

Zkušenosti se založením SVJ, provozem a revitalizací

(diskuzní příspěvek - Civín)

Vážené dámy, vážení pánové,

Dovolte mi, abych i já přispěl troškou do diskuze. Převážná většina z Vás, jak zde sedíte, jste si zajisté řadou otázek, o kterých budu hovořit, vyzkoušela na vlastní kůži. Přesto si dovolím některé základní body zopakovat (to pro ty, které to čeká) a v případě zájmu jsem připraven po ukončení tohoto semináře s Vámi některé záležitosti, zejména se založením a rozběhnutím SVJ individuálně projednat.

Založení SVJ:

V únoru 2009 byl zahájen proces prodeje jednotlivých domů do vlastnictví. Co tomu předcházelo, většina z Vás zná. Vznik našeho OS, složitá jednání s Městem o cenách jednotlivých bytů a tedy i domů. Prodej probíhal přesně v tom okamžiku, kdy zároveň probíhal prodej naší nemocnice. O to více byli naši spoluobčané naštvaní. Nicméně toto není předmětem mého diskusního příspěvku.

Naše OS provedlo celkem dva semináře pro naše občany k založení SVJ. V podstatě jsme měli pouze dvě možnosti. Využít služeb SMBD a nechat si založit SVJ tzv. „na klíč“ nebo se pustit do tohoto procesu vlastními silami. My jsme si zvolili druhou možnost. Ve stručnosti shrnu základní body vzniku SVJ.

Velice důležitá je **první etapa** – přípravného období. Od vyhlášení zámyslu Města k prodeji domů (bytů) jednotlivým vlastníkům až do jejího fyzického nabytí.

Co se dělo:

- Stmelení obyvatel domu
- Volba přípravného výboru – jediný úkol – založení SVJ či BD (stanovy, výběr bankovního domu, pojišťovny, jednání s Městem)
- Výběr provozního kapitálu (cca 1000,-Kč na byt) – nutno pro založení SVJ
- Příprava shromáždění k založení SVJ (po zapsání 3 vlastníka do KN) – je to den vzniku společenství - pokud jste aktivní jde to rychleji
- Projednat s Městem termín shromáždění se 100% účastí všech vlastníků, případně mít Plné moce (v našem případě nemuseli být ověřeny) vlastníků za účelem zvolení výboru a schválení Stanov společenství. Nejlépe sehnat si notářku, projednat termín/termíny shromáždění a Město postavit tzv. před hotovou věc. Připravit program jednánís dvěma body (Volba výboru a schválení Stanov) o zápis se postará notářka.
- první schůze výboru za účelem zvolení předsedy a místopředsedy společenství. Je vhodné tento den zorganizovat i 1.shromáždění společenství, kde jsou odsouhlaseny další dokumenty: Požární řád, Domovní řád, Předpis pro stanovení záloh a zvolit revizora společenství (1-3 lidi dle rozsahu SVJ).

Začíná **druhá etapa** – založení SVJ jako právního subjektu.

Co se dělo:

- zápis do OR
- zahájení předběžných jednání o smlouvách na banku, pojišťovnu, správu domu
- převzetí domu do vlastní péče Na základě výběru bankovního domu, pojišťovny, správce domu zahájit předběžná jednání a zpracovávat koncepty smluv platných dnem zahájení hospodaření.

Začíná **třetí a poslední etapa** – zahájení provozu společenství.

Co se dělo:

- Uzavření smlouvy s bankou, pojištění domu, správa domu
- oznámit Městu datum, od kterého začínáte hospodařit a požádat jej o urychlené vyúčtování k tomuto datu.
- Smlouvy na provoz domu (obecně voda, elektřina, plyn, výtahy)
- Předání rozpisů plateb vlastníkům a požádat o včasnou úhradu alespoň první platby

A konečně je dům Váš a začínají starosti.

Nejčastější chyba je okamžité snížení plateb do fondu oprav. Tedy např. pokud je Městem stanoveno 45,-Kč/m² pak to minimálně na ½ roku ponechat. Nevíte, co se stane – havárie vody, kanalizace, výtah atd. Zpravidla jsou všechny revize naplánovány po převzetí domu – nebo jsou propadlé.

Provoz společenství

Dům je náš, vlastníci mají Rozpis plateb a výbor zahajuje svojí činnost v souladu se Stanovami. V první fázi bude asi nejdůležitější si udělat revizi všech smluv uzavřených v tomto období. Podívat se na stanovené platby a termíny plateb a začít Zpracovávat **Platební kalendář**. Získáme přehled kolik finančních prostředků potřebujeme mít na účtu společenství, abychom „ustáli“ rozjezd bez větších problémů. Zkušenosti ukazují, že správce domu si nechá vše zaplatit!!! Tedy aktivní činnost výboru šetří SVJ peníze. My jsme si např. zvolili za správce TOMMI (předpokládali jsme, že ten, který do dnešního dne účtoval má největší zkušenosti a tedy to bude bez problémů). Opak byl pravdou – jako výbor jsme nebyli schopni se ve vyúčtování vyznat. Neseděli nám zálohové platby pro jednotlivé rodiny. Nebyla stanovena jednotná cena např. za používání výtahu. Dokonce ani součet zálohových plateb nám nedal součet plateb vlastníky. Při žádosti o vysvětlení nám bylo sděleno, že si to tak jednotliví vlastníci nastavili a je to. Několik měsíců jsme se tedy potýkali s tím, že jsme vypočítávali zálohy pro jednotlivé vlastníky podle předpokládaných plateb dle Platebního kalendáře a narovnávali zálohy. Pak přišla na řadu individuální nastavování záloh. Ale nyní už víme kdo, kolik a hlavně kdy.

Dalším dokumentem, který jsme ve spolupráci se správcem domu zpracovali byl **Plán revizí**, resp seznam revizí, kdy byla poslední a kdy podle zákona má být další. Tyto dokumenty jsou nutné zejména při řešení případných škodných událostí.

Plán údržby a oprav je důležitým dokumentem, ale po rozjezdu SVJ má pouze pár položek a to platby na účet a pravidelné výdaje. Rozhodně bych se tímto dokumentem nezabýval hned na počátku. Tento dokument má smysl až ke konci roku, kdy začínáme plánovat opravy a výdaje na rok následující. Jinak má tento dokument následující strukturu:

- Opravy a rekonstrukce (co plánujeme opravit zrekonstruovat)
- Náklady na správu a běžnou údržbu (pojistka, úklid, revize, odměny, vtahy atd.)
- Zálohy a platby za služby (zkráceně voda, elektřina, plyn, provoz výtahu)

Předpis pro výpočet a stanovení záloh je dalším dokumentem, který prošel naší revizí. Jsou zde některá ustanovení, která vyžadují účetní při ročních uzávěrkách. Doporučujeme schůzku s účetní a rozebrání tohoto předpisu. Jsou zde stanoveny např. do kterého data musí vlastníci uhradit platby do FO a na zálohy na služby, kdy musí výbor jednat s vlastníkem když neplatí, stanovení způsobu plateb (něco se platí dle spoluvlastnických podílů – opravy a rekonstrukce, pojištění, bankovní poplatky atd., některé jsou dány na byt např. správa domu, úklid, odměny výboru atd. něco dle počtu osob v bytech např. společná el. Energie, výtah atd.), dále jak jsou vyúčtovávány zálohy do Fondu oprav, na správu domu (zda se převádí na další rok či se rozúčtovávají). Jak naložit s přebytkem na účtě společenství, kdy se vyúčtovávají zálohy, kdy je účetní závěrka, co v případě, když se změní vlastník bytu, jak naložit s vlastníky v platební nouzi, na jaký účet společenství platit a neposlední řadě je zde vzor formuláře Rozpisu měsíčních plateb.

Časem při jednáních s jednotlivými vlastníky se rovněž dostanete k dokumentu **Smluvní pokuty a penále** Jaký je postih vlastníka když neumožní např. provedení revizí (plyn) neoznámění nabytí, převodu vlastnictví, nesdělení kontaktní adresy, nevyklizení společných prostor, neohlášení stavebních úprav v bytě, nedodržování Stanov, Požárního řádu atd.

VŠECHNY TYTO DOKUMENTY MUSÍ SCHVÁLIT SHROMÁŽDĚNÍ SPOLEČENSTVÍ !!!!

Shromáždění společenství – je vrcholným orgánem společenství a rozhoduje dle stanov schválených shromážděním. Proto přípravu na něj považujeme vždy za nejdůležitější.

S dostatečným předstihem dát na vědomí termín a program shromáždění. Upozornit na dodání Plných mocí. Zde je doposud zásadní rozpor a nevíme jak postupovat. Pro hlasování stačí jeden z manželů (v případě SJM) nebo musí mít rovněž Plnou moc. V případě, kdy vlastní jeden z manželů a např. syn nebo dcera – je opět nutná Plná moc druhého z členů rodiny?

Plná moc vždy obsahuje: kdo zplnomocňuje, koho zplnomocňuje a k čemu (my dáváme program shromáždění, případně pokud potřebujeme dosáhnout max. počtu souhlasu vlastníků (více jak 75%, přímo píšeme název hlasování např. revitalizace domu))

Každý dokument prošel hlasováním shromáždění, hlasováním shromáždění prošly i limity do kterých je oprávněn výbor uzavřít samostatně smlouvu s dodavatelem, před každým hlasováním je uvedeno stav přítomných, procentní účast a nutný souhlas ke schválení daného bodu. Každé shromáždění zároveň odsouhlasuje, jakým způsobem budou vlastníci seznámeni se Zápisem ze shromáždění (kdo má internet, tak www, kdo nemá může se v úředních hodinách seznámit v kanceláři společenství). Praxe ukazuje, že shromáždění po rozjezdu SVJ jsou i 4x ročně. V současné době nám bude stačit 1x ročně

Schůze výboru společenství: v našem společenství je pravidlo, že každý člen výboru má službu na úřední den (středa 18:30 – 19:30) a první středa v měsíci je výborová schůze. Naše zkušenost ukazuje, že je vhodné, pokud se jedná o zásadní rozhodnutí výboru zaznamenávat i nesouhlas člena výboru a případně důvod. Zpravidla tento bod bývá minimálně předmětem další diskuze. Z každé schůze výboru je pořízen Zápis podepsaný všemi členy výboru. Když některý člen výboru není přítomen, seznamuje se se závěry a s průběhem.

K čemu úřední den? Jednak kterýkoliv vlastník domu se může přijít a poradit s výborem, přednést žádosti, stížnosti. Vyřizujeme korespondenci, hlášení změn počtu osob, změny v korespondenčních adresách, případně připravujeme podklady pro výborovou schůzi (např. návrhy smluv, návrh na nákup materiálu pro společenství apod.).

Zatím nevíme jak postupovat, když vlastník jednotky odmítá zveřejnit, resp předat výboru svou novou korespondenční adresu.

Zadávací řízení, revitalizace domu a smlouvy:

Revitalizace byla první větší akcí, kterou jsme museli řešit, a předpokládám, že tak bylo i jinde. Zdevastované domy předané původním majitelem jsme museli uvést do náležitého stavu. Měli jsme štěstí – byli otevřeni – byť na krátkou dobu programy Nový panel a Zelená úsporám. To ovšem předpokládalo provést zásadní rozhodnutí – svolat vlastníky na shromáždění a přesvědčit všechny o nutnosti investic. Rozhodně jsme zamítli možnost si nejprve našetřit a poté rekonstruovat. Rovněž se naskýtal možnost využít nabídek společností nabízející provedení revitalizace „na klíč“. Asi jsme „staré struktury“ a chtěli jsme mít výdaje našich vlastníků pod kontrolou.

Tedy zvolili jsme vlastní cestu – vybrat dodavatele stavby. Měli jsme na výběr jít do celé revitalizace s vysokým úvěrem a zrekonstruovat celý dům z vnějšku a zevnitř, nebo rozdělit revitalizaci na etapy. Nejprve obvodový plášť a po obdržení dotací zahájit rekonstrukce vnitřních prostor. V našem případě jsme sáhli po společnosti Pragotherm. Jak se ukázalo, byla to poměrně šťastná volba. Uvedená společnost nám zpracovala celou projektovou dokumentaci, energetický audit a všechny potřebné doklady k podání žádost na Nový Panel a Zelenou úsporám.

Pěkně po pořádku. Nejprve jsme museli zpracovat zadávací řízení celou stavbu a musím říci, že alespoň zde nám velice pomohl vzor zadávací dokumentace nikoli současného správce TOMMI, ale společnosti MIVA. Doporučujeme v Zadávací dokumentaci velice konkrétně stanovit, co požadujete udělat. Obecné pasáže, které se dají napasovat na cokoli velice znesnadňují závěrečné rozhodování výboru a rovněž vedou k obecným nabídkám. Zatímco ostatní nabídky obsahovali pouze rámcově seznam prací, v některých případech i seznamy společenství kolik a jaký úvěr jim tyto společnosti zajistili. Nabídka od společnosti Pragotherm na základě obhlídky na místě, požadavků investora zpracovala velice podrobný rozpis, včetně cenové nabídky za jednotlivé etapy. Zde jsme měli velice jednoduché rozhodování.

Při sestavování smluv velice doporučuji věnovat se otázkám sankcí a postihům v případě opoždění stavby (rekonstrukce). Jasně a zřetelně specifikovat, kdy dochází ke zpoždění stavební akce vinou dodavatele a stanovit tvrdé podmínky při jejich neplnění. Jako šťastné řešení se jednoznačně ukázalo sehnat si svého (nezávislého) stavebního technika (neboli dozor). Tato akce nám ušetřila mnoho

starostí a nervů. Stavební dozor, který má sepsanu smlouvu se společenstvím, není zaháčkován ani u správce ani u dodavatele je pak pravým pokladem při jednáních s dodavatelem, reklamací vad a nedodělků.

Domnívali jsme se, že Město bude při revitalizacích nápomocno. Omyl!!! Naopak jsme cítili, že téměř všechny akce vyžadující souhlas Města byli zdoluhavé a spíše proti jednotlivým společenstvím než pro jejich dobro. Počínaje vydáním stavebního povolení, kde jsme nakonec s dodavatelem použili stavebního inspektora, protože jinak by naše revitalizace snad ani nezačala. Nějaké upozornění typu – musíte požádat o zábor pozemku na lešení – ne!!! My Vám poplatek odpustíme, když tedy děláte okapové chodníky za nás – Ne!!! Tady byla jednoznačně vidět snaha naopak z nás vytáhnout, co se dá.

Vlastní kolaudace domu byla více než úsměvná. Všechny potřebné doklady jsme měli přichystány – jsme si mysleli. Nejenom, že kolaudace byla zahájena po 32 dnech, ale byla zároveň nasměrována tak, abychom měli co nejmenší počet dnů na odstranění závad. Požadoval se po nás hygienický rozbor vody (nějaký), přestože Krajská hygienická správa vydala prohlášení, že není třeba. Požadovalo se po nás madlo pro vozíčkáře, přestože bylo v Zápise konstatováno, že nemáme bezbariérový vstup do domu. Požadovalo se po nás označení pruhu na dveře, které byly neprůhledné, zatímco dveře, které byly z čirého skla, být označeny nemusely. Nakonec jsme vše úspěšně zvládli a koncem roku 2010 bylo zkolaudováno a náš dům byl v provozu.

Zatímco Nový Panel pracuje rychle – již koncem roku 2010 jsme byli vyzváni k sepsání smlouvy a úhrady pravidelně po předložení potvrzení od banky, že splácíme úvěr nám jsou pravidelně poukazovány. Zde bych se asi zmínil o tom, že uzavírat úvěr a snažit se vpasovat do smluv, že pokud společenství splatí úvěr předčasně, nepodléhá toto bankovním poplatkům je zcestné. Dotace z Nového Panelu **dostáváte po dobu splácení úvěru!!!** Tedy pokud dříve zaplatíte – přestane dotace chodit.

Zelená úsporám to je jiné kafe. Více než rok jsme čekali na získání čísla a potvrzení o registraci. Teprve nedávno jsme obdrželi výzvu o dodání položkového rozpočtu fakturace a se stanovením výše přidělené dotace. Nicméně i tuto část máme za sebou a zahájili jsme etapu rekonstrukce vnitřních prostor. Zahajujeme tedy opět Zadávacími řízeními, sepisováním smluv atd.

Na co se tedy zaměřit v Zadávacím řízení a kdy je nutné zadávací řízení vyhlášovat? To záleží na každém společenství. Naše společenství stanovili, že do určité finanční výše může výbor sepisovat smlouvy bez zadávacího řízení. (např. 100.000,-Kč) Nad tuto částku vždy musí vypsát Zadávací řízení a seznámit shromáždění (zde je ta vazba na Plán oprav). Navíc je vhodné vypsát Zadávací řízení, pokud si nejste jisti výsledkem. Patrně máte svoji představu, ale technické záležitosti dost dobře nerozumíte. Pak je vhodné nechat si udělat nabídky od více společností. My vždy preferujeme prohlídku na místě.

Obsah Zadávacího řízení:

- Základní údaje o společenství
- Co chceme realizovat (jasně, stručně, srozumitelně) a dobu kdy chcete realizovat

- Vaše specifické požadavky (např. jednoduchá PD, co má být výsledkem, dodání atestů atd.)
- Reference a případně návrh smlouvy od dodavatele

Po výběru dodavatele sepsání HS:

- Zde musí být jasně stanoveno objednatel a dodavatel (IČ, sídlo, č.účtu)
- Celková cena (v našem případě včetně DPH)
- Specifikace díla
- Sankce při nedodržení smlouvy
- Stanovení záruční doby, záruční a pozáruční servis
- Závěrečné klauzule

Spolupráce:

Opět zkušenosti ukazují, že jsme sice právním subjektem, ale rada od zkušenějších je k nezaplacení. Tuto činnost bych rozdělil na spolupráci mezi jednotlivými SVJ a BD v rámci interního řízení a na spolupráci s jednotlivými SVJ při aktivitách vůči Městu.

Interní záležitosti jednotlivých SVJ – zejména řešení neobvyklých situací, sběr informací o vedení shromáždění, postupu v případě, že vlastníci sice něco odsouhlasí (např ve společných prostorech nebude uskladněn žádný materiál), ale pak to sami nedodržují atd. Tedy rady, nápady, tiskopisy.

Spolupráce při společných postupech vůči Městu. Jedná se zejména o úpravy v územním plánu, jeho schvalování, něřesti a nedostatky tížící naše SVJ v určité lokalitě. (Nebudu se o tom zmiňovat – to zde dostatečně vysvětlil pan Vojta)

Východisko:

- abychom něco mohli řešit, musíme znát své sousedy. Musíme vědět, jak dané situace řeší. K tomu je zde informační portál OS. Zde bychom mohli umístit vzory dokumentů řešící problematiku SVJ (Hlášení změn, stavebních úprav, změny počtu osob, Plné moce atd..)

- z hlediska problému jednotlivého SVJ či BD jsme z pohledu Města zástupci pouze úzkého okruhu osob byt zastupujeme třeba 50 – 100 obyvatel. Územní plán a plánování Města řeší velké celky, kde jednotlivé SVJ nemá šanci a když tak mi věřte, že tento zájem již předem Město mělo. Z hlediska Stavebního zákona musíte být minimálně zástupcem veřejnosti. Musí se zpracovat řádná námitka či připomínka a stanovit, kdo bude tím zástupcem veřejnosti, kdo bude zastupovat obyvatele v dané lokalitě. A od toho jsme zde. Předejme si kontakty (třeba formou zveřejnění na www.bnl-sb.cz) postavme se necitlivým změnám v našich lokalitách, sejděme se, stanovme postup a pokud nám budou chybět podpisy, sežeňme si je cestou našeho OS.