

SCHUZE SVJ 2013 - Navrhy na hlasovani

Jiz nejakou dobu mam pocit, ze informovanost vyboru smerem k clenum SVJ neni optimalni. Mam na mysli hlavne **informovanost PRED schuzi SVJ**, kde se jednou za rok jednak rekapituluje a take se rozhoduje a hlasuje o budoucich planech a investicich. Take jsem byl dost zklamany z prubehu prvnι vetsi akce a to „upravy okolniho terenu domu“ a **způsobu jakym se vse clenove SVJ (ne)dozvidali**. To vse me primelo k sepsani techto **navrhu, ktere by v nejake finalni podobě mohly byt zaneseny do stanov SVJ** (pokud je na budouci schuzi podpora dostatek clenu SVJ). Dalsi schuze SVJ je sice az skoro za rok, ale chtel jsem to nekde zaznamenat, dokud to ma clovek v hlave a je to aspon trosku aktualni.

Jsou to zatim opravdu jen nastrely a predpokladam, ze se do diskuze zapoji jak nekteri clenove SVJ tak i treba nekdo z vyboru nebo KK. Uvitam jakékoli pripominky na upravu navrhu nebo vysvetleni, proc to tak treba neni a proc bych ten nebo onen navrh mel zavrhnout apod. Samozrejme jakékoli dalsi navrhy jsou rovněž vitany. A ted uz k mym navrhum:

1) Povinnost vyboru zverejnit minimalne 14 dni pred schuzi SVJ PRESNE zneni VSECH hlasovacich otazek

DUVOD: Aby si k temto hlasovacim otazkam mohli jednotlivi clenove SVJ vyzadat pripadne detailnejsi podklady/vysvetleni, pokud by jim nebylo jasne, o cem se vlastne ma hlasovat a proc. V idealnim pripade by tyto detailnejsi podklady/vysvetleni mohly byt take automaticky zverejneny ve stejnem terminu pred schuzi.

2) Povinnost vyboru zverejnit minimalne 14 dni pred schuzi SVJ ucetni uzaverku (vcetne kompletneho seznamu jednotlivych vydaju z fondu oprav).

DUVOD: Aby si predtim, nez se bude hlasovat o odsouhlaseni uzaverky, mohli jednotlivi clenove SVJ projit vse, co se realizovalo a za co se utracelo a pripadne si vyzadat od vyboru k nejasnym vecem detaily.

Ad 1 a 2) Nemyslim si, ze to vyboru prida nejakou praci, protoze na schuzi si tyto podklady stejne pripravuje nebo je ma k dispozici, navic schuze byva jen jednou za rok. Jsem presvedcen, ze vetsine clenu SVJ je jedno, jestli bude schuze o mesic drive nebo pozdeji, a radeji uvitaji dodani vsech dulezitych informaci predem, aby meli rozhodovani a hlasovani co nejjednodussi. **Diky absenci informaci predem je nyni vlastne samotna schuze jen o tom, zda clen SVJ souhlasι s nazorem vyboru a KK, protoze na schuzi samotne jiz nema absolutne zadny cas si na danou vec udelat svuj nazor nebo si dostatecne uvedomit dusledky nejake zmeny** apod. (viz treba nijak dopredu neohlasene hlasovani o navyseni limitu na 150tis na akce provedene bez souhlasu SVJ, viz take nize, nebo promitnuti ucetni uzaverky o nekolika strankach a desitkach polozek behem par minut a hned hlasovani atd).

3) Povinnost vyboru uzavirat plnohodnotne smlouvy na zakazky presahujici XXX Kc vc DPH a nespokojit se jen s objednavkou nebo nacenem praci apod.

DUVOD: Vetsi ochrana investic clenu SVJ. Jako priklad uvadam rozsahlou akci „uprava terenu okoli domu“, pro kterou smlouva chybela, a to i presto,ze se jednalo o akci v hodnote pres 600tis Kc vc DPH a realizovanou na nekolik etap. Dle meho nazoru muzeme byt radi, ze behem realizace nenastaly ze strany dodavatelske firmy dle sdeleni vyboru zadne problemy a dodavatel vse ochotne resi. V opacnem pripade by se nam smlouva se vsemi patricnymi nalezitostmi urcite hodila.

4) Povinnost vyboru automaticky zverejnovat detaily zakazek a sluzeb jejichz jednorazovy nebo celkovy rocni naklad prekroci XXX Kc vc. DPH

a to minimalne 14 dni PRED pocatkem samotne realizace zakazky nebo pred pocatkem dodavani dane sluzby (pokud se nebude jednat o nejaky havarijni stav nutny resit okamzite, pro coz ma vybor jiz ve stanovach oporu). Asi by melo stacit zverejnit navrh

smlouvy s budoucím dodavatelem dane zakázky/služby apod.

DUVOD: Při odsouhlasování většiny zakázek a investic nemusí být známy ještě všechny detaily (viz třeba úpravy okolního terenu domu) a ty se pak k členům SVJ již před samotnou realizací nedostávají. 14 dní by pak měl být tedy prostor pro podání jakýchkoli připomínek ze strany členu SVJ, výbor by mohl rozumně připomínky/napady/podněty probrat, zakomponovat a zakázku až pak začít realizovat, případně odložit/prepracovat/vybrat jiného dodavatele pokud z toho vykoukne nějaký problém, který si sám výbor neuvedomil. Jako ideální forma připomínkování a diskuse nad danou větší zakázkou se mi jeví toto fórum. Finanční limit zakázek pro tuto povinnost by měl být samozřejmě stanoven tak, aby to výbor příliš neobtěžovalo, ale současně aby to členům SVJ dalo možnost se vyjádřit k důležitějším zakázkám v momente, když jsou známy její detaily a konkrétní návrhy na realizaci. Takže tím rozhodně nemám na mysli, že by náš výbor musel informovat předem o tom, že se chystá provést opravu dveří ve vytahu nebo vyměnit žárovky v garážích apod. Myslím si, že takové zakázky by byly třeba 1 až 3 za rok.

5) Zpetné snížení limitu 150tis Kč bez DPH (180 tis s DPH) pro investice, o kterých může výbor rozhodovat sám bez nutného hlasování členu SVJ, a to na XXX Kč bez DPH.

DUVOD: Domnívám se, že tímto jsme výboru dali vlastně ultimátní pravomoc rozhodovat o téměř všech zakázkách, které se kolem našeho domu dějí bez našeho vědomí, protože se většina bez problému do tohoto limitu vejde (viz zrealizované akce podle účetních uzávereček za poslední roky). Byl bych rád, kdyby nám výbor objasnil, které NEODKLADNÉ akce nemohl v minulosti zrealizovat, protože mu v tom bránil příliš nízký limit (předtím byl tuším 50tis bez DPH), případně také na který typ NEODKLADNÝCH nebo DOPŘEDU NENANPLANOVATELNÝCH akcí toto navýšení je potřeba, když havarijní a život a majetek ohrožující události může výbor řešit okamžitě již teď bez nutného hlasování (ma na to oporu ve stanovách).

Navíc této pravomoci bylo dle vysvětlení výboru využito při realizaci zakázky „[úpravy okolního terenu domu](#)“, a to dle mého názoru dosti podivně. Výbor totiž [původně odhlasovaný rozpočet a rozsah akce](#) (strana 4, bod 5F) sám bez vědomí členu SVJ rozšířil a vysvětlil to prave tím, že se již jednalo o jinou akci, která svým rozsahem spadala do výše zmíněného limitu a tudíž o ni mohl rozhodnout sám. Navíc [nabídku na rozšíření této akce](#) měl výbor již před poslední schůzí SVJ konané dne 11.6.2012 (nabídka je už ze dne 27.4.2012), na které se o tom mohlo jednat. Neprimo by toto opětovné snížení limitu mělo přizpůsobit také k lepšímu plánování a promyslení akcí ze strany výboru.

6) Zrušení smlouvy s bezpečností agenturou NAVOS (za předpokladu, že tak výbor neucení sám do schůze v roce 2013)

DUVOD: Vzhledem k tomu, že instalaci FABek doslo k zamezení volného pohybu do suterenu a průchodu z jednoho bloku do druhého a také vzhledem k nákladnosti na tuto službu (dle účetní uzávěrky náklad na tuto službu za rok 2011 činil 219000 Kč) nejsem přesvědčen, že je tato služba ještě stále potřeba a že je opravdu efektivní. Mimochodem přehodnocení/zrušení smlouvy s firmou NAVOS navrhuje i KK ve své zprávě za rok 2011.

At už diskuse nad těmito návrhy dopadne jakkoli, rád bych své sdělení zakončil pozitivně a výboru podekoval za práci, kterou dělá. Urcíte to není jednoduché. Je potřeba si však přitom uvědomit, že nakládáte s majetkem a penězi stovek lidí, kteří by si určitě zasloužili být v určitých situacích a jednou za rok před společnou schůzí lépe informováni. Pokud vašim zájmem je lidem opravdu naslouchat a dát jim dostatek informací a času na vytvoření vlastního názoru a nechcete po nich jen slepě odsouhlasit názor výboru nebo KK, tak verím, že to nebude problém.

Díky za pochopení a spolupráci