

INFORMACE Z SVJ

13.1.2020

Vážení obyvatelé domu,
předkládáme Vám důležité informace týkající se dění v SVJ a následujícího shromáždění.

Výbor

Členům výboru našeho SVJ paní Králové a panu Žižkovi zanikne/zaniklo členství v našem společenství převodem jejich jednotek dle článku XII, odst 1 a) našich stanov. Někteří z Vás již tuto informaci mají. Naše stanovy tuto situaci neřeší, k tomuto tématu přikládáme právní stanovisko dle NOZ (uvedeno níže). Stejný výklad má i právní oddělení spol. Interma a nezávislý právní poradce. Z toho plyne, že oba byli řádně zvoleni shromážděním na dobu 5 let. Jak paní Králová, tak i pan Žižka nechtějí nadále funkci vykonávat, nabídli však, že pro bezproblémovou funkčnost společenství zůstanou až do dalšího shromáždění funkčními členy výboru. Ukončení svého členství v kontrolní komisi k datu konání shromáždění oznámila i paní Hirňáková.

Shromáždění plánujeme svolat na květen 2020, kde se bude kromě volby nového výboru a kontrolní komise, schvalovat i roční vyúčtování 2019, výše záloh na další období a výroční zpráva za rok 2019 (související dokumenty obdržíte včas před konáním). Obracíme se na Vás s výzvou, abyste zvážili svou účast v orgánech společenství. Je to starost i o Váš majetek, který nezačíná dveřmi Vašeho bytu, protože každý z nás vlastní i podíl na společném majetku, o který je nutné se starat, i o Vaši peněženku, neboť někteří majitelé "žijí na úkor nás ostatních", nedodržují stanovy, zákony- neplatí vyúčtování, zálohy nebo platí jen nahodile. To vše stojí peníze nás všechny a náklady na vymáhání se promítají v našich vyúčtováních.

Výbor představuje kolektivní statutární orgán společenství vlastníků, tedy zastává výkonnou funkci společenství. Jeho členy mohou být jak fyzické, tak nově i právnické osoby, a NOZ připouští za člena výboru zvolit rovněž osobu, která jednotku ve společenství nevlastní. Tato změna umožňuje obsadit členy výboru i v takových SVJ, ve kterých za předchozí právní úpravy nastávaly potíže personálně výkonný orgán obsadit. Podmínkou členství je pouze plná svéprávnost a bezúhonnost (§ 1205 NOZ), stanovy společenství však mohou vymezit další podmínky způsobilosti. Zákon nově neurčuje minimální nebo maximální počet členů, nicméně stanovy musí výslovně uvést počet členů výboru (dle ust. § 1200 odst. 2 písm. d) NOZ). Členové výboru jsou voleni a odvoláváni shromážděním vlastníků jednotek, které je nejvyšším orgánem společenství, a které je tvořeno všemi vlastníky jednotek (zde, na rozdíl od výboru, je již podmínkou být vlastníkem jednotky).

Výbor SVJ Americká

Na posledním shromáždění SVJ Americká se podařilo zvolit nový výbor. Do té doby měsíce žádný nebyl, takže nastal problém s úhradami nákladů na správu společného majetku. Nyní plánujeme společnou schůzku obou výborů a budeme řešit vzniklé pohledávky a smluvní ujednání hrazení nákladů tak, abychom se do budoucna vyhnuli nepříjemnostem a případným soudním tahanicím.

Přepis pozemků okolo našich domů

Společnost UGC se dohodla s firmou PhoneLevel Properties na prodeji pozemků kolem ulice Uralská a Americká. Přestože výbor činil všechny dostupné právní kroky, aby k převodu nedošlo, a aby nám byly pozemky převedeny, jak bylo přislíbeno, byly jsme neúspěšní. Nyní je tedy nutné začít jednat o odkupu/přepisu zahrady na naše společenství tak, abychom o pozemek nepřišli.

Povinné revize

Na schůzce výboru a Intermy v zastoupení paní Večerníkové v minulém týdnu bylo dohodnuto konečné předání revizí. Nyní budeme sledovat, zda spolupráce funguje a nedochází k proměškání zákonných lhůt.

Zadní branka – odkup pozemku Hirňákovi

Pozemek byl odkoupen a katastrální úřad jej eviduje ve vlastnictví našeho SVJ. SVJ Americká se nepřidalo, neboť odkup nebyl schválen shromážděním. O této situaci budeme dále jednat.

Zadní branka – legalizace chodníku a branky

V současné době probíhá zpracování potřebné dokumentace a vyjádření. S novým výborem SVJ Americká započneme jednání o zákonných povinnostech legalizace a jejich finančním podílu jako polovičního vlastníka pozemku.

Vymáhání pohledávek

V současné době má naše SVJ pohledávku pouze za jedním majitelem jednotky ve výši 111 tis. Kč a nedorešené úhrady díky absenci výboru SVJ Americká. Zde bude proveden zápočet a požadován vzniklý nedoplatek ve výši cca 50 tis. Kč. Ostatní dlužné částky se podařilo vymoci. Mimo nedoplateků výbor řeší úhradu úroků z prodlení s jedním vlastníkem. Z historických nedoplateků zůstává částka cca 150 tis. Kč, kdy částka 106 tis. Kč byla předána exekutorovi.

Společnost GREPA-Networks

Na základě odsouhlaseného návrhu na shromáždění v září 2019 na podání výpovědi smlouvy s touto společností, protože pro nás znamenala víc negativ než pozitiv, mělo dojít 7.1.2020 k odinstalaci jejich zařízení. Protože shodou okolností dorazil na místo technik, který byl znám členovi výboru, bylo vysvětleno, proč došlo k výpovědi, že na naši předchozí výzvu směrem k firmě nikdo nereagoval. Má tedy proběhnout jednání se zástupci firmy, nyní čekáme na nabídku. Demontáž se zatím pozastavila a bude se hledat nová cesta spolupráce formou výhod a kompenzace za umístění jejich techniky, které by nás nezatěžovalo zbytečnou administrativou.

Kontrola Stavebního úřadu dne 8.1.2020 stavby komína v jednotce 603

Kontrola proběhla za účasti vedoucího Stavebního úřadu v Liberci a jeho kolegy, zástupkyně pověřené majitelem jednotky, která umožnila vstup do jednotky, projektanta pana Žižky, který zajišťoval projekt a technickou dokumentaci našeho domu, paní Večerníkové za společnost Interma a za výbor SVJ byly přítomny paní Grossová a paní Králová.

Stavbu komína v jednotce 603 odsouhlasilo naše shromáždění dne 21.6.2017. A jak jste byli informováni na shromáždění v září 2019, nebylo reagováno měsíce ze strany majitele na naše výzvy k předložení dokladů ke stavbě komína ani nevyužil nabídku pomoci. Na posledním shromáždění bylo diskutováno o oznámení na stavební úřad, který majitele přiměje jednat. Po shromáždění se ozval vlastník stavby komína a poslal částečnou dokumentaci. Ne však povolení stavby.

Zástupce stavebního úřadu nás na závěr požádal, **zda by shromáždění zmocnilo svého zástupce při správním řízení o dodatečném povolení nebo odstranění stavby komína v jednotce 603**, protože vedení správního řízení s SVJ není jednoduché.

V případě, že nemáte problém s osobou paní Grossové, tak by se toho ujala, pokud máte námitky, pak prosíme o návrh osoby, která by nás zastupovala (musí získat nadpoloviční většinu všech majitelů). Připravili bychom pro ni znění plné moci, kterou následně musí přijmout a podepsat a poté nás zastupovat.

Plná moc se dá kdykoli ukončit výpovědí ze strany zmocněnce či odvoláním plné moci ze strany zmocnitele.

Odečty dne 9.1.2020

Byla provedena fotodokumentace všech měřidel, podepisujícím přítomným osobám byl předán doklad o odečtu. Nepřítomným majitelům byl zaslán mailem (u několika jsou měřidla umístěna na chodbách) či vhozen do pošt. schránky či obojí.

Děkujeme Vám všem, že jste umožnili bezproblémový odečet.

Vyúčtování roku 2019

Společnost Interma již předložila zpracované a zaúčtované všechny doklady a předběžné sestavy, 15.1. proběhne jednání s Interrou a následně s SVJ Americká, abychom získali i doklady za bazén. Po této schůzce proběhne doúčtování a zpracovaná data budou předložena kontrolní komisi ke schválení. Pokud bude vše v pořádku přistoupíme ke zpracování jednotlivých vyúčtování.

Na závěr prosím o Vaše vyjádření e-mailem, komu jste ochotni plnou moc udělit v případě správního řízení výše uvedeného.

Výbor SVJ Uralská