potrubí teplé vody a cirkulace bude podepřeno korýtky. Veškeré rozvody budou řádně upevněny na objímky na stoupačkách budou nainstalovány kompenzační smyčky.

Odpadní potrubí

Kanalizační stoupačky jsou částečně z plastu a částečně z litiny (suterén). Stoupačky budou demontovány v celém rozsahu. Nové potrubí bude provedeno z materiálu HT o průměru 110 mm, s hrdly spojovanými gumovými kroužky a systémem tvarovek.

Stoupačky začínají nad podlahou v suterénu novým čistícím kusem a končí napojením, které prochází střechou. Do pláště střechy nebude zasahováno. Stoupačky v bytech jsou vedeny v instalační šachtě za WC. Ze stoupačky v každém bytě je odbočkou napojena mísa WC a ostatní zařízení (koupelna, kuchyně). Při výměně potrubí bude nutná demontáž záchodu a odstranění zákrytu instalačního jádra, případně příprava nutného otvoru pro demontáž a montáž.

Postup prací

Práce budou probíhat za provozu bytového domu, pokud možno šetrně vzhledem ke stáří a stavu domu a především s ohledem na vlastníky bytových jednotek. Práce budou postupovat po jednotlivých stoupačkách. Souběžně s výměnou vodovodní stoupačky se bude vyměňovat i kanalizační odpadní potrubí. Vždy po zprovoznění jedné stoupací sekce se započne s pracemi na další sekci. Po úspěšné tlakové a těsnostní zkoušce vodovodní a kanalizační stoupačky se začne se zakrýváním instalační šachty.

Stavební práce

Při demontáži a montáži potrubí bude nutné zajistit nezbytné otvory pro výměnu potrubí. Součástí zakázky bude realizace stavebních úprav s tím souvisejících.

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

Požární prostupy

Dalším problémem jsou požární prostupy, protože pokud chceme mít v domě bezpečno, tak tohle nelze opomínat. V souvislosti s realizací výměny potrubí nastává jedinečná příležitost k provedení požárních ucpávek ve stropěch mezi bytovými jednotkami. Cena požárních ucpávek by činila 12 000,- Kč na byt. Kdyby se ucpávky nerealizovaly tak plánovanou rekonstrukcí „nebude zhoršen stávající stav“. Alternativně lze prostupy opatřit protipožární pěnou.

Na realizaci byly poptány pouze profesionální firmy, které mají dlouholeté zkušenosti s realizací ve velkých panelových domech a dle předložených nabídek by realizace stála cca 3 800 000,- Kč

Nejedná se o investiční náklady, ale o náklady na údržbu společných částí domu. Údržba (výměna) stoupaček je plánována z vlastních zdrojů, ale s ohledem na výši částky, která si provedení vyžaduje je možné se rozhodnout i pro částečné pokrytí cizími zdroji, tj úvěrem od banky. Financování bude záviset, zdali se shromáždění nerozhodne pro realizaci i jiných níže předkládaných záměrů před realizací stoupaček. Ve fondu oprav vždy musí zůstat dostatečná finanční rezerva na mimořádné události.

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