

Společenství pro dům čp. 450, ulice Místecká, Praha 18 - Letňany

Zápis ze schůze výboru Společenství pro dům čp. 450, ul. Místecká, Praha 18 – Letňany, ze dne 10. února 2011

Místo a čas: suterén domu Místecká čp. 450 (sušárna), 10. února 2011 od 18:30 hod.

Přítomni: M. Drtina, J. Somorová, Z. Walterová

Nepřítomni: ---

Omluveni: D. Horák, R. Látal

Usnášeníschopnost:

Z pětičlenného výboru společenství přítomni 3 členové. Výbor je usnášeníschopný.

Program:

1. revitalizace domu – současný stav, prognóza, projekt Zelená úsporám
2. náklady SVJ v loňském roce, způsob jejich rozúčtování, zálohy
3. nutná údržba domu, harmonogram nezbytných oprav
4. různé

Hlasování č. 1: o programu schůze výboru.

pro: 3 / proti: 0 / zdržel se: 0

Program byl schválen.

(1) Revitalizace domu – průběh soudního řízení o nahrazení projevu vůle shromáždění SVJ.

Projekt Zelená úsporám, vč. doprovodného dotačního programu Nový Panel, stále nepřijímají nové žádosti o dotace. Tento stav potrvá ještě nejméně několik týdnů, přitom neexistují záruky, že programy budou obnoveny. Řízení, ve kterém je účastno SVJ, o nahrazení projevu vůle shromáždění k otázce revitalizace, také stále probíhá. Od loňského září žádné další jednání nebylo nařízeno. Návrh na vydání předběžné opatření, kterým by se mezitímně pro účely podání žádosti o dotaci překlenul nedostatek souhlasu potřebné většiny vlastníků jednotek, byl pravomocně zamítnut. Odvolací Vrchní soud v Praze konstatoval, že *předběžným opatřením nelze podle platné právní úpravy udělovat oprávnění; lze jím pouze uložit omezení nebo plnění (povinnost), nikoliv však právo. Podle odůvodnění by navíc předběžné opatření předjímalo rozhodnutí soudu ve věci samé, a tato přejudikace není rovněž přípustná.*

Pokud by Státní fond životního prostředí v těchto dnech obnovil příjem žádostí, naše SVJ tuto žádost nyní nemůže úspěšně podat. Pro nedostatek potřebného souhlasu vlastníků by tato žádost byla vyhodnocena jako neúplná. Pravděpodobnost, že k tomuto obnovení programů dojde do dvou měsíců, není vysoká. Společenství využije všech zá-

konných prostředků k tomu, aby jednání ve věci bylo nařízeno bez zbytečných průtahů, ideálně do dvou měsíců. Jedině včasným rozhodnutím lze zajistit, že v případě nahrazení projevu vůle bude takový rozsudek „vykonatelný“.

Předseda výboru informuje přítomné, že žalovanou stranu – SVJ – ve sporu zastupuje Zbyněk Walter jako obecný zmocněnec.

(2) Náklady v loňském roce, způsob jejich rozúčtování, zálohy.

Předseda výboru předkládá přítomným k nahlédnutí účetní závěrku za r. 2010 (bez přílohy). K dnešnímu dni jsou vyfakturovány všechny služby kromě vodného a stočného za poslední čtvrtletí. Vzhledem k tomu, že jsou známy odečty k 31.12.2010, bylo možné náklady za vodu zaúčtovat přes dohadný účetní pasivní.

Pokud jde o jednotlivé položky, vlivem mrazivého závěru loňského roku vzrostly oproti odhadům náklady na vytápění. Doplácet na teplo budou vlastníci celkem 91.414,- Kč. U jednoho z vlastníků byl zaznamenán enormní nárůst spotřeby teplé i studené vody. Tato spotřeba se dostala na čtyřnásobek průměrné 4členné rodiny. Majitel bytu již byl předsedou výboru kontaktován s informací, že za vodu bude doplácet přes 56 tisíc korun. U tohoto bytu dojde v nejbližší době ke zvýšení záloh za vodu tak, aby odpovídaly skutečnému odběru.

Naopak výrazných úspor jsme za loňský rok dosáhli v položkách spotřeby elektřiny, zajištění provozu výtahu a provozních nákladech. Díky zřízení bezplatného bankovního účtu u Fio banky jsme z úroků nejenže pokryli veškeré náklady na vedení paralelního účtu u Komerční banky, ale postačilo to i na snížení nerozdělené ztráty z hospodaření v minulých letech o 621,59 Kč.

Všechny pohledávky má SVJ zajištěny dohodou o uznání dluhu se splátkovým kalendářem. Tyto dohody jsou řádně plněny. SVJ nemá žádných závazků po splatnosti.

V tzv. Fondu oprav je ke dni 31.12.2010 zůstatek 639.092,- Kč.

Vyúčtování za r. 2010 bude vlastníkům roznášeno/rozesíláno během 1-2 měsíců, jeho splatnost bude obvyklá, ke konci července 2011.

(3) Nutná údržba domu, harmonogram nezbytných oprav.

Ze vchodů zmizely železné rošty, zůstala po nich prohlubeň. Jednou z možností je objednat nové litinové rošty za cenu kolem 2.000,- Kč, které během několika týdnů pravděpodobně skončí opět ve sběrných surovinách. Nebo tento kovový rošt přišroubovat napevno do betonu. Paní Somorová navrhuje zkusit mnohem levnější podložku, plastovou nebo z gumy, která je na prodej v místních supermarketech za cenu kolem 100,- Kč. Zjistí, zdali odpovídají rozměry, případně ji rovnou zakoupí.

Praskla žárovka v přízemí, u vchodu k silnici. O víkendu bude vyměněna.

Pryžové lišty na hraně schodů jsou odtrhané, poškozené, je zde riziko pádu. Výbor se proto pokusí najít řemeslníka, který odtrhané lišty zalepí, opraví.

Podle propočtů, které si nechali zpracovat zástupci ostatních SVJ u firmy Envi-Projekt, se náklady na přestavbu výtahu pohybují od 1.416.000,- Kč (vč. DPH). Tato vari-

anta předpokládá rozšíření kabiny, průchozí kabinu, zastavování v patrech (před byty) namísto dosavadních mezipater a dole v přízemí otevírání na stranu ke schránkám, zatahovací „zlomené“ dveře, apod. Tuto částku SVJ na svém účtu ve fondu oprav nemá. Muselo by si na investici brát úvěr. Pokud by však později odpadly překážky pro revitalizaci, museli bychom si brát další úvěr. Předseda výboru navrhuje počkat do ukončení soudního sporu, až se rozhodne o jedné z překážek pro celkovou revitalizaci. Je lepší si vzít jeden větší úvěr, navíc s částečným vlastním financováním, než více menších.

Přítomní souhlasí.

(4) **Různé.**

S koncem roku přestala platit některá ustanovení Stanov SVJ, a to proto, že nejsou v souladu se zákonem. V tomto případě jsou příslušné body nahrazeny úpravou vzorových stanov podle vyhlášky. Vyznačení těchto konkrétních bodů výbor SVJ zveřejní v příštích dnech na internetových stránkách společenství. Na shromáždění, které budeme svolávat poté, co bude jasný výsledek sporu o revitalizaci, bude navrženo závadné stanovy nahradit právně bezvadnými. Dalším bodem shromáždění bude schvalování účetních závěrek za léta 2009 a 2010.

Schůze výboru ukončena v 19:40 hod. Další bude svolána podle potřeby.

Praha, 10. února 2011

Zapsal: M. Drtina

Ověřil: Z. Walterová