

**ZPRÁVA O ČINNOSTI, STAVU, PROVOZU DOMU A HOSPODAŘENÍ
SPOLEČENSTVÍ VLASTNÍKŮ MOLÁKOVA 577, PRAHA 8
ZA OBDOBÍ 2019-2020**

Zpracovali:
Vojtěch Falada, správce
Výbor SVJ

V Praze, dne 31. 5. 2020

Důležité kontakty:

Recepce: tel. č. **604 875 201**, 24 hod denně

Správce budovy: Vojtěch Falada, tel. č. 721 441 643, spravce@rezidenceexpo.eu
Úřední hodiny pondělí a středa od 18,00 do 20,00 hod

Účetní: AUSTIS-REAL s.r.o., Sokolovská 53/119, 180 00 Praha 8
Evidence předpisu a plateb: Petra Barešová
tel. č. 266 773 820, 606 757 512, e-mail: baresova@austis.cz
Zpracování účetních dokladů: Lenka Pukančíková
tel. č. 728 623 583, e-mail: pukancikova@austis.cz

Obsah

1.	Zpráva o hospodaření SVJ a správě domu, účetní závěrka, informace o stavu a čerpání z fondu oprav za rok 2019	3
2.	Bankovní účet	5
3.	Pohledávky za vlastníky jednotek	5
4.	Výbor SVJ	6
5.	Smluvní vztahy – trvající i vypovězené	6
5.1.	Správce	6
5.2.	Účetnictví	7
5.3.	Výtahy	7
5.4.	Pražská teplárenská, Pražské vodovody a kanalizace – dodavatelé médií	8
5.5.	Recepce, ostraha, úklid	8
6.	Majetek SVJ	9
7.	Pojištění domu	10
8.	Bezpečnost v domě	10
8.1.	Recepce, ostraha	10
8.2.	Zabezpečení vchodu	10
8.3.	Telefonický portýr	10
8.4.	Kamerový systém	11
9.	Provozní záležitosti, technický stav domu a společného vybavení	11
9.1.	Zřízení nového pračkového boxu	11
9.2.	Výměna vodoměrů	11
9.3.	Výměna měřidel tepla - RTN	11
9.4.	Fasáda	12
9.5.	Popelnicové stání	13
9.6.	Průkaz energetické náročnosti budovy	13
9.7.	STA	13
9.8.	Doména. Webové stránky, prezentace domu, diskusní fórum	14
9.9.	System zápujček praček a sušiček	14
9.10.	Kolárna	14
9.11.	Fitcentrum	14
9.12.	Terasa	14
9.13.	Opatření proti šíření nákazy koronavirem	15
9.14.	Vandalismus – ztráty, krádeže	15
9.15.	Pořádek v domě	15
9.16.	Kouření	15
9.17.	Společný venkovní prostor - záhony	16
9.18.	Pronájmy jednotek turistům	16
9.19.	Pravidla a podmínky pronájmu ploch	16
10.	Zástavba v okolí domu	16

1. Zpráva o hospodaření SVJ a správě domu, účetní závěrka, informace o stavu a čerpání z fondu oprav za rok 2019

Zpráva o výsledku hospodaření za rok 2019 byla zpracovaná ve spolupráci s účetní společností AUSTIS-REAL s.r.o.

Společenství pro dům Molákova 577, Praha 8 - Expo			
Molákova 577/34, 186 00 Praha 8			
IČO : 247 448 75			
Přehled nákladů roku 2019	Skutečné náklady		předpis záloh
správa 2019 celkem	624 033,47 Kč		640 497,00 Kč
- odměna správce		304 080,00 Kč	
- odměna účetní firma		170 755,20 Kč	
- ostatní (náklady na shromáždění, na provedení odečtů atd.)		29 390,27 Kč	
- odměny výboru		119 808,00 Kč	
různé 2019 celkem	335 066,20 Kč		419 430,00 Kč
- teplo společné prostory 2019		37 801,70 Kč	
- vodné, stočné společné prostory		10 268,50 Kč	
- ohřev TUV společné prostory		11 162,20 Kč	
- vodné, stočné pro TUV společné prostory		1 104,80 Kč	
- údržbové práce		21 686,00 Kč	
- revize		30 856,00 Kč	
- poštovné		3 881,00 Kč	
- elektropráce, osvětlení		66 289,50 Kč	
- pojistné		71 280,00 Kč	
- hyg.potřeby		4 827,00 Kč	
- deratizace		7 986,00 Kč	
- vodoměry pro spol.prostory		34 264,90 Kč	
- ostatní		33 658,60 Kč	
úklid domu 2019	269 805,80 Kč		237 108,00 Kč
ostraha/recepce 2019	1 324 950,00 Kč		1 265 049,00 Kč
servis, opravy výtahů 2019	193 691,37 Kč		267 995,00 Kč
elektřina společné prostory a výtah 2019	246 552,48 Kč		227 358,00 Kč
teplo a TUV celkem 2019	2 541 432,18 Kč		
- ohřev TUV 2019 (služby)		1 267 564,34 Kč	1 150 476,00 Kč
- teplo 2019 (služby)		839 263,18 Kč	889 221,00 Kč
- vodné, stočné pro TUV 2019 (služby)		434 604,66 Kč	378 960,00 Kč
vodné, stočné 2019 (služby)	657 626,50 Kč		643 031,00 Kč
rozdělovače tepla/RTN 2019 (služby)	48 604,39 Kč		96 325,00 Kč

odpad komunálního odpadu 2019 (služby)	95 808,00 Kč	101 965,00 Kč
náklady na pračky a sušičky (služby)	73 778,18 Kč	nepředepisuje se
přímé náklady vlastníkům - vodoměry	351 624,00 Kč	nepředepisuje se
CELKEM	6 762 972,57 Kč	6 317 415,00 Kč

Zůstatky k 31. 12. 2019	
pokladna	11 980,00 Kč
běžný účet	3 230 573,00 Kč

Společenství vlastníků Molákova 577, Praha 8 v roce 2019 vyúčtovalo veškeré běžné náklady jednotlivým vlastníkům jednotek. Podrobnosti ke způsobu, průběhu a úhradě přeplatků a nedoplatků a dalších souvisejících informací byly uvedeny v průvodním dopise k vyúčtování roku 2019. Pro maximální možné zlevnění distribuce vyúčtování byl opakovaně využit systém osobního předání oproti podpisu v recepci Residence Expo. Nevyzvednutá vyúčtování byla zaslána vlastníkům doporučenou poštou. Přeplatky byly vypláceny v průběhu června 2020, a to se zohledněním stavu kont k 31. 5. 2020.

V souvislosti s vyúčtováním byly vystaveny nové předpisy s účinností od 1. 6. 2020.

FOND OPRAV	
Zůstatek FO k 31.12.2018	2 252 525,80 Kč
Příjmy do FO za 2019	
příspěvky vlastníků do FO dle předpisu za 1-12/19 (12 Kč/m ² podlahové plochy jednotky měsíčně)	924 492,00 Kč
podíl na nákladech – Pražská teplárenská	36 201,00 Kč
účetní zaokrouhlení	89,00 Kč
nepřevzatý přeplatek z r.2012	422,00 Kč
bankovní úroky	209,73 Kč
příjmy z pronájmu (pronájem části terasy; poplatek za umístění antény Družstvo EUROSIGNAL)	9 000,00 Kč
příjmy do FO celkem	970 413,73 Kč
Čerpání z FO za rok 2019	
bankovní poplatky	3 210,00 Kč
celkem čerpáno	3 210,00 Kč
Rekapitulace	
Počáteční zůstatek	2 252 525,80 Kč
Celkem příjmy	970 413,73 Kč
Celkem výdaje	- 3 210,00 Kč
Zůstatek FO k 31.12.2019	3 219 729,53 Kč

Společenství mělo v roce 2019 příjmy z úroků z běžného účtu ve výši **209,73 Kč**, příjmy z pronájmu části terasy (spojovací chodbička mezi soukromými terasami) ve výši **3.000,- Kč**, příjem od družstva Eurosignal za umístění střešní antény v celkové výši **6.000,- Kč**. Tyto příjmy jsou v souladu s rozhodnutím shromáždění vlastníků jednotek ze dne 24. 11. 2011 příjmem do fondu oprav.

FOND OPRAV PRAČKY	
Zůstatek fondu k 31.12.2018	111 734,42 Kč
amortizace	23 607,16 Kč
Příjem do fondu/vybraný amort. poplatek od uživatelů	23 607,16 Kč
Čerpáno za rok 2019	
pořízení nových praček a sušiček (3 ks)	42 470,00 Kč
vybudování nového pračkového boxu	52 555,00 Kč
servisy, opravy praček a sušiček	12 303,00 Kč
celkem čerpáno	107 328,00 Kč
Rekapitulace	
Počáteční zůstatek	111 734,42 Kč
Celkem příjmy	23 607,16 Kč
Celkem výdaje	- 107 328,00 Kč
Zůstatek fondu k 31.12.2019	<u>28 013,58 Kč</u>

2. Bankovní účet

Naše SVJ má veden účet u banky UnicreditBank, pobočka Náměstí republiky a využívá její produkt zaměřený na SVJ konto DOMOV, s výhodnými podmínkami:

- vedení účtu 190,- Kč/měsíc, měsíční výpis 50,- Kč
- příchozí/odchozí platby 0,- Kč

Úhrady z účtu SVJ probíhají v rámci několikastupňové kontroly. Faktury a doklady přijímá a jejich správnost kontroluje správce, následně je předkládá k potvrzení oprávněnosti předsedkyni výboru a jednomu členu výboru. Doklady následně v pravidelných intervalech přejímá účetní SVJ, který je zavádí do účetnictví a zadává příkazy k jejich úhradě. Příkazy k úhradě musí být následně autorizovány předsedou výboru.

3. Pohledávky za vlastníky jednotek

STAV POHLEDÁVEK ZA VLASTNÍKY

k 31. 12. 2019

-47 321,00 Kč

Pohledávky jsou průběžně upomínány správcem. Upomínány jsou především pohledávky nad 5 tis. Kč. V případě neúspěchu s upomínáním správce je pohledávka po projednání a odsouhlasení výborem předávána k vymáhání advokátovi, který rovněž nejprve zašle

dlužníkovi výzvu k úhradě a následně podává žalobu k soudu. Veškeré náklady na zastupování SVJ advokátem jdou k tíži dlužníkům.

Díky pravidelnému upomínání jsou pohledávky za vlastníky dlouhodobě zcela minimální.

4. Výbor SVJ

Výbor byl původně zvolen jako devítičlenný, od roku 2015 je konstantně čtyřčlenný, s pětiletým funkčním obdobím.

Na shromáždění vlastníků jednotek dne 18. 6. 2015 došlo ke zvolení členů výboru Mgr. Lucie Kindlmannové (vykonává funkci předsedy), Ing. Vojtěcha Krále (vykonává funkci místopředsedy), Mgr. Barbory Augustové a Milana Ivaniče, a to s účinností od 9. 9. 2015, na další pětileté funkční období.

Funkční období těchto členů končí k 9. 9. 2020 a na shromáždění je nutné zvolit nový výbor.

Výbor se pravidelně schází k projednání potřebných záležitostí, schůze výboru trvají zpravidla 3 hodiny, množství času zabere příprava podkladů pro jednotlivé schůze. Jednodušší záležitosti jsou projednávány elektronicky. Činnost výboru dále zahrnuje kontrolu dodavatelů a průběžnou revizi dodavatelských smluv, účasti na jednáních s dodavateli či s jinými smluvními partnery, vyjednávání co nejvhodnějších podmínek pro SVJ nebo nalezení vhodnějších dodavatelů/smluvních partnerů, dále jednání na úřadech, např. s MěÚ odborem životního prostředí, Správou nemovitého majetku, Stavebním úřadem, Správou komunikací, Odborem dopravy, Katastrálním úřadem, Památkovým úřadem nebo s Cizineckou policií, Městskou policií, Státní policií a jinými dotčenými úřady, a v neposlední řadě s odborníky za účelem vyhotovení posudků a odborných stanovisek pro potřeby řešení aktuálního stavu stavebních částí domu a samozřejmě s projektanty a stavebními firmami ohledně plánovaných oprav a rekonstrukcí.

Výborem nebyly nárokovány v předešlém období žádné náklady související s výkonem jejich činnosti (jízdné, náklady na telefon apod.). Byly vypláceny pouze odměny za výkon činnosti v souladu s rozhodnutím Shromáždění ze dne 13. 9. 2010, které po odečtení všech zákonných odvodů činí 1.811,- Kč pro jednoho člena měsíčně.

5. Smluvní vztahy – trvajících i vypovězené

5.1. Správce

Pan Vojtěch Falada vykonává činnost správce budovy, s účinností od 1. 4. 2011, za odměnu ve výši 140,- Kč/jednotka. Stávající činnost správce je výborem hodnocena jako nadstandardní. Správce vykonává tzv. aktivní a technickou správu, řeší veškeré potřebné záležitosti týkající se bytového domu, jedná na úřadech a se smluvními partnery. Provádí kontrolní a školící činnost. Přináší úspory SVJ tím, že přednostně řeší potřeby domu vlastními silami, bez nutnosti využívat služeb externích dodavatelů.

Pro pohodlí obyvatel domu jsou zřízeny v provozní místnosti v přízemí Rezidence Expo úřední hodiny správce, a to v pondělí a ve středu od 18,00 do 20,00 hod.

Kontakt na správce, který hovoří anglicky, prosíme, předejte i nájemníkům cizincům, aby se na něj mohli v případě oprávněných požadavků obrátit (mr. Vojtech Falada, cell.: +420 721 441 643, spravce@rezidenceexpo.eu).

Opravy a práce v domě řeší správce v rámci svých možností přednostně sám, mimo činnosti s nutností zvláštního osvědčení, či odbornosti (revize, elektro práce apod.). Teprve pokud tuto činnost není z jeho strany možné provést, zpracovává a vyhodnocuje poptávková řízení a předkládá a doporučuje výboru ke schválení nejvhodnější nabídky. Úspora se výrazně

projevuje i nadále při časově náročnějších činnostech jako jsou např. čištění koberců (500m²), dlažby před domem, nátěry a ošetření střešní terasy (400 m²), údržba praček, sušiček, výrobniku ledu atd. SVJ hradí pouze materiál a jeho dopravu a pořízení či zapůjčení potřebných pomůcek. V součinnosti s oprávněnými osobami správce zajišťuje pravidelné revize hromosvodu, hydrantů, hasicích přístrojů, požárních uzávěrů, tzn. protipožárních dělících konstrukcí (stěny, okna, dveře, požární klapky), požárního odvětrávání a záložního zdroje. Správce v rámci svých činností dále převzal provádění odečtů teplé a studené vody a obsluhu regulační stanice. Zrušením původního smluvního vztahu se společností Termonta vznikla SVJ úspora ve výši 3 600,- Kč s DPH/měsíc. Rovněž dílčí nedostatky řeší správce samostatně.

Správce vede Seznam osob přihlášených k pobytu v domě členy SVJ na základě podaných formulářů.

Správce v rámci příprav podkladů pro tuto zprávu, podílením se na její tvorbě a distribuci vyúčtování roku 2019 vlastníkům, splnil povinnost vyplývající ze Stanov SVJ, a to konkrétně povinnost předložit jednou ročně Shromáždění zprávu o činnosti správce, zejména o finančním hospodaření, o stavu finančních prostředků každého vlastníka jednotky a o stavu společných částí domu, jakož i o jiných významných skutečnostech.

Správce spravuje webové stránky společenství, zajišťuje jejich prostřednictvím rychlý přenos informací členům SVJ a obyvatelům domu.

5.2. Účetnictví

AUSTIS-REAL s.r.o., Sokolovská 53/119, 180 00 Praha 8. Tato společnost vykonává služby účetnictví pro naše SVJ od 1. 1. 2014. Zpracovává účetnictví SVJ, včetně evidence předpisů a plateb vlastníků a ročních vyúčtování, od ledna 2014. Odměna činí 73,- Kč/jednotka/měsíc. Jedná se dosud o nejlevnější a nejefektivnější správu účetní agendy (např. odměna předchozí účetní firmy v roce 2013 činila 100,- Kč/jednotka/měsíc). Spolupráce s touto společností po prvních letech „zácviku“ již probíhá zcela hladce a automatizovaně.

5.3. Výtahy

Servis výtahů původně zajišťovala společnost ThyssenKrupp Výtahy, s.r.o. V důsledku vysoké ceny a nespokojenosti se službami poskytovanými touto společností, byla spolupráce s touto společností ke dni 30. 6. 2015 ukončena a s účinností od 1. 7. 2015 byla uzavřena smlouva se společností Schindler CZ, a.s., za cenu 12.869,- Kč/čtvrtletí. Bohužel i služby této firmy se v poslední době zhoršily (předražování cenových nabídek na opravy výtahů a dodávky již nefunkčních dílů, neefektivní komunikace se servisním střediskem, nepřijatelné dodací lhůty, neochota řešit problémy proaktivně) a proto bylo nutné v roce 2020 opět přistoupit ke změně servisní organizace. Jako nejvýhodnější byla vyhodnocena nabídka společnosti **Výtahy Holý, s.r.o., za cenu 10.890,- Kč vč. DPH / čtvrtletí, se kterou je uzavřena smlouva od 1. 7. 2020.** V ceně je obsaženo 20 hod běžné údržby měsíčně, obdobně jako u smlouvy s Schindler CZ. Smlouva je uzavřena na dobu neurčitou s výpovědní lhůtou 3 měsíce.

V roce 2017 byla provedena **výměna lan v obou osobních výtazích, za cenu 109.597,36 Kč a 105.494,16 Kč.** K výměně lan bylo přistoupeno na základě závěrů znaleckého posudku Ing. Josefa Doležala ze dne 27. 7. 2017, dle kterého již nebylo možné s ohledem na jejich stav garantovat další bezvadný provoz osobních výtahů.

V roce 2018, kdy musela být provedena **výměna vázícího zařízení u obou osobních výtahů v celkové ceně cca 90.000,- Kč a výměna motoru pohonu dveří u nákladního výtahu v ceně cca 50.000,- Kč.**

V roce 2019 proběhla z důvodu poruchy **výměna frekvenčního měniče nákladního výtahu v ceně 108.914,20 Kč.** Porucha byla řešena jako pojistná událost, plnění pojišťovny činilo 98.023,- Kč.

V druhé polovině roku 2019 bylo nutné z důvodu opotřebení přistoupit k **výměně motoru pravého osobního výtahu, za cenu 215.303,77 Kč.**

V brzké době je nutné počítat s výměnou motoru rovněž u prostředního, osobního výtahu.

Bohužel provoz výtahů je v našem domě velmi frekventovaný a jednotlivé komponenty jsou opotřebovávány rychleji, než je obvyklé v klasických panelových domech. Nezřídka jsou porušovány bezpečnostní váhové limity, do kabiny vstupuje nadměrný počet lidí, v důsledku čehož dochází k většímu opotřebení a k poškozování dílčích komponentů.

Opakovaně žádáme uživatele domu, aby neničili štítky ve výtazích! Nachází se na nich důležité telefonní číslo na servisní linku v případě poruchy a v případě absence štítku může být uložena pokuta! Důrazně žádáme o dodržování váhového limitu, jeho překročení je příčinou většiny případů zaseknutí osobních výtahů! Dále Vás prosíme o udržování pořádku ve výtazích a o jejich hospodárné využívání a neblokování.

Vnější kabinové dveře otevírejte až v okamžiku, kdy výtah zcela zastaví a otevřou se úplně dveře vnitřní. V opačném případě dochází ke zbytečným poruchám výtahu.

5.4. Pražská teplárenská, Pražské vodovody a kanalizace – dodavatelé médií

Smlouvy s výše uvedenými subjekty zůstaly beze změn. U těchto subjektů není žádný prostor pro úpravu, slevu z ceníkových cen. Se společností Pražská teplárenská a.s. byla v roce 2014 projednána a odsouhlasena úhrada za zabránění plochy výměníkové stanice (90m²), a to jak zpětně od r. 2010, tak do budoucna. Na základě této dohody se Pražská teplárenská podílí každý rok v rozsahu 1,42% na všech nákladech na opravu, údržbu, úklid a ostrahu společných částí domu. Uhrazený podíl na těchto nákladech je účtován jako příjem do fondu oprav. V roce 2016 Pražská teplárenská uhradila 55.479,- Kč vztahující se k období 2010-2012, 30.509,- Kč vztahující se k období 2013, 25.872,- Kč vztahující se k období 2014, 23.458,- Kč vztahující se k období 2015, v roce 2017 uhradila 57.143,- Kč vztahující se k období 2016, z toho 34.572,- Kč připadá na rekonstrukci sklepa, v roce 2018 uhradila 57.947,- Kč vztahující se k období 2017, z toho 22.249,- Kč připadá na rekonstrukci sklepa, v roce 2019 uhradila 27.695,- Kč a v roce 2020 uhradila 36.201,- Kč. Tyto náhrady účtovány do fondu oprav.

5.5. Recepce, ostraha, úklid

Služby recepce, ostrahy a úklidu zajišťovala od roku 2011 společnost SANY GUARD, s.r.o. Vzhledem k dlouhodobé nespokojenosti s kvalitou služeb recepce byla smlouva s touto společností v prosinci roku 2016 vypovězena a ukončena k 31. 3. 2017.

Od 1. 4. 2017 poskytuje tyto služby společnost "Komplexní služby věřitelům" s.r.o.

Výběrové řízení probíhalo několik měsíců, v jeho rámci byly osloveny všechny větší firmy poskytující recepční služby a ostrahu bytových domů v rámci Prahy:

Dodavatel	varianty	Recepce	Úklid	Celkem s DPH
Rossy service a.s.	recepce 24h.	165 630 Kč	18 506 Kč	184 135 Kč
	recepce 6-22, ostraha 22-6	157 363 Kč	18 506 Kč	175 869 Kč
Mark2 Corporation Czech a.s.	ne-OZP	159 430 Kč	nenabízí	159 430 Kč
G4S Secure Solutions (CZ), a.s., úklid zajišťuje ATALIAN	recepce OZP + úklid	100 696 Kč	20 074 Kč	120 770 Kč
	recepce + úklid	131 176 Kč	20 074 Kč	151 250 Kč
SECURITAS ČR s.r.o.	ne-OZP	154 565 Kč	21 877 Kč	176 442 Kč
D.I.SEVEN, a.s.	možno OZP	108 900 Kč	25 168 Kč	134 068 Kč
KSV	ne-OZP (s možností)	102 463 Kč	18 773 Kč	121 236 Kč
ISS Facility Services s.r.o	Neposkytují služby pro BD			

ATALIAN CZ S.R.O.	Viz nabídka G4S			
AB Facility a.s.	Nabídka nedodána			

Společnost "Komplexní služby věřitelům" s.r.o. (KSV) byla vybrána na základě ceny, referencí z jiných bytových domů, osobního setkání s jejími představiteli a mj. i s ohledem na skutečnost, že s poskytováním obdobných služeb má letitou praxi.

Od ledna 2019 bylo se zástupci KSV schváleno **navýšení ceny za recepci na 151,25 Kč vč. DPH / hod**, a to s ohledem na meziroční zvýšení minimální mzdy a celkových mzdových nákladů. Současně bylo po dohodě ukončeno s účinností od února 2019 poskytování úklidových služeb.

Od ledna 2020 bylo se zástupci KSV schváleno **navýšení ceny za recepci na 158,51 Kč vč. DPH / hod**, taktéž z důvodu meziročního zvýšení minimální mzdy a mzdových nákladů.

Recepce a s tím spojená ostraha domu a další služby zajišťované výlučně recepcí byla jednou ze základních koncepcí provozu znovu zrekonstruované budovy Expa, prezentované jako luxusní rezidence. Shromážděním vlastníků dne 6. 9. 2010 byl v rámci schválení Pravidel pro provoz společných částí domu deklarován souhlas vlastníků s provozem recepce, a to v rozsahu 24 hod denně. Primární povinností pracovníků recepce je zajištění provozu recepce, ostraha domu, provozu a chodu domu v souladu se schválenými pravidly, provozními řády a domovním řádem, ochrana společného vybavení, zajištění bezpečnosti v domě, zajišťování zápůjčky společného vybavení domu. Dále zajišťují denní údržbu prostorů před domem – odstraňování naléтанého odpadu, zalévání záhonů, atp. Recepce neslouží k zajišťování osobních či podnikatelských aktivit uživatelů domu.

Úklid domu je od února 2019 zajišťován externí firmou Pelicane Cleaning, která vzešla z výběrového řízení jako nejvhodnější, a to za cenu 22.550,- Kč měsíčně.

Úklid domu je prováděn v současné době 5 dní v týdnu, dle přesného rozpisu místa a četnosti prací. Mimořádné úklidy jsou ze strany SVJ hrazeny jako vícenásobky. V případě, že je zjištěn původce znečištění vyžadujícího mimořádný úklid, je úhrada nákladů za takový úklid požadována po původci znečištění.

6. Majetek SVJ

K pořízení původního zařízení a společného vybavení došlo v roce 2010. Pořizovatelem byl prodejce bytových a nebytových jednotek. Toto vybavení je uvedeno v kupních smlouvách mezi Pražskou správou nemovitostí, spol. s r.o. a prvním vlastníkem bytové, nebo nebytové jednotky. Tento majetek SVJ pouze eviduje, není zahrnut v účetnictví.

pořizovací cena:

VÝROBNÍK LEDU	15 600,00
SVĚTLO ZÁVĚSNÉ	20 662,00
KŘESLA - 2 kusy	51 264,00
VÁZA bílá plastová	8 564,00
KVĚTINÁČ stříbrný se samorostem	15 500,00
VYBAVENÍ POSILOVNY	117 381,00
PRAČKY 5 kusů	36 806,00
SUŠIČKY 5 kusů	40 650,00

K dnešnímu dni bylo vyřazeno:

SUŠIČKY 5 ks

PRAČKA 5 KS

MASÁŽNÍ LEHÁTKO

(zničeno při povodni v květnu 2013)

VÍŘIVKA

(po dlouhodobém vyřazení z provozu v roce 2018 zlikvidována)

K dnešnímu dni byla pořízena tato nová zařízení, jako náhrada za vyřazené kusy:

SUŠIČKY 5 ks, PRAČKY 5 KS, pořízené z prostředků z fondu oprav praček

Fitness stroje:

Eliptický trenažér inSPORTline Oregon 15.390,- Kč

Veslařský trenažér inSPORTline River 26.489,- Kč

Nábytek na střešní terasu:

2 piknikové stoly, 2 lavice 14.299,- Kč

7. Pojištění domu

Majetek ve správě SVJ je kryt pojistnou smlouvou u České pojišťovny, a.s. **Cena ročního pojištění domu činila v roce 2018 celkem 71.280,-Kč.** Pojištění zahrnuje rovněž výhodnou výši spoluúčasti v rozsahu od 1 000,- do 5 000,- Kč pro případ škodných událostí.

V roce 2019 došlo k pojistné události – porucha frekvenčního měniče nákladního výtahu. Frekvenční měnič bylo nutné kompletně vyměnit, náklad činil 108.914,20,-Kč, plnění pojišťovny činilo 98.023,- Kč.

8. Bezpečnost v domě

8.1. Recepce, ostraha

V současné době služby recepce a ostrahy v domě vykonává společnost "Komplexní služby věřitelům" s.r.o. Jelikož je značné množství jednotek pronajímáno, ať za účelem dlouhodobého či krátkodobého pronájmu (zejména zahraničním turistům), je zajištění ostrahy domu a pořádku poměrně složité. Apelujeme proto na vlastníky jednotek, aby pečlivě zvážili, komu své jednotky pronajímají, a zejména aby zajistili dodržování povinností vyplývajících z platné právní úpravy, stanov a pravidel pro provoz domu i těmito osobami, a svoji ohlašovací povinnost za účelem evidence obyvatel domu společenstvím. Nenahlášené osoby nejsou oprávněny užívat společné zařízení domu (prádelna, fitness, výrobek ledu) a jsou oprávněny vstupovat na střešní terasu pouze v přítomnosti vlastníka jednotky nebo osoby řádně ohlášené, jako uživatel jednotky.

8.2. Zabezpečení vchodu

Dle stávajících pravidel jsou do domu vpuštěni členové SVJ, vlastníci a osoby nahlášené členy SVJ k pobytu v Rezidenci Expo a osoby, které vlastní klíč od vchodových dveří. Z venkovního telefonního panelu je možné volat do jednotlivých jednotek a z jednotky lze otevřít příchozí návštěvě dálkově domovním telefonem.

8.3. Telefonický portýr

V listopadu 2012 byl v Rezidenci Expo instalován telefonický portýr.

Pracovníci recepce komunikují s obyvateli jednotek prostřednictvím portýra. Zároveň portýr umožňuje obyvatelům domu komunikovat s recepcí prostřednictvím domovního telefonu umístěného v jednotce. Na přístroji jsou 2 tlačítka, jedno slouží pro otevření vstupních dveří v přízemí, druhé slouží pro kontakt s recepcí.

V případě nefunkčnosti kontaktujte správce, který ve spolupráci s Vámi může objednat naši stálou servisní firmu. Poruchy na bytovém přístroji jsou nákladem jednotky, poruchy ve společných částech domu jsou nákladem SVJ.

8.4. Kamerový systém

Kamerový systém umožňuje souběžné monitorování všech zabraných prostor pracovníkem recepce, za účelem zamezení vzniku škod na společném majetku, zvýšení bezpečnosti v domě, zamezení znečišťování společných prostor, vandalismu a krádeží. Slouží především jako preventivní prvek ochrany majetku a bezpečnosti v domě. Pracovník recepce nahlíží na momentální stav monitorovaných prostor, není mu umožněno záznam přehrávat či jej stahovat. Záznam z kamer je automaticky nahráván do zařízení, které je uzamčeno, starý záznam je přehráván po zaplnění kapacity nahrávacího zařízení. Klíče k zařízení jsou zapečetěny. Přístup k zařízení má v odůvodněných případech správce domu, za přítomnosti min. 2 členů výboru. Stažení dat v odůvodněných případech byla provedena na základě požadavku Městské policie a Policie ČR.

Provoz kamerového systému byl dne 10. 12. 2012 řádně registrován u Úřadu na ochranu osobních údajů.

9. Provozní záležitosti, technický stav domu a společného vybavení

S technickým stavem domu, vad domu atd. se mohou vlastníci seznámit v úředních hodinách správce v rámci zpráv, posudků a stanovisek zpracovaných Ing. Filipem Fritscherem a dalšími znalci a odbornými osobami. Tyto podklady byly zadány a zpracovány v rámci „reklamačního postupu vůči prodejci jednotek“ nebo v rámci plánovaných rekonstrukcí některých částí domu. Veškeré podklady jsou uloženy u správce domu a jsou připraveny pro vlastníky k nahlédnutí.

9.1. Zřízení nového pračkového boxu

Počátkem roku 2019 byl z prostředků naspořených ve fondu praček zřízen v prostorách prádelny nový pračkový box s další pračkou a sušičkou. Celkové náklady činily:

Stavební práce	52.555,- Kč
Pračka	11.990,- Kč
Sušička	13.990,- Kč

9.2. Výměna vodoměrů

Počátkem roku 2019 proběhla pravidelná výměna bytových vodoměrů na teplou a studenou vodu, a to z důvodu končící lhůty ověření správnosti měření předešlých měřidel. Náklady na výměnu měřidel činily 966,- Kč/ks a byly vlastníkům účtovány spolu s běžným ročním vyúčtováním za rok 2019.

Další výměnu vodoměrů bude nutné provést za 5 let, tj. během roku 2024.

9.3. Výměna měřidel tepla - RTN

V roce 2019 skončila smlouva na pronájem bytových měřidel na dodávku tepla – RTN. Stávající měřidla stále měří bez závad, pravidelně jejich funkčnost ověřujeme u společnosti

ISTA, která odečty těchto měřidel zajišťuje. Výbor jinak ve spolupráci se správcem průběžně zajišťuje nabídky pro dodávku nových RTN na další období. Jakmile skončí funkčnost stávajících měřidel, bude třeba po výběru nevhodnější nabídky realizovat výměnu i těchto měřidel, o čemž budete včas informováni.

9.4. Fasáda

Budova Residence Expo byla developerem Pražská zpráva nemovitostí, s.r.o. po rekonstrukci rozprodána v roce 2010 jednotlivým vlastníkům jednotek. Obvodový plášť budovy Residence Expo neprošel při opravách domu v letech 2008-2010 kompletní rekonstrukcí, jak prodejce inzeroval a „fasáda“ domu je tak ve stavu neuspokojivém a vyžadujícím do budoucna komplexní opravu. Situace je komplikovaná skutečností, že dům je technickou památkou, dále materiálovou skladbou, mimo jiné s obsahem azbestu, a rovněž unikátností provedení - jedná se o zavěšený lehký obvodový plášť. Všechny tyto okolnosti bohužel případnou rekonstrukci značně prodražují a zužují možnosti výběru případného zhotovitele generální opravy, s garancí dostatečné odbornosti. Lze očekávat náklady v desítkách milionů korun.

Vzhledem k tomu, že v prvních letech byly průběžně evidovány případy zatékání fasádou, vlhnutí stěn a tvorba plísní (zpravidla v závislosti na klimatických podmínkách), byly postupně zajišťovány ze strany SVJ alespoň dílčí opravy „fasády“. Zejména probíhala pravidelná kontrola exponovaných míst a tmelení spár, díky nimž se daří udržet fasádu ve funkčním stavu a eliminovat zatékání do bytů a vlhnutí vnitřních stěn.

Se stavem a rozsahem zatékání a řešení, nejprve formou nevyslyšené reklamace, a nyní již ve fázi příprav oprav ze strany SVJ jsou vlastníci průběžně informováni. U správce domu lze po předchozí domluvě nahlédnout do jednotlivých zpráv, podkladů a průzkumů, které byly dosud provedeny.

V roce 2015 byl společností **Balance CZ, s.r.o. zpracován Stavebně - technický průzkum opláštění fasády bytového domu Molákova 577/34 – EXPO**, který vychází z dosud dostupných zpráv a podkladů, vlastního průzkumu a sond do opláštění. Z tohoto průzkumu vyplývají varianty možných řešení a návrh výsledné vhodné varianty v závěru průzkumu:

„Z provedených sond, prohlídek a hodnocení nálezů lze ne úplně jednoznačně doporučit variantu A, představující zásah do opláštění objektu z vnějšího líce stavby. Jedná se především o variantu respektující provoz objektu – není nutné vstupovat do bytů. Práce by probíhaly z rámových lešeňových konstrukcí. Bohužel nelze předpokládat provedení demontáže obkladových desek bez jejich destrukce (lokálně jsou prolepené pomocí tmelů a dokotvované dle aktuální potřeby v rámci dílčích oprav). Rovněž kontrola, oprava, PKO stávajících akcí nelze provést bez zajištění přístupu demontáží obkladu fasády.

Pro všechny uvedené varianty platí požadavek projekční přípravy včetně získání souhlasných vyjádření OOSS. Zde lze očekávat, že např. PÚPP nebude souhlasit s jiným, než původně pohledově identickým provedením obkladu fasády. Tepelně-technické úpravy opláštění lze provést v návaznosti na vyhodnocení ekonomické výhodnosti takového zásahu (náklady vs. úspora). Primárním požadavkem je zajištění provozní spolehlivosti vnějšího fasádního obkladu, tedy dotěsnění pláště proti vnikání srážkové vody a eliminace tepelných mostů.“

Jako vhodný zhotovitel byla doporučena společnost Skanska a.s., jejíž divizi LOP se zaměřuje na komplexní dodávky lehkých obvodových plášťů, přičemž používají standardizované nebo individuálně vyvinuté profily. S touto tedy bylo vstoupeno do jednání za účelem posouzení vhodného způsobu rekonstrukce, jejího nacenění a případné přípravy projektu. Od února do dubna 2016 probíhaly prohlídky v Rezidenci Expo a předávání potřebných podkladů. V současné době je k dispozici odhad celkové ceny za výměnu lehkého obvodového pláště od společnosti Skanska ve výši téměř 54 milionů Kč.

V roce **2018** byl zajištěn stavebně technický **průzkum ke stavu kotvení zavěšené části fasády k nosné konstrukci pracovníky Kloknerova ústavu ČVÚT v Praze**. Průzkum byl

proveden v říjnu 2018, a to na dvou místech, na západní fasádě domu v úrovni 6. NP a na východní fasádě domu v úrovni 2. NP. Závěr zprávy: „Na základě provedených průzkumných prací lze konstatovat, že nosná konstrukce fasádního systému nevykazuje významné oslabení vlivem koroze, i když stopy koroze jsou zjištěny. Jako závažné lze hodnotit zjištění, že na vnitřním povrchu kondenzuje voda. Zjevně se jedná o kondenzaci vodních par, prostupujících z interiéru objektu, rovněž se může jednat o vodu srážkovou, proniknuvší k tepelné izolaci a postupně se odpařující. V každém případě zde vzniká korozně příznivé prostředí, které může urychlit nejen degradaci samotné tepelné izolace, ale i urychlit korozi nosných prvků fasádního systému. ... aktuálně nehrozí destrukce fasádního systému...“

Celá zpráva je k dispozici k nahlédnutí u správce domu.

V rámci průvodního dopisu k vyúčtování v dubnu 2020 jste byli (opětovně) vyzváni k nahlášení případného zatékání fasádním pláštěm. K dnešnímu datu byly oznámeny 3 místa zatékání, z nichž 2 jsou malého rozsahu, a jedno většího rozsahu. Opravy proběhnou za ideálního počasí během července – srpna 2020. V průběhu předešlého roku nebyly žádné případy zatečení fasádou či výskyt plísní v důsledku netěsnosti fasády evidovány.

9.5. Popelnicové stání

Popelnice pro komunální odpad našeho domu byly několik let umístěny naproti domu vedle nádob na tříděný odpad. Proti tomuto umístění byly v roce 2015 vzneseny námitky ze strany příslušného orgánu životního prostředí. Následně byla vyjednána možnost zřídit popelnicové stání na pozemku Městské části Praha 8 před domem po jeho levé části. Zde bylo v létě 2016 zbudováno popelnicové stání pro 2 popelnice určené pro dům a 1 popelnici pro pizzerii. Na pronájem je s Městskou částí uzavřena nájemní smlouva za nájemné 3.000,- Kč/rok, přičemž pizzerie se 1/3 podílí jak na nákladech na zřízení popelnicového stání, tak na nájemném. **Podmínkou trvání nájemní smlouvy je udržování pořádku v okolí popelnicového stání, neodkládejte tedy odpadky mimo popelnicové nádoby. Do popelnic patří pouze komunální odpad, v případě odpadu větších rozměrů zajistěte odvoz do sběrného dvora.** V případě zjištění nepořádku kontaktujte správce, aby zajistil úklid.

Na základě stížností z řad obyvatel sídliště bylo SVJ na jaře 2017 vyzváno Městskou částí Praha 8 k zabezpečení popelnicového stání. Jednotlivé varianty řešení byly projednány s vlastníky jednotek přítomných na loňském shromáždění a všeobecně byl vysloven konsenzus s vybudováním klecového, uzamčeného oplocení, jako mají i další domy v okolí. Klecové oplocení bylo pořízeno na základě výběrového řízení a instalováno na podzim 2017.

Pro komunální odpad domu slouží **prostřední a pravá popelnice, klíče jsou totožné s klíči od vstupních dveří do domu.** Svoz odpadu je zajištěn 4x týdně. Odemykání popelnic přímo svozem je zpoplatněno, zpřístupnění popelnic před svozem a jejich opětovné zamčení po provedení svozu tedy zabezpečují pracovníci recepce. Po cca půl ročním provozu můžeme s potěšením konstatovat, že stav popelnicového stání se výrazně zlepšil, kolem našich popelnic se nehromadí odpadky a nepořádek, popelnice nebývají přeplněné.

9.6. Průkaz energetické náročnosti budovy

PENB byl zpracován společností DEKPROJEKT s.r.o. v září 2014. Do dokumentu je možné nahlédnout v úředních hodinách správce, případný opis je k dispozici po předchozí domluvě oproti úhradě nákladů na kopírování.

9.7. STA

V září 2014 proběhla modernizace systému společné televizní antény, která nyní umožňuje příjem neomezeného množství kanálů vysílaného v DVB-T2.

9.8. Doména. Webové stránky, prezentace domu, diskusní fórum

Jsme majiteli domény **www.rezidenceexpo.eu**. Na webových stránkách našeho domu naleznete veškeré potřebné provozní informace, aktuality, a také kontaktní údaje na recepci a správce SVJ. Na stránkách najdete v sekci Provozní záležitosti platný Domovní řád, vč. Provozních řádů jednotlivých společných prostor a zařízení, a také formulář pro přihlášení vašich nájemníků k pobytu v domě.

Věříme, že stránky jsou také cenným zdrojem informací o našem domě, aktuálním dění, včetně jeho zajímavé historie, i zajímavostí z nejbližšího okolí domu. Nabízíme vám na webových stránkách zdarma využití sekce Inzerce. Inzeráty zasílejte správci na e-mail **spravce@rezidenceexpo.eu**. Věnujte prosím těmto stránkám pravidelně pozornost, a prosíme, předejte informaci o jejich existenci i svým nájemníkům. Přispějete tak ke klidnému soužití v našem domě a tím i udržení vysokého standardu bydlení.

9.9. Systém zápůjček praček a sušiček

Vlastníci jednotek a obyvatelé řádně nahlášení prostřednictvím přihlašovacího formuláře u správce mají možnost si zapůjčit pro osobní potřebu pračky a sušičky, které jsou umístěny v prostoru fitness, v přízemí domu. Podmínkou zapůjčení je **složení vratné zálohy 500,- Kč, která se vrací v případě řádného vrácení zařízení**. Zapůjčení je možné na maximálně 24 hodin. Vzhledem k poměrně velkému zájmu o zapůjčení doporučujeme provést rezervaci u pracovníků recepce. Při předání a převzetí zařízení se zapisují a podpisem uživatele stvrzují počáteční a koncové stavy elektroměru a vodoměru, přičemž náklady na používání zařízení se zúčtují při každoročním vyúčtování. V závislosti na výši spotřeby elektrické energie se připočítává amortizační poplatek, kterým se následně hradí pořízení nových zařízení, či oprava stávajících. Náklady na použití praček a sušiček hradí pouze uživatelé, kteří těchto zařízení využívají.

9.10. Kolárna

Konstatujeme, že prostor kolárny je vzhledem k malé šířce nevhodný pro uskladnění více kusů kol a technicky nelze tuto situaci vhodně řešit. Na základě četných dotazů obyvatel domu sdělujeme, že SVJ nevlastní žádné další prostory pro uskladnění kol, kočárků apod. Pro tyto účely není možné s ohledem na požární předpisy využívat společné prostory, chodby, schodiště apod. V rámci snahy o zkvalitnění a zkapacitnění prostoru kolárny byla v letošním roce popptána instalace nástěnných držáků na jízdní kola. Z návrhu vyplynulo, že při dodržení ideální vzdálenosti mezi držáky nedojde k navýšení kapacity prostoru, maximální počet jízdních kol by zůstal stejný. Vzhledem k nákladu na instalaci držáků ve výši cca 28.000,-Kč nebylo k realizaci přistoupeno. Jakékoli řešení musí vždy splňovat bezpečnostní požadavky tak, aby nedošlo ke zranění uživatelů kolárny.

9.11. Fitcentrum

V roce 2018 došlo k vyřazení již nefunkčního rotopedu a stepperu, a místo nich byly pořízeny nové stroje – eliptický trenažér a veslařský trenažér. Žádáme všechny uživatele, aby se ke strojům chovaly ohleduplně a dodržovaly pokyny k jejich užívání a základní hygienická opatření.

Menší vybavení Fitcentra je nadále vydáváno recepčním oproti podpisu uživatelům – osobám řádně přihlášeným vlastníkem jednotky k pobytu v domě v seznamu, a to prostřednictvím předepsaného formuláře, pro prevenci krádeže.

9.12. Terasa

Provozní doba

Po - Pá v době od 6,30 - 22 hod; So - Ne v době od 8 - 22 hod

9.13. Opatření proti šíření nákazy koronavirem

Na základě doporučených postupů sdělených Hygienickou stanicí byla po dobu vyhlášeného nouzového stavu prováděna pravidelná desinfekce povrchů klik dveří, povrchů ve výtazích a dalších exponovaných ploch. Desinfekce byla prováděna několikrát denně lihovou desinfekcí. Dále bylo přistoupeno k provádění plošné desinfekce společných prostor desinfekčním roztokem formou rozstříku aerosolu, a to 2x měsíčně v měsících duben – květen 2020.

9.14. Vandalismus – ztráty, krádeže

Za dobu od roku 2010, kdy je v domě provozována nepřetržitá recepce a ostraha, nebylo v domě evidováno vloupání do bytu, ačkoliv v okolních domech k nim dochází. V roce 2016 byl zaznamenán pokus o vloupání do tří bytů v rámci jednoho víkendu, nicméně ke vniknutí do bytů nedošlo. V souvislosti s tím bylo ze strany výboru opětovně apelováno na uživatele domu, aby respektovali, že mezi povinnostmi recepčních nepatří otvírání domovních dveří, které si má každý otevřít vlastním klíčem a že recepční mají do domu vpustit pouze osoby, které zde bydlí. Následně bylo zcela upouštěno od dálkového otevírání dveří recepčními. Trvale je uzamčen zadní vchod do parku. Pro případ potřeby využití zadního vchodu jako nouzového východu je u dveří umístěn klíč pod sklíčkem. Žádné další pokusy o vloupání v domě nevidujeme.

V domě je volně, ve společných prostorách, uložena řada předmětů vysoké finanční hodnoty.

Konstatujeme, že přítomnost pracovníků recepce v nonstop režimu je s ohledem na zkušenosti předchozího období jednoznačně potřebná a že převážně díky této formě zabezpečení nedochází v domě ke krádežím, vloupáním atp.

9.15. Pořádek v domě

Jak bylo zmíněno výše, úklid domu je prováděn v současné době 5 dní v týdnu, dle přesného rozpisu místa a četnosti prací. Kvalita úklidu je pravidelně kontrolována členy výboru a správcem a v případě zjištěných nedostatků jsou tyto řešeny s vedoucími pracovníky úklidové firmy. Nedaří-li se zjednat patřičná náprava, je situace řešena výměnou konkrétních pracovníků úklidu a slevou z ceny za úklidové služby.

V případě nadměrného znečištění společných prostor konkrétními osobami, zajišťuje mimořádný úklid těchto prostor SVJ na jejich náklady, případě na náklad vlastníka jednotky, kterou užívají.

Upozorňujeme, že ve společných prostorách je zakázáno umísťovat nábytek, květiny nebo odkládat předměty omezující jejich užívání nebo bezpečný průchod, mimo odůvodněné případy schválené výborem společenství či správcem.

9.16. Kouření

Kouření a užívání otevřeného ohně ve společných částech domu, včetně venkovních, a společných zařízeních (mimo střešní terasu za podmínek uvedených v provozním řádu) a kouření z oken je zakázáno, za porušení je možné uložit pokutu 500,- Kč.

Prosím respektujte zákaz kouření z oken i okolo domu pod okny a neobtěžujte obyvatele domu cigaretovým dýmem a zápachem. Dále hrozí nebezpečné zaletění nedopalků do oken jiných bytů a jejich zahoření. Pro kouření před domem je z těchto důvodů určen prostor pod schody, kde je umístěn popelník. Pracovník recepce je povinen Vás v případě porušení zákazu kouření na toto upozornit a vykázat Vás mimo zóny zákazu. Dále Vás žádáme, abyste nedopalky neodhazovali do prostor záhonů či světlíků pod rošty a udržovali pořádek.

9.17. Společný venkovní prostor - záhony

Pracovníci recepce zajišťují v letním období pravidelnou zálivku záhonů před domem. Ze zdrojů SVJ jsou dále hrazeny sazenice rostlin. Ostatní celoroční údržbu záhonů provádí členové výroby za pomoci správce (výsadba, údržba, zazimování, ořezy, apod.).

SVJ nevyužívá služeb zahradnické firmy kromě celkové výsadby po rekonstrukci sklepa.

Do záhonů ani do kačírkového prostoru okolo nich prosím nevstupujte a nestoupejte na oplechování, dochází tím k jejich ničení. Do záhonů neodhazujte nedopalky ani žádný jiný odpad, k tomu slouží odpadkové koše.

9.18. Pronájem jednotek turistům

Dovolujeme si opětovně požádat vlastníky o zamezení pronájmu jednotek turistům. Dochází k rušení nočního klidu a obtěžování stálých obyvatel hlukem, nadměrnému užívání společného vybavení a prostor za účelem výdělečné, podnikatelské činnosti, k nadměrnému opotřebování společného majetku SVJ, společného vybavení, jako jsou výtahy, pračky, sušičky, fit centrum, střešní terasa včetně zázemí, pokusy využívání služeb recepce jako hotelové recepce apod.

Je nutné si uvědomit, že turisté mají na své dovolené zcela jiný režim, než stálí obyvatelé a svým chováním je obtěžují. Tito krátkodobí nájemníci navíc nemají ke společnému zařízení žádný vztah, nedbají na čistotu společných prostor ani na klid ostatních obyvatel. Zajistěte tedy prosím, aby vaše jednotky byly užívány v souladu s kolaudačním rozhodnutím, a to k bytovým účelům a především zajistěte dodržování platných Stanov SVJ a Domovního řádu nájemníky jednotek a zejména klid a pořádek v domě!

9.19. Pravidla a podmínky pronájmu ploch

Osobou pověřenou společenstvím jednáním ve věci pronájmu ploch a společných prostor budovy Molákova 577/34, Praha 8 za účelem reklamy atd. je: správce budovy, pan Vojtěch Falada, tel.: 721 441 643, spravce@rezidenceexpo.eu.

Všeobecné podmínky pronájmu: naleznete na: <http://www.rezidenceexpo.eu/provozni-zalezitosti/pronajmy>

Reklama na webových stránkách www.rezidenceexpo.eu/inzerce je zdarma pro všechny nájemce.

10. Zástavba v okolí domu

Aktuálně jsou v okolí domu řešeny tyto projekty:

➤ Administrativní budova Rohanské nábřeží

<http://www.geosan-group.cz/uploads/file/Zpravodaj-1-18.pdf>

Jedná se o již téměř dostavenou administrativní budovu na sever od našeho domu, za tramvajovou zastávkou, o rozměrech cca 100x25m, výška 33 m, s osmi nadzemními a třemi podzemními podlažními.

➤ Zástavba okolí stanice metra Invalidovna

Jde o projekt v bezprostřední blízkosti našeho domu, mělo by se jednat o dvě výškové administrativní budovy, jedna namísto stávající prodejny Albert, o výšce 39,72m, s 9-ti nadzemními podlažními a 4mi podzemními podlažními, a druhá místo stávajícího vestibulu do metra Invalidovna. Projekt zcela zastíní náš dům a výhledy z něj, zejména severozápadním

směrem, a naruší soukromí na střešní terase. Realizací takto velkého projektu dojde k dalšímu přílivu osob, k zahuštění dopravy, ke zhoršení situace s parkovacími místy (počet parkovacích míst zamýšlený v projektu je nedostatečný) a k celkovému zhoršení pohody bydlení. Výstavbou může dojít k ohrožení stability a stavební konstrukce našeho domu.

Projekt je nyní ve fázi řízení o vydání územního rozhodnutí, ve kterém se projednává zejména velikost a podoba projektu. Územní řízení bylo zahájeno na základě žádosti developera v roce 2014 a původně se týkalo obou budov. Vzhledem k bezprostřední blízkosti stavby našemu domu jsou všichni vlastníci jednotek účastníky tohoto územního řízení, i případně navazujícího stavebního řízení. Vzhledem k vysokému počtu účastníků nejsou jednotlivá rozhodnutí doručována každému účastníkovi zvlášť, ale pouze veřejně prostřednictvím úřední desky úřadu Městské části Praha 8. Pro další informace tedy sledujte on-line úřední desku, případně naše webové stránky, kde rovněž zveřejňujeme průběžné aktualizace.

Na základě již dříve uplatňovaných námitek vlastníky některých jednotek bylo územní řízení pozdrženo a projekt byl upraven tak, že předmětem aktuálního územního řízení je pouze budova namísto prodejny Albert.

V říjnu 2017 bylo stavebním úřadem zveřejněno oznámení o zahájení územního řízení "Zástavba okolí stanice metra Invalidovna" Praha 8, Karlín, Sokolovská, objekt O2 a dne 14. 11. 2017 proběhlo ústní jednání. Tohoto se někteří vlastníci osobně účastnili a zároveň byly k tomuto datu podány řadou vlastníků námítky (zejména pokud jde o velikost projektu), připravené ve spolupráci s advokátní kanceláří Dohnal & Bernard, s.r.o., která již v minulosti poskytovala právní pomoc okolním domům i v případě ostatních developerských projektů na Invalidovně a je s problematikou velmi dobře seznámena.

Na základě námitek účastníků byl developer vyzván k dodání některých dalších podkladů, s nimiž bylo možné se seznámit a vyjádřit se k nim do 18. 5. 2018. Vyjádření k podkladům rovněž bylo za některé vlastníky zajištěno AK Dohnal & Bernard, s.r.o.

Dne 19. 7. 2018 vydal stavební úřad ve věci územní rozhodnutí, kterým záměr v celém rozsahu (budova na místo stávajícího Alberta) schválil. Proti tomuto rozhodnutí byla podána některými vlastníky odvolání, o kterých dosud nebylo nadřízeným správním orgánem – magistrátem hlavního města Prahy rozhodnuto.

O dostupných informacích budete vždy informováni prostřednictvím našich webových stránek.

➤ **Rohan City**

<https://sekyragroup.cz/pages/developersky-projekt-praha8-rohan-city-1>

Do budoucna je developerem Sekyra Group, a.s. plánován velký projekt, který se má rozkládat na prostranství mezi komunikací Rohanské nábřeží a řekou Vltavou.

V na podzim roku 2020 plánuje developer zahájení výstavby v lokalitě naproti karlínské Invalidovně, a to dvěma bytovými domy, jež nabídnou 220 bytů, a doplní je 30 000 m² administrativních ploch ve dvou kancelářských budovách.

➤ **Nová Invalidovna**

<https://www.trigema.cz/media/243-prahu-promeni-inovativni-budova-nove-invalidovny-se-sochami-davida-cerneho/>

<https://www.trigema.cz/fragment/>

Má se jednat o rezidenční dům se 144 byty, situovaný naproti historické budově Invalidovna, na pozemku mezi tramvajovým pásem a hlavní silnicí Rohanské nábřeží. Se zahájením výstavby je počítáno v druhé polovině roku 2020.

➤ **Zástavba na místo sportoviště Čechie**

Aktuálně probíhá územní řízení pro stavbu „Bytové domy ČECHIE“, mělo by se jednat o 2 bytové domy se 7 až 10-ti nadzemními podlažími. Vlastníci jednotek v našem domě nejsou účastníci řízení, veřejnost však může podat do 26. 7. 2020 proti záměru písemně připomínky ke stavebnímu úřadu Městské části Praha 8.

<http://www.rezidenceexpo.eu/aktuality/oznameni-o-zahajeni-rizeni-stanoviska-bytove-domy-cechie>