Společenství vlastníků
Místecká 450
www.praha-9.eu
199 00 Praha 9 – Letňany
svj@praha-9.eu
IČO: 272 13 498
číslo účtu: 2400061864/2010

Zpráva o hospodaření, o správě domu a pozemku a o dalších činnostech společenství za rok 2016

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 2016. 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.

II. Hospodaření

SVJ k 31. 12. 2016 eviduje na tzv. fondu oprav zůstatek ve výši 1,253.948,28 Kč. Jde o akumulované prostředky po zaúčtování nákladů na revize, opravy a správu domu a pozemku, které v loňském roce představovaly částku 182.178,00 Kč. Tyto příspěvky do tzv. fondu oprav se v souladu se stanovami vlastníkům zpětně nevyúčtovávají a převádějí se do dalších let.

Z hlediska vynaložených nákladů jsou svojí výší významnými částkami náklady na odstranění následků exploze a požáru v bytě č. 11 (CPI Byty, nájemník Bechyňová), po kterém bylo nutné provést sanaci a výmalbu části fasády a vnitřních společných prostor (celkem 148.429,- Kč). Tyto škody byly následně v plném rozsahu nahrazeny z pojistky SVJ, když smluvní spoluúčast byla přeúčtována pronajímateli škůdce (CPI Byty) a jím uhrazena. Dále byla provedena a samostatně vyúčtována výmalba prostor nepostižených škodní událostí (22.816,- Kč).

Zbylé položky nákladů na údržbu a revize jednotlivě nepřekračují částku 10 tis. Kč a z tohoto pohledu jsou marginálními. Jedná se např. o opravu napájecího zdroje zvonků (2.740,- Kč), výměnu vylomené zámkové vložky u kočárkárny (1.840,- Kč), nebo revizi požárního odvětrávání (6.353,- Kč).

Pozitivně se do hospodaření SVJ promítl výnos z vyhraných sporů, v nichž bylo SVJ přiznáno na nákladech řízení celkem 19.998,- Kč.

SVJ k 31. 12. 2016 evidovalo pohledávku za SVJ 451 v celkové výši 112.093,36 Kč (bez příslušenství), což představuje nedoplatek z rozúčtování nákladů na teplo a teplou vodu připravované ve společné objektové předávací stanici za léta 2013, 2014 a 2015. Dluh je řešen soudní cestou; soud I. stupně žalobě SVJ za roky 2013 a 2014 z větší části vyhověl, ve věci je však z obou stran podané odvolání, o kterém bude v listopadu 2017 rozhodovat odvolací městský soud. Dluh za rok 2015 je t.č. ve stádiu řízení před soudem I. stupně. Za rok 2016 SVJ 451 své závazky po upomínkách uhradilo.

Závazky vlastníků vůči SVJ jsou v drtivé většině plněny včas a řádně. Dílčí prodlení s úhradou záloh ze strany jednoho z vlastníků jsou řešena upomínkami a SVJ posléze zatíží pohledávku o nárok na smluvní úrok z prodlení, vyčíslený v následném vyúčtování.

III. Správa domu a pozemku

SVJ v roce 2016 provádělo předepsané revize, prohlídky a kontroly. Periodické revize výtahu zajišťoval dodavatel, firma Eurovýtahy. Dále byla provedena revize požárního odvětrávání (bez závad), revize hromosvodu (bez závad), revize elektro společných prostor (bez závad), výměna elektroměru a vodoměru.

SVJ zmocněno k tomu usnesením shromáždění zrealizovalo nové poptávkové řízení na dodavatele stavebních prací (výměna portálů, prosklené stěny schodiště, přestavbu místnosti původního „mandlu“ na technologickou místnost) a s tím souvisejících dodávek (RFID čipy, kamerový systém, zvonkový systém, domovní datová síť). Tyto práce jsou realizovány v roce 2017.

IV. Další činnosti společenství

SVJ v roce 2016 dosáhlo několika významných úspěchů na poli hájení práva svých členů v řízeních, která se předmětu jeho činnosti a staveb v bezprostředním okolí dotýkala. Na podkladě mimořádných opravných prostředků podaných v r. 2016 soudy zrušily jako nezákonná rozhodnutí Magistrátu hl. m. Prahy v otázce účastenství SVJ v územním řízení projektu Letňanské lentilky a vrátily MHMP tuto věc zpět k dalšímu řízení. Magistrát se v něm však dopustil celé řady dalších pochybení, pro které SVJ nezbylo než se opět obrátit na soud se svými nároky.

Úspěšné bylo naše SVJ rovněž v řízení o účastenství v řízení o stavebním povolení SVJ 449, SVJ 451 a SVJ 453, kdy městský soud, vázán názorem Nejvyššího správního soudu, napadené rozhodnutí zrušil a věc vrátil magistrátu k dalšímu řízení.

Městský soud také vyhověl nárokům SVJ na pohledávky za někdejším vlastníkem, p. Horákem, když vydal rozsudek pro zmeškání. Nárok byl nakonec uspokojen v rámci exekučního řízení.

Uplatněny jsou také nároky vůči státu z titulu odpovědnosti státní moci za škodu (a imateriální újmu) způsobenou nezákonným rozhodnutím a nesprávným úředním postupem.

V. Závěr

V roce 2016 SVJ vytvořilo podmínky pro realizaci co do objemu, ceny i významu doposud největších investičních akcí. Ty jsou realizovány v r. 2017. Díky odpovědnému přístupu výboru SVJ mohou být tyto investice kryty z vlastních zdrojů, bez nutnosti čerpání úvěrů.

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

Praha, 18. října 2017