

Podklady týkající se programu zasedání SSV dne 28.5.2018:

2. Informace o hospodaření SVJ za rok 2017-účetní závěrka-výsledovka-předpis zálohových plateb

Podklady zajišťuje a výboru předává správce (účetní závěrka-výsledovka hospodaření, výpis z FO, náklady po dokladech, vlastní prostředky, vyúčtování zálohových plateb-teplo, el. spol. částí, voda). Zůstatek fin. prostředků na běžném účtu KB k 18.03.2018 byl 1.041.000,-Kč a na spoř. účtu Sberbank byl 1.134.651,-Kč.

Návrh usnesení:

Shromáždění SVJ schvaluje "zprávu o výsledcích hospodaření za rok 2017-účetní závěrku za r.2017" a správcem vystavený "předpis zálohových plateb pro rok 2018" vč. výše příspěvku do fondu oprav - FO, 25,-Kč/m2, který musí být zachován ve stejné výši až do doby splacení úvěru revitalizace domu (r.2028)

3. Rozhodnutí o použití příjmů a výnosů SVJ (pronájem spol. částí domu, úroky)

Výbor navrhuje veškeré příjmy společenství z pronájmu prostor a výnosy z bankovních úroků převést do FO společenství, tak jako tomu bylo doposud. Příjem z pronájmu spol. prostor za r. 2017 byl 29.684,-Kč a výnos z úroků za r. 2017 byl 6.488,-Kč (Sberbank)

Návrh usnesení:

Shromáždění SVJ schvaluje, že veškeré "příjmy z pronájmu a výnosy z úroků" společenství za rok 2017 v částce 36.172,- Kč budou ponechány a převedeny do fondu oprav (FO).

4. Plán oprav 2018-2019

- výměna PVC v chodbách před byty (oprava za provozu, kritéria výběru, 1NP-dlažba, 2NP-11NP - PVC vč. soklu)
- odstranění závad na úseku PBZ (požární dveře, CHÚC)

PVC - další investicí v rámci plánovaných oprav výbor navrhuje na shromáždění projednat přípravu a termín realizace **výměny PVC na chodbách před byty (1-11NP, přízemí-dlažba, nebo lino)**. Vzhledem k tomu, že oprava lina před byty bude prováděna za provozu, tak bude náročná zejména na povinnost strpět koordinaci a dodržování součinnosti časového harmonogramu provádění prací zhotovitele od všech vlastníků, nájemníků a podnájemníků.

Poptávkové zadání-stavba:

Dodávka s montáží zátěžové PVC podlahy do společných částí chodeb bytů panelového domu, 425 m2, Brno Vinohrady, SVJ Bzenecká 8.

Popis:

- dodávka s montáží nového zátěžového PVC společných prostor v chodbách před byty vč. dveřních prahů (buk) vst. dveří do bytů (59 bytů)
- pokládka bude probíhat za provozu na chodbách před byty od 2 - 12 NP (chodby před byty s výtahy), použití rychleschoucí stěrky
- demontáž s likvidací starého PVC vč. dveřních prahů před byty

Podlahová plocha:

- cca 425 m² (2-12NP)
- cca 40 m² (1NP nyní dlažba)

Termín realizace:

- 3 kvartál roku 2018

Nabídku zpracujte položkově v pořadí:

- dodávka nového PVC (1-12NP) vř. soklu s vloženým klínem vytažený jako vana (ne sokl. lišta)
- montáž nového PVC
- vyrovnaní podkladu vř. rychleschoucí stěrky
- demontáž s likvidací původního PVC vř. 59 ks dveřních prahů bytů, (vř. 40 m² dlažby v 1NP)
- dodávka s montáží 59 ks dveřních prahů bytů
- varianta s výměnou nové dlažby 40 m² v 1NP
- min. tři reference obdobného rozsahu za poslední dva roky s kontaktem na investora
- různá doplnění a upozornění zhotovitele

Termín předání poptávky:

- do 30.3.2018

Kritéria výběru:

- 1-reference
- 2-termín a řemeslná kvalita provedení (nutný technologický postup a pevný harmonogram provádění díla)
- 3-cena
- 4-záruka, min. 60 měs.

Obecné:

- 1-smlouva investorská SVJ
- 2-fakturace s 30 denní splatností, záloha k jednání možná

Vyhodnocení:

Byly osloveny čtyři realizační společnosti a k překvapení výboru odpověděla pouze jedna s nekompletní nabídkovou cenou 720,- tis. vř. DPH (bez ceny na výměnu bytových prahů a dlažby v přízemí, takže celková cena je nekompletní).

Výbor doporučuje odložit realizaci výměny PVC a dlažby s následujícím odůvodněním. Pro realizaci se nesešel dostatečný počet nabídek, cena je překvapivě vysoká a k zadání nekompletní. Dále máme vysokou vratku přes 600 tis. na zálohách z vyúčtování služeb 2017 a musíme přednostně odstranit zjištění závady na úseku požárně bezpečnostních zařízení "PBZ" (požární dveře ve společných částech domu a v požárních předsíních).

PBZ - poslední kontrolou na úseku PBZ (změna dodavatele služeb PO v obvyklých cenách doporučená správcem, legislativa, atd.) byly zjištěny závady zejména na požárních dveřích společných částí domu (19ks z 36ks) a CHÚC (chráněná úniková cesta ke schodišti), které máme povinnost bez zbytečného odkladu odstranit.

V tomto případě jsme v očekávání specifikace zadání na požární dveře od správce, který tento stav na domech řeší přes HZS, každopádně požární dveře musíme opravit, nebo vyměnit. Tuto problematiku projednáme na shromáždění, doufejme již s poklady legislativních změn HZS od správce.

Info - původní (staré) konstrukční prvky spol. částí domu:

Možnosti s návrhem plánu oprav spol. částí domu	odhad ceny	skutečnost
uzávěry ZTI na lež. rozvodech v 1PP	60 000 Kč	48 000 Kč
požární dveře vř. samozavíračů spol. částí chráněné únikové cesty, 36 ks	500-600 tis. Kč	0 Kč
oprava – čištění VZT požární předsíně (svislý rozvod) vř. nového zdroje UPS	200 000 Kč	0 Kč

5. Informace o činnostech výboru společenství za rok 2017

Zde jen ve stručnosti, jelikož kdo má svou fungující firmu, tak je v obraze.

- kontrolní činnosti na úseku správy (provozně technické vč. úseku PO, ekonomické, změny legislativy)
- bankovní činnosti (autorizace všech plateb, úvěr-podklady pro MP)
- veškeré činnosti spojené s administrativou statutára vyplývající ze stanov
- zajišťování plánu oprav
- r. 2017 (realizace vlastní STA na objektu oddělené od domů Bzenecká 4 a 6, kamery ve spol. částech domu, seřízení oken v bytech, výměna uzávěrů TV a SV v 1PP společných částí domu, revize PBZ, reklamace na TZB, drobná zatečení, příprava zadání a podkladů pro zajištění nabídek na realizaci výměny PVC, součinnost pro NETBOX v rámci osamostatnění se od domu Bzenecká 6)

6. Schválení výše úhrad nákladů členům výboru za jejich činnost

Nový občanský zákoník (NoZ) klade na osoby vykonávající funkci člena voleného orgánu (statutára) relativně velké nároky. Tlak na stávající členy výboru společenství vlastníků jednotek dlouhodobě stoupá a to i přes to, že se smluvní pověřený správce stará o výkon práv a povinností spojených se správou společného majetku i o vedení účetnictví. Je ovšem třeba oddělit rozhodování a kontrolu od správy, protože žádná smlouva nezaručí kvalitně vykonanou práci a zodpovědnost zůstává na statutáru. Musíme si uvědomit, že za správně a řádně plněné povinnosti stále odpovídají jen a pouze členové statutárních orgánů, nikoliv správce. Je mylné domnívat se, že správce má právní vztah vůči vlastníkům jednotek, tedy členům SVJ.

Odpovědnost vůči jednotlivým členům SVJ je jen a pouze na členech těchto statutárních orgánů. Zodpovědnosti se nezbavíte ani tehdy, pokud jste různé povinnosti spojené se správou nemovitosti složili na bedra správní firmy. Tento obecně oblíbený omyl dodnes v hojném počtu přežívá u spousty členů statutárních orgánů. Je mylné se domnívat, že díky podepsané smlouvě se správní firmou je statutár překrytý.

V případě, že nějaká osoba přijme funkci statutárního orgánu nebo v ní setrvává i přes vědomí toho, že na ni svými znalostmi nebo z jiných důvodů nestačí, dopouští se jednání, které je neslučitelné s péčí řádného hospodáře, a to se všemi z toho vyplývajícími právními důsledky, zejména povinnosti k náhradě škody.

Na základě výše uvedených skutečností žádáme shromáždění společenství, aby schválilo navýšení ceny za administrativní činnost výboru společenství, který má na rozdíl od pověřeného správce v rámci všech svých činností hmotnou odpovědnost a to na stejnou výši jako pověřený správce v návrhu usnesení níže.

Návrh usnesení:

Shromáždění SVJ schvaluje, že členům výboru bude vyplaceno za administrativní činnost celkem 131.688,- Kč za rok (186,-Kč/byt/měs.)

7. Různé (připomínky-podněty-jiné)

- **“Zavírejte po sobě okna na schodišti“ zejména v zimních měsících**, jelikož bezohledně ochlazujete objekt a tím škodíte ostatním slušným, solidárním a ohleduplným bydlícím.
- Ve všech společných částech domu Bzenecká 8 (chodby, schodiště a sklepy) - **je přísný zákaz kouření !!!**, tak buďte prosím ti, kterých se to týká opět slušní i ohleduplní k ostatním a své vášni holdujte na svých balkonech.
- každý člen SVJ má zákonné povinnosti specifikované stanovami, tedy i na úseku PO. **Chodba od bytů ke schodišti je dle PBŘ objektu chráněná úniková cesta, která musí být volná bez překážek.** Každý z vlastníků na svém bytovém patře je zodpovědný za odstranění všech předmětů z chráněné požární únikové cesty u svého bytu směrem ke schodišti, jako je např. nábytek, židle, lavičky, stoličky, botníky, květiny apod. Výbor tuto skutečnost opakovaně sděluje všem členům společenství s upozorněním, že případná sankce vůči SVJ za neodstranění těchto překážek ve společných částech domu bude po jednotlivých vlastnících zákonnou cestou vymáhat. Děkujeme všem za ohleduplnost a respektování zákonných zásad na úseku PO spol. částí našeho domu.

- Vážení bydlících, žádáme všechny, kdo mají domácí mazlíčky, aby si po nich uklízeli ve výtazích a na spol. chodbách pokud zde vykonají nechtěně potřebu, která se může přihodit, ale je ohleduplné a slušné k ostatním bydlícím na domě nejen po sobě, ale i po svých mazlíčcích uklízet, děkujeme.
- **Pronájem bytů v domě** - vlastník, nájemník (družstevník), který je členem společenství a který dále pronajímá svůj byt zajistí a předá správci společenství v souladu se stanovami kontaktní údaje podnájemníků a dále své podnájemníky má povinnost poučit zejména o čl.4 a čl.6 stanov našeho společenství, jelikož je za své podnájemníky vůči společenství zodpovědný (čl.4-Členská práva a povinnosti a jejich uplatňování, čl.6-Pravidla pro užívání společných částí nemovité věci)
- Chodby ve sklepních prostorech 1PP nejsou smetiště **“likvidujte prosím svůj odpad”**
- Info o webu SVJ Bzenecká 8, v aktualitách se dá přihlásit do mailinglistu
<https://www.bzenecka8.cz/>

Za výbor SVJ,
předseda výboru,
Martin Jelínek