



Zpráva o hospodaření, o správě domu a pozemku a o dalších činnostech společenství za rok 2017

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 2017. 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. 2017 eviduje na tzv. fondu oprav zůstatek ve výši 573.384,39 Kč. Jde o akumulované prostředky po zaúčtování všech nákladů na revize, opravy a správu domu a pozemku, které v loňském roce představovaly částku 1,200.134,89 Kč. Tyto příspěvky do tzv. fondu oprav se v souladu se stanovami vlastníků zpětně nevyúčtovávají a převádějí se do dalších let. V roce 2017 byly vytvořeny zálohy v objemu 525.924,- Kč.

Z hlediska vynaložených nákladů jsou svojí výší významnými částkami rekonstrukce fasády a výměna vstupních portálů z obou stran domu (623.714,50 Kč), rekonstrukce technologické místnosti (86.913,- Kč), výměna zvonků, instalace kamerového systému, datových rozvodů, čipového systému a zabezpečovacího systému vč. zálohování (414.758,41 Kč). Dále bylo třeba řešit havarijní opravy v podobě výměny rozlomené FAB vložky v kočárkárně, výměnu vyhořelého jističe osvětlení společných prostor, havarijní opravu stoupačky TUV.

SVJ k 31. 12. 2017 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, městský soud však k odvolání obou stran rozsudek zrušil a věc vrátil soudu I. stupně k novému projednání. Dluh za rok 2015 je t.č. ve stádiu řízení před soudem I. stupně. V I. a II. čtvrtletí 2018 probíhají intenzivní jednání s novým výborem SVJ 451 ve snaze nalézt smírné řešení daných sporů. V rámci podaných žalob je 86 % nároků nesporných. Kvůli sporným 14 % nároků, což představuje v absolutních číslech částku 14.527,- Kč, nyní v těchto sporech hrozí, že bude muset být proveden energetický audit obou domů, detailní měření termokamerou pláště budov, revizní znalecký posudek znaleckým ústavem – Univerzitou v Žilině, tedy dokazování s náklady řádově vyššími než je částka, na kterou může ve sporech mít vliv.

SVJ 451 jednání o smíru ústy své právní zástupkyně napřed odmítlo. Poté, co bylo seznámeno s maximální možnou měrou úspěchu v daných sporech, jednání znovu otevřelo.

Závazky vlastníků vůči SVJ jsou v drtivé většině plněny včas a řádně. Dílčí prodlení s úhradou záloh ze strany dvou 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 2017 provádělo předepsané revize, prohlídky a kontroly. Periodické revize výtahu zajišťoval dodavatel, firma Eurovýtahy. Dále byla provedena revize požárního odvětrávání (bez závad).

SVJ v roce 2017 realizovalo co do objemu, ceny i významu dosud největší investiční akce: výměnu portálů, prosklené stěny schodiště, přestavbu místnosti původního „mandlu“ na technologickou místnost) a s tím související dodávky (RFID čipy, kamerový systém, zvonkový systém, domovní datová síť). Přes problémy, které provázely zejména dodávku I. fáze rekonstrukce (portály a fasáda), kdy ze strany dodavatele (Animo Bohemia) nebyl dodržen termín, byly porušeny podmínky provádění prací a dodané dílo bylo opakovaně reklamováno, s vlivem na celkovou cenu, se podařilo tyto akce s úspěchem realizovat.

IV. Další činnosti společenství

SVJ v roce 2017 pokračovalo v aktivitách na poli hájení práv svých členů v řízeních, která se předmětu jeho činnosti a staveb v bezprostředním okolí dotýkala. Předmětem těchto řízení je dosažení zrušení územního rozhodnutí a stavebního povolení na projekt Letňanské lentilky. Poté, co soudy rozhodly, že SVJ mělo být účastníkem těchto řízení (a nebylo) a Magistrát hl. m. Prahy přesto odmítl pro tuto nezákonnost napadená rozhodnutí zrušit, podalo SVJ další správní žalobu a současně nárokuje po státu zadostiučinění v penězích za škodu a nemajetkovou újmu způsobenou nezákonným rozhodnutím a nesprávným úředním postupem.

Úspěšné bylo naše SVJ rovněž v řízení týkající se účastenství ve stavebních řízeních SVJ 451 a 449 (zateplení domu). V nich Magistrát hl. m. Prahy poté, co soud účastenství SVJ přiznal, odvolání předložil správnímu orgánu I. stupně k dalším úkonům. Letňanský stavební úřad je však v těchto řízeních opět nečinný, proti čemuž budou uplatněny prostředky dle § 80 správního řádu.

V. Závěr

V roce 2017 SVJ s péčí řádného hospodáře svědomitě hájilo zájmy svých členů, realizovalo investice, která přinese úsporu tepla, zvýšení bezpečnosti v domě a zlepšení kvality bydlení. Díky odpovědnému přístupu výboru SVJ mohly být tyto investice kryty z vlastních zdrojů, bez nutnosti čerpání úvěrů.

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

Praha, 18. května 2018