

# Zpráva výboru SVJ

Tato zpráva je vypracována jako materiál pro jednání shromáždění vlastníků konané dne 16.9.2020 v Modřanech.

Nadcházející shromáždění vlastníků má jeden zásadní úkol, a to rozhodnout, **zda se po skončení práce stávajícího výboru SVJ bude volit výbor nový, anebo pokud se nenajdou kandidáti na funkce do výboru SVJ, zda bude potřeba předat správu domu profesionální firmě (funkce profesionální předseda).**

Toto zásadní rozhodnutí jsme chtěli učinit na shromáždění již na jaře 2020, ale epidemie koronaviru nám překazila plány. A je to opět koronavirus, který nás nutí udělat shromáždění již v září, protože zatím všechno nasvědčuje tomu, že později na podzim bude ještě hůře.

Mandát výboru SVJ končí na jaře 2021. Výbor se rozhodnul ukončit činnost ke konci roku 2020 z ryze praktických důvodů, zejména kvůli jasnému předělu mezi funkčními obdobími, tedy také proto, aby naši noví funkcionáři i nová správní firma mohly začít od nového roku 2021 (tedy od uceleného období) a v neposlední řadě též proto, že by si výbor SVJ přál ukončit praxi mimořádných jarních volebních shromáždění. O zdravotním stavu současného výboru raději ani nemluvíme.

## Jaký je současný stav mezi kandidáty do funkcí v SVJ?

Až do dnešního dne jsme dostali přihlášky pouze čtyř kandidátů, a to: **Mgr.Eva Doušová, PhD., Zdeněk Šnábl, Ing. František Tomek, Ing. Aleš Pícha**, z nichž všichni kandidují na funkce do kontrolní komise SVJ a žádný do výboru SVJ.

## Co tedy musíme udělat:

Výbor SVJ nemůže čekat nepřipraven na to, zda se náhodou nezvolí nový výbor (když se dosud nikdo nepřihlásil). Musel tedy vycházet při přípravě tohoto shromáždění **z prohlášení kandidátů do KK, kteří napsali, že počítají se správou našeho domu profesionálním předsedou, viz příloha 11c.** Jiné vyjádření od nich nemáme.

- Pokud se tedy nezvolí nový výbor, bude nutné předat správu domu profesionální firmě a to má následující dopad:
- K tomu bude nutné změnit a schválit stanovy a ze kterých se bude muset vyjmout text o výboru SVJ a nahradit jej textem o profesionálním správci
- Ke schválení změny stanov jsme museli včas zarezervovat účast notáře na našem shromáždění, což se musí učinit několik měsíců předem, stejně jako rezervace sálu a dalších věcí.
- Protože zanikne výbor SVJ, doporučujeme posílit pravomoc kontrolní komise SVJ, nikoliv podle stanov (podle nich může KK kontrolovat cokoli, čili pravomoci má), ale faktický výkon, aby KK nekontrolovala převážně jen účetnictví a energetiku domu, jako doposud.

## Změna stanov

Prvním krokem tedy je změnit stanovy. Jak? Jednoduše nahradit článek o výboru, novým článkem o profesionálním předsedovi. Píšu záměrně **o profesionálním předsedovi**, protože tyto služby poskytují správní firmy, které kromě správy bytových domů, poskytují i službu předseda SVJ. Návrh stanov byl dán předem k diskusi a připomínkám, takže na schůzi

předkládáme již znění se zapracovanými připomínkami, tedy takovými, které neodporují zákonu. Připomínky jsme dostali jen od kandidátů do kontrolní komise, poslala je paní Doušová dne 25.8.2020.

Změna stanov, včetně poslední verze návrhu se zapracovanými připomínkami, a včetně samotných změn, včetně připomínek k původnímu návrhu i komentáře právníka k zapracování připomínek najdete v příloze 11 a na webu SVJ.

### **Výběrové řízení na správní firmu**

Výsledky výběrového řízení z konce léta roku 2019 byly součástí zápisu ze shromáždění vlastníků z listopadu 2019 a jsou na webu SVJ.

Ke konci února 2020, což byl termín na předání nabídek na správu domu od profesionální firmy výbor SVJ obdržel od pana Šnábla 29.2.2020 tip na dvě firmy. Z nich jedna neposkytuje službu profesionálního předsedy a druhá je nejdražší z poptaných. Výběrové řízení je zdokumentováno v příloze 12 a na webu SVJ.

### **Běžná agenda shromáždění:**

#### **Zpráva o hospodaření za rok 2019**

Samozřejmě toto shromáždění také řeší hospodaření našeho SVJ za rok 2019. To najdete v samostatné zprávě o hospodaření, viz příloha č. 4. Z ní plyne, že jsme v roce 2019 především spláceli úvěr za střechu z roku 2016 a zajišťovali povinné revize a záchovné činnosti, viz přílohy č. 4 a 6. Žádné větší opravy jsme neplánovali ani neprováděli.

K úvěru můžu prohlásit, že bude splacen ke konci roku 2020. V srpnu 2020 jsme zaplatili mimořádnou splátku 100.000,- Kč. Tím pádem bude v prosinci 2020 poslední splátka jen asi 50 tis. Kč. Na účtech nám aktuálně k 31.7.2020 zbývá 710.389 Kč.

### **Plán oprav na rok 2021**

Návrh plánu oprav na rok 2021 bude přednesen jako každoročně jako samostatný bod programu shromáždění a to včetně vyhodnocení oprav za rok 2019 a 2020, kde se prováděly jen nutné povinné revize (plyn, elektřina společných prostor) a výše uvedené akce.

Od roku výdaje za opravy setrvale klesají (2018 v celkové výši **996 tis. Kč**, v roce 2019 to bylo jen za **210 tis. Kč** a v plánu roku 2020 již jen za **173 tis. Kč**). V roce 2020 jsme provedli 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 výše.

Kromě povinných revizí a záchovných činností plánujeme na rok 2021 vymalování vchodů, s tím, že se bude provádět postupně, jak dovolí finanční prostředky. Na rok 2022 již udělá plán oprav profesionální předseda ve spolupráci s nově zvolenou kontrolní komisí. Na účtech je však nutné zachovávat havarijní rezervu cca 500 tis. Kč.

### **Seznam oprav a činností požadovaných vlastníky**

Dlužno podotknout, že činností požadovaných na minulých shromážděních byla celá řada. Výbor ty nejakutnější z nich poptal, aby zjistil orientační ceny:

- malování ve vchodech (schodiště) - cca 650 až 700 tis. Kč za celý dům.
- automatické spínání osvětlení ve vchodech a žárovky LED – cca 300 tis. Kč za celý dům

Dále bylo požadováno:

- opravy poškozeného zábradlí ve vchodech
- oplocení kontejnerů na odpad
- opravy zábradlí na lodžích

K opravám ještě patří řešení naší žaloby na firmu ProUrban o penále za zpoždění díla. Žalobu jsme podali na přelomu dubna a května 2019. Dosud neproběhnul soud. Druhý případ se týká

podlah na schodištích v domě (zhotovitel firma Resado). Tam je jednak špatná kvalita, ale co je hlavní problém, neochota naše reklamace řešit. Víte, že jsme byli nuceni si nechat část reklamovaných vad opravit jinou firmou (podlahy Bím). Nyní vymáháme po zhotoviteli naše náklady na záruční opravy a penále za pozdní řešení reklamací. Právníci se sešli, byl jsem na jedné schůzce přítomen. Z jejího průběhu soudím, že to pravděpodobně skončí žalobou na firmu Resado.

### Mimořádné opravy

V letošním roce bude potřeba udělat dvě mimořádné opravy. Je to jednak velký zemní odpor u 8 z 10 svodů. Je ale šance, že v tomto roce bohatém na srážky bude v pořádku. Pokud by se mělo kopat, je potřeba počítat s částkou 300 tisíc, to se ještě uvidí, podle toho, co zjistí při měření.

Druhou mimořádnou opravou je oprava vandaly poškozené fasády, kterou zaplatí pojišťovna (100 tis. Kč). Kromě toho plánujeme anti-vandal nátěr spodku domu za cca 15 tis Kč.

### Předpis úhrad

V předpisu úhrad zůstává zachován poplatek do fondu oprav ve výši 20 Kč na metr čtverečný podlahové plochy bytu, odměna výboru a KK v celkové výši do 200 tis. Kč za rok (včetně všech daní a odvodů) a poplatek 135,- Kč za byt a měsíc za správu SBD. Ostatní položky se od loňska až tolik neliší.

K tomu ještě zmíním vyřízení reklamace na vyúčtování od pana Smorádka a paní Ptáčkové. Jedná se o vlastníky, kteří si pronajímají společné prostory s topením. Takových je celkem 6 a jak jsme zjistili všichni neměli ve vyúčtování zálohy na teplo za společné prostory. SBD Pokrok tvrdí, že toto nelze zajistit v rámci vyúčtování bytu (ve kterém je i společný prostor). Za poslední tři roky (kterých se reklamace týká) dostali zálohy zpět nejen reklamující ale všichni dotčení. Omlouváme se za tuto systémovou chybu.

### 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. V letošním roce v červenci (tedy nikoliv v období vegetačního klidu) bez informování výboru SVJ necitlivě ořezali živý plot z šeríku, takže tam zůstaly téměř jen holé klacky. Je to pozemek města, takže si nemůžeme vyskakovat, ale vypadá to příšerně.

### Webové stránky SVJ [www.svj-modrany-3324.cz](http://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](http://www.svj-modrany-3324.cz).

V Praze dne 25.8.2020

Za výbor SVJ připravil: A.Trdý ve spolupráci se členy výboru SVJ,

Na internet a nástěnky ve vchodech vyvěšeno nejpozději dne 01.09.2020, tj. 15 dní před konáním shromáždění (podle stanov)