

SDĚLENÍ PŘEDSEDY SV Č. 2 ze dne 2. 11. 2020

A. Informace k jednání Shromáždění vlastníků.

Parlament České republiky se usnesl dne 17. dubna 2020 na Zákoně č. 191/2020Sb o některých opatřeních ke zmírnění dopadů epidemie koronaviru SARS CoV-2.

Následný vývoj pandemie a mimořádných opatření, neumožnil svolat Shromáždění vlastníků nejen v obvyklém červnovém termínu, ale ani v říjnu a následně zajištěném listopadovém termínu. Důvody jsou nám všem dostatečně známy. Nikdo z nás nemá zájem, aby ohrozil svoje zdraví účastí na shromáždění většího počtu lidí v uzavřené místnosti po delší dobu. Čekat, zda se šíření COVID – 19 zmírní a řešit svolání Shromáždění v průběhu prosince, pokládám za hloupost. Hlasování formou per rollam jen pro schválení výsledků hospodaření za rok 2019 s ohledem na pracnost a náklady, rovněž nepokládám za rozumné.

Svolání Shromáždění vlastníků se proto uskuteční až v roce 2021, po uvolnění mimořádných opatření vlády a po jednání členské schůze BD.

Pro informaci uvádím:

Zpráva o hospodaření SV Chabařovická 1321-1326 za rok 2019

Podklad pro schválení roční uzávěrky shromážděním vlastníků.

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

Aktiva:

Aktiva celkem	8 140
z toho	
1. pohledávky celkem (dlužné platby, pohledávka za SIPO, neproučt. služby)	6 902
2. krátkodobý finanční majetek (tj. zůstatek účtů v bance a v pokladně k 31.12.2019)	1 238

Pasiva:

Pasiva celkem	8 140
z toho	
1. dlouhodobé závazky (vůči vlastníkům, tj. fond oprav, fond odměn, fond režie)	2 006
2. krátkodobé závazky (např. neproučtované služby-zálohy, neuhrad. dod. faktury)	6 134

Výnosy	2 867 521,89
Náklady	-2 867 521,89

Hospodářský výsledek za r. 2019 0,00 Kč

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. Podrobný rozpis výnosů a nákladů je v příloze č. 1. Součet jednotlivých účtů za všechny jednotky pak tvoří celkové finanční prostředky společenství. (příloha č. 2 a 3). Všechny tyto přílohy jsou zveřejněny na webu Společenství.

Absolutní zůstatek finančních prostředků k 31.12.2019 v pokladně ve výši 6 700,00 Kč, na účtu společenství ve výši **2.109.766,89 Kč**, ve fondu oprav 1.395.052,18 Kč a v režijním fondu 1.565.014,48 Kč.

Současně pro informaci a porovnání uvádím **stav hotovosti k 31. říjnu 2020**, který je ve výši **3 759 017,22 Kč**.

Jedním z připravených bodů programu k projednání na odloženém Shromáždění je očekávaná nabídka BD na získání nebytového prostoru (kanceláře BD) formou daru, do majetku Společenství. S ohledem na vyhlášený nouzový stav se v tomto roce členská schůze BD, která tento návrh představenstva musí projednat a rozhodnout, konat nebude. Proto by ani Shromáždění, kdyby se konalo v tomto roce, nemohlo o této záležitosti jednat.

Dalším bodem v připraveném programu jednání je oprava a zateplení střechy. O situaci jsem vás informoval 17. srpna t.r. ve Sdělení č. 1. Projekt je vypracován a od 10. srpna t.r. je zveřejněn na webu Společenství.

Rozhodujícím podnětem pro odborné posouzení stavu střechy a následné vypracování projektu, byla havarijní situace, která vznikla v červnu 2020 po silných deštích, kdy voda ze střechy protékla až do 10. patra domu. Po vyjádření o stavu střechy od p. Hartla i firmy, která úspěšně havarijní situaci vyřešila, jsem kontaktoval projektanty a vybral společnost DEKPROJEKT s.r.o., která provedením 2 sond zjistila skutečný stav střechy a zpracovala projekt, odpovídající skutečnému stavu střechy. Realizace projektu stavební firmou, obsahující i zateplení střechy si vyžádá náklady do výše cca 2,5 mil. Kč.

S realizací opravy a zateplení střechy lze uvažovat na jaře 2021. Naštěstí oprava provedená po vzniklé havarijní situaci v červnu t.r., stavební firmou, která dlouhodobě odstraňuje problémy se zatékáním, vč. oprav fasády po vyklování ptáky, byla provedena natolik kvalitně, že zatím střecha stále odolává náporům vody a větru..

K rozhodnutí Shromáždění vlastníků, kdo na základě výběrového řízení bude opravu a zateplení střechy realizovat, tudíž ještě zbývá určitý čas.

S ohledem na končící funkční období stávajícího Předsedy společenství v říjnu 2021, je dalším bodem připraveného jednání Shromáždění rozhodnutí o úpravě stanov. Vlastníci se musí dohodnout, zda chtějí pro další funkční období ponechat Předsedu, nebo se rozhodnou pro Výbor, včetně dalších náležitostí tak, aby upravené stanovy, včetně nové volby Předsedy nebo Výboru společenství, mohly být projednány a schváleny Shromážděním v říjnu 2021.

Posledním úkolem připraveného Shromáždění vlastníků, je projednání a schválení rozpočtu na rok 2020, který v podstatě obsahuje skutečnosti roku 2020, vč. nákladů za vypracování projektu. Současně bude předložen i rozpočet pro rok 2021, zahrnující náklady za opravu a zateplení střechy, případně i další náklady na investiční akce, o kterých rozhodne Shromáždění.

B. Další informace.

Ze stanov Společenství, Článek 9, vyplývá povinnost Předsedy společenství, kterého při výkonu funkce zastupuje Ing. Kuchař, mj. i vedení seznamu vlastníků jednotek. Stanovy ale také obsahují i povinnosti vlastníků jednotky, které i přes řadu upozornění, nejsou i ke škodě těchto vlastníků plněny. Jedná se zejména o sdělení:

- jména společného zástupce, který v případě spoluvlastnictví jednotky může jako jediný uplatňovat veškerá práva a povinnosti, spojená s touto jednotkou;
- adresy trvalého pobytu a kontaktu pro případ mimořádné události;
- počtu osob, které mají v bytě domácnost, což platí i v případě, přenechal-li vlastník jednotky byt nebo část bytu k užívání jiné osobě atd;

Toto upozornění na neplnění těchto povinností platí zejména pro vlastníky, kteří svůj byt převedli do svého vlastnictví v letech 2017 až 2019.

Rovněž vlastníci zapominají informovat o změně, kterou na základě žádosti těchto vlastníků, zapsal do listiny vlastníků KÚ apod., což vede k následným problémům, zejména při jednání a hlasování na Shromáždění.

Proto opětovně žádám vlastníky, kteří tuto svou povinnost dosud nesplnili, o urychlenou nápravu.

- k datu 26. 10. 2020 je evidován dluh:

na nájemném u bytu:

- 15/1321 ve výši 4 997 Kč, za období 8/2020;
- 28/1324 ve výši 3 962 Kč, za období 6/2020;

na vyúčtování služeb u bytu:

- 15/1321 ve výši 4 982 Kč;

Celková neuhrazená částka činí 13 941 Kč. Dlužné částky je nutno co nejdříve uhradit na účet Společenství č. **115-4192250247/0100** s variabilním symbolem č.bytu a vchodu.

Upozorňuji, že v případě prodlení s peněžitým plněním je povinen vlastník, nebo společný zástupce zaplatit úrok z prodlení ve výši stanovené nařízením vlády (č. 351/2013 Sb. § 2) v platném znění.

- závěrem sděluji, že celkový počet vlastníků ve Společenství k 31. 10.2020 činí 182 vlastníků, včetně právnické osoby – Bytového družstva s podílem 3,73% na rozhodovacích právech Společenství.

Společenství vlastníků
Chabařovická 1321 – 1326, Praha 8

Ing. Oldřich Kuchař, v.r.