

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 14. ledna 2010

Místo a čas: suterén domu Místecká čp. 450 (sušárna), 14. ledna 2010 od 18:50 hod.

Přítomni: M. Drtina, D. Horák, J. Somorová, R. Látal

Nepřítomni: ---

Omluveni: Z. Walterová

Usnášeníschopnost:

Z pětičlenného výboru společenství v okamžiku zahájení schůze přítomni 4 členové. Výbor je usnášeníschopný.

Program:

1. projednání změny způsobu výpočtu záloh a vyúčtování za správu domu a služby související s bydlením
2. návrh na zvýšení příspěvku do tzv. "fondu oprav" na 10 Kč / m²
3. návrh na zřízení bezplatného transparentního bankovního účtu SVJ
4. projednání změny dodavatelských subjektů ve službách pro SVJ
5. různé

Hlasování č. 1: o programu schůze výboru.

pro: 4 / proti: 0 / zdržel se: 0

Program byl schválen.

-
- (1) **Projednání změny způsobu výpočtu záloh a vyúčtování za služby související s bydlením.** Předseda výboru SVJ navrhuje, aby nejbližšímu plénu shromáždění byl k hlasování předložen návrh, kterým se mění způsob výpočtu a vyúčtování záloh na správu domu a služby související s bydlením tak, že tyto budou odvozovány výhradně z velikosti spoluvlastnického podílu jednotlivých vlastníků, a nikoliv podle počtu osob hlášených v jednotlivých domácnostech.

Diskutuje se o spravedlnostním principu jednotlivých variant. Rozúčtování nákladů podle počtu osob se jeví jako zcela spravedlivé pouze v případě, že bude v každém měsíci evidován skutečný stav uživatelů jednotlivých bytů. To je prakticky nerealizovatelné a nekontrolovatelné. SVJ nemá přístup k registrům, nemůže zjistit počet ani konkrétní jména lidí, kteří jsou přihlášení k trvalému pobytu na určité adrese, nemluvě o těch, kteří tu bydlí bez

změněného trv. pobytu. Postih proti nepoctivým vlastníkům, kteří vykazují počty uživatelů bytu neodpovídající skutečnosti, neexistuje.

Za této situace se jako druhá spravedlivá varianta jeví výpočet záloh a jejich následné vyúčtování dle velikosti spoluvlastnického podílu, tedy de facto podle výměry podlahové plochy bytu. Jedinou výjimku z tohoto pravidla představují náklady na používání výtahu pro byty v přízemí a prvním patře; tito vlastníci (nájemníci) výtah logicky nevyužívají a podílejí se toliko na opravách výtahu financovaných z tzv. fondu oprav (z krátko- a dlouhodobých záloh na správu a údržbu domu a pozemku).

O návrhu hlasováno:

Hlasování č. 2:

pro: 4 / proti: 0 / zdržel se: 0

Usnesení: Návrh byl schválen.

- (2) **Návrh na zvýšení záloh na správu domu a pozemku (tzv. fond oprav) na 10 Kč/m².** Předseda výboru SVJ navrhuje, aby nejbližšímu plénu shromáždění byl k hlasování předložen návrh, kterým se zvyšují zálohy na správu domu a pozemku (tzv. fond oprav) na částku 10 Kč/m². Přítomní navrhuji nechat hlasovat o zvýšení příspěvku na 11 Kč/m². Změna je podložena chystanými investičními akcemi do renovace výtahu, zateplení domu a rekonstrukce elektriny společných prostor (zejm. segmentová regulace osvětlení chodby a schodiště prostřednictvím pohybových čidel).

O pozměněném návrhu hlasováno:

Hlasování č. 3:

pro: 4 / proti: 0 / zdržel se: 0

Usnesení: Návrh byl v pozměněném znění schválen.

- (3) **Návrh na zřízení bezplatného transparentního bankovního účtu SVJ.** Finanční prostředky Společenství na běžném účtu spravuje Komerční banka. Tento účet zhodnocuje uložené peníze nepatrným úrokem ve výši 0,49 %. Naopak je zatížen ročním poplatkem za vedení účtu a účetní položky úhrnem v přibližné výši 3.000 Kč. Výpisy z účtu jsou vyhotovovány v elektronické podobě a jsou přístupny všem členům výboru SVJ skrze digitální repositář písemností.

Předseda výboru SVJ navrhuje, aby nejbližšímu plénu shromáždění byl předložen k hlasování návrh na zřízení některého z bezplatně vedených transparentních účtů, na kterém budou peníze výnosněji zhodnocovány, bez zbytečných poplatků, s veřejnou kontrolou prostřednictvím internetu. Podává se, že dle předběžného průzkumu trhu nabízejí bezplatně tato konta pro právnické osoby Poštovní spořitelna a FIO – družstevní záložna. D. Horák doplňuje, že i GE Money bank, avšak ne zcela bezplatně. Transparentní konto na-

bízí také Raiffeisen bank, avšak ačkoliv je konto vedeno bezplatně, účtuje se poplatek za každou účetní položku, což tento účet dále prodražuje.

Z hlediska usnadnění evidencí plateb by podstatnou a hodnocenou náležitostí vybíraného účtu měla být konverze účetních dat z/do účetního programu. Tato vlastnost chybí u Červeného konta Poštovní spořitelny, resp. je jako nadstavba běžného internetového bankovníctví zatížena dodatečným poplatkem.

Porovnáním kritérií vychází nejvýhodněji běžný podnikatelský účet u družstevní záložny FIO. S ohledem na pověst kampeliček z minulých let se ale přítomní vyjadřují skepticky k možnosti, že by návrh Shromáždění akceptovalo. Předseda však ubezpečuje, že podle současné právní úpravy není mezi statutem banky a družstevní záložny rozdíl. Oba typy subjektů podléhají stejně přísnému dohledu ze strany ČNB, v obou případech jsou vklady stejně pojištěny do výše ekvivalentu 50.000 EUR bez jakékoliv spoluúčasti majitele účtu, z hlediska informační povinnosti jsou podmínky pro družstevní záložny dokonce přísnější než pro banky. Internetové bankovníctví je zde zabezpečeno obdobnými víceúrovňovými mechanismy jako v případě ostatních bank (certifikát nebo jméno a heslo + autorizační SMS). Taktéž dispozice pro nahlížení/realizaci plateb lze diferencovat obdobně jako u KB.

Roman Látal namítá proti formě transparentního účtu, že informace z něj mohou zneužít například firmy přihlášené do případných výběrových/poptávkových řízení, které tak mohou snadněji zjistit, kolik za tu kterou službu platíme nyní, a odhadnout, s jakou cenou mohou v řízení spíše uspět.

Z následné rozpravy vyplynulo, že transparentnost finančních operací lze zajistit i náhradním způsobem, například měsíčním/kvartálním zveřejňováním výpisů z účtu na internetu nebo na Shromáždění.

K hlasování proto postoupen pozměněný návrh ve znění: Souhlasíte, aby nejbližšímu plénu Shromáždění byl předložen k hlasování návrh na zřízení bezplatně vedeného účtu Společenství s nulovými nebo minimálními náklady a možností využívání spořicího účtu s výhodnějším úročením uložených prostředků?

O pozměněném návrhu hlasováno:

Hlasování č. 4:

pro: 4 / proti: 0 / zdržel se: 0

U s n e s e n í: **Návrh byl v pozměněném znění schválen.**

- (4) **Projednání změny dodavatelů služeb pro SVJ.** Předseda výboru SVJ přítomné informoval, že od 25. ledna 2010 bude elektřina společných prostor, výtahu a garáží dodávána firmou Nano Energies Trade, s.r.o. Předpokládaná úspora změnou dodavatele: 700,- Kč/rok.

Úklidová firma Voicetronics, s.r.o., je ve výpovědní lhůtě. Od března t.r. bude úklid zajišťovat firma p. Mariana Mičiana, a to ve větším rozsahu než nyní, za cenu výrazně nižší. Ročně by tak SVJ mělo na úklidových pracích ušetřit cca 17.700,- Kč. Přesný rozsah úklidu je publikován na webu SVJ (www.praha-9.eu).

Členové výboru SVJ dále informování o reakci fy Ronica, s.r.o., na návrh ukončit smlouvu na provádění ročních odečtů a rozúčtování spotřeby teplé a studené vody v bytech a servisu vodoměrů dohodou k 31.5.2010. Jednatel fy Ronica, p. Straka, návrh odmítl s tím, že přes údajně „vzniklou ztrátu společnosti je ochoten souhlasit s ukončením smlouvy (...) dohodou k datu 31.12.2010.“ Tento pozdější termín však již není pro SVJ výhodný, neboť jen půlroku nato je Ronica povinna podle smluvního ujednání bezplatně vyměnit vodoměry pro teplou vodu kvůli konci jejich životnosti a další dva roky poté i vodoměry studené vody. Ronica bude v tomto smyslu informována, kdy současně bude vyjasněno vlastnické právo k vodoměrům; i přes smluvní ujednání firma vlastnické právo objednatel k dodaným vodoměrům zpochybňuje.

Výboru SVJ není známo, že by bývalý správce domu, PPM, a.s., měl/uplatnil námitky proti výpovědi mandátní smlouvy. Tomu odpovídá faktický stav, kdy správu kompletně převzal výbor SVJ. SBD Praha zaniklo právo disponovat s bankovním účtem SVJ. Není dořešeno, kdo zpracuje vyúčtování záloh vlastníkům. Podle mandátní smlouvy by to měl být bývalý účetní správce – SBD Praha. V tom případě by však podle sdělení účetní paní Vakhitové nebylo vyúčtování zpracované dříve než v květnu t.r. M. Drtina proto souhlasí s tím, že pokud k tomu SBD Praha předá všechny relevantní podklady, zpracuje vyúčtování záloh výbor sám. SBD Praha připravuje k únorovému předání kompletní účetnictví za r. 2008. Loňský rok není z účetního hlediska zpracován a není známo, kdy bude... Do té doby však má SVJ „svázané ruce“ pro plánování investic, není totiž vyčísleno, kolik komu Společenství dluží a kolik kdo dluží Společenství, a bez toho se rozpočet zkrátka sestavit nedá. Stejně jako bez vyúčtování skutečných nákladů na energie za loňský rok. Pracujeme zatím s odhady, které zejména u nejnákladnějších položek – zálohy na teplo, vodu a ohřev vody, mohou být poměrně nepřesné.

- (5) **Různé.** D. Horákem navrženo určit pořadí „naléhavosti“, v jakém budou řešeny investiční akce SVJ. Přítomní se jednomyslně shodují na postupu v pořadí:
- a. rekonstrukce výtahu,
 - b. zateplení domu,
 - c. rekonstrukce elektřiny společných prostor.

V únoru by bylo žádoucí svolat Shromáždění vlastníků, na kterém by bylo možné hlasovat o dnes navržených změnách, aby nové předpisy záloh mohly případně začít platit od letošního března. Před svoláním Shromáždění je však nutné, aby SBD Praha dodalo klíčová účetní data k 31.12.2009, zejména pak strukturovaný soupis závazků a pohledávek, a stav na účtech výdajů příštích období (poskytnuté zálohy). Bez toho nelze předpis záloh na teplo/vodu/ohřev vody odpovědně stanovit.

Členové výboru SVJ byli předsedou požádáni, aby se poptali po vyřazeném drobném nábytku za odvoz, který by se dal použít do sušárny v suterénu domu pro účely Shromáždění a schůzí výboru. Provizorně jsme do sušárny přemístili starý stůl z místnosti od mandlu. Hodilo by se pár židlí – možná některá z místních ZŠ by za odvoz nepotřebný nábytek poskytla.

Schůze výboru ukončena v 19:45 hod. Další bude svolána podle potřeby.

Praha, 14. ledna 2010

Zapsal: M. Drtina

Overlil: R. Látal