

SDĚLENÍ PŘEDSEDY SV č. 4 ze dne 25. června 2023.

1. Informace o Společenství.

K dnešnímu dni Společenství vlastníků jednotek sestává ze 188 vlastníků, včetně 1 právnické osoby, kteří mají ve svém vlastnictví celkem 190 jednotek. Z tohoto počtu má trvalé bydliště mimo dům Společenství celkem 36 vlastníků, což je 19,25%. Pravděpodobně i to je jedním z důvodů, proč se od ukončení opatření vlády, které měly omezit šíření pandemie koronaviru, nedaří docílit účast nadpolovičního počtu platných hlasů pro rozhodování na připravených a řádně svolaných Shromáždění vlastníků.

Poslední Shromáždění svolané na den 13. 6. t.r., které mělo mimo projednání a schválení **Zprávy o hospodaření SVJ za rok 2022**, dané zákonem a stanovami SVJ, projednat i rozhodnutí k úpravě stanov a další náležitosti Společenství, nemohlo z důvodu účasti pouhých 45,09% přítomných platných hlasů a to ani po 30 min. čekací době, neboť nebylo usnášení schopné.

Proto obdobně jako v minulém období musím pro splnění zákonem uloženého schválení výsledku hospodaření SVJ za rok 2022 rozhodnutí vlastníků realizovat opět formou per rollam.

Jedná se o schválení následující **Zprávy o výsledku hospodaření SVJ za rok 2022**, zveřejněné od 26. května 2023 na webu a informačních tabulích Společenství, které rovněž do svého mailu obdrželi vlastníci, kteří svůj mail nahlásili Předsedovi SVJ:

Zpráva o hospodaření SV Chabařovická 1321-1326 za rok 2022.

Podklad pro schválení roční uzávěrky shromážděním vlastníků, **nekonaného dne 13. 6. 2023.**

Z roční závěrky společenství vlastníků plynou následující výsledky. Všechny údaje jsou v celých tisících Kč.

Aktiva:	10 398
z toho	
pohledávky celkem	7 884
(dlužné platby, pohledávka za SIPO, neproučt. služby)	
krátkodobý finančním majetek	2 514
(tj. zůstatek účtů v bance a v pokladně k 31. 12. 2020)	
Pasiva:	10 398
z toho	

dlouhodobé závazky	3 550
(vůči vlastníkům, tj fond oprav, fond odměn, fond režie)	
krátkodobé závazky	6848
(např. neproúčtované služby-zálohy, neuhraz. dod. faktury)	

Výnosy	2 547 855,73 Kč
Náklady	2 547 855,73 Kč

Hospodářský výsledek za r. 2022 0,00 Kč

Podrobný rozpis výnosů a nákladů je v příloze č. 1. Prostředky z fondů jsou čerpány jen do výše nákladů, čímž je hospodářský výsledek „0“. Zůstatek fondu je vždy převeden do dalšího roku. Prostředky fondu (příjmy i výdaje) jsou vedeny po jednotlivých jednotkách. Součet jednotlivých účtů za všechny jednotky pak tvoří celkové finanční prostředky společenství. (příloha č. 2 a 3, uvedených na webu SVJ).

V závěru zprávy o hospodaření uvádíme absolutní zůstatek finančních prostředků k 31. 12. 2022 v pokladně ve výši **2 801 Kč**, na účtu společenství ve **2 511 025,80 Kč**, ve fondu oprav **2 010 524,90 Kč** a v režijním fondu **1 539 200,77 Kč**.

Hlasování per rollam se uskuteční po období dovolených v průběhu měsíců září – říjen 2023.

Složitější bude posouzení a rozhodnutí o úpravách stanov SVJ o které jsem požádal pod bodem 4. - Informace k rozhodnutí o úpravě stanov SVJ již na Pozvánce zveřejněné **10. listopadu 2020**, pro konání Shromáždění vlastníků dne 26. listopadu 2020. Projednání neproběhlo vlivem opatření vlády ke COVID – 19, ani na Shromáždění dne 29. 6. 2021, kdy i po 30 minutovém dohodnutém časovém limitu, bylo přítomno pouze 281 190 hlasů, což je 23,84 % z celkového počtu 1 179 640 hlasů.

K projednání „Informace k rozhodnutí o úpravě stanov SVJ“, došlo až na jednání Shromáždění dne 20. září 2022. Samotní přítomní vlastníci v počtu 663 492 hlasů, což je 56,25% z celkového počtu 1 179 640 hlasů usoudili, že přítomný počet hlasů vlastníků není dostatečný, aby bylo s konečnou platností rozhodnuto o úpravách tak důležitého dokumentu, jako jsou stanovy, kterým se řídí veškerá činnost Společenství. Proto z důvodu zapojení vyššího počtu hlasů, bylo přijato následující rozhodnutí:

Předseda SVJ zpracuje dotazník pro zamýšlenou úpravu stanov SVJ, který obdrží všichni vlastníci ve Společenství ke svému vyjádření.

Dotazník byl vypracován a formou per rollam předložen v září 2022 k rozhodnutí vlastníků. Ve 28 denní hlasovací lhůtě své rozhodnutí vyjádřilo **116 vlastníků**, vlastnících **730 518 hlasů**, tj. **61,93 % z celkového počtu 1 179 640 hlasů**. Rozhodnutí jednotlivých vlastníků jsou bohužel s ohledem na scházející rozhodnutí od 73 vlastníků i nadále nedostatečná, neboť u zásadních rozhodnutí, nedošlo k žádnému rozhodnutí, které by bylo alespoň z 50% v souladu vzájemných rozhodnutí. Proto je nutností konečné rozhodnutí schválit na Shromáždění vlastníků.

Proto ani výsledek těchto rozhodnutí nebylo možné pro úpravu stanov použít. Poslední možností proto bylo rozhodnutí, které mělo být přijato na řádně svolaném Shromáždění vlastníků dne 13. června 2023, což se rovněž z důvodu nedostatečného zájmu vlastníků neuskutečnilo. Takto vzniklá situace proto neumožňuje realizovat předpokládaný postup Předsedy SVJ do konce roku 2023.

Na základě výše uvedeného a platnosti funkčního období Předsedy SVJ, které končí 17. 5. 2027, možné řešení úpravy stanov Společenství a tomu odpovídající postup Předsedy SVJ odsouvám do roku 2024. Ze zákona platí, že pokud je BD Předsedou SVJ, nelze toto BD poslat do likvidace.

Ve Sdělení Předsedy SVJ č. 2 ze dne 7. února t.r. jsem vás informoval, že po provedeném zvýšení záloh na služby od 1. 3. t.r. a tomu odpovídajícího zvýšení stavu účtu pro úhradu záloh na služby a výsledků vyúčtování služeb za r. 2022, bude možné po uplynutí 3 zkušebních měsíců provést vlastníky úpravy či jinak přerozdělit na Správní firmě svou výši úhrad záloh na služby v roce 2023. Z vyúčtování služeb za rok 2022, které jste obdrželi v dubnu t.r., již všichni známe výši svého přeplatku, nebo nedoplatku. V některých případech výše nedoplatku dosáhla i částky 43 tis. Kč !!!

Přes všechna léta připomínaná upozornění na nutnost zvýšení plateb záloh od vlastníků na úhradu služeb, došlo i v roce 2022 k dalšímu prohloubení rozdílu mezi skutečně placenou výši záloh na služby a Společenstvím hrazenou cenou těchto služeb.

Vývoj je zřejmý z následujícího přehledu:

ROK	2019	2020	2021	2022
PŘEPLATEK	134 442	230 271	253 927	347 352
NEDOPLATEK	353 626	562 391	805 834	1 024 680
ROZDÍL	-219 184	-332 120	-551 907	-677 328

Proto s ohledem na stále pokračující vysokou inflaci, znovu žádám vlastníky s nedoplatky za služby, aby co nejrychleji provedli na Správní firmě úpravu výše měsíčních plateb záloh na služby a to zejména vlastníci, jejichž nedoplatek překročil částku 4 000 Kč.

2. Opravy výtahů v bytovém domě Společenství.

Na základě informace mechanika, zabezpečující servis výtahů v našem domě, předložila dne 23. června t.r., firma OTIS a.s. cenovou nabídku, kterou jsem 24. 6. t.r. odsouhlasil, na odstranění závad ohrožujících bezpečnost a spolehlivost provozu výtahů na adrese Chabařovická 25/1326, Chabařovická 23/1325, Chabařovická 19/1323, Praha 8, v celkové výši **612 854,66 Kč**, s platností nabídky do **19. 9. 2023**.

Chabařovická 19/1323, Praha 8, 182 00

Materiál	Množství	Cena/mj	Cena v Kč
Nosné prostředky	1,00 kpl	109 591,00	109 591,00
Spojovací a instalační materiál	1,00 kpl	0,00 0,00	

Rozsah nabízených prací:

Druh činnosti	Cena v Kč
Odstavení výtahu z provozu.	79 200,00
Vyvěšení kabiny výtahu.	
Demontáž původních nosných lan. Osazení nových nosných prostředků.	
Zavěšení kabiny.	
Uvedení výtahu zpět do provozu, odzkoušení funkcí, provedení zkoušky po opravě v rozsahu opravy.	

Chabařovická 23/1325, Praha 8, 182 00

Materiál	Množství	Cena/mj	Cena v Kč
Nosné prostředky	1,00 kpl	109 591,00	109 591,00
Ložiska kladky	2,00 ks	9 328,00	18 656,00
Spojovací a instalační materiál	1,00 kpl	843,00	843,00
Dílenská výroba pouzdra pro ložiska	1,00 kpl 12 098,00	12 098,00	

Rozsah nabízených prací:

Druh činnosti	Cena v Kč
Odstavení výtahu z provozu.	
Vyvěšení kabiny výtahu.	
Demontáž převáděcí kladky na kabině výtahu, odvoz na dílnu, výměna ložisek, odvoz zpět na místo montáže. Zpětná montáž.	46 200,00
Demontáž původních nosných lan. Osazení nových nosných prostředků.	79 200,00
Zavěšení kabiny.	
Uvedení výtahu zpět do provozu, odzkoušení funkcí, provedení zkoušky po opravě v rozsahu opravy.	

Chabařovická 25/1326, Praha 8, 182 00

<u>Materiál</u>	<u>Množství</u>	<u>Cena/mj</u>	<u>Cena v Kč</u>
Ložiska kladky	2,00 ks	9 328,00	18 656,00
Spojovací a instalační materiál	1,00 kpl	584,00	584,00
Díleňská výroba pouzdra pro ložiska	1,00 kpl	12 098,00	12 098,00

Rozsah nabízených prací:

<u>Druh činnosti</u>	<u>Cena v Kč</u>
Odstavení výtahu z provozu Vyvěšení kabiny výtahu. Demontáž převáděcí kladky na kabině výtahu, odvoz na dílnu, výměna ložisek, odvoz zpět na místo montáže. Zpětná montáž, zavěšení kabiny. Uvedení výtahu zpět do provozu, odzkoušení funkcí, provedení zkoušky po opravě v rozsahu opravy.	46 200,00

3. Stav účtu Společenství.

Na základě diskuze na Shromáždění vlastníků v roce 2019 jsem informoval, že není žádný problém ve Sdělení předsedy uvést stav účtu Společenství k datu vypracování tohoto Sdělení. Jedná se jen o zevrubnou informaci o aktuální výši hotovosti na účtu Společenství, které se v průběhu měsíce neustále mění s ohledem na fakturaci, placení záloh, které jsou měsíční, čtvrtletní, roční apod. a navíc hrazeny v různou dobu různým společnostem a firmám.

Aktuální stav na účtu Společenství č. 115-4192250247/0100 k 25. 06 ve 20,32 hod., byl ve výši **2 650 025,71 CZK..**

S přáním dobrého zdraví a pohody

Společenství vlastníků
Chabařovická 1321 – 1326, Praha 8
Ing. Oldřich Kuchař, v.r.