

▪ **Návrhy na nového správce**

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

Pro informaci uvádíme i cenu za aktuální správu:

5. aktuální správce	14 287,39	3 996,28	18 283,51	219 402,12
----------------------------	-----------	----------	-----------	-------------------

Nabídky zahrnují:

název správce	Účetní správa	Ekonomická správa	Technická správa
1. správce č. 1	ano	ano	ano
2. správce č. 2	ano	ano	ano
3. správce č. 3	ano	ano	ne nebo pouze omezeně
4. správce č. 4	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. 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. 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. 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. 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 – za SVJ včetně BD**

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
celkem		1 787 600,30 Kč	2 174 660,00 Kč	-387 059,70 Kč
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
celkem s FO + nájemné		3 409 031,30 Kč	3 796 091,00 Kč	-387 059,70 Kč

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
celkem		1 914 445,83 Kč	1 787 600,30 Kč	-126 845,53 Kč

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

Vážení členové družstva, s ohledem na skutečnost, že nájemné za společné prostory jsou příjmem vlastníků jednotek je nutné, aby členská schůze jako jeden z vlastníků rozhodla zdali příjmy z pronájmu společných prostor BD budou vyplaceny BD, či budou zaúčtovány do FO SVJ. V předchozích letech bylo na členské schůzi následně na shromáždění 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 se mohou domluvit, že ponechají tyto příjmy společenství v dlouhodobé záloze na opravy. K tomuto rozhodnutí je potřeba forma písemného potvrzení souhlasu vlastníka – v tomto případě rozhodnutí členské schůze a dále v našem případě následně hlasování za BD na shromáždění vlastníků. Pokud se vlastníci nedohodnou (nebude na shromáždění odsouhlaseno), že příjmy z pronájmu se ponechají na účtu dlouhodobé zálohy na opravy (FO SVJ), rozdělí se v poměru spoluvlastnických podílů na společných částech domu. Výnos z pronájmu za poměrnou část BD by byl zaúčtován na FO BD.

	2014
příjem do FO SVJ	1 533 487,00 Kč
nájemné ze spol. prostor	87 944,00 Kč
celkem	1 623 445,00 Kč

Stav na fondu oprav SVJ k 1.1.2015 817.489,77 Kč

příjem z pronájmu společných prostor	2014
příjem z pronájmu spol. prostor vlastníků bez BD	60 422,54 Kč
příjem z pronájmu spol. prostor pouze BD	27 521,46 Kč
příjem z pronájmu společných prostor celkem	87 944,00 Kč

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

▪ **Stav na úvěru BD k 30.4.2015**

Ke dni 31.3.2015 byla provedena mimořádná splátka úvěru BD ve výši Kč 886 605,73

Aktuální zůstatek na úvěru BD ke dni 30.4.2015 činí Kč 3 902 975,63

▪ **Výsledky hospodaření BD za rok 2014**

Podrobnější informace k hospodaření družstva a majetku družstva jsou uvedeny v účetní závěrce BD za rok 2014 a v příloze k účetní závěrce BD za rok 2014 zpracované správcem Trigema Facility. Tyto informace naleznete na stránkách BD www.sezeminska2030.cz.

▪ **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 a 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 na nového vlastníka paní R. B. Při prodeji bytu č. 18 správce vystavil prodávajícímu vlastníkovu 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. Rozhodnutí členské schůze o podání či nepodání žaloby je rozhodnutím vlastníka a udělení mandátu zástupci BD pro hlasování na shromáždění SVJ.

▪ **Informace k průběhu sporu o výpovědi z nájmu družstevního bytu**

Níže uvádíme ve stručnosti průběh sporu BD ve věci výpovědi z nájmu družstevního bytu

Výpověď z nájmu družstevního bytu č. 65 daná dne 13.8.2013 z důvodů:

- nájemce hrubě porušuje své povinnosti vyplývající z nájmu bytu a to zejména tím, že přenechal užívání bytu bez oprávnění třetím osobám a sám bytovou jednotku prakticky neužívá a to již od roku 2006
- nájemce hrubě porušuje své povinnosti vyplývající z nájmu a to zejména tím, že uživatelé bytu opakovaně v průběhu roku 2013 vytopili bytovou jednotku, nacházející se pod předmětem nájmu
- nájemce disponuje více bytovými jednotkami, jak vyplývá z listu vlastnictví č. 457 pro k.ú. Bernartice u Javorníka

tímto byli splněny důvody pro výpověď z nájmu bytu předvídané dle občanského zákoníku včetně splnění ostatních zákonem vyžadovaných náležitostí související s výpovědí z nájmu bytu. Proti výpovědi z nájmu bytu vypovězený A.G. odvolal a podal žalobu o určení neplatnosti výpovědi z nájmu bytu.

Rozsudkem Obvodního soudu pro Prahu 5 bylo rozhodnuto, že výpověď z nájmu družstevního bytu ze dne 13.8.2013 je neplatná. Dále soud uložil BD uhradit náklady řízení protistrany ve výši Kč 13 552,-

Proti rozhodnutí soudu bylo bodáno v březnu 2015 odvolání, z důvodu, že prvoinstanční soud nedostatečně vyhodnotil důvody a důkazy předložené BD a z důvodu nesprávného právního posouzení věci s tím, že BD

požaduje, aby odvolací soud vydal rozhodnutí, že výpověď z nájmu družstevního bytu je platná a přiznal BD nárok na náhradu nákladů řízení případně, aby věc vrátil soudu prvního stupně k dalšímu řízení. (v případě zájmu o podrobnější informace k případu je možno požádat členy představenstva o jejich poskytnutí).

Dále Soud v posuzované věci vycházel toho, že žalobce (A.G.) je členem družstva (žalovaného). K tomuto závěru dospěl odvolací Vrchní soud v Praze v řízení vedeném před Městským soudem v Praze v usnesení ze dne 18.11.2011 a soudem nebyla zjištěny žádné nové skutečnosti ani okolnosti, které by mohly tento závěr soudu ovlivnit.

S ohledem na výše uvedené skutečnosti je nutné považovat pana A.G. za člena bytového družstva a to nejméně do doby rozhodnutí odvolacího soudu ve věci výpovědi z nájmu družstevního bytu.

▪ **Zpráva o činnosti představenstva 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 věšáků před okna,
- proti skluzové zajištění na venkovní schody,
- uzavření smluv na výkon funkce členů statutního orgánu a členů KK,
- zajištění zápisu změn v obchodním 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 družstevníků
- zajištění odstranění zápachu společných částí
- opakovaná jednání se společností Trigema ve věci zajišťování účetní a technické správy domu
- zajištění svolání dvou čl. schůzí
- zajištění přípravy a schválení nových stanov BD dle NOZ
- 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
- zajištění řešení sporu ve věci výpovědi z nájmu družstevního bytu
- zajištění mimořádné splátky úvěru BD, uzavření dodatku k úvěrové smlouvě BD s novým splátkovým kalendářem
- další administrativní činnost související se správou domu

▪ **Plán nákladů údržby a investic**

Vážení družstevníci 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 (FOSVJ) či bude nutné použít finance z úvěrových zdrojů. Každý jednotlivý bod údržby a 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.

Příloha k pozvánce na členskou schůzi BD Sezemínská 2030 ze dne 17.6. 2015

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 aktuálně uzavřenu 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 otvírání 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):

předpokládaná cena Kč 550 000,-

8/ Celková výměna elektroinstalace společných prostor – silno proud:

zatím bez na cenění

(výměna hliníkových rozvodů):

V případě podrobnějších informací k programu členské schůze se obraťte přímo na členy představenstva na info@sezeminska2030.cz nebo dotazy vloženými do schránky BD/SVJ v domě Sezemínská 2030.

Po členské schůzi BD Sezemínská 2030, která se bude konat 17.6.2015 od 18:30 hod do 19:30 hod. bude následovat shromáždění vlastníků SVJ Sezemínská 2030 od 19:45 hod