

Zpráva výboru SVJ

Tato zpráva je vypracována jako materiál pro jednání shromáždění vlastníků konané dne 06.11.2019 v Modřanech. Zpráva zahrnuje výčet a stručný popis činností výboru od posledního shromáždění vlastníků dne 14.11.2018, do listopadu 2019 a stručné hodnocení stavu našeho SVJ, včetně návrhu potřebných činností a opatření pro další období.

Termín konání shromáždění a pozvánka

Letos se opět podařilo zajistit sál v KD Otava v termínu před koncem roku. Pozvánka na shromáždění včetně této zprávy byla vyvěšena na nástěnky ve vchodech a na webové stránky SVJ nejpozději dne 09.10.2019, tedy čtyři týdny před konáním shromáždění.

Hospodaření SVJ v roce 2018

Shromáždění vlastníků **obligatorně projednává zprávu o hospodaření SVJ za předchozí rok, tj. za rok 2018**, která bude přednesena v samostatném bodě. Hospodaření SVJ je podrobně popsáno ve standardních předepsaných dokladech, tj. roční účetní závěrka a výkaz položek nájemného (za celé SVJ). Tyto doklady jsou v originálech k dispozici u výboru SVJ a v dostatečném počtu kopií budou i přímo v místnosti shromáždění.

V souvislosti s hospodařením v roce 2018 musím zmínit **splacení úvěru 5,684 mil. Kč** na opravu střechy v roce 2016. Na konci roku 2018 nám zbývalo splatit 2,524 mil. Kč, na konci roku 2019 nám tedy bude zbývat uhradit již jen cca 1,3 mil. Kč, viz výpis z účtu úvěru ve zprávě o hospodaření. **Koncem roku 2019 budeme mít tedy úvěr již více než ze tří čtvrtin splacen.**

Kromě zprávy o hospodaření za rok 2018 výbor SVJ předkládá i **předběžnou stručnou aktuální zprávu o hospodaření s finančními prostředky v roce 2019:**

Ke konci srpna 2019 jsme měli na obou účtech SVJ celkem částku přes 600 tis. Kč. K tomu je potřeba dodat, že na přelomu roku 2018/19 jsme iniciovali vyplacení přeplatků z minulých období. Letos v létě samozřejmě SBD Pokrok vyplatil také přeplatky z vyúčtování za rok 2018. Na druhou stranu v letošním roce jsme neplánovali větší opravy, kromě povinných revizí, viz dále plán oprav. Pochopitelně do konce roku ještě nějaké prostředky na účtech SVJ přibudou. Ale to jsou záležitosti z letošního roku, který není účetně uzavřen.

I když minulá dvě shromáždění schválila zprávy výboru SVJ, ve kterých výbor SVJ po poradě s právníky navrhoval nevymáhat penále po firmě ProUrban za pozdní předání díla, po poradě s novým právníkem jsme dospěli k názoru, že je potřeba penále vymáhat, **což výbor SVJ učinil a nakonec firmu ProUrban letos na jaře zažaloval.** Po projednání této záležitosti soudem vás samozřejmě budeme dále informovat.

Reklamace na firmu Resado na pokládku lina ve vchodech jsme podali poprvé v dubnu 2018, v květnu 2018 firma skutečně provedla záruční opravy, ale jen částečně. Proto jsme naši reklamaci urgovali, ale bez úspěchu. Po minulém shromáždění, kde byla přednesena stížnost vlastníků na zvlněné (boulované) lino v přízemí domu 3327, jsme požádali soudního znalce o odborný posudek na kvalitu provedených prací, aby naše reklamace byla uznatelná. Soudní znalec souhlasil s naší dosavadní reklamací i s tím, že podlaha ve vchodu 3327 je skutečně nekvalitní a reklamovatelná. Proto jsme podali novou reklamaci na vady uvedené v odborném posudku. Vzhledem k tomu, že firma Resado letos v létě opravila opět jen část reklamovaných vad, objednal výbor SVJ opravu u jiné firmy (Podlahy Bím) a náklady bude po firmě Resado vymáhat. Jediné pozitivní na celé věci je to, že firma Resado letos alespoň přivařila schodové hrany k položenému linu.

Provedené opravy a akce v roce 2018

Výbor SVJ postupoval podle plánu oprav a záchovných činností schváleného minulým shromážděním vlastníků. Ten jsme museli dodržet, protože splácíme úvěr na střechu, viz dále. V roce 2018 byly v plánu kromě povinných revizí a kontrol jen povinné výměny poměrových měřičů tepla na radiátorech a vodoměrů. Tato výměna se s ohledem na plán firmy konala až začátkem roku 2019. Více o tom v samostatné zprávě. Při výměně byly ve 13 bytech zjištěny malé přístupové otvory k vodoměrům. Norma jasně hovoří o velikosti přístupového otvoru minimálně 60 x 60 cm a vodoměrech přímo za tímto otvorem. Firma Techem, která výměny prováděla, akceptuje i otvory 40 x 40 cm. Menší montážní otvory však ne. Podle platných předpisů může účtovat 300% z průměru v domě za nevyměněný vodoměr. A to nastane v lednu 2020, kdy by se odečítalo ze starých nevyměněných vodoměrů. Proto upozorňuji vlastníky, kteří ve svých bytech neumožnili výměnu vodoměrů, že to musejí učinit co nejdříve (tj. upravit velikost přístupových otvorů).

Plán oprav na rok 2020

Návrh plánu oprav na rok 2020 bude přednesen jako každoročně jako samostatný bod programu shromáždění a to včetně vyhodnocení oprav za rok 2018 a 2019, kde se prováděly jen nutné povinné revize (plyn, elektřina společných prostor) a výše uvedené akce.

Zatímco v roce 2018 byly v plánu opravy a revize v celkové výši **996 tis. Kč**, v roce 2019 to bylo jen za 210 tis. Kč a **v roce 2020 již jen za 173 tis. Kč**. V roce 2020 plánujeme provést vlastně jen revize a nutné opravy: - revize PHP a PO, kontrola dotažení svorek v rozvaděčích, ostatní drobné a neplánované opravy. Je tomu tak kvůli splácenému úvěru, viz dále.

Vize pro opravy do dalších let

V nadcházejícím období jeden a půl roku (tj. do poloviny roku 2021) musíme především splatit úvěr za opravu střechy, viz výše. Definitivně jej splatíme na jaře 2021.

Z výše uvedeného tedy plyne, že v roce 2020 budeme dělat jen nezbytné zákonem předepsané revize a nezbytné běžné opravy. Samozřejmě musíme také stále držet na účtu rezervu nejméně **500 tis. Kč** na nenadálé opravy.

Předpis úhrad vlastníka na rok 2020

Co se týče předpisu úhrad „nájemného“ na rok 2020, je nutné jako každý rok zohlednit aktuální ceny energií, a splátky úvěru za opravu střechy. K tomu byl již na shromáždění v roce 2015 odsouhlasen příspěvek za byt do fondu oprav z 20,- Kč na metr čtvereční plochy bytu a měsíc. Ostatní poplatky, viz předpis úhrad. Tabulka předpisu úhrad je na našem webu a bude k dispozici na Shromáždění vlastníků a její schválená verze bude součástí zápisu ze Shromáždění. V této tabulce jsou u správy domu uvedeny pouze náklady na ekonomickou správu domu, které činí hlavní náklady. Podle mandátní smlouvy nám však SBD Pokrok účtuje i jiné položky (za správu nebytových a společných prostorů, upomínání neplatičů, vedení mzdové agendy pracovníkům domu, poštovné při zasílání dopisů, atd.

Výběrové řízení na správu domu a co dál se správou domu

Na minulém shromáždění byl výbor požádán, aby zjistil cenu za správu domu při řízení profesionálním předsedou (dříve pověřený správce), což znamená, že správu domu bude řídit jen najatá firma, výbor SVJ zanikne, a pravomoc kontrolní komise bude muset být posílána na celou oblast správy. Tohoto požadavku se výbor SVJ zhostil tak, že udělal výběrové řízení, (viz Příloha č. 10) a po prvním kole výběru provedl srovnání se stávající, stavem a zjistil následující:

Nejnižší nabídnutá cena za tzv. komplexní správu domu, pronajatých nebytových a společných prostor, pojištění domu, zpracování mezd, plus roční mzdové náklady kontrolní komise činí **383.043,- Kč**.

Současné roční náklady za tzv. ekonomickou správu domu, pronajatých nebytových a společných prostor, pojištění domu, zpracování mezd, plus roční mzdové náklady funkcionářů SVJ činí **381.328,- Kč**.

Z výše uvedeného plynou následující věci:

- obě ceny jsou téměř stejné, tento krok nepřinese SVJ žádné, nebo jen velmi malé úspory (ale to jen v případě dohody o snížení ceny)
- protože zanikne výbor SVJ, bude se muset posílit pravomoc kontrolní komise

Návrh řešení

Proto výbor SVJ navrhuje pokusit se udělat na podzimním shromáždění v roce 2020 volby do výboru a kontrolní komise (současným funkcionářům končí mandát v dubnu 2021). **Proto vyzýváme vlastníky našeho domu, aby se přihlásili zájemci o práci ve funkcích SVJ současnému výboru.** Pokud by se volby pro nezájem nepovedly, potom přistoupíme k najmutí firmy na komplexní správu domu vykonávající také funkci profesionálního předsedy. V tom případě bude třeba udělat řadu kroků (změnit stanovy, projednat návrh mandátní smlouvy, podepsat ji, předat správní firmě podklady, atd.).

Úpravy zeleně kolem domu

V minulých letech proběhly úpravy zeleně kolem domu. Protože se jedná o pozemky města Prahy, vždy hledáme dohodu s MÚ Praha 12, (s Odborem životního prostředí). Na rok 2019 se konečně podařilo prosadit výsadbu živých plotů kolem vchodů 3330 a 3331.

Webové stránky SVJ www.svj-modrany-3324.cz

Na našich webových stránkách najdete podklady ke shromáždění včetně pozvánky, této zprávy výboru, zprávy o hospodaření, splácení úvěru, plán oprav, předpis úhrad na příští rok, případně další dokumenty. Dále tam najdete i zápisy ze shromáždění, stejně tak jako i dokumenty k opravě střechy, žalobě na firmu ProUrban a další informace. Webové stránky mají běžně dostupnou část, kde jsou vyvěšeny dokumenty pro nadcházející shromáždění (pozvánka na shromáždění, tato zpráva výboru a další) a zápis z posledního shromáždění. Na části přístupné jen pod heslem najdete starší zápisy ze shromáždění a další informace. Adresa na naše stránky je: www.svj-modrany-3324.cz.

Pro uvolnění přístupu na ostatní dokumenty SVJ požádejte výbor SVJ o přidělení hesla.

Upozornění výboru SVJ vlastníkům

- 1) Výbor upozorňuje vlastníky i družstevní nájemce, že je jejich povinností zajistit řádnou úhradu „nájemného“ dle nového předpisu pro rok 2019.
- 2) Výbor dále upozorňuje, že vlastníci bytů mají při údržbě bytů i řadu dalších povinností plynoucích ze zákona i stanov SVJ. Jedná se zejména o řádnou údržbu dalších částí jejich bytu, tj. např. zejména instalaci všech rozvodů vody v bytě, odpadů, elektřiny, plynu ve vlastněném bytě, ale i údržbu dalších částí bytu, např. okna, pokud si je nenechali hromadně vyměnit od SVJ.
- 3) Výbor SVJ dále upozorňuje, že vlastníci bytů jsou povinni hlásit výboru SVJ každou změnu vlastníka bytu (nebo nájemce) a to včetně kontaktu na něj.
- 4) Výbor SVJ upozorňuje, že v případech, kde nebude v bytech vyměněn vodoměr z důvodů nepřístupnosti nebo z jiných důvodů na straně vlastníka bytu, může být vlastník ze zákona penalizován až do výše 300% průměrné spotřeby.
- 5) Výbor SVJ upozorňuje, že každý vlastník by měl ve svém vlastním zájmu mít připraveny a trvale dostupné kontakty na své sousedy, zejména na sousedy nahoře, a to pro případy vytopení bytu a jiné události, kdy už může být pozdě začít shánět telefonny.

V Praze dne 1.10.2019

Za výbor SVJ připravil: A.Trdý,



Na internet a nástěnky ve vchodech vyvěšeno nejpozději dne 09.10.2019, tj. 4 týdny před konáním shromáždění (podle stanov SVJ stačí nejpozději 14 dní před konáním shromáždění).