

Příloha k pozvánce na shromáždění Společenství vlastníků jednotek Sezemínská 2030 ze dne 12.12.2016

Doplňující informace k některým bodům programu shromáždění:

Výsledky hospodaření SVJ za rok 2015

Informace o hospodaření SVJ jsou uvedeny ve zprávě zpracované naší správcovskou společností Vaše domy, „Přehled hospodaření SVJ za rok 2015“, v Účetní závěrce a příloze k účetní závěrce za rok 2015. Tyto dokumenty byly vloženy na stránky www.sezeminska203.cz dne 30.8. 2016

Zprávu VD doplňujeme o informaci k úvěru na zateplení, porovnání celkových výsledků hospodaření za dům (SVJ), stav na FO (fond oprav) k 30.9.2016, informace o vymáhání dlužníků SVJ.

Stav na úvěrovém účtu na zateplení byl k 31.12.2015 Kč 0,-, úvěr byl doplacen a účet uzavřen, vinkulovaná částka ve výši Kč 114 000,- byla vrácena na účet SVJ.

Porovnání nákladů na dům za období 2013,2014 a 2015

popis	náklad 2013	náklad 2014	Rozdíl 2013/2014	náklad 2015	Rozdíl 2014/2015
studená + teplá voda	451 337,68 Kč	446 071,00 Kč	-5 266,68 Kč	407 000,00 Kč	-39 071,00 Kč
teplo pro otop UT	454 915,74 Kč	379 669,23 Kč	-75 246,51 Kč	396 483,20 Kč	16 813,97 Kč
teplo pro ohřev TV	437 476,65 Kč	410 400,66 Kč	-27 075,99 Kč	406 561,00 Kč	-3 839,66 Kč
elektrina spol. prostor	40 525,10 Kč	36 870,76 Kč	-3 654,34 Kč	33 664,00 Kč	-3 206,76 Kč
elektrina výtahů	27 553,00 Kč	21 010,08 Kč	-6 542,92 Kč	20 760,00 Kč	-250,08 Kč
úklid dům vnitřní	52 900,00 Kč	58 163,00 Kč	5 263,00 Kč	53 020,00 Kč	-5 143,00 Kč
odvoz komunálního odpadu	106 272,00 Kč	106 272,00 Kč	0,00 Kč	98 664,00 Kč	-7 608,00 Kč
výtahy	32 296,00 Kč	36 662,00 Kč	4 366,00 Kč	46 926,00 Kč	10 264,00 Kč
ostatní provozní náklady	311 169,66 Kč	292 481,57 Kč	-18 688,09 Kč	273 223,08 Kč	-19 258,49 Kč
celkem	1 914 445,83 Kč	1 787 600,30 Kč	-126 845,53 Kč	1 736 301,28 Kč	-51 299,02 Kč

Informace o stavu fondu oprav:

Stav na fondu oprav k 1.1.2016 1 552 526,30 Kč

Stav na fondu oprav k 30.9.2016 2 000 048,11 Kč

Příjmy z pronájmu společných prostor za rok 2015:

byly k 31.12.2015 ve výši Kč 111 187,00 a byly převedeny na účet dlouhodobých záloh a použité ke krytí nákladů na opravu a údržbu společných částí domu.

Zůstatek ke splacení na úvěrovém účtu na pořízení výtahů ke dni 30.10.2016 činil 2 058 639,- Kč

Informace o vymáhání dlužníků SVJ

Dluh z neuhrazeného nájmu společných prostor prodejny – v soudní sporu jsme byli úspěšní, soud přiznal celou pohledávku a vydal platební rozkaz, proti kterému žalovaný nepodal odpor v zákonné lhůtě a platební rozkaz tak nabyt právní moci. Na základě této skutečnosti byl podán návrh na zahájení exekučního řízení. Aktuálně probíhá vymáhání v exekuci a exekutor provádí součinnosti k vymození dluhu. Exekutorovi bylo sděleno platební spojení na účet SVJ, kam v případě vymoženého plnění toto bude zasílat.

Dluh z neuhrazeného nájmu z bytové jednotky č. 18 za bývalou majitelkou paní R.B. ve výši Kč 8 031,- se vymoci nepodařilo. Z rozhodnutí shromáždění ze 17.6.2015 byl výbor pověřen dluh vymáhat na společnosti Trigema, která chybným postupem způsobila, že dluh nebyl uhrazen původní majitelkou bytu tím, že jí vystavila potvrzení o bezdlužnosti. Společnost Trigema byla vyzvána k úhradě dluhu výborem SVJ v souvislosti se skutečností, že na tuto výzvu spol. Trigema neuhradila dluh, byla společnosti Trigema odeslána předžalobní výzva právním zástupcem SVJ JUDr. P. Novotným. Ani na tuto výzvu spol. Trigema dluh neuhradila. S ohledem na skutečnost, že zasedání shromáždění 17.6.2016 rozhodlo, že v případě, že Trigema dluh neuhradí, nebude tento dluh nadále vymáhán soudní cestou a to s ohledem na výši dluhu a náklady, které by to SVJ stálo. Dluh byl odepsán

▪ **Zpráva o činnosti výboru za rok 6/2015 – 11/2016**

- zajištění změny správce BD – ukončena smlouva se správcem Trigema, uzavřena smlouva s novým správcem Vaše domy a nastavení spolupráce
- zajištění vymáhání dlužníků SVJ
- zajištění realizace výměny vodoměrů s dálkovým odečtem
- zajištění ukončení nájemní smlouvy na prodejnu s paní Příbylovou a zajištění uzavření nové nájemní smlouvy s novým nájemcem Křivka elektro
- zajištění uzavření nové pojistné smlouvy na dům – pojistná smlouva uzavřena s poj. Kooperativa na roční částku pojistného Kč 29 247,-. Výše ceny pojistného se odvíjí od hodnoty ceny domu stanovené pojišťovnou na Kč 116 mil Kč a pojištěných rizik
- ve spolupráci s novým správcem zajišťování běžné údržby domu
- řešení problémů s havárií splaškové kanalizace v domě
- postupné zajišťování nabídek a nacenění na malířské práce, elektro - osvětlení a zvonky
- příprava nových stanov pro SVJ
- příprava shromáždění na schválení stanov SVJ
- další administrativní činnost související se správou domu

Revize provedené v roce 2016

Funkční zkouška UPS – hotovo

Kontrola požárních a kouřotěsných dveří

Preventivní požární prohlídka, hasicí přístroje, ucpávky, hydranty, suchovody

Revize plánované na rok 2017

Funkční zkouška UPS

Kontrola požárních a kouřotěsných dveří

Preventivní požární prohlídka, hasicí přístroje, ucpávky, hydranty, suchovody

Revize hromosvodů

▪ **Volba nového člena do výboru SVJ Sezemínská 2030 a kontrolní komise SVJ Sezemínská 2030 a schválení odměn a smlouvy o výkonu funkce pro nově zvolené členy**

V souvislosti s přijetím nových stanov SVJ došlo k vypršení mandátu jednoho člena výboru a jednoho člena KK, kteří dle nových stanov nesplňují podmínky pro výkon funkce ve voleném orgánu SVJ.

Je nezbytné provést volbu nových členů v těchto volených orgánech.

Odměny a smlouvy o výkonu funkce pro člena výboru a kontrolní komise navrhuje ve stejné výši a stejném znění jako doposud tj. výši měsíční odměny pro člena výboru Kč 2500,- a pro člena kontrolní komise Kč 500,-

Vzorové smlouvy o výkonu funkce jsou uloženy na webových stránkách www.sezeminska2030.cz.

▪ **Plán nákladů, údržby a investic na rok 2017**

Vážení vlastníci, níže Vám předkládáme návrh plánované údržby a investic našeho domu na rok 2017. Navržený plán údržby a investic vychází ze schváleného postupu plánu údržby a investic na shromáždění ze dne 17.6.2015

Předmětem tohoto shromáždění bude odsouhlasení dalších bodů tohoto plánu údržby a investic:

- Předpokládané náklady schválené shromážděním 17.6.2015 na nouzové osvětlení a rekonstrukci osvětlení společných prostor:

Návrh na nouzové osvětlení společných prostor: předpokládaná cena: Kč 101 000,-
(osvětlení společných prostor v případě výpadku elektrického proudu)

Návrh na rekonstrukci osvětlení společných prostor: předpokládaná cena: Kč 200 000,00

Celkem předpokládaný náklad za nouzové osvětlení a osvětlení společných prostor Kč 301 000,00

Konkrétní cenové nabídky na osvětlení společných prostor a nouzové osvětlení

firma	cena s DPH v Kč
1.Sadílek	319 372,-
2.Nekvasil	326 418,-
3. Feglar	272 982,-

- Předpokládané náklady schválené shromážděním 27.6.2015 na vymalování domu a nátěr kovových částí:
Vymalování domu vč. natření kovových částí: předpokládaná cena Kč 150 000 až 200 tis. Kč

Konkrétní cenové nabídky na vymalování domu a nátěr kovových částí zahrnují - výmalbu společných prostor (chodby a chodbičky, schodiště), obnovu otěruvzdorného soklu (linkrusty), nátěr schodnic schodiště, nátěr zábradlí a nosné konstrukce)

firma	cena s DPH v Kč
Wendisch	168 255,-
Nejlevnější malování	247 113,-
Balkap s.r.o.	244 319,-

Cenové nabídky se liší zejména z důvodu ceny použitého materiálu.

Odhad ceny oprav (sádrování a další opravy stěn) související s výmalbou domu:

firma	cena s DPH v Kč
Wendisch	4 000,-
Nejlevnější malování	20 000,-
Balkap s.r.o.	8 480,-

Ceny dle nabídek na výměnu schodišťových madel

firma	Cena s DPH v Kč
Serinek	52 850,-
Nejlevnější malování	43 488,-
Balkap s.r.o.	54 303,-

- Předpokládané náklady schválené shromážděním 27.6.2015 na opravu domovních zvonků a výměnu zvonků na chodbičkách: Kč 172 000,-

Konkrétní cenové nabídky zahrnují: opravu domovních zvonků a otvírání dveří z bytů, výměnu zvonkového tabla, výměna zvonků na chodbičkách, výměnu domácích telefonů:

firma	Cena s DPH v Kč
Josef Fořt	198 258,00
Nekvasil	164 604,00
Feglar	265 000,00

Předpokládané náklady na údržbu a opravy na rok 2017 na osvětlení společných prostor a nouzové osvětlení, na vymalování domu a nátěr kovových částí, opravy (sádrování a další opravy stěn) související s výmalbou domu a opravu domovních zvonků a otvírání dveří z bytů, výměnu zvonkového tabla, výměna zvonků na chodbičkách, výměnu domácích telefonů **jsou plánovány ve výši Kč 850 000,-**

Informace a doporučení k jednotlivým nabídkám budou sděleny na shromáždění. Další bližší informace k nabídkám jsou uvedeny v příloze II. k pozvánce.

Předokenní žaluzie – návrh na projednání na žádost člena společenství

Byl zjištěn zájem některých vlastníků o osazení předokenních žaluzií na okna, zejména na JZ straně domu, kde dochází k přehřívání bytů.

K tomu bylo zjištěno, že povolení předokenních žaluzií spadá do kompetence stavebního úřadu, jelikož se jedná o změnu vzhledu fasády domu. Podle aktuální informace z odboru územního rozhodování ÚMČ Prahy 13 se předokenní žaluzie na panelové domy na sídlišti jednotlivě nepovolují, výjimku tvoří pouze okna přízemních bytů.

Předokenní žaluzie by bylo možné povolit v případě, že by se jednalo o hromadnou montáž jednotných žaluzií na všechna okna fasády, případně alespoň celý svislý nebo vodorovný pás.

Dále by bylo nutno posoudit způsob upevnění těchto žaluzií. Problémem by mohlo být i to, že není možné narušit realizované zateplení, s ohledem na dotace, které jsme obdrželi. Rovněž montáž do okenních rámců by mohla porušit tepelně-technické vlastnosti.

Tyto žaluzie nemohou být hrazeny z fondu oprav SVJ (obdobně jako se nehradí zasklení lodžii).

Návrh je předkládán z důvodů, abychom zjistili, zda by byl zájem vlastníků o tyto žaluzie za výše uvedených podmínek. Pokud by zájem byl, výbor SVJ zajistí potřebná povolení.

Plán provozních nákladů na rok 2017 ve výši Kč 1 880 000,- tj. v obdobné výši jako byli tyto náklady za rok 2015.

Na shromáždění byli pozváni zástupci správcovské společnosti Vaše domy.

V případě, že budete požadovat bližší informace ještě před shromážděním, vložte svůj dotaz do schránky SVJ/BD nebo jej adresujte na e-mailovou adresu info@sezeminska2030.cz.

Shromáždění vlastníků bude předcházet členská schůze BD Sezemínská 2030, která se bude konat 12.12.2016 od 18:00 hod.