

Společenství vlastníků Hornoměřolupská 690

Sídlo: Hornoměřolupská 690/146, Horní Měřolupy, 109 00 Praha 10, IČO: 03489663

Doplňující informace k bodům 3. schůze shromáždění

Vážení členové,

k některým bodům nadcházející 3. schůze shromáždění Společenství vlastníků Hornoměřolupská 690 zasíláme pokladové materiály a uvádíme komentář, který umožní urychlit projednávání bodů na této schůzi. Žádáme Vás o důkladné přečtení tak, aby schůze mohla proběhnout v co nejkratším čase. Případné dotazy prosím pošlete předem, abychom se na ně mohli připravit a mohli jsme Vám je plně zodpovědět.

3. Zpráva o hospodaření společenství za rok 2014.

Bohužel přes veškerou snahu se nám nepodařilo do dnešního dne vyjasnit si se Sluenem finální podobu této zprávy. V dosud předkládaných verzích zprávy byly chyby, které jsme jako výbor nebyli schopni akceptovat. Sluen přislíbil nápravu nejpozději do schůze shromáždění.

4. Schválení účetní závěrky a vyúčtování za rok 2014.

I zde přes veškerou snahu se nám nepodařilo do dnešního dne vyjasnit si se Sluenem finální podobu účetnictví a stále čekáme na nějaké opravy. V dosud předkládaných materiálech jsou stále chyby, které by měly být opraveny do schůze shromáždění.

6. Vyhodnocení spolupráce se správcem (Sluen s.r.o.). Schválení změny obsahu smlouvy se správcem a změny osoby správce.

Dosavadní spolupráce s firmou Sluen byla a stále je velmi komplikovaná. Především komunikace s výborem, vedení účetnictví a velmi nekvalitně provedené vyúčtování za rok 2014 jsou důvodem pro diskusi o změně v této oblasti. Z těchto a dalších důvodů se výbor usnesl, že bude prosazovat změnu Příkazní smlouvy s firmou Sluen a změnu rozsahu činností správce od 1.1.2016 tímto způsobem:

- a) Vzhledem ke znalosti technického stavu objektu bude mít Sluen nadále roli technického správce.
- b) Některé činnosti, zejména administrativní povahy budou správci odebrány a budou plně v režii výboru.
- c) Na poskytování dalších služeb (vedení účetnictví, úklid společných prostor, údržbu zeleně apod.) bude postupně vypsáno výběrové řízení

Na schůzi dáme pro možnost prosazení této změny ke schválení usnesení:

„Shromáždění umožňuje výboru bez omezení změnu osoby správce, rozsahu činností správce a změnu či výpověď Příkazní smlouvy se správcem. Výbor může zvolit více subjektů zajišťujících správu domu. Všechny změny v oblasti správy domu podléhají schválení výboru. Toto ustanovení je platné, dokud shromáždění nerozhodne jinak.“

Společenství vlastníků Hornoměřolupská 690

Sídlo: Hornoměřolupská 690/146, Horní Měřolupy, 109 00 Praha 10, IČO: 03489663

Na schůzi budou přítomni také zástupci Sluenu, kteří zodpoví Vaše případné dotazy k jejich činnosti.

7. Schválení odměňování členů výboru.

Záloha na odměňování činnosti výboru za bytovou jednotku bude 200 Kč.

8. Schválení interní Směrnice č.1 – Pravidla pro nakládání s finančními prostředky společenství a nákup hmotného majetku.

Návrh směrnice je v příloze. Směrnice upravuje zejména finanční limity pro výbor, schválením se umožní pružnější fungování společenství. Vzhledem k velikosti objektu se jakákoliv investice či oprava pro více vchodů může zdát relativně nákladná. Nastavené limity by měli velikost našeho domu zohledňovat. Dále stanovuje jasná pravidla pro vyúčtování služeb a jednotlivé položky záloh.

9. Schválení interní Směrnice č.2 – Paušální počet osob.

Po diskusi výboru Směrnici o paušálním počtu osob při schválení předchozí směrnice ke schválení nepředložíme, jelikož by pak pozbyla významu.

10. Schválení změny výše příspěvků do fondu oprav, fondu na správu, paušálů a záloh.

Aktuální nastavení financování fondu oprav a financování samotné správy SVJ je značně podhodnoceno a neodpovídá reálným podmínkám, kterými je správa SVJ vystavena.

V současné době platíme do fondu oprav 5 Kč / m² u bytu a 3 Kč / m² u garáží. Toto je v porovnání s běžnou praxí zcela nedostatečné a budoucnosti po vypršení záruky se to může negativně projevit na údržbě domu. Proto navrhujeme příspěvek zvýšit na 10 Kč / m² u bytu a 5 Kč / m² u garáží. Musíme si uvědomit, že v září 2016 nám končí záruka a až na výjimky jakoukoliv další opravu již nepůjde řešit skrz reklamaci.

Je nutné si uvědomit, že pokud bude v budoucnu potřeba realizovat některé rozsáhlejší opravy, pak je výhodné si na tyto akce našetřit předem než tyto financovat úvěrem, jak to dělají některá jiná SVJ, protože nemají dostatečný fond oprav a ve výsledku při splácení úvěru zaplatí mnohem více. Také v případě investic do nových zařízení a vybavení je potřeba mít dostatek prostředků ve fondu oprav.

Na samotnou správu (správce, odměny výboru, práce na dohodu pro SVJ, administrativa, poštovné atd.) nemáme určeny žádné příspěvky a vše bude v letošním roce vyúčtováno dodatečně z přebytků jiných záloh. Proto navrhujeme příspěvek 370 Kč na bytovou jednotku formou zálohy na správu.

Většinu záloh navrhujeme ponechat na stejné výši, upraveny budou zejména zálohy na pojištění, revize a topení. U těchto záloh dojde ke snížení.

Společenství vlastníků Hornoměřolupská 690

Sídlo: Hornoměřolupská 690/146, Horní Měřolupy, 109 00 Praha 10, IČO: 03489663

11. Schválení rozpočtu na rok 2016. Plán investic a výdajů do konce roku 2016.

a. Smluvní zajištění činností při správě domu.

Některé menší činnosti pro SVJ zejména technické povahy lze řešit vlastními silami členů SVJ za úplaty tak, aby se snížili náklady na služby zajištěné externími firmami. Na technické a manuální činnosti není potřeba brát speciální firmy, které jednoduché činnosti vykonají za výrazně vyšší cenu. Rádi uvítáme dobrovolníky a to jednorázově nebo pravidelně (výměna žárovek, úklid, zalévání záhonů/trávníku apod.).

Abychom nemuseli s každou smlouvou čekat na schválení shromáždění, navrhuje schválit usnesení ve znění:

„Shromáždění svěřuje do plné působnosti výboru uzavírání pracovních smluv, dohod o pracovní činnosti a dohod o provedení práce v souladu se stanovami, Čl. XII, odst. 4.“

b. Zabezpečení domu – kamerový systém, bezkontaktní vstupy.

Výbor kamerový systém nepovažuje za vhodné řešení.

Jako vhodné a moderní řešení ke zlepšení bezpečnosti se jeví mít bezkontaktní čipy spolu s elektronickými panickými zámky do garáží. Očekáváme od Vás i jiné návrhy vedoucí k vyššímu zabezpečení domu.

c. Internetové stránky.

Na rozdíl od bytových družstev nemáme povinnost mít vlastní webové stránky. Shromáždění může rozhodnout o jejich zřízení a provozování.

d. Stroj na čištění garáží.

Na žádost některých členů dáváme možnost ke zvážení nákup stroje na čištění garáží, lze tím ušetřit v delším časovém horizontu značné finanční prostředky. V současné době ještě zjišťujeme možnosti a cenovou hladinu těchto strojů. Na shromáždění bychom pak předložili konkrétnější informace o možnosti financování.

V Praze dne 1. října 2015

Mgr. Jan Pechanec, v. r.

Předseda výboru