

Návrh usnesení Shromáždění 2011 SVJ Jablonecká 698-711 po volbě orgánů SVJ

Vypracoval: Fürbacher, Zábranská

Dokončeno: 28.2.2011

Aktualizace: 16.3.2011

ad 4) Schválení výše příspěvků na správu domu včetně dlouhodobě přijaté zálohy

USNESENÍ č. : Shromáždění schvaluje:

- a) **strukturu předpisu plateb, položek a výši jednotlivých položek platných od dnešního dne dle Tabulky č. 1 - Měsíční předpis plateb a roční rozpočet domu SVJ Jablonecká 698-711 v tomto členění příspěvků na správu domu:**
 - 1) **Dlouhodobá přijatá záloha**, položka 13 Tabulky č. 1, určená na opravy a údržbu společných částí domu v dosavadní výši 18,00 Kč/m² měsíčně, tj. celkem za dům 5,551.036 Kč/rok,
 - 2) **Vlastní správa**, členěná na položky 1 až 6 Tabulky č. 1, určená pro odměňování osob, které dům spravují, tj. členů orgánů SVJ a domovníka, na vedení účetnictví, na rozúčtování tepla a vody, na správním režii SVJ a na podobné náklady vlastní správním činnosti v celkové výši 3,91 Kč/m² měsíčně, tj. celkem za dům 1,205.808 Kč/rok. Položky Účetnictví 539.684 Kč/rok, Odměny členů Výboru SVJ 225.125 Kč/rok, Odměny Kontrolní komise 55.510 Kč/rok a Domovník 123.356 Kč/rok se schvalují jako nepřekročitelné,
 - 3) **Ostatní správa**, členěná na položky 8 až 11 Tabulky č. 1, určená na pojištění domu, zajištění provozu výtahů, úklidu společných částí domu, na revize a ostatní služby v celkové výši 2,65 Kč/m² měsíčně, tj. celkem za dům 817.236 Kč/rok,
- b) **vydání měsíčních předpisů plateb** pro jednotlivé byty Výborem SVJ po založení bankovního účtu a uzavření smlouvy s externí účetní firmou s platností ode dne konání Shromáždění a neprodlené vydání předpisů plateb pro byty ve vlastnictví SBD SM,
- c) **splatnost plateb** dle předpisů plateb vydaných Výborem SVJ se stanovuje měsíčně k 15. dni běžného měsíce,
- d) **placení plateb** jednotlivými vlastníky v celkové částce uvedené na předpisu plateb vydaném SBD od 1.1.2011 v dosavadní výši a termínech splatnosti na účet SBD až do vydání nového předpisu plateb Výborem SVJ, a poté placení plateb dle nového předpisu na účet SVJ,
- e) **přechodná ustanovení pro rok 2011:**
 - 1) vyúčtování všech položek ze současného předpisu kromě položek Teplo, Spotřeba TUV, Ohřev TUV, Studená voda za období roku 2011 do dne konání Shromáždění si vyžádá Výbor od SBD SM a doručí se všem vlastníkům, ale nebude se s vlastníky finančně vypořádávat. Zálohy na položky Teplo, Spotřeba TUV, Ohřev TUV, Studená voda, vybrané do dne konání Shromáždění, budou vyúčtovány až za celý rok 2011 po provedených odečtech. Vyúčtování příspěvků na správu domu a záloh na služby ode dne konání Shromáždění do konce roku 2011, včetně záloh uvedených v předchozí větě, již bude provedeno dle nového způsobu rozúčtování a vlastníci jej obdrží do 30.4.2012 i se započtenou částkou z vyúčtování od SBD. Vypořádání s vlastníky bude provedeno do 30.6.2012,
 - 2) v Tabulce č. 1 je uveden roční rozpočet domu, pro rok 2011 se použije jen poměrná část jednotlivých položek ode dne konání Shromáždění do konce roku 2011,
 - 3) Shromáždění uděluje dočasné zmocnění pro SBD SM k přijímání měsíčních plateb od vlastníků, k úschově zůstatku dosud vybraných záloh od vlastníků a k úschově zůstatku dlouhodobé zálohy vykázaného vč. úroků k 31.12.2010. Zmocnění k úschově zůstatku dlouhodobé zálohy vč. úroků ve výši vykázané k 31.12.2010 skončí oznámením Výboru SVJ o založení bankovního účtu SVJ. Zmocnění k úschově zůstatku záloh vybraných ke dni

konání Shromáždění skončí mimořádným vyúčtováním k datu konání Shromáždění a oznámením Výboru SVJ o založení bankovního účtu SVJ. Zmocnění k úschově zůstatku záloh přijatých po dni konání Shromáždění skončí dnem, od něhož budou mít vlastníci povinnost platit na účet SVJ, tento den Výbor SVJ oznámí SBD SM. Podrobnosti plynoucí z tohoto zmocnění dohodne Výbor SVJ s SBD SM.

ad 5) Schválení výše odměn členů orgánů SVJ

USNESENÍ č. : Shromáždění schvaluje:

a) odměny členům orgánů:

- 1) Výbor SVJ: předseda 5.500 Kč, místopředseda a člen 3.300 Kč měsíčně, s výplatou měsíční,
- 2) Kontrolní komise SVJ: předseda 2.200 Kč, člen 1.100 Kč měsíčně, s výplatou čtvrtletní,

b) odměny členů Výboru a Kontrolní komise uvedené v bodu a) jsou včetně všech odvodů a daně.

ad 6) Schválení způsobu ročního rozúčtování cen služeb a příspěvků na správu domu a jejich vyúčtování a vypořádání

USNESENÍ č. : Shromáždění schvaluje způsob:

a) rozúčtování nákladů na služby takto:

- 1) Teplo k vytápění podle vyhl. č. 372/2001 Sb. s poměrem základní a spotřební složky 40:60,
- 2) Teplo pro ohřev vody podle vyhl. č. 372/2001 Sb. s poměrem základní a spotřební složky 30:70 a podle odečtu vodoměrů,
- 3) Studená voda a Voda pro teplou vodu podle odečtu vodoměrů,
- 4) Elektřina společných prostor a Odvoz odpadu podle m² podlahové plochy bytové jednotky,

b) rozúčtování všech položek příspěvků na správu dle Tabulky č. 1 podle m² podlahové plochy bytové jednotky,

c) vyúčtování obdrží vlastníci nejpozději do 30. dubna následujícího roku,

d) vypořádání s vlastníky všech položek nákladů na služby a vypořádání s vlastníky všech položek příspěvků na správu kromě položky Dlouhodobá přijatá záloha proběhne do dvou měsíců po provedeném vyúčtování placených záloh.

ad 7) Úkoly pro Výbor SVJ a vlastníky

USNESENÍ č. : Shromáždění ukládá:

a) Výboru SVJ zajistit notářský zápis o konání Shromáždění, zřídit bankovní účet, zajistit zápis do rejstříku SVJ, provést registraci u FÚ Praha 9. Do doby než bude mít SVJ vlastní bankovní účet a převedené finanční prostředky od SBD, se Výboru ukládá dávat SBD jednotlivé písemné souhlasy k provedení potřebných plateb včetně úhrady došlých faktur (vysvětlení: *okamžikem zvolení Výboru končí správa domu vykonávaná SBD, proto se tímto okamžikem zastavují veškeré výplaty a platby*). Výbor zajistí a rozdá usnesení ze Shromáždění všem vlastníkům,

b) Výboru SVJ po založení bankovního účtu SVJ převzít od SBD SM veškeré finanční prostředky vyjmenované v dočasném zmocnění pro SBD na bankovní účet SVJ,

c) Výboru SVJ vyžádat od SBD provedení mimořádné účetní závěrky ke dni Shromáždění a vyúčtování pro vlastníky a SVJ,

- d) Výboru SVJ vyžádat od SBD kopie veškerých dodavatelských smluv a uzavřít nové smlouvy jménem SVJ, dále vyžádat veškeré nájemní smlouvy k nebytovým prostorám,
- e) Výboru SVJ vyžádat od SBD kompletní technickou dokumentaci k domu, k provádění pravidelné údržby a k provádění revizí,
- f) Výboru SVJ fyzicky převzít správu domu včetně všech podkladů od dosavadního správce SBD,
- g) Výboru SVJ převzít účetnictví domu za roky 2003 až 2010 včetně primárních dokladů,
- h) Výboru SVJ vyžádat od SBD sestavu měsíčních předpisů plateb platných k 1.1.2011 kvůli stanovení záloh u položek Teplo, Spotřeba TUV, Ohřev TUV a Studená voda dle současné spotřeby jednotlivých bytů,
- i) Výboru SVJ uzavřít v souladu s čl. 8.9, písm. l) Stanov smlouvu s externí účetní firmou na vedení kompletního účetnictví vč. mzdové agendy na základě provedeného poptávkového řízení (*vysvětlení: účetnictví, ale bez dalších částí správy domu, ty bude Výbor vykonávat osobně a s využitím domovníka*). Výbor SVJ při něm osloví potřebný počet firem, aby získal alespoň 5 použitelných nabídek. Poptané firmy musí mít příslušné živnostenské oprávnění, nesmí být špatně dopravně dostupné a nesmí se jednat o nejdražší firmu z předchozích poptávkových řízení. Měřítkem pro výběr firmy budou tyto parametry: cena, vhodnost účetního programu, schopnost dostat požadovaných výstupů a reference. Výsledek poptávkového řízení Výbor SVJ zveřejní,
- j) Výboru SVJ uzavřít v nejkratší době jménem SVJ pojistnou smlouvu na dům,
- k) vlastníkům bytů ukládá sdělit písemně Výboru SVJ datum a místo narození, adresu trvalého pobytu a doručovací adresu (pokud v domě nebydlí), dále doporučuje vlastníkům aktualizovat svoji adresu v Katastru nemovitostí a sdělit svoji aktuální emailovou adresu a pro případ havárie i mobilní telefon (stačí vhodit vyplněný formulář do schránky SVJ u vchodu 704/22),
- l) Výboru SVJ připravit na příští Shromáždění plán oprav, rekonstrukce a modernizace pro volební období. Ke každé navrhované investiční akci jednotlivě Výbor SVJ vypracuje zadání, které zveřejní ve vývěskách, a poté toto zadání upraví podle připomínek vlastníků. Na základě takto upraveného zadání provede Výbor poptávkové řízení, v němž osloví potřebný počet firem, aby získal alespoň 5 použitelných nabídek na každou akci. Poptané firmy musí mít příslušné živnostenské oprávnění, nesmí být špatně dopravně dostupné a nesmí se jednat o dvě nejdražší firmy z předchozích poptávkových řízení. Měřítkem pro výběr firmy budou tyto parametry: cena, komplexnost a kvalita nabízené dodávky, délka záruky za dílo, platební podmínky a reference. Výsledek poptávkového řízení Výbor zveřejní. Při estetických a barevných volbách bude Výbor spolupracovat s odborníkem - designérem. Získané nabídky a jejich vyhodnocení bude součástí materiálů k příštímu Shromáždění a poslouží k projednání a schválení nebo odmítnutí jednotlivých investičních akcí.

Tabulka č. 1 je nedílnou součástí všech výše uvedených usnesení, v nichž je na tabulku č. 1 odkazováno.

Tabulka č. 1 - Měsíční předpis plateb a roční rozpočet domu SVJ Jablonecká 698-711

		25699,24		m ² celková plocha bytových jednotek		
čís pol	Měsíční předpis plateb			Roční rozpočet domu		
	název položky	jed	částka	částka	použití položky - účtované náklady	
Příspěvky na správu domu	1	Účetnictví externí	m ²	1,750	539 684	externě zadané účetnictví včetně mezd
	2	Externí rozúčtování tepla a vody	m ²	0,520	160 363	externí rozúčtování tepla a vody
	3	Odměny Výboru SVJ	m ²	0,730	225 125	odměny Výboru btto (tj. vč. odvodů a daně)
	4	Odměny KK SVJ	m ²	0,180	55 510	odměny KK btto (tj. vč. odvodů a daně)
	5	Správní režie SVJ	m ²	0,330	101 769	vybavení a chod kanceláře SVJ, náklady na pořádání Shromáždění, bankovní popl.
	6	Domovník	m ²	0,400	123 356	funkce domovníka nahradí činnosti Výboru, které nebudou vykonávat. Částka je vč. všech odvodů a daně.
	7	Vlastní správa celkem (1-6)	m²	3,910	1 205 808	
	8	Pojištění domu	m ²	0,620	191 202	úhrada pojištění domu
	9	Provoz výtahu	m ²	0,780	240 545	elektřina výtahu, revize a údržba výtahu a běžné opravy
	10	Úklid společných prostor	m ²	1,000	308 391	úklid společných prostor a před domem
	11	Ostatní služby	m ²	0,250	77 098	revize v domě (mimo výtahu), drobné služby, např. desinsekce, úklid okolo kontainerů
	12	Ostatní správa celkem (8-11)	m²	2,650	817 236	
	13	Dlouhodobá přijatá záloha	m ²	18,000	5 551 036	veškeré opravy, údržba, rekonstrukce a modernizace bez ohledu na cenu jednotlivé akce, následky vandalismu a krádeží, ev. pojistné plnění se přiúčtuje. Každá investiční akce (nad 40.000 Kč/dům) musí mít svůj podúčet, další členění si vyžádá po účetní firmě Výbor
	14	Správa celkem (7+12+13)	m²	24,560	7 574 080	
Služby	15	Studená voda		*)	1 316 328	částka dle nákladu 2009, Výbor navýší dle vývoje cen + rezerva
	16	Voda pro teplou vodu		*)	727 435	částka dle nákladu 2009, Výbor navýší dle vývoje cen + rezerva
	17	Teplo pro ohřev vody		*)	1 934 293	částka dle nákladu 2009, Výbor navýší dle vývoje cen + rezerva
	18	Teplo k vytápění		*)	3 157 524	částka dle nákladu 2009, Výbor navýší dle vývoje cen + rezerva
	19	Elektřina společných prostor	m ²	0,960	296 055	elektřina osvětlení společných prostor, ev. ventilátorů
	20	Odvoz odpadu	m ²	1,380	425 579	odvoz komunálního odpadu
	21	Služby celkem (15-20)				7 857 215
22	Celkem ročně (14+21)				15 431 295	

*) předpis plateb dle loňské spotřeby konkrétního bytu

Konec návrhu usnesení

Vysvětlení k návrhu Usnesení a k Tabulce č. 1 pro vlastníky

Dohoda kandidátů. Začátkem března 2011 došlo k dohodě kandidátů do orgánů Společenství vlastníků jednotek (SVJ) na program Shromáždění SVJ včetně detailního znění návrhu Usnesení, vč. Tab. č. 1, jež je třeba na Shromáždění schválit.

Zásadní úkol Shromáždění. Zásadním úkolem tohoto Shromáždění je zvolení nejméně 3 členů Výboru, který zajistí fungování našeho SVJ a správu našeho domu dle zákona a zvolení Kontrolní komise. Zvolením Výboru SVJ skončí nenormální stav, který bohužel trvá od 2.4.2003, kdy na prvním Shromáždění nedošlo ke zvolení třetího člena Výboru a naše SVJ spadlo pod „nucenou správu“ SBD SM podle § 9/10 zákona č. 72/94 Sb. o bytech.

Hlavní změny oproti dosavadnímu stavu budou spočívat v tom, že Výbor SVJ bude vykonávat osobně správu domu, za pomoci domovníka. Pouze účetnictví a mzdovou agendu zadá vybrané účetní firmě. Nový předpis plateb bude mít několik nových položek (viz Tab. č. 1) a zruší se tři krátkodobé zálohy. Jak ukazují následující tabulky, dojde k výraznému snížení částky na vlastní správu, kdy oproti dosavadnímu průměru 311 Kč/byt a měsíc dosáhneme v průměru pod 225 Kč/byt měsíčně, což představuje za celý dům snížení o 466 tis. Kč ročně:

Současný stav nákladů vlastní správy (dle vyúčtování 2009) SVJ Jablonecká 698-711

pol.	název položky	MJ	skutečné použití	dům ročně
				25699,24 m2
a	KZ - "údržba"	m2	mzdy správci vchodů	152 785
b	KZ ostatní vč. revizí - část*)	m2	částečně správní režie	25 699
c	KZ - správci	m2	odměny výboru VČS 140	331 948
d	Správa	byt	správa - jen ústředí SBD	967 680
e	Exter. rozúčtování tepla a vody	m2	jen ve vyúčtování	193 755
f	Celkem vlastní správa měsíčně (a-e)			
g	Celkem vlastní správa dům za rok (a-e)			1 671 868
h	Celkem vlastní správa dům za měsíc			139 322

Měsíční náklady pro typické byty

Celkový počet bytů 448		
garsoniera	3-pokoj. byt	průměr. byt
40,60 m2	66,62 m2	57,3644 m2
20,11	33,01	28,42
3,38	5,55	4,78
43,70	71,71	61,75
180,00	180,00	180,00
25,51	41,86	36,04
272,71	332,12	310,99

Průměrný byt = dům celkem m2 : počet bytů

*) celkové náklady položky 64.200 Kč

Návrh rozpočtu vlastní správy dle tabulky č. 1

pol.	název položky	předpis	dům ročně
		měsíčně Kč	25699,24 m2
1	Účetnictví externí	m2	1,750
2	Exter. rozúčtování tepla a vody	m2	0,520
3	Odměny Výboru SVJ	m2	0,730
4	Odměny KK SVJ	m2	0,180
5	Správní režie SVJ	m2	0,330
6	Domovník	m2	0,400
7	Celkem vlastní správa měsíčně (1-6)		
8	Celkem vlastní správa dům za rok (1-6)		
9	Celkem vlastní správa dům za měsíc		

Měsíční předpis pro typické byty

Celkový počet bytů 448		
garsoniera	3-pokoj. byt	průměr. byt
40,60 m2	66,62 m2	57,3644 m2
71,05	116,59	100,39
21,11	34,64	29,83
29,64	48,63	41,88
7,31	11,99	10,33
13,40	21,98	18,93
16,24	26,65	22,95
158,75	260,48	224,29

Průměrný byt = dům celkem m2 : počet bytů

Hlavní úkoly Shromáždění. Na Shromáždění je nutno schválit výši příspěvků na správu domu, způsob roz-účtování nákladů, odměny pro Výbor a Kontrolní komisi SVJ a úkoly pro Výbor SVJ a vlastníky. Plán oprav se nebude letos schvalovat, Výbor jej dostane za úkol připravit na další Shromáždění.

Vysvětlení k přechodu správy od SBD na Výbor SVJ. Znění Usnesení musí být jednoznačné, přesné a právně závazné, nemusí být pro některé vlastníky srozumitelné, proto připojujeme toto vysvětlení: okamžikem zvolení Výboru SVJ končí správa SBD SM a veškeré pravomoci přechází na Výbor SVJ. Protože SVJ nebude mít v tu dobu bankovní účet, vlastníci budou platit platby po nutnou dobu v nezměněné výši na účet SBD až do vydání nových předpisů plateb Výborem SVJ. Poté budou již platit v nové výši a na účet SVJ. SBD SM provede vyúčtování za část roku ke dni konání Shromáždění, které se doručí vlastníkům, ale nebude se finančně vypořádávat. Celoroční vyúčtování vlastníci obdrží na jaře 2012, poté se vypořádají přeplatky a nedoplatky.

Vypracoval: Zábranská, Fürbacher

Dokončeno: 13.3.2011

Usneseni_2011_komplet_v.2.0