

Výroční zpráva r. 2013 pro shromáždění vlastníků dne 24/4 2014

Vážení vlastníci, předkládáme Vám výroční informaci ve formě stručné zprávy, přitom máme snahu zmínit a připomenout průběh r. 2013 z některých, možná, ne zcela zřejmých úhlů pohledu.

Na rozdíl od r. 2012 v roce 2013 na objektu neprobíhaly **žádné stavební procesy**, protože by bylo velmi obtížné je z důvodu souběhu vznikajícího SVJ a původního subjektu BD korektně proúčtovat. Přesto, z pohledu změn to byl rok zásadní a dramatický. Pro všechny byty se tak završilo **10 leté úsilí privatizace bytů** a objekt přešel tzv. transformací BD na **nový právní subjekt SVJ**. V podstatě akce trvala téměř 2 roky, kdy mimo jiné, bylo v nutné získat bezpočet potvrzení o vlastnictví a splátkách objektu. Také byl proveden celkový audit ploch s narovnáním splátek i a podílů členů za celé období BD. Ty rozhodně nebyly chybou, jen při jejich stanovení bylo použito nekorektních podkladů původního majitele a správce, kterým byl stát a OPBH. Přitom po celou dobu přípravy transformace přetrvávalo mnoho nejasností. Měnila se legislativa v souvislosti očekávaného NOZ a informace o způsobu a postupu, se takřka ani nestačily aktualizovat.

Jako optimální cíl vzniku SVJ, bylo nakonec určeno datum **1/1 2013**. Přístup orgánů veřejné správy byl značně liknavý a tak na konci roku 2012 dokonce vznikla pochybnost o včasném zápisu do Katastru nemovitostí potom, co zápisy, **KÚ svou nečinností** v celém předvánočním i vánočním období prakticky **zablokoval**. Při zpětném pohledu bylo téměř zázrakem, že nakonec, po naší osobní návštěvě na KÚ, se vše dotáhlo se skluzem pouze cca 40 dní a nebylo tak nutno znovu měnit smlouvy a data pro SIPO a další souvislosti, které počítaly s termínem od 1/1 2013. Závažnost všech na první pohled drobností se projevila plně při letošním vyúčtování záloh r. 2013. Tady patří dík především účetní firmě Prodům a našemu „dozorujícímu“ zprostředkovateli panu Ing. Pudilovi, v jejichž režijní spolupráci se proces transformace uskutečnil. Nutno zde zmínit i fakt úrovně finálních nákladů, který vyšel oproti jiným dodavatelům **této služby pro vznik osobního majetku** řádově v úrovni **1/3**.

Postupně bylo v jarních měsících 2013 KÚ zapsáno **55 BJ** v tzv. 1. vlně. Neúplný počet bytů se odvíjel od podstaty, že někteří z nás neměli dořešeny osobní ambice k novému způsobu vlastnictví, nebo případně ani nebyly zřejmé kompetence z takového vlastnictví nově plynoucí. V hektické atmosféře tzv. **přípravných schůzí SVJ** pak vykrytalizoval fakt v **omezení práv** při hlasování vlastníků k poměru zbytku členů BD, kteří by tak byli od jakéhokoli rozhodování prakticky odstřiženi. Proto jsme kontaktovali i zbytek členů BD, jako potencionálních vlastníků a vlastní „Ustavující shromáždění“ za přítomnosti paní notářky dne 6/6 2013 již proběhlo s plnohodnotnou účastí zapsaných vlastníků 67 BJ.

Ač to nebylo předem kontretizováno, došlo nakonec na tomto shromáždění k návrhu a posléze i ke schválení výboru SVJ a KK, bez čehož by **nebylo možné ustavující shromáždění završit**. S vědomím nutnosti pokračovat ve vedení objektu se nakonec toho ujalo opět předchozí PBD, aby tím zarazilo neuvážené gradování návrhů měsíčních odměn výboru po hlavičkou SVJ. Přítomní vlastníci si zřejmě v podstatě neuvědomovali skutečný ekonomický dopad platné legislativy, která pro správu **osobního vlastnictví** na rozdíl od družstevního, určuje automaticky **odvody státu za SVJ vyšší o 34%**. Ke všemu podle platné nové legislativy dnes může správní činnost již vykonávat kdokoli bez členství v konkrétním SVJ. Všichni ve výboru vážíme důvěry nám vyslovené i po prosincovém shromáždění, kdy některými vlastníky byla požadována změna výboru správy. Bohužel touto akcí došlo ke zdržení námi připravených plánů na opravy pro údržbu objektu r. 2014. Tyto návrhy Vám během dnešního shromáždění předložíme. Předložíme také návrh na úpravu financování.

Za výbor sepsal Petr Jaroš

V Praze dne 24.4.2014