



Zpráva o hospodaření, o správě domu a pozemku a o dalších činnostech společenství za rok 2015

Společenství vlastníků Místecká 450 (dále jen „SVJ“) v souladu s ust. čl. IX odst. 9 písm. f) Stanov předkládá plénu shromáždění zprávu o hospodaření společenství, o správě domu a pozemku a o dalších činnostech společenství (dále jen „Zpráva“), a to za rok 2015. Zpráva doplňuje informace obsažené v příloze účetní závěrky, která je zaměřena především na skutečnosti s přímým vlivem do hospodaření SVJ.

I. Úvod

Společenství vlastníků Místecká 450 je právním nástupcem Společenství pro dům čp. 450, ulice Místecká, Praha 18 – Letňany, IČ: 272 13 498, když tato změna názvu v rámci změny Stanov byla schválena schůzí shromáždění konané dne 30. 10. 2014.

SVJ následně bez zbytečného odkladu podalo rejstříkovému soudu (Městskému soudu v Praze) návrh na zápis změn. Předmětné změny však byly zapsány vinou nezákonného postupu rejstříkového soudu teprve s účinkem ke dni 1. 1. 2016.

Důvodem této prodlevy byl právní názor vyšší soudní úřednice, která vyžadovala pro změnu stanov formu notářského zápisu. SVJ využilo opravného prostředku proti tomuto usnesení a bylo s ním úspěšné. Na základě rozhodnutí Vrchního soudu v Praze bylo původní zamítavé usnesení o návrhu zrušeno a napodruhé byla požadovaná změna do rejstříku zapsána. SVJ tak i přes obstrukce rejstříkového soudu řádně a včas splnilo povinnost podle § 3042 občanského zákoníku.

Paradoxně však na úsilí dostat požadavkům zákona v otázce názvu SVJ doplatilo tím, že jiné ustanovení muselo porušit. V roce 2015, po dobu trvání rejstříkového řízení, nebylo možné svolat schůzi shromáždění bez rizika, že přijatá usnesení mohou být stížena neplatností. Uvnitř SVJ jsme byli vázáni schválenou změnou stanov (okamžité účinky inter partes), navenek však do rejstříku nepromítnutá změna a s ní i nový název právnické osoby byly neúčinné (účinky erga omnes podle § 121 ObčZ).

SVJ nyní záležitost řeší s ministerstvem spravedlnosti postupem podle zák. č. 82/1998 Sb.

II. Hospodaření

SVJ k 31. 12. 2015 eviduje na tzv. fondu oprav zůstatek ve výši 753.580,28 Kč. Jde o akumulované prostředky po zaúčtování nákladů na revize, opravy a správu domu a pozemku, které v loňském roce představovaly částku 119.763,66 Kč. Tyto příspěvky do tzv. fondu oprav se v souladu se stanovami vlastníků zpětně nevyúčtovávají a převádějí se do dalších let.

Z hlediska vynaložených nákladů jsou svojí výší významnými částkami výměna centrály požárního odvětrávání (potřeba tohoto zásahu byla identifikována v rámci periodické revize), oprava (havárie) kompenzátorů topení (2 zásahy) v bytě paní Pádivé, v srpnu 2015 pak odstranění ná-

sledků vandalizmu – poškození skleněné výplně vchodových dveří a advokátní služby (advokátní přímus) zastoupení v řízení o kasační stížnosti před Nejvyšším správním soudem (SVJ bylo ve sporu úspěšné a očekáváme, že tyto náklady nám budou v r. 2016 nahrazeny).

Zbylé položky nákladů na údržbu a revize nepřekračují částku 10 tis. Kč a z tohoto pohledu jsou marginálními.

SVJ k 31. 12. 2015 evidovalo pohledávku za SVJ 451 v celkové výši 70.154,04 Kč, což je nedoplatek z rozúčtování nákladů na teplo a teplou vodu připravované ve společné objektové předávací stanici za léta 2014 a 2015. Tento dluh je předmětem nároku řešeného soudní cestou; stejný osud patrně stihne v příštích dnech i rozúčtování za rok 2015, neboť i tuto pohledávku SVJ 451 ani přes dodatečnou výzvu neuhradilo.

Závazky vlastníků vůči SVJ jsou v drtivé většině plněny včas a řádně. SVJ eviduje pouze jediného vlastníka s pohledávkou starší dvou měsíců. O tomto dluhu rozhodl v únoru 2016 Městský soud v Praze pravomocným a vykonatelným rozsudkem.

III. Správa domu a pozemku

SVJ v roce 2015 provádělo předepsané revize, prohlídky a kontroly. Periodické revize výtahu zajišťoval dodavatel, firma Eurovýtahy. Dále byla provedena revize plynu a plynových zařízení ve společných prostorách i jednotlivých bytech (bez závad), revize požárního odvětrávání (zjištěna závada na centrále, následně odstraněna a vystavena nová revize bez závad), revize hromosvodu (bez závad), výměna vodoměru a elektronického indikátoru topných nákladů.

V letošním roce bude mj. provedena periodická elektro revize společných prostor a revize související s požární ochranou, a to zejména ve vazbě na nedávný požár v bytě č. 11.

Výbor SVJ dále odsouhlasil vymalování společných prostor v rozsahu od suterénu po nejvyšší patro s tím, že náklady překračující rozsah likvidace škody po požáru (kryté pojistkou) ponese SVJ.

SVJ v roce 2015 vypsalo poptávkové řízení na dodavatele rekonstrukce vstupních portálů a prosklených společných částí domu. Nabídky do tohoto poptávkového řízení zaslaly dva subjekty, žádný z nich však nesplnil požadavky zadavatele, proto bylo přistoupeno ke zrušení poptávkového řízení bez výběru dodavatele s tím, že následně budou zadávací podmínky přepracovány, aby lépe vyhovovaly požadavkům SVJ. Tento proces lze zpětně hodnotit jako užitečný průzkum trhu, který napomůže k přesnější specifikaci požadovaného řešení.

Nerealizována zůstala rovněž přestavba osvětlení vchodového prostoru v jižní části domu na časový spínač (příp. na systém fotočidla). Osvětlení bylo osazeno úspornou zářivkou a převažuje tak efekt bezpečnosti v případě ponechání tohoto světla rozsvíceného nad ekonomickými důvody. Pokud by toto světlo zůstalo rozsvícené celou noc (10 h) a každý den, nepřesáhnou roční náklady na elektřinu takového svícení 160 Kč; nejlevnější nabídka na přepojení na časovač, resp. fotosenzor vychází na 3.350,- Kč (návratnost tedy 21 let).

Navrhujeme spojit tuto přestavbu s modernizací vstupních portálů a instalací kamerového/bezpečnostního systému.

IV. Další činnosti společenství

SVJ hájilo i v roce 2015 práva svých členů v řízeních, která se předmětu jeho činnosti a staveb v bezprostředními okolí našich domovů dotýkala. Pokračovalo tak ve sporu o neplatnost stavebních povolení SVJ 449, 451 a 453, která byla vydána bez možnosti SVJ 450 se k podmínkám stavebních povolení vyjádřit. Nejvyšší správní soud svým rozsudkem 1 As 142/2015-49 nám dal plně zapravdu v právním názoru, že jsme opominutými účastníky stavebních řízení a že tedy Magistrát hl. m. Prahy pochybil, pokud tuto skutečnost v rozhodnutí o našem odvolání nezohlednil. Věc se nyní vrátila zpět Městskému soudu v Praze.

Tamtéž je řešena i žaloba proti územnímu rozhodnutí projektu Letňanské lentilky, kde je skutková situace obdobná. I zde mělo být SVJ účastníkem územního řízení; pokud nebylo, je územní rozhodnutí pro Letňanské lentilky nezákonné a jde o černou stavbu.

V. Závěr

Jestliže nepříznivé okolnosti v roce 2015 z objektivních důvodů znemožnily realizovat naplánované investiční akce, vedlo to alespoň k posílení finančních rezerv SVJ tak, aby tyto stavební úpravy mohly být bez citelnějšího finančního dopadu do měsíčních záloh realizovány nyní. Nutným předpokladem však je, že výbor SVJ bude mít k těmto akcím mandát od shromáždění.

Mgr. Martin Drtina, v.r.
předseda výboru SVJ

Praha, 2. května 2016