

## SDĚLENÍ PŘEDSEDY SV Č. 2 ze dne 23. 4. 2018

### A) Dodržování stanov SV:

Ve Sdělení předsedy SV dne 22. 2. 2018 jsem upozorňoval, že nejvíce nedostatků ze strany vlastníků je v neplnění stanov SV a to zejména:

- Článek č. 9 Seznam členů „Společenství“, oznamovací povinnost členů a právo na informace;
- Článek č. 10 Členská práva a povinnosti vlastníka jednotky a způsob jejich uplatňování;

Současně jsem požádal vlastníky, kteří jsou v plnění povinností obsažených ve výše uvedených člancích v prodlení, aby toto napravili **formou vhození příslušných informací do schránky SVJ ve vchodu domu 1326/25.**

Protože od té doby se nic nezměnilo, pokládám za nezbytné vlastníkům jednotek znovu připomenout, že neplněním svých povinností, obsažených ve stanovách Společenství, se mohou dostat do situací, kdy i přes např. účast na shromáždění vlastníků, nebudou moci hlasovat.

To je dáno zákonem, obsaženém v čl. 3, odst. 5, který zní:

**Spoluvlastníci jednotky zmocní společného zástupce, který bude vykonávat jejich práva vůči „Společenství“, což platí rovněž pro účast a hlasování na shromáždění. To platí i v případě manželů, kteří mají jednotku ve společném jmění. Veškerá práva a povinnosti s touto jednotkou, může uplatňovat pouze tento společný zástupce.**

K dnešnímu dni je členem Společenství celkem 73 vlastníků. Z tohoto počtu má práva vykonávat vůči Společenství, včetně účasti a hlasování na shromáždění, pouze 48 vlastníků. Znamená to, že 25 vlastníků, kde je spoluvlastnictví manželů, dosud nesdělilo jméno společného zástupce.

Pro nápravu tohoto stavu uvádím vhodný formulář, který toto zmocnění obsahuje:

### ZMOCNĚNÍ SPOLEČNÉHO ZÁSTUPCE

Níže podepsaní spoluvlastníci jednotky popř. manželé mající ve společném jmění byt. jednotku č. ....

Na adrese .....

1/ jméno: ..... příjmení: ..... nar.: .....

2/ jméno: ..... příjmení: ..... nar.: .....

3/ jméno: ..... příjmení: ..... nar.: .....

(v případě více spoluvlastníků tyto uvést na samostatnou listinu stejného znění, toto zmocnění musí podepsat všichni spoluvlastníci, resp. nadpoloviční většina spoluvlastníků, podpisy nemusí být ověřené)

podle ustanovení § 1185 odst. 2 zákona č. 89/2012 Sb. Občanského zákoníku

**z m o c ň u j í**

společného zástupce: ..... adresa: ..... nar.: .....

telefon: ..... k výkonu jejich práva vůči osobě odpovědné za správu domu. SVJ

dne: ..... podpisy spoluvlastníků: .....



## **B) Shromáždění vlastníků:**

Shromáždění vlastníků je zajištěno na úterý 12. června 2018 od 18,00 hodin v jídelně ZŠ Burešova 1130/15. Pozvánka bude zveřejněna na internetových stránkách Společenství a to 15 dnů přede dnem jeho konání a zároveň vyvěšena na domovní vývěsce „Společenství“, přístupné všem vlastníkům jednotek.

V bytovém domě Společenství je dle Prohlášení vlastníka 14 různých výměr ploch jednotek. Z tohoto počtu výměr je ve vlastnictví 8 různých výměr ploch jednotek. Protože každý vlastník jednotky má při hlasování na shromáždění počet hlasů odpovídající velikosti jeho podílu na společných částech, bude pro hlasování použito barevné rozlišení s uvedením počtu hlasů, rovnající se ploše jednotky dané v Prohlášení.

**Při prezentaci bude přísně kontrolována oprávněnost vstupu a hlasovací právo. Spoluvlastníkům, kteří nezmocnili společného zástupce, hlasovací lístky vydány nebudou.**

**Ze zákona platí, že pokud nezmocní spoluvlastníci nebo manželé společného zástupce k výkonu práv vůči společenství, platí, že je společný zástupce nepřítomen;**

- shromáždění je způsobilé se usnášet za přítomnosti vlastníků jednotek, kteří mají většinu všech hlasů;

- k přijetí rozhodnutí se vyžaduje souhlas většiny hlasů přítomných vlastníků jednotek, pokud zákon nebo stanovy SV nevyžadují vyšší počet hlasů.

## **C) Zvýšení příspěvku do fondu oprav:**

Z fondu oprav jsou hrazeny veškeré náklady Společenství kromě odměn Předsedy a nákladů hrazených z režijního fondu. Stávající schválená výše plateb do fondu oprav (6 Kč/1m<sup>2</sup>), vycházela z tehdejších znalostí očekávaných situací, cen služeb apod.. Současně byla avizována úprava příspěvku do fondu oprav s ohledem na skutečný vývoj stavu účtu a krytí nákladů.

Na základě vývoje tvorby zdrojů na účtu SV bylo ověřeno, že Společenství v roce 2018 již nemá dostatečné zdroje a to ani na zákonem nařízenou výměnu vodoměrů, opětovné dovybavení domu protipožárním vybavením, rezervní prostředky pro případ jakékoliv havárie apod., což znamená, že příspěvek do fondu oprav ve výši 6 Kč/m<sup>2</sup>, je naprosto nedostatečný a bez jeho změny dojde k platební neschopnosti Společenství.

Na členské schůzi BD v květnu 2018 bude předložen návrh na zvýšení příspěvku do fondu oprav o 9 Kč/m<sup>2</sup> podlahové plochy a následně pak předložen k rozhodnutí Shromáždění vlastníků;

Výše příspěvku do fondu oprav, musí pokrýt nejen veškeré náklady Společenství, obsahující i platbu záloh na služby, ale zajistit i rezervu pro realizaci oprav a údržby domu, vč. výměn problematických stoupaček, které již neodpovídají platným normám. Rovněž musí být vytvořena rezerva na dokončení zateplení zbývajících částí střechy a pro případ vzniku mimořádné situace.

Ke zlepšení této situace dojde po schválení návrhu na Shromáždění, kdy bude ještě čas pro řešení zákonem daných akcí a nevznikne situace, vyžadující vydání větší částky hotovosti, např. za mimořádnou opravu výtahu a pod;

Rozhodující položkou při čerpání vytvořených finančních prostředků z fondu oprav, jsou platby záloh za spotřebované služby obyvatel domu. Každoročně se zvyšující náklady

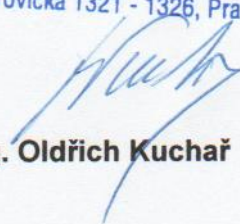


zejména za teplo a teplou vodu, tvoří největší část čerpání vytvořených zdrojů. Pro rok 2018 opět Pražská teplárenská a.s. navýšila cenu 1GJ o 19 Kč, což při zachování stejné spotřeby, jako v roce 2017, představuje zvýšení nákladů o 98 tis. Kč ročně. Jen toto zvýšení ceny představuje zvýšení příspěvku do fondu oprav o 0,70 Kč/m<sup>2</sup>, což pro jednotku o výměře 66,84 m<sup>2</sup> znamená zvýšení poplatku na zálohy za teplo a teplou vodu o cca 47 Kč měsíčně.

Proto při řešení výše poplatku do fondu oprav za m<sup>2</sup> podlahové plochy, je zvažována i možnost výstavbou vlastní kotelny, vč. způsobu jejího financování.

Předseda SV tuto problematiku řeší komplexně. Podrobnější informace k posouzení návrhu na výstavbu vlastní kotelny, budou zveřejněny v průběhu týdne na webu BD i SV a ve vývěsních skříňkách tak, aby mohly být posouzeny v konečném návrhu dalšího postupu Společenstvím.

Společenství vlastníků  
Chabařovická 1321 - 1326, Praha 8



**Ing. Oldřich Kuchař**