

POZVÁNKA NA JEDNÁNÍ SHROMÁŽDĚNÍ SVJ DNE 11.6.2008

Program Shromáždění:

- 1) Zahájení
- 2) Zpráva o činnosti Výboru SVJ
- 3) Zpráva o hospodaření SVJ
- 4) Zpráva kontrolní komise
- 5) Plán činnosti a investic SVJ na roky 2008÷9
- 6) Volby členů Výboru SVJ a Kontrolní komise
- 7) Diskuse, různé
- 8) Přijetí usnesení

Termín konání: 11.6.2008 (středa) - 18:00 hod

Místo: jídelna Základní školy, Květnového vítězství 1554, Praha 11

Na setkání s Vámi se těší Výbor SVJ

Hana Popelková

Bassel Zalek

Petr Majner

Miroslav Hybner

V Praze dne 19. 5. 2008

Zpráva o činnosti výboru za období červen 2007 – květen 2008

Výbor SVJ fungoval v tomto období ve složení: M. Hybner, P. Majner, H. Popelková, B. Zalek. Hlavním předmětem činnosti Výboru bylo, po celou dobu, sjednotit a připravit informace pro snadné rozhodování při volbě, v jakém směru se budou investice dále ubírat a jak se budeme dále rozhodovat s nakládáním s naší investicí, kterou nemovitost (byt) určitě je.

V celém tomto období řešil Výbor různé závady, které se na našem objektu vyskytly, včetně těch, se kterými měl náš dům něco do činění. Ve třetím čtvrtletí roku 2007 se dořešila závada ze začátku roku a to vypořádání s pojistnou událostí po orkánu Kiril. Škody na majetku (automobilech) nebyly Českou Pojišťovnou uznány. V téže době byl předán opravený hromosvod, který byl po tomto živlu značně uvolněn. Dále byla odstraněna nahlášená závada ve stoupačce, která se projevovala nízkou hodnotou teplé vody v bytě p.Foltýna.

Na podzim loňského roku došlo několikrát po vydatných deštích k zatékání do společných prostor a do bytů vlastníků. Zatékání se projevovalo i ve vestibulu vchodu 788, kde bylo nutné vyříznout otvor v sádkartonovém stropě, aby bylo možné závadu analyzovat. Problém byl způsoben prasklou svodovou stoupačkou, která byla opravena. Následně byl sádkartonový strop opět uzavřen a zatmelen. Pro snazší odvětrávání těchto stropních prostor, byly nainstalovány odvětrávací průduchy. V posledním čtvrtletí byla ukončena analýza rozsahu zatékání do bytů vlastníků. Řešení bylo pro nejednoznačnost závady a s ohledem na počasí posunuto na jarní měsíce. Brán byl v potaz také fakt, že se daná závada již neprojevila. Problém je většinou způsoben netěsnostmi zastaralých oken či jejich rámců v jednotlivých bytech. Voda z dešťů následně po hladkém betonu prosakuje i do jiných bytových jednotek.

Několikrát během minulého roku se řešili opravy vchodových dveří, ať už opravou zámku, či výměnou celé zamykací části, která byla zcela zničena nepřiměřeným zacházením.

V průběhu celého období dohlížel výbor na stav dlužných částek za celý objekt a pravidelně vyvěšoval neplatiče do zápisů z jednání Výboru. Stav k poslednímu dni v měsíci březnu 2008 ukazoval celkový dluh vůči SVJ přes 100 tisíc za celý dům.

Výbor SVJ dostal na poslední Valné hromadě mandát v otázce řešení digitalizace TV signálu. Shromáždění vlastníků rozhodlo, že se upraví rozvod STA tak, aby se v něm dal naladit digitální příjem televizního vysílání. Byla vytvořena poptávka a žádost o předložení harmonogramu a činností prací, která byla zaslána příslušným firmám. Výbor dostal k dispozici několik nabídek, ale z důvodu nejednoznačnosti zákona o konečné podobě digitalizace, byl tento úkol odložen. Koncem dubna 2008 vláda ČR vydala Technický plán přechodu na digitální vysílání ve formě vyhlášky. Podle tohoto plánu by se v srpnu 2008 mělo v Praze začít vysílat oficiálně (zatím probíhá testovací provoz). Jakmile toto bude toto spuštěno, zahájí se práce na digitalizaci TV v našem objektu.

Poslední řádná Valná hromada zadala Výboru za úkol, provést revizi spotřeby vody za roky 2003-2006 podle přehledů zpracovaných firmou IKON. I když tento úkol nespadá do kompetence Výboru, musel jej řešit. Podklady z firmy IKON byly získány a převedeny do databázové formy. Nesrovnalosti v jednotlivých odběrech neshledal výbor za závažné. Výstup s přehledem odběrů je přiložen v příloze této zprávy. Vzhledem k citlivým údajům

nebudou tyto údaje zveřejňovány. O dalším postupu nechť rozhodne Shromáždění vlastníků. Opět upozorňujeme vlastníky, že vymáhání částek zpětně, bez důkazů a založené jen na domněnkách je v rozporu se zákonem a SVJ má minimální šanci v případě soudní pře vyhrát.

Největším strašákem je katastrofální stav našeho objektu o kterém všichni vlastníci víme již delší dobu. Na poslední řádné Valné hromadě z června 2007 bylo umožněno vyjádřit svůj názor k navrhovanému řešení prostřednictvím korespondenčního hlasování. Dle výsledků korespondenčního hlasování bylo jasné, že nemáme dostatečné množství hlasů pro pokračování akce revitalizace směrem, kterým se Výbor SVJ ubíral a bylo nutné najít jiné cesty jak financovat nebo pozměnit plán rekonstrukce objektu.

Vzhledem k vyjádření vlastníků SVJ a jejich nesouhlasu s úvěrem na revitalizaci objektu Výbor oslovil znovu firmu TERMO+ s žádostí o vytvoření nabídky financování bez nutnosti úvěrů. Firma po zvážení všech kritérií toto řešení vidí jako velmi nepravděpodobné. Doporučila proto Výboru, aby vlastníci zvážili možnosti financování celé akce. Podle jejich názoru se jedná o náročnou finanční operaci a není možné ji zvládnout z vlastních zdrojů.

Na základě těchto informací bylo na 28.11.2007 svoláno mimořádné Shromáždění vlastníků, na kterém byly předloženy dvě ekonomické koncepce, jak z této svízelné situace ven. Stav našeho objektu se stává kritickým a nákladným na opravu (viz zatékání do bytů).

Tato mimořádná Valná hromada nebyla usnášeníschopná. Přítomno bylo pouze 39,25% vlastníků. Předmětem mělo být řešení finanční koncepce, neboť SVJ nemá dostatek finančních zdrojů na tak rozsáhlou akci. Představeny byly dvě koncepce a mělo se pomoci korespondenčního hlasování rozhodnout, jaká koncepce by měla být pro SVJ nej přijatelnější. Aby byl plán podpořen, členové Výboru obcházel i jednotlivé vlastníky.

Výsledky hlasování byly následující:

Neplatný hlasovací lístek	3,90%
Úvěrová koncepce	57,95%
Koncepce přímého financování	5,00%
Neodevzdaných hlasovacích lístků	33,15%

Úvěrová koncepce tedy jasně zvítězila. Bohužel, i když získala jasnou podporu, pro přijetí úvěru je to málo a nelze jí realizovat. Aby si společenství mohlo vzít úvěr musí být pro 75% vlastníků. Vzhledem k tomu, že ani napodruhé nebyl Výboru SVJ schválen jeho plán investic na příští roky, není možné de facto investovat do zlepšení bydlení vlastníků. Výbor SVJ, i když dal již několik návrhů, tak není schopen naplnit usnesení, které mu dalo Shromáždění vlastníků z 5.6.2006. Nezájem vlastníků o stav svého majetku je alarmující (hlasovalo pouze cca 67% vlastníků) a nemovitost začíná postupně chátrat. Výbor SVJ se proto na svých zasedáních zabýval možnostmi přípravy krizového scénáře řešení těch nejdůležitějších, život ohrožujících havarijních stavů domu (zabezpečení oken proti pádu, lodžie, výtahy) – viz. plán činnosti.

Výbor SVJ dle stanov schválil návrh vzorové smlouvy na pronájem společných prostor. Na rok 2007 měly být uzavřeny smlouvy o pronájmu s těmito subjekty: OS JM-Net (stožár na střeše), p.Lechnýř (suterénní místnost v 788), p.Jirků (suterénní místnost v 788). Tato záležitost nebyla z důvodu nejednoznačnosti legislativních otázek vyřešena a bylo rozhodnuto, že se platby se za rok 2007 provedou jako v minulých letech. Nové smlouvy se uzavřou již na rok 2008. V prvním čtvrtletí se podařilo nalézt s firmou IKON řešení, jak tyto prostory oficiálně pronajímat vlastníkům (pronájem za úhradu nákladů).

Pronájem bude možný pouze vlastníkům bytů a bude splatný každý měsíc. Příjmy z pronájmu budou sloužit k úhradě služeb, z čehož by měli mít profit všichni vlastníci.

Během celého roku 2007 Výbor projednával a v prosinci uzavřel smlouvu s firmou Enbra o „odečítací a rozúčtovací službě“ na odečet stavů vodoměrů a teplotních čidel. Zároveň byla u firmy ENBRA objednána výměna vodoměrů na studenou vodu, kterým končila jejich garantovaná životnost. V únoru byly všechny vodoměry na studenou vodu vyměněny a odečty měřáků tepla byly provedeny. Odečtené hodnoty se promítly do vyúčtování za rok 2007.

V prvním čtvrtletí roku 2008 se Výbor zabýval následujícími aktivitami:

1) výzva od Městské části Praha 11 na téma:

Umístění sběrných nádob na směsný komunální odpad v zařízení bytového domu. Navrhované možnosti jak vyřešit tuto situaci byly projednány. V současné době stále jednáme se sousedními objekty za cílem dalšího společného postupu s umístěním sběrných nádob.

2) stav výtahů

Po běžné prohlídce firmou Schindler byly odhaleny závady, plynoucí ze stáří našich výtahů. Bylo třeba vyměnit trakční kolo a odtlačnou klapku. Také bylo opraveno osvětlení ve výtazích.

3) vyúčtování za rok 2007

Výbor jednal s firmou IKON ohledně vyúčtování za rok 2007. Firma IKON dodala podklady s vyúčtováním, ke kterým byly vzneseny některé připomínky. Ty byly předány zpět na firmu IKON k dořešení. Po dokončení podkladů byla jednotlivá vyúčtování předána majitelům bytových jednotek (vhozením do schránek nebo zasláním poštou)

Zpracoval: Bassel Zalek

Příloha zprávy o činnosti:

Odběry vody jednotlivých vlastníků za období 2003 – 2006

Celkové odběry vody m ³			SUV				TUV			
Dum	Byt	Prijmeni	2003	2004	2005	2006	2003	2004	2005	2006
788/	1	Hanel	128,20	173,40	174,00	146,00	90,30	106,80	115,00	108,00
	2	Prachar	6,00	4,00	2,00	4,00	4,00	4,00	3,00	4,00
	3	Vrána	51,00	51,00	51,00	58,00	34,90	32,10	30,00	35,00
	4	Majner	21,00	113,10	57,00	60,00	14,00	32,00	32,00	30,00
	5	Brezinova	20,50	18,21	43,00	34,00	17,70	18,96	22,00	20,00
	6	Donátová	60,60	51,40	39,00	35,00	23,30	21,70	19,00	6,00
	7	Žák	92,00	90,00	55,00	45,00	53,40	52,60	29,00	23,00
	8	Petrik	56,00	39,00	39,00	35,00	33,60	26,40	25,00	27,00
	9	Peroutka	47,40	47,60	46,00	53,00	24,80	26,20	29,00	29,00
	10	Chren	24,00	19,02	64,00	66,00	18,00	13,87	60,00	50,00
	11	Muradyan	116,70	108,30	118,00	104,00	42,30	47,70	53,00	49,00
	12	Ketner	142,90	76,30			67,40	48,60		
		PÁTKOVÁ		17,80	36,00	50,00		10,00	19,00	13,00
	13	Votrubová	59,00	60,00	33,00	2,81	29,10	28,90	7,00	1,06
		ZALEK				46,19				23,94
	14	Prachar	18,00	26,00	45,00	60,00	9,00	18,00	29,00	35,00
	15	Mojžíš	28,00	43,30	10,00	57,00	10,00	28,00	-14,00	31,00
	16	Paulocik	64,60	46,40	33,00	24,00	55,20	26,80	18,00	17,00
	17	Kubala	38,50	37,50	-2,00	51,00	18,00	19,00	2,00	16,00
	18	Králík	52,90	54,10	60,00	72,00	27,40	28,60	33,00	41,00
	19	Popelková	51,50	49,50	37,00	32,00	34,10	26,90	11,00	11,00
	20	Konecný	16,00	17,00	16,00	16,00	9,00	9,00	9,00	8,00
	21	Noventová	18,80	20,20	13,00	18,00	10,50	11,50	6,00	9,00
	22	Hradecký	78,00	42,52	61,00	115,00	69,00	30,61	44,00	77,00
	23	Kousalová	55,40	41,60	41,00	50,00	39,10	34,90	40,00	46,00
	24	Hybner	45,10	51,90	53,00	51,00	20,00	24,00	22,00	25,00
	25	Jirku	132,20	120,80	86,00	101,00	85,50	81,50	47,00	64,00
	26	Mazurová	34,70	20,30	103,00	27,00	9,10	4,90	5,00	4,00
	27	Goldbergová	75,80	20,20	72,00	58,00	59,50	69,50	67,00	50,00
	28	Chvatchko	116,00	129,00	95,00	80,00	73,60	77,40	58,00	49,00
	29	Vosátka	8,60	14,40	13,00	16,00	6,00	9,00	8,00	8,00
	30	Lechnýr	64,10	66,90	54,00	64,00	46,00	55,00	41,00	53,00

SUV = studená užitková voda

TUV = teplá užitková voda

Celkové odběry vody m3			SUV				TUV			
Dum	Byt	Prijmeni	2003	2004	2005	2006	2003	2004	2005	2006
789/	1	Holanová	35,00	143,50	73,00	136,00	103,00	69,10	79,00	129,00
	2	Jarmar	26,00	23,70	29,00	27,00	21,00	22,00	24,00	25,00
	3	Foltýn	51,00	52,20	45,00	51,00	83,00	81,70	70,00	86,00
	4	Mráček	95,80	97,70	85,00	85,00	56,00	52,20	49,00	44,00
	5	Sidorová	20,00	26,70	14,00	26,00	16,00	28,20	10,00	20,00
	6	Hieu	214,70	13,70	119,00	97,00	241,16	80,32	14,00	175,00
	7	Kazda	42,00	31,60	79,00	57,00	19,00	14,60	27,00	32,00
	8	KUDLICOVÁ	14,00	14,80	12,00	12,00	20,00	13,90	19,00	20,00
	9	Sinágllová	87,00	91,10	84,00	86,00	77,00	83,70	36,00	55,00
	10	Košík	48,70	49,60	50,00	51,00	27,80	28,60	29,00	25,00
	11	Drnka	13,00	10,20	11,00	13,00	12,00	10,50	9,00	12,00
	12	Trung	105,50	119,50	144,00	174,00	78,40	92,20	115,00	133,00
	13	Forman	49,20	51,20	50,00	51,23	46,60	49,40	48,00	47,31
	14	Horcicka	37,00	-32,20	4,00	8,00	53,18	-21,79	2,00	2,00
	15	Horáková	111,00	58,30	74,00	71,00	122,18	21,81	34,00	34,00
	16	Jílek	100,90	85,00	-26,00	75,00	54,90	50,60	47,00	49,00
	17	Tauberová	14,00	32,20	11,00	3,00	20,00	26,00	7,00	0,20
	18	Dmitrijevskaia	35,20	19,10	28,00	9,80	21,10	11,00	16,00	5,60
	19	SUNSHINE	33,90	43,30	41,00	73,00	16,10	22,90	21,00	46,00
	20	Micková	27,90	16,50	10,00	10,00	10,27	6,53	5,00	3,00
	21	Mrskoš	18,82	27,38	28,00	28,00	16,13	14,77	15,00	18,00
	22	Roth	32,50	31,20	30,00	31,00	20,00	20,10	18,00	17,00
	23	Zahradnícková	32,00	26,90	25,00	22,00	30,00	12,20	11,00	10,00
	24	Sochurek	49,71	65,79	58,00	72,00	61,88	36,86	43,00	41,00
	25	Stuchlíková	52,56	48,64	50,00	53,00	25,14	24,16	25,00	29,00
	26	Beneš	13,60	15,40	3,00		18,20	10,10	2,00	
		ZDVIHALOVÁ			16,00	23,00			9,00	13,00
	27	Turek	104,20	80,10	89,00	88,00	81,53	61,67	46,00	53,00
	28	KUDLICOVÁ	47,50	91,50	97,00	95,00	72,00	71,40	80,00	66,00
		Železníční	47,50				72,00			
	29	Cincarová	9,00	22,70	17,00	18,00	13,60	10,70	16,00	17,00
		D.M.P.	3,00				4,40			
	30	Studík	77,72	77,78	83,00	92,00	42,10	39,80	45,00	44,00

SUV = studená užitková voda

TUV = teplá užitková voda

Na základě podkladů od firmy IKON zpracoval Miroslav Hybner

Zpráva o hospodaření SVJ Schulhoffova 788 a 789 za rok 2007

Vážení vlastníci bytových jednotek,

Výbor SVJ předkládá ke schválení Valné hromadě tuto zprávu o hospodaření společenství za rok 2007.

Hospodaření SVJ skončilo v roce 2007 s účetním ziskem 333,01 Kč.

Služby

Za služby dodavatelů bylo v roce 2007 účtována částka cca 1.634.137,-- Kč.

Náklady na provoz domu 2007	Kč
Náklady na VODU	264 793.97
Náklady na TUV	267 911.80
Náklady na UT	622 342.13
Náklady na ÚKLID	111 600.00
Náklady na VÝTAH	80 629.48
Náklady na ELEKTRINU	18 765.35
Náklady na ODPAD	35 424.00
Náklady na STA	5 040.00
Náklady na pojištění	56 766.00
Náklady na správu	115 921.20
Náklady na odměny stat.a kontrolní komise	30 000.00
náklady na odečty	24 942.62
Celkem náklady na služby:	1 634 136.55

Největší náklady tvoří poplatky za vytápění, úspora proti roku 2006 činí ca 84.252,-- to bylo ovlivněno kratší topnou sezónou a vyvážením topné soustavy po namontování regulačních ventilů a měření spotřeby tepla. Dalšími značnými náklady jsou náklady na teplou a studenou vodu. I přes výměnu vodoměrů na teplou vodu a v průběhu počátku roku 2008 na studenou vodu náklady neklesají. Nárůst nákladů v této oblasti je ovlivněn nárůstem ceny a změnou skladby obyvatel domu.

V těchto oblastech máme rezervy, kde je potřeba hledat největší úspory a to, jak zateplením domu, výměnou oken, regulací topení a osobním přístupem jednotlivých vlastníků .

Výbor však nemůže tyto potřebné kroky udělat bez patřičného mandátu, který mu musí dle stanov dát 75% vlastníků.

Fond oprav

Příjmy společenství do fondu oprav v celkové výši 900.762,-Kč tvořili příspěvky jednotlivých vlastníků cca 75.064,-- Kč/měsíc .

Výdaje z FO v roce 2007 činily celkem 136,685,-- Kč a tvořily jej hlavně následující položky. Největší část ve výši 90.997,20 Kč dělají opravy a údržby v domě.

V roce 2007 se v domě prováděli pouze havarijní opravy a opravy spojené s běžným chodem domu.

Opravy – rekonstrukce 2007	K.č
Opravy a údržby domu	90.997,20
Materiál na opravy	200,--
Poštovné	1.905,--
Ostatní služby	34.944,90
Bankovní poplatky	8.594,96
Náklady na reprezentaci	43,50
Celkem:	136.685,56 Kč

Rok	2002	2003	2004	2005
FO	742.520,20 Kč	911.440,66 Kč	946.174,36 Kč	1 082.921,55 Kč
Opr. v domě	1 831,70 Kč	255 807,90 Kč	104 676,50 Kč	218 610,90 Kč
Přírůstek	0 Kč	168.920,46 Kč	34.733,70 Kč	136.747,19 Kč
Rok	2006	2007		
FO	1.127.687,61 Kč	2.028.450,05 Kč		
Opr. v domě	710.177,94 Kč	136.685,56Kč		
Přírůstek	44.766,06Kč	900,762,44 Kč		

Za zmínku stojí, že část vlastníků neplatí zálohy na služby ani nepřispívá do fondu oprav. Dluh na zálohách k 31.12.2007 těchto vlastníků činil 107.844,50 Kč. Po vyúčtování nákladů za rok 2007 však dochází k tomu, že většina vlastníků na vyúčtování vykazuje proti předepsaným zálohám přeplatky. Skutečné nedoplatky za rok 2007 a roky předešlé činí 69.572,-- Kč.

V průběhu roku dochází ke zveřejňování dlužníků a individuálnímu přístupu řešení (splátkové kalendáře apod.).

Rozvaha za rok 2007 ve zjednodušené podobě vypadá takto:

Účet	Popis	Aktiva	Pasíva
211	Pokladna	2.831,00	
221	Bankovní účty	2.121.129,82	
311	Odběratelé - POHLEDÁVKY	116.488,50	
314	Ostatní pohl. - poskytnuté provoz. zálohy	16.607,74	
315	Ostatní pohledávky	1.645.749,96	
381	Náklady příštích období	42.574,50	
	Celkem	3.939.069,76 Kč	

321	Dodavatelé	61.284,23
324	Přijaté zálohy	1.837.509,00
331	Mzdy	7.904,00
342	Ostatní přímé daně	1.396,00
379	Jiné závazky	1.000,00
	Nerozdělený zisk, neuhrazená ztráta	1.193,47
932	minulých let	
955	Přijaté dlouhodobé zálohy	2.028.450,05
961	Hospodářský výsledek	333,01
Celkem		3.939.069,76 Kč

Zjednodušený výkaz zisků a ztrát pak:

Účet	Popis	Náklady	Výnosy
501	Materiál	200,00	
511	Opravy a údržby v domě	90.997,20	
518	Ostatní služby	36.849,90	
513	Náklady na reprezentaci	43,50	
549	Bankovní poplatky	8.594,96	
Celkem		136.685,56Kč	
602	Čerpání FO		136685,56
644	Úroky		333,01
Celkem			137.018,57 Kč

HV

333,01Kč

Závěr

Na základě výše uvedeného, lze konstatovat, že Výbor SVJ v roce 2007 udělal první kroky k úsporám, které by měli snížit náklady spojené s provozem domu. Vzhledem k tomu, že však nedostal opakovaně mandát k tomu zahájit komplexní revitalizaci domu a tím tak do budoucna nastartovat výrazné úspory, mohl pouze zabezpečovat běžné opravy a řešit havarijní stavy. Všichni vlastníci si musí uvědomit, že pokud jakékoliv vedení společenství nedostane mandát řešit stav domu komplexně, nemůže dělat nic než, že se bude snažit udržet chod domu. Zajišťovat včasné úhrady faktur a řešit drobné závady.

Kritický stav našeho domu je zřejmý na pohled, a pokud nebudeme schopni rozhodnout co budeme dělat dál, jsou nám i naspořené prostředky na fondu oprav k ničemu, protože bez patřičného mandátu jakýkoliv výbor tyto prostředky nemůže použít. Jak bylo uvedeno ve správě o činnosti cca 55% vlastníků má zájem tuto situaci řešit, bohužel musím za sebe říci, že je tento zájem nedostatečný, ale potěšující. Právem tito lidé kritizují výbor za nečinnost, ale měli by si uvědomit, že tato "nečinnost" neplyne z nechuti výbor něco činit, ale z toho, že nemůže činit. Nezájem se projevuje i v tom, že z původně 5 členného výboru zbyly pro jakoukoliv činnost pouze 3 a to všichni ze vchodu 788. Kontrolní komise se nezúčastnila žádného zasedání výboru ani neprovedla kontrolu účetní závěrky za rok 2007 a pokud vím ani za rok 2006. Pokud nezměníme všichni, zdůrazňuji všichni přístup nejen k vlastnímu majetku, ale i k podílu na společných částech domu a nebudeme námi vložené prostředky účelně používat bude kvalita našeho bydlení neustále klesat a obávám se, že může dojít až na havarijní stav, který za nás budou řešit jiní.

Zpracovala: Ing. Hana Popelková

Plán investic SVJ Schulhoffova 788 a 789 na roky 2008-9

Vážení vlastníci,

v uplynulém roce se Výboru Společenství vlastníků nepodařilo přesvědčit dvoutřetinovou většinu vlastníků o výhodnosti investic do komplexní revitalizace domu. Tím, že vlastníci tuto koncepci nepřijali, přišlo Společenství dle mého názoru o velké finanční prostředky. Ne až tak v současné době, ale v budoucnosti. Veškeré práce, ale i materiály se již nyní velmi zdražují (řádově o desítky %). Taktéž klesá podpora státních institucí revitalizacím panelových objektů (jednotky %). Toto vše chabý úrok (0,2 %) na našem běžném účtu opravdu nevyváží. Osobně se domnívám, že vlastníci „odmítli revitalizaci“ spíše z důvodu „neznalosti souvislostí“ než z důvodu neochoty opravit dům, kde bydlí.

Proto se opět a už asi naposledy pokusím vysvětlit důvody, proč a jak by se měla provést komplexní revitalizace domu. **Jak už jsem několikrát zdůraznil, v této fázi nejde ani tak o to jak a s kým opravit, jako spíše kdo to všechno zaplatí a za jaké peníze.**

Výhoda komplexní revitalizace domu je v tom, že se povede v relativně krátkém období, udělat vše najednou. V konečném důsledku se tím defacto relativně rychle zkvalitní a zhodnotí bydlení vlastníků. Vlastníci nejsou dlouho obtěžováni hlukem a dopady stavby. Výhody jsou tedy zřejmé a myslím, že nikdo z Vás s nimi nemůže nesouhlasit. Tedy jak toho dosáhnout? Jednoduše. Pozveme si firmu či několik firem, které nám to všechno udělají. Taktéž jednoduché. Je jen otázkou jak se firma vybere. Firem, které toto dělají, je celá řada. Každý měsíc minimálně jednu nabídku na adresu společenství dostáváme. Stačí si vybrat. **Přesná cena prací za revitalizaci není zřejmá, a myslím, že není ani podstatná.** Při průměrné ceně cca 3.000,- Kč/m² (celostátní průměry), vychází cena kompletní revitalizace našeho domu odhadem v řádech několika miliónů (minimální odhad i dle nabídek je 10 mil.). Realizační firmy, které opravu domu provedou, chtějí po skončení prací od zadavatele (tj. INVESTORA) zaplatit. To je celkem logické a jednoduché ze strany firem, nikoli ze strany našeho společenství jakožto INVESTORA. **Naše společenství má na účtu oprav částku mírně převyšující 2 mil. Kč.** Což je jak vidno málo peněz. Kdybychom pak firmě nemohli zaplatit, dostalo by se naše Společenství jakožto INVESTOR do problémů. Aby se tomu předešlo, tak si INVESTOŘI zajišťují **dostatek finančních prostředků** smlouvou s bankou, která jim domluvenou částku půjčí. Tomuto úkonu se říká vzetí úvěru. INVESTOR má dostatek peněz na zaplacení jednorázových vysokých plateb. Následně bance půjčené peníze postupně splácí. Je zřejmé a logické, že banka peníze nepůjčí jen tak, ale požaduje určité záruky, že půjčené peníze dostane zpět. Tomu se říká ručení za úvěr. V případě společenství vlastníků stačilo v loňském roce většinou jen ručitelské prohlášení každého vlastníka. Jde o jakési prohlášení, že vlastník je schopen svojí poměrnou část úvěru v případě problémů splatit samostatně, nezávisle na ostatních. Není to žádné prohlášení, že vlastník v případě nesplacení úvěru, přijde o svůj byt či něco takového, jak je někdy milně interpretováno. **Budu-li tedy řádně splácet svoji část úvěru, nemohou v žádném případě přijít o svůj majetek.** Vlastník s dostatkem vlastních zdrojů může složit svoji část nákladů na úvěr a ručení. Úhrada splátek se jej dále netýká! Je otázkou, zda tato výhodná forma záruky, po problémech hypotečního trhu v celém světě, bude použitelná i v letošním roce. Jako další záruka se navíc používá ručení složením určité částky splátky úvěru na „vázaný účet“. Většinou je to částka ve výši cca 3÷5 násobku měsíční splátky úvěru.

Omlouvám se za obsáhlejší „polopatistický úvod“, ale domnívám se, že jeho pochopení je základem dalšího postupu. Tento úvod byl důležitý, aby každý pochopil, že INVESTOREM je každý z nás Vlastníků. Není to nějaký jeden jednotlivec, ani Výbor, ani nikdo další. **JSTE TO JEDINĚ VY, KTERÍ VŠE MÁTE VE SVÝCH RUKOU!!**

Jak asi tušíte, opět chceme Vlastníkům navrhnout komplexní revitalizaci domu. Nemění se podstata. Ekonomické výpočty a úvahy jsou pořád stejné jako v předchozích návrzích – viz. plány ze Shromáždění v 06/2007 a 11/2007. Jen se stanovila max. cena prací.

Revitalizace by měla být realizována v následujících etapách:

1) Vlastníci bytových jednotek jakožto INVESTOŘI budou souhlasit se vzetím účelového úvěru od banky ve výši 12 mil. Kč. V dalších etapách by se navázalo na nabídky od KB a ČSOB, které společenství dostalo v minulém roce. **S uzavřením smlouvy o úvěru musí souhlasit písemně minimálně dvoutřetinová většina vlastníků.** **Ukončení této etapy do 30.6.2008.**

2) Výbor SVJ provede výběr firmy, která bude celou revitalizaci řídit. Na celé výběrové řízení bude dohlížet Kontrolní komise SVJ, která v případě zjištění jakýchkoli nedostatků má právo svolat Shromáždění vlastníků, aby se vše případně vyřešilo. S firmou bude uzavřena smlouva o dlouhodobé spolupráci. Výbor SVJ smlouvu o spolupráci musí dát k dispozici všem vlastníkům. **Ukončení etapy do 30.9.2008. Odhadované náklady 600.000,- Kč budou hrazeny ze současného fondu oprav.**

3) Tato firma následně s Výborem SVJ provede výběr realizačních firem, které již pak budou provádět jednotlivé dodávky. Rozsah prací bude následující:

- a. výměna oken ve společných částech domu,
- b. oprava či dodávka nové střešní krytiny,
- c. oprava pláště budovy a lodžii a jejich zateplení,
- d. rekonstrukce či dodávka nového výtahu,
- e. oprava elektroinstalace ve společných částech domu.

Veškeré předpokládané práce budou hrazeny z účelového úvěru. Aby bylo možné jednat o úvěru je nutné s jednotlivými realizačními firmami uzavřít smlouvy o jednotlivých dodávkách. Na jednotlivá výběrová řízení bude dohlížet Kontrolní komise SVJ, která v případě zjištění jakýchkoli nedostatků má právo svolat Shromáždění vlastníků, aby se vše případně vyřešilo. **Ukončení etapy do 31.12.2008. Náklady se v této etapě nepředpokládají.**

4) Výbor SVJ na základě souhlasu vlastníků a jednotlivých realizačních smluv s dodavateli provede výběr úvěrující banky a vyjedná s ní smlouvu o účelovém úvěru ve výši 12 mil. Kč. Ten bude vázán jen a pouze na revitalizaci domu. Ručení bude možné pouze ručitelským prohlášením a vázanou cca 3-5 měsíční částkou na účet. Doba splatnosti úvěru min. 15 let. **Ukončení etapy do 31.1.2009. Odhadované náklady 500.000,-Kč budou hrazeny ze současného fondu oprav.**

5) Zahájení prací na revitalizaci objektu dle harmonogramu stanovenému ve 2. etapě. Před započítáním prací na zateplení domu, doporučujeme Vlastníkům provést i výměnu oken ve svých bytech, neboť pozdější výměna by mohla narušit tepelnou izolaci domu. **Ukončení etapy do 31.8.2009. Náklady etapy ve výši 12 mil. Kč budou hrazeny z účelového úvěru.**

6) Vzhledem k zahájení čerpání úvěru s předpokladem od 1.3.2009 bude dočasně na rok 2009 od 1.1.2009 zvýšena částka do fondu oprav na 35,- Kč za m². Společenství získá i lepší výchozí pozici pro jednání o úvěru. Pro další roky bude provedena ekonomická rozvaha splátek úvěru a jednotlivých vlastníků. Po provedené revitalizaci domu se totiž předpokládá úspora nákladů za služby (hlavně topení, elektřina) a bude tak možné snížit zálohové platby za služby.

Nebude-li ani nyní tato koncepce přijata, nezbyvá, než začít opravovat dům postupně za mnohem dražší peníze. Na některé opravy společenství nebude mít peníze dle mého názoru vůbec, protože je nebude schopno ušetřit (nová střecha, zateplení). Fond oprav je nyní v takové výši, že nám po určitou krátkou dobu umožňuje i překlenout případné negativní dopady revitalizace a čerpání úvěru. Upozorňuji vlastníky, že jakmile se fond oprav začne „rozebírat“ tuto výhodu ztrácíme a bude to ještě těžší než dnes.

V případě, že bude nutné zahájit opravu domu po částech, jako nejrizikovější se ukazuje provoz výtahů. Zajištění technických podmínek dle norem evropské unie (ČSN EN 81-80) a nařízení vlády č.142/2008 Sb. a č.27/2003 Sb. je nutné toto provést do konce roku 2009. V případě, že práce neprovedeme, bude nutné výtahy zřejmě uzavřít. Náklady na rekonstrukci obou výtahů jsou odhadovány v celkové částce cca 2,5 mil. Kč (nabídka firmy OTIS). Dodání nových výtahů je o něco dražší. Po konzultaci s několika nezávislými zdroji je doporučováno nakoupit nové výtahy. Jejich životnost je delší, stejně jako jejich užitná hodnota. Vzhledem k výši fondu oprav ale na takovouto investici nedosáhneme a budeme se muset spokojit s rekonstrukcí výtahu. Nabídky máme od dvou firem. Nicméně bych doporučil jednat s naším současným dodavatelem s firmou Schindler. Ta umožňuje provádět rekonstrukci výtahů postupně, čímž by se mohlo finanční zatížení rozdělit do více let. Firma není sice nejlevnější, nicméně je zárukou kvalitního servisu. O tom jsme se mohli přesvědčit v uplynulých letech, kdy nám servisovala současné výtahy. Touto investicí se defacto vyčerpá fond oprav a na další nákladnější opravy již nemáme peníze.

Na běžné opravy domu (opravy dveří, elektroinstalace, závěry revizních zpráv) je nutné vyčlenit částku cca 100 tisíc Kč.

Taktéž je nutné počítat s určitou částkou na havarijní opravy některých lodžii, hlavně rezavého zábradlí, které jsou v katastrofálním stavu a hrozí jejich zřícení. Podobné to je s některými okny ve společných prostorách. Tyto havárie bude řešit výbor individuálně na základě dohody s jednotlivými vlastníky, kteří havarijní stav nahlásí. Výbor SVJ nepředpokládá žádné opravy vnějšího pláště či spojovacích spár, neboť se domnívá, že toto není efektivní cesta.

V letech 2008÷2009 se nebude provádět výměna vodoměrů. Nejbližší je plánována na rok 2010, kdy končí životnost vodoměrů na teplou vodu.

Vchodové prostory byly za poslední roky již opět poničeny, nicméně jejich opravu (nové poštovní schránky) plánujeme až na konci případné revitalizace domu.

Vláda v Technickém plánu přechodu odsouhlasila vypnutí analogového signálu až v roce 2011 a tak není spěch dokončit již schválenou přeměnu STA na digitální příjem. Výbor po konzultaci s dodavatelem technologie doporučuje jít cestou plné digitalizace. Cena za konverzi signálu do analogového tvaru je příliš vysoká a není to rentabilní (cca 35 tisíc). V případě potřeby je možné doplnit analogový televizor set-top-boxem. Cena začíná již na 800,- Kč. Ekonomicky vyjde Společenství levněji v případě potřeby tyto set-top-boxy jednotlivým vlastníkům pronajímat.

Závěrem bych chtěl všem vlastníkům popřát dobrou a šťastnou volbu, aby s investicemi do svého bydlení byli v budoucích letech spokojeni.

Za Výbor SVJ zpracoval: Miroslav Hybner

Volby členů Výboru SVJ a Kontrolní komise

Schůzí shromáždění vlastníků končí dvouletý výborový mandát p.Zalekovi, p.Majnerovi a p.Popelkové, v kontrolní komisi pak p.Zemanovi. Ve výboru tak zůstává pouze p.Hybner, v kontrolní komisi pak p.Pauločík. Oba byly zvoleny dne 6.6.2007. Ve Výboru jsou nyní zastoupeny vlastníci jen z domu č.p. 788. Již několikrát jsme doporučovali, aby si vlastníci z domu č.p. 789 zvolili svého zástupce. Shromáždění vlastníků je ideálním prostředím jak k tomu může dojít. I z tohoto důvodu je na programu dnešního jednání Shromáždění volba nových členů Výboru SVJ a kontrolní komise. Prosím nebuďte pasivní a zajímejte se o stav své nemalé investice, pojďte pracovat pro její zlepšení! Dosavadní členové výboru p.Popelková i p.Zalek projevíli zájem o další práci ve Výboru. Tříčlenný výbor je však na samé hranici usnášeníschopnosti.

Ukazuje se, že pro práci ve Výboru jen zájem o stav domu nestačí. Mnohdy je nutné řešit technické či ekonomické problémy, je nutné komunikovat s dodavateli, řešit podněty od vlastníků, sledovat účetnictví domu atd. Je prostě potřeba této činnosti věnovat čas a to ne jen po večerech, ale i během pracovního dne. Musím konstatovat, že ne vždy se toto ve Výboru podařilo plnit. To je i jeden z důvodů, proč Výbor SVJ navrhuje dle článku VII., bodu 3, odst. l) Stanov společenství vlastníků **snížit odměnu** Výboru SVJ za činnosti v období květen 2007–květen 2008 z předpokládané celkové výše 36.000,- Kč na částku 28.000,- Kč. Tato částka je konečná a zahrnuje i daně a zdravotní pojištění, které je od letošního roku státem vyžadováno. V minulých letech a za předchozích výborů tomu takto nebylo a daně se následně doplácely z fondu oprav, což nebylo správně. I na tomto kroku je zřejmé, že se na práci ve výboru nedá zbohatnout, jak si někteří myslí. Pro představu: dostane-li člen výboru hrubou odměnu cca 10.000,- Kč tak daně a zdravotní pojištění z této částky spolknou cca 1/3 třetinu.

Diskuse a různé

Výbor SVJ žádá Ty vlastníky, kteří mají na revitalizaci domu odlišný pohled a chtějí na Shromáždění vlastníků přednést jinou ekonomickou koncepci či jiný pohled na věc, aby si dopředu připravili materiály, které poskytnou vlastníkům k objektivnímu posouzení. Nemají-li vlastníci možnost materiály rozmnožit, nechť kontaktují členy Výboru, kteří jim toto zajistí.

Pozn.: