

Zpráva o činnosti výboru

za období od 16. 12. 2020 do 21. 10. 2021

V uvedeném období výbor organizoval a řídil běžné činnosti nezbytné k zajištění řádného chodu a fungování Společenství vlastníků Píškova 1959-1962 (SV) v rozsahu daném stanovami. Průběžně zajišťoval operativní správu a údržbu domů a s tím související agendy, plnil povinnosti dané platnou legislativou a příslušnými předpisy vůči vlastníkům, státní správě a dalším subjektům. Výbor pracoval v uvedeném období v počtu pěti členů a ke svým zasedáním byl svolán celkem dvacetkrát.

Běžná údržba a správa domů

V rámci správy a údržby domů byly standardně prováděny všechny povinné periodické revize, jejichž předmětem byly kontroly výtahů, požární bezpečnost (hasicí přístroje, hydranty, hadice, suchovody) a sada revizí související s provozem plynové kotelny (spalinová cesta, plynové potrubí a detektory plynu, elektroinstalace). Průběžně byly prováděny drobné opravy a servis vybavení společných částí domů – předokenní žaluzie, elektrické ventily VZT, otopná soustava (topná tělesa a termoregulační ventily), senzory spínání osvětlení (-1. p.), samozavírače a zarážky dveří apod. V průběhu září společnost CETIN a.s. ve všech domech modernizovala a optickými rozvody nahradila stávající infrastrukturu telekomunikační metalické kabeláže v jejím vlastnictví (retailový operátor O2 poskytující připojení ADSL a VDSL).

V domě Píškova 1962 pokračovalo řešení lokálního výskytu štěnic ve dvou bytech (č. 4 a 10) a z iniciativy jejich vlastníka tato problematika zaměstnala výbor SV na devíti jeho zasedáních. V bytě č. 4 bylo nutné provést několik opakovaných postřiků s ohledem na jeho masivní zamoření. V několika okolních bytech byly provedeny pouze preventivní postřiky. Průběžně byly kontrolovány všechny byty od 0. p. (2.NP) do 4. p. (6.NP) patra pracovníkem odborné firmy a s odstupem několika měsíců byly tyto byty zkontrolovány opakovaně (v několika případech i speciálně vycvičeným psem). Výsledkem všech provedených opatření a kontrol je zjištění, že výskyt štěnic byl lokalizován a následně zlikvidován pouze v bytech č. 4 a 10, v žádných jiných bytech prokázán nebyl. Mezi výborem SV a vlastníkem uvedených bytů trvá rozpor ve výkladu ustanovení §57, odst. 2 zákona č. 258/200 Sb. o ochraně veřejného zdraví, kterým je ukládána povinnost zajištění speciální ochranné dezinfekce a v návaznosti na to související úhrada nákladů.

Ceny plynu a elektrické energie

Dnem 31. 8. 2021 skončil termín dvouleté fixace ceny plynu pro domovní kotelnu a bylo nutné rozhodnout o způsobu dalšího zasmluvnění jeho dodávek pro další období. Cena komoditní složky oproti původní smlouvě vzrostla o desítky procent a za stávající situace je nevýhodné fixovat neúměrně vysokou cenu na delší období. Jako vhodnější se v současné době ukázal režim dodávek dle ceníku. U dodávek elektrické energie (pro výtahy a osvětlení) je situace příznivější, protože její nižší ceny jsou smluvně fixovány až do příštího roku. Částečně se tyto cenové vlivy promítnou do vyúčtování služeb souvisejících s užíváním bytu za rok 2021.

Pozemky přiléhající k bytovým domům („předzahrádky“)

Úřad městské části Praha 13 informoval SV o svém záměru nabídnout zprostředkování odprodeje pozemků přiléhajících k bytovým domům („předzahrádky“), které jsou v majetku HL. m. Prahy. S ohledem na praktickou nevyužitelnost předmětných pozemků se předpokládá, že cena za předmětné pozemky bude stanovena tak, aby se jednalo o částku spíše symbolickou. V případě odsouhlasení prodeje magistrátem HL. m. Prahy by převod vlastnických práv mohl být realizován v průběhu roku 2022.

Kamerový systém (CCTV)

Pokračovaly práce na obnově a rozšíření kamerového systému započaté v 11/2020. Původní termín dokončení se pozdržel z důvodu pozdější dodávky kamer do výtahových kabin, jejichž specifikace byla oproti SoD změněna ze strany SV. Jejich montáž byla provedena dne 11. 1. 2021 a s ohledem na klimatické podmínky instalace venkovních kamer na fasádě domů proběhla 22. 1. 2021. Následně byl 2. 2. 2021 instalován ovládací software a kamerový systém byl plně zprovozněn. Umístění kamer je v souladu se stanoviskem č. 1/2016 Úřadu na ochranu osobních údajů a společenství vlastníků jako správce osobních údajů pořizovaných záznamem z kamerového systému je při tzv. zpracování těchto údajů vázáno příslušnou směrnicí GDPR.

Změna prohlášení vlastníka budovy a pronájem společných prostor

De 15. 2. 2021 byl u Katastrálního úřadu pro hlavní město Prahu podán návrh na vklad práv (v pořadí třetí) vyplývajících z "Dohody o změně prohlášení vlastníka budovy". Na základě rozhodnutí o povolení vkladu vydaného dne 22. 4. 021 byl proveden zápis práv dne 27. 4. 2021 s právními účinky ke dni podání (15. 2. 2021). Po více než tříleté kontinuálně trvající administrativní proceduře byly nebytové jednotky redefinovány na tzv. společné části budovy ve spoluvlastnictví vlastníků bytových jednotek v domech Píškova 1959-1962 a pronajímané nebytové prostory tak přešly pod správu Společenství vlastníků Píškova 1959-1962. V souvislosti s touto změnou práva a povinnosti vyplývající z nájemních smluv přešly dle § 2221 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, na Společenství vlastníků Píškova 1959-1962, se sídlem Píškova 1961/42, Praha 5, IČ: 24289086 (SV). Souhrnná zpráva o průběhu celé procedury byla rozeslána mailem dne 27. 4. 2021.

Vyúčtování služeb za rok 2020

Agenda související s vyúčtováním záloh na služby související s užíváním bytů se urychlila díky možnosti dálkově prováděných odečtů poměrových měřičů tepla a bytových vodoměrů (bez nutnosti vstupu do bytů). Po odečtu měřičů dne 8. 1. 2021 (s jejich stavy registrovanými k 31. 12. 2019) technikem rozúčtovací firmy ista Česká republika s.r.o. bylo do konce února zpracováno individuální rozúčtování nákladů na teplo a spotřebu vody po jednotlivých bytech a po kontrole těchto dokladů vyhotoveny souhrnné protokoly o vyúčtování služeb za rok 2020 (pro 139 bytů a 10 nebytových prostor). Po uplynutí lhůty pro případnou reklamaci vyúčtování bylo již v průběhu dubna finančně vypořádáno 75% přeplatků. Jejich celková výše za rok 2020 byla cca 450 tis. Kč. Vracení přeplatků se již děje téměř výhradně bezhotovostním převodem na bankovní účty vlastníků, pouze ve čtyřech případech bylo nutné přeplatky vrátit hotovostní výplatou formou poštovní poukázky typu B. Nedoplatky ve dvaceti případech byly až na výjimky uhrazeny v řádném termínu. Tak jako každoročně bylo nutné urgovat cca 35 vlastníků o adekvátní reakci na průvodní dopis k vyúčtování. Ke korekci (snížení nebo zvýšení) předepsané výše záloh pro další

období bylo přistoupeno pouze u 2 bytů. Souhrnné náklady za rok 2020 na služby související s užíváním bytů ve všech čtyřech domech byly srovnatelné s předchozím rokem (2,6 mil. Kč).

Účetní závěrky

Účetní závěrku (rozvaha a výsledovka) zpracovanou k 31. 12. 2020 posoudila a projednala kontrolní komise, která v zápise z jednání dne 13. 4. 2021 konstatovala že: „*Kontrolní komise projednala účetní závěrku k 31. 12. 2020 společenství vlastníků a nezjistila žádné nesrovnalosti či nesprávnosti. Doporučí nejbližšímu shromáždění, aby účetní závěrku k 31. 12. 2020 Společenství vlastníků Píškova 1959-1962 schválilo.*“ Z důvodu omezení vyplývajících z nařízení vlády, která neumožnila zorganizovat standardním způsobem shromáždění vlastníků SV, výbor rozhodl v souladu s čl. 9, odst. 2 stanov SV o hlasování formou per rollam k usnesením, jejichž přijetí je třeba pro splnění povinnosti zveřejnit účetní závěrku dle § 21 zákona č. 563/1991 Sb., o účetnictví. Shromáždění vlastníků tímto způsobem účetní závěrku za rok 2020 v řádném termínu schválilo. Veškeré účetní doklady a zpracované účetnictví bylo protokolárně převzato od externí účetní.

Volené orgány

Ke dni 3. 4. 2021 skončilo tříleté funkční období členů volených orgánů SV - výboru (statutární orgán SV) a kontrolní komise. Protože omezení vyplývající z nařízení vlády ČR neumožnila zorganizovat běžným způsobem shromáždění vlastníků, výbor na svém zasedání dne 4. 3. 2021 rozhodl, že hlasování o volbě členů volených orgánů SV náležející do výlučné působnosti členské shromáždění vlastníků dle čl. 7, odst. 10, písm. b) stanov SV se uskuteční náhradním způsobem písemnou formou per rollam v souladu s čl. 9 odst. 2 stanov SV. Tímto hlasováním, kterého se aktivně zúčastnilo 75,8% členů SV, bylo opakovaně zvoleno pět stávajících členů výboru a tři členové kontrolní komise. Následně pak zvolení členové výboru na svém zasedání dne 8. 4. 2021 zvolili ze svého středu v souladu s čl. 10, odst. 4 stanov SV předsedu a místopředsedu.

Zpráva byla projednána a schválena (per rollam) výborem SV dne 25. 10. 2021