

▪ **Návrhy na nového správce**

Vážení vlastníci níže Vám předkládáme informace o nabídkách oslovených správcovských společností na správu domu Sezemínská 2030 a to pro správu BD i SVJ.

**NABÍDKY NA SPRÁVU DOMU SEZEMÍNSKÁ 2030**

| název správce                  | SVJ<br>(cena za<br>měsíc) Kč | BD<br>(cena za<br>měsíc) Kč | SVJ + BD<br>(cena za<br>měsíc) Kč | CENA CELKEM<br>(bez DPH)<br>za rok Kč |
|--------------------------------|------------------------------|-----------------------------|-----------------------------------|---------------------------------------|
| <b>1. nabídka správce č.1</b>  | 12 075,48                    | 4 850,00                    | 16 925,48                         | <b>203 105,76</b>                     |
| <b>2. nabídka správce č. 2</b> | 13 900,00                    | 3 250,00                    | 17 150,00                         | <b>205 800,00</b>                     |
| <b>3. nabídka správce č. 3</b> | 13 770,00                    | 3 220,00                    | 16 990,00                         | <b>203 880,00</b>                     |
| <b>4. nabídka správce č. 4</b> | 8 613,00                     | 960,00                      | 9 573,00                          | <b>114 876,00</b>                     |

Pro informaci uvádíme i cenu za aktuální správu:

|                            |           |          |           |                   |
|----------------------------|-----------|----------|-----------|-------------------|
| <b>5. aktuální správce</b> | 14 287,39 | 3 996,28 | 18 283,51 | <b>219 402,12</b> |
|----------------------------|-----------|----------|-----------|-------------------|

Nabídky zahrnují:

| název správce                 | Účetní<br>správa | Ekonomická<br>správa | Technická správa      |
|-------------------------------|------------------|----------------------|-----------------------|
| <b>1. nabídka správce č.1</b> | ano              | ano                  | ano                   |
| <b>2. nabídka správce č.2</b> | ano              | ano                  | ano                   |
| <b>3. nabídka správce č.3</b> | ano              | ano                  | ne nebo pouze omezeně |
| <b>4. nabídka správce č.4</b> | ano              | ano                  | ano                   |

**Vyhodnocení nabídek:**

Při výběru jsme se rozhodovali dle zaslané nabídky, dostupných referencí a na základě osobní návštěvy u správců. Dle těchto kritérií jsme vyhodnotili vhodnost správce pro náš dům SVJ a BD:

**1. nabídka správce č.1** - nedoporučujeme - vyřazena z dalšího projednávání - z důvodu špatných referencí - získaných od představenstva BD Sezemínská 2029 – správce je insolventní - rozvázali s nimi smlouvu a přešli k novému správci

**2. nabídka správce č.2** - **doporučujeme** - po odborné stránce i dle referencí velmi dobrý správce a cenově srovnatelný s ostatními. Při osobním jednání projevil znalost a zkušenost se správou BD i SVJ ve všech spravovaných oblastech.

**3. nabídka správce č.3** - nedoporučujeme - po ekonomické a účetní stránce je velmi dobrá, technickou správu neposkytuje, pokud ano tak velmi omezeně, SVJ či BD si ji musí zajišťovat vlastní cestou (domovník, jiná firma..)

**4. nabídka správce č.4** - nedoporučujeme - poskytují správu ekonomickou, účetní i technickou - vše pouze ve čtyřech osobách - účetní, ekonom, technik a majitel - správa zajišťována v podstatě pouze jednou klíčovou osobou, což považujeme za velmi rizikové

▪ **Výsledky hospodaření za rok 2014**

**Porovnání nákladů a záloh - SVJ Sezemínská 2030 za rok 2014**

| účet                         | popis                    | náklad 2014            | zálohy 2014            | rozdíl                |
|------------------------------|--------------------------|------------------------|------------------------|-----------------------|
| 315011                       | studená voda             | 299 460,00 Kč          | 288 716,00 Kč          | 10 744,00 Kč          |
| 315012                       | teplá voda               | 146 611,00 Kč          | 145 847,00 Kč          | 764,00 Kč             |
| 315021                       | teplo pro otop UT        | 379 669,23 Kč          | 688 044,00 Kč          | -308 374,77 Kč        |
| 315022                       | teplo pro ohřev TV       | 410 400,66 Kč          | 420 666,00 Kč          | -10 265,34 Kč         |
| 315030                       | elektřina spol. prostor  | 36 870,76 Kč           | 61 702,00 Kč           | -24 831,24 Kč         |
| 315031                       | elektřina výtahů         | 21 010,08 Kč           | 480,00 Kč              | 20 530,08 Kč          |
| 315041                       | úklid dům vnitřní        | 58 163,00 Kč           | 84 091,00 Kč           | -25 928,00 Kč         |
| 315044                       | odvoz komunálního odpadu | 106 272,00 Kč          | 104 414,00 Kč          | 1 858,00 Kč           |
| 315054                       | výtahy                   | 36 662,00 Kč           | 44 388,00 Kč           | -7 726,00 Kč          |
| 315063                       | ostatní provozní náklady | 292 481,57 Kč          | 336 312,00 Kč          | -43 830,43 Kč         |
| <b>celkem</b>                |                          | <b>1 787 600,30 Kč</b> | <b>2 174 660,00 Kč</b> | <b>-387 059,70 Kč</b> |
| 955320                       | fond oprav               | 1 533 487,00 Kč        | 1 533 487,00 Kč        | 0,00 Kč               |
| 955320                       | nájemné                  | 87 944,00 Kč           | 87 944,00 Kč           | 0,00 Kč               |
| <b>celkem s FO + nájemné</b> |                          | <b>3 409 031,30 Kč</b> | <b>3 796 091,00 Kč</b> | <b>-387 059,70 Kč</b> |

**Porovnání nákladů - SVJ Sezemínská 2030 za rok 2013-2014**

| účet          | popis                    | náklad 2013            | náklad 2014            | rozdíl                |
|---------------|--------------------------|------------------------|------------------------|-----------------------|
| 315011        | studená + teplá voda     | 451 337,68 Kč          | 446 071,00 Kč          | -5 266,68 Kč          |
| 315021        | teplo pro otop UT        | 454 915,74 Kč          | 379 669,23 Kč          | -75 246,51 Kč         |
| 315022        | teplo pro ohřev TV       | 437 476,65 Kč          | 410 400,66 Kč          | -27 075,99 Kč         |
| 315030        | elektřina spol. prostor  | 40 525,10 Kč           | 36 870,76 Kč           | -3 654,34 Kč          |
| 315031        | elektřina výtahů         | 27 553,00 Kč           | 21 010,08 Kč           | -6 542,92 Kč          |
| 315041        | úklid dům vnitřní        | 52 900,00 Kč           | 58 163,00 Kč           | 5 263,00 Kč           |
| 315044        | odvoz komunálního odpadu | 106 272,00 Kč          | 106 272,00 Kč          | 0,00 Kč               |
| 315054        | výtahy                   | 32 296,00 Kč           | 36 662,00 Kč           | 4 366,00 Kč           |
| 315063        | ostatní provozní náklady | 311 169,66 Kč          | 292 481,57 Kč          | -18 688,09 Kč         |
| <b>celkem</b> |                          | <b>1 914 445,83 Kč</b> | <b>1 787 600,30 Kč</b> | <b>-126 845,53 Kč</b> |

▪ **Informace o stavu fondu oprav - výnosy z pronájmů za rok 2014**

Vážení vlastníci, s ohledem na skutečnost, že nájemné za společné prostory jsou příjmem vlastníků jednotek je nutné, aby shromáždění rozhodlo zdali příjmy z pronájmu společných prostor budou vyplaceny vlastníkům, či budou zaúčtovány do FO. V předchozích letech bylo shromážděním rozhodnuto, že příjmy z pronájmů budou použity na odměny členů statutárního orgánu. Vzhledem k tomu, že v roce 2014 došlo k nové právní úpravě a odměny nemohou být z těchto příjmů vypláceny, nebylo o těchto příjmech na shromáždění rozhodnuto.

Obvykle užívaná praxe je, že vlastníci jednotek se mohou domluvit, že ponechají tyto příjmy společenství v dlouhodobé záloze na opravy. K tomuto rozhodnutí je potřeba forma písemného potvrzení souhlasu vlastníka, nebo hlasování na shromáždění vlastníků.

Pokud se vlastníci nedohodnou, že příjmy z pronájmu se ponechají na účtu dlouhodobé zálohy na opravy(FO), rozdělí se v poměru spoluvlastnických podílů na společných částech domu.

|                          | <b>2014</b>            |
|--------------------------|------------------------|
| příjem do FO             | 1 533 487,00 Kč        |
| nájemné ze spol. prostor | 87 944,00 Kč           |
| <b>celkem</b>            | <b>1 623 445,00 Kč</b> |

**Stav na fondu oprav k 1.1.2015 817.489,77 Kč**

**Doporučujeme ponechat příjmy z pronájmu společných prostor jako příjem dlouhodobé zálohy na údržbu a opravy tj. v FO.**

▪ **Informace o vymáhání dlužníků SVJ**

Z důvodu bezúspěšného mimosoudního vymáhání dluhu vzniklého z neuhrazeného nájmu společných prostor prodejny za bývalým nájemcem, bylo rozhodnuto vymáhat dluh soudní cestou. Právní služby k tomuto byly zajištěny formou uzavření smlouvy o poskytování právních služeb s advokátem JUDr. Petrem Novotným, který se problematikou BD a SVJ zabývá. Celkový dluh který je žalobou vymáhán činí Kč 81 292 včetně úroku z prodlení z každé neuhrazené splátky nájmu. Návrh na vydání EPR (elektronického platebního rozkazu byl podán dne 29.04.2015. Soudní poplatek za podanou žalobu činí 3.252,-Kč. Náklady za právní zastoupení ve výši Kč 17 590,5 v případě úspěšného vymáhání budou uhrazeny dlužníkem.

Dále Vám předkládáme návrh na soudní vymáhání dluhu z neuhrazeného nájemného z bytové jednotky č. 18 za bývalou majitelkou paní R.B. ve výši Kč 8 031,- , neboť dle stanov SVJ rozhodnutí o podání žaloby na člena společenství patří do výlučné působnosti shromáždění nepodařilo se vymoci dluh mimosoudní cestou.

Dluh vznikl chybným účtováním nájemného správcem, kdy vedl dluh z nájmu na účtu BD za bývalou členkou družstva paní O. P. a ve svém účetním systému nezohlednil převod bytu do OV a nového vlastníka paní R. B. Při prodeji bytu č. 18 správce vystavil prodávajícímu vlastníkově potvrzení o bezdlužnosti. O prodeji bytu ani o vystavení potvrzení o bezdlužnosti správce členy výboru včas neinformoval. Soudní poplatek za podání žaloby činí 4 – 5% z žalované částky. Právní zástupce přislíbil nižší cenu za vymáhání tohoto dluhu.

▪ **Zpráva o činnosti výboru za období od 30.5. 2014 do 1.5. 2015**

- Realizace a dokončení investiční akce výtahy,
- Kontrola bytové VZT- zajišťování individuálních oprav bytové vzduchotechniky
- Zajištění opravy střechy – zatékání do bytových jednotek
- Zajištění a realizace bezkontaktního osvětlení na podestách před výtahy
- zajištění a realizace inzerce na pronájem společných prostor prodejny
- zajištění údržby a oprav - zvonků a zámků domovních dveří
- kontrola a seřízení a výměna nevyhovujících oken, zajištění a realizace věšácků před okna,
- proti skluzové zajištění na venkovní schody,
- uzavření smluv na výkon funkce členů statutního orgánu a členů KK,
- zajištění zápisu změn ve veřejném rejstříku
- zajištění pravidelné požární revize domu
- potvrzení pokračování v pojistné smlouvě na dům
- průběžná provozní a administrativní činnost
- opakovaná distribuce informace o povinnostech při provádění stavebních úprav v bytech
- vydání informace k rekonstrukci bytového jádra včetně podmínek k realizaci
- průběžné řešení a vyřizování žádostí a připomínek jednotlivých vlastníků
- zajištění odstranění zápachu společných částí
- opakovaná jednání se společností Trigema ve věci zajišťování účetní a technické správy domu
- zajištění svolání dvou shromáždění
- zajištění změny četnosti odvozu kontejnerů  
2 kontejnery - 3x týdně (jako doposud - po+st+pa), 1 kontejner - 2x týdně (pondělí a pátek)
- zajištění opravy a funkčnosti programů STA
- poptávkové řízení na správu domu
- řešení vymáhání nedobytných pohledávek
- výzvy k odstranění odložených věcí ve společných částech domu, a hledání řešení jak docílit, aby se odložené věci ve společných prostorách nevyskytovaly
- další administrativní činnost související se správou domu

▪ **Plán nákladů údržby a investic**

Vážení vlastníci níže Vám předkládáme návrh plánované údržby a investic našeho domu. Navržený plán údržby a investic vychází jednak z technického stavu domu, z Vašich požadavků a podnětů a z právních předpisů.

Návrh je koncipován na předpokladu, který vyžaduje aktuální technický stav našeho domu či jej bude nutno řešit v blízké budoucnosti. Plánovaná údržba a investice jsou řazeny dle postupu předpokládaného řešení daného předmětu údržby a investice. Dále je realizace plánovaného návrhu údržby a investic odvislá od výše finančních prostředků, které si bude jeho realizace vyžadovat. Tj. zdali bude realizace údržby financována z vlastních zdrojů (FO) či bude nutné použít finance z úvěrových zdrojů. Každý jednotlivý bod údržby a

## Příloha k pozvánce na Shromáždění vlastníků Sezemínská 2030 ze dne 17.6. 2015

investic bude samostatně vyhodnocen a předán shromáždění ke schválení. Ceny uvedené v návrhu jsou ceny předběžné získané pro Vaši informaci, abyste se seznámili jakou předpokládanou investicí si předmětná údržba vyžádá.

Předmětem tohoto shromáždění bude odsouhlasení tohoto plánovaného návrhu údržby a investic.

Dále jako první k samostatnému odsouhlasení z tohoto plánu zařazujeme na toto shromáždění – výměnu měřidel TUV SV radio.

### Plán nákladů údržby a investic na rok 2015 - 2016 a dále (ceny jsou uváděny včetně DPH)

#### **1/ Výměna měřidel TUV a SV radio:**

**nabídková cena Kč 156 000,-**

Aktuálně k odsouhlasení bude bod č.1 výměna vodoměrů s dálkovým odečtem. Zákonná povinnost výměny TUV a SV je do konce roku 2015.

K realizaci doporučujeme společnost, se kterou máme uzavřenu aktuální smlouvu na odečty spotřeby tepla a vody a která realizovala výměnu dálkových odečtů na radiátory. Tuto společnost doporučujeme i z důvodu, aby odečty tepla a vody byly zajištěny jednou společností (úspora nákladů). Cenová nabídka je srovnatelná s ostatními obdobnými nabídkami na trhu např. ECOTERM.

#### **2/ Nouzové osvětlení :**

**předpokládaná cena: Kč 101 000,-**

(osvětlení společných prostor v případě výpadku elektrického proudu)

#### **3/ Návrh na rekonstrukci osvětlení společných prostor:**

**předpokládaná cena : Kč 200 000,00**

#### **4/ Vymalování domu vč. natření kovových částí,**

**výměna tabla zvonků na chodbičkách:**

**předpokládaná cena Kč 150 000 až 200 tis. Kč**

#### **5/ Oprava domovních zvonků a otevírání dveří z bytů:**

**předpokládaná cena Kč 172 000,-**

#### **6/ Celková rekonstrukce bytové VZT:**

**předpokládaná cena: Kč 920 000,- až 1,2 mil Kč**

#### **7/ Výměna střešní krytiny (realizace v souvislosti s rekonstrukcí VZT):**

**zatím bez nacenění**

#### **8/ Celková výměna elektroinstalace společných prostor – silno proud:**

**zatím bez nacenění**

(výměna hliníkových rozvodů):

Účetní závěrku za SVJ Sezemínská 2030, bohužel nemáme ke dni odeslání pozvánky k dispozici od správce. Jakmile ji obdržíme, vyvěsíme ji na stránkách Sezemínská 2030, abyste se s ní mohli seznámit.

V případě podrobnějších informací k programu shromáždění se obraťte přímo na členy výboru na [info@sezeminska2030.cz](mailto:info@sezeminska2030.cz) nebo dotazy vloženými do schránky BD/SVJ v domě Sezemínská 2030.

Shromáždění vlastníků bude předcházet členská schůze BD Sezemínská 2030, která se bude konat 17.6.2015 od 18:20 hod do 19:30 hod.