

Milé členky a milí členové SVJ Machkova 1645,

vzhledem k tomu, že je situace ohledně nálezů koronavirem COVID-19 pro svolání shromáždění stále nepříznivá, rozhodli jsme se přistoupit k dalšímu hlasování opět formou per rollam. Tentokrát se jedná o už avizované opravy nesouladu v znění stanov, dále návrh rozšíření počtu členů výboru změnou stanov (v případě odsouhlasení rozšíření počtu členů výboru také zvolení nového pětičlenného výboru), návrh pravidel odměňování za práci pro orgány SVJ včetně navýšení záloh na režii a doplnění členů kontrolní komise. Samotné hlasování proběhne až od úterý 27.4.2021 poté, co zpracujeme kandidátky a tak je tento materiál pouze podkladem pro hlasování per rollam. Tímto Vás prosíme, aby ti z Vás, kteří o práci pro výbor nebo kontrolní komisi máte zájem, jste do pátku 23.4.2021 odevzdali vyplněný dotazník, který najdete na konci tohoto dopisu.

Podklady k hlasování per rollam:

1. Opravy znění stanov

Stávající znění čl. VII. Bod 9:

Člen výboru může být z funkce odvolán shromážděním. **Funkční období členů výboru jsou tři roky** Člen výboru může před uplynutím funkčního období z funkce odstoupit. Odstoupení jí musí oznámit písemně. Jeho funkce končí dnem, kdy výboru odstoupení na své schůzi projednal, nejpozději však uplynutím třiceti dnů ode dne doručení oznámení o odstoupení. Odstoupí-li člen výboru ze své funkce na schůzi výboru nebo na zasedání shromáždění, zanikne mu členství ve výboru tímto odstoupením.

Navrhované znění:

Člen výboru může být z funkce odvolán shromážděním. **Funkční období členů výboru je pět let.** Člen výboru může před uplynutím funkčního období z funkce odstoupit. Odstoupení musí oznámit písemně. Jeho funkce končí dnem, kdy výboru odstoupení na své schůzi projednal, nejpozději však uplynutím třiceti dnů ode dne doručení oznámení o odstoupení. Odstoupí-li člen výboru ze své funkce na schůzi výboru nebo na zasedání shromáždění, zanikne mu členství ve výboru tímto odstoupením.

Zdůvodnění: V současné době jsou stanovy v nesouladu, když ve dvou bodech uvádějí rozdílné délky funkčního období členů výboru SVJ. Tento nesoulad vznikl omylem při zapisování poslední verze stanov do prohlášení vlastníka při zakládání SVJ.

2. Návrh změny stanov

Stávající znění čl. VII. Bod 5:

Výbor je **tříčlenný**. Předseda výboru, místopředseda výboru a další člen výboru jsou voleni a odvoláváni shromážděním. Způsobilost být členem výboru stanoví zákon.

Navrhované znění:

Výbor je **pětičlenný**. Předseda výboru, místopředseda výboru a další člen výboru jsou voleni a odvoláváni shromážděním. Způsobilost být členem výboru stanoví zákon.

Zdůvodnění: Stanovy SVJ v čl. VII bodech 12 a 13 popisují činnosti výboru SVJ. Praxe ukázala, že k správnému plnění těchto činností je počet tří členů výboru nedostačující. Pro představu, co vše mezi činnosti výboru patří, uvádíme následující výčet:

- a. Komunikace – s majiteli a obyvateli 55 bytů domu ohledně jejich přání a stížností, s paní účetní, se správcovskou firmou, s nájemníky nebytových prostor, s dodavateli služeb (úklid, internet, energie apod.), s úřady, s výbory vedlejších vchodů, s bankou, řemeslnickými firmami atd. Ke komunikaci patří také příprava a vedení zasedání shromáždění
- b. Dohled a kontrola – kvality práce řemeslnických firem, dodržování pravidel soužití v domě, práce paní účetní a správcovské firmy, sledování exekucí a vymáhání dlužných částek atd.
- c. Zabezpečení technického chodu domu - řešení běžných oprav, ale také havárií a jiných nenadálých situací – různé poruchy na vedeních tepla, vody, plynu nebo také nepořádek okolí domu, necitlivě prováděné rekonstrukce bytů, zajištění oprav výtahu, výroba a distribuce klíčů atd. (stále hledáme technického správce domu)
- d. Řešení mimořádných událostí – zabezpečení opatření např. při současné pandemii, součinnost při kontrolách např. Hasičského sboru hl. m. Prahy apod.
- e. Plánování – příprava podkladů pro opravy a investice, vedení výběrových řízení vč. příprav propočtů a smluv, harmonogram revizí atd.
- f. Studium - nových trendů ohledně správy budov, právních skutečností, vyhledávání informací apod.
- g. Zodpovědnost – výbor za svá rozhodnutí a aktivity nese zodpovědnost a členové výboru za špatná rozhodnutí ručí svým majetkem (pro případ špatného rozhodnutí jsou členové výboru pojištěni, ale bez ohledu na to nesou břemeno odpovědnosti)

Všechny tyto činnosti vyžadují čas (samozřejmě mimo pracovní dobu hlavních zaměstnání členů výboru a v případě mimořádných událostí opravdu jakoukoliv denní/noční hodinu), zkušenosti, vědomosti, odvahu, trpělivost a také podporu ze strany rodinných příslušníků členů výboru. V této souvislosti se dostáváme k neméně důležitému bodu, a tím je odměňování členů/členek výboru za jejich práci. Výbor navrhuje, aby odměna sestávala ze tří složek: 1. základní složka ve výši 1.000 Kč/měsíc hrubého pro každého člena výboru, jako paušální částka za převzetí odpovědnosti vedení SVJ a za připravenost být ostatním členům SVJ k dispozici. 2. proměnlivá složka až do výše 3.000 Kč/měsíc hrubého pro každého člena výboru za skutečně odvedenou práci v závislosti na počtu hodin práce (300 Kč/hod. hrubého) pro SVJ v daném měsíci. 3. bonusová složka až do výše 10.000 Kč/rok hrubého pro každého člena výboru podle práce nad rámec běžné agendy v daném roce a spokojenosti shromáždění s prací výboru. S tím souvisí také návrh na navýšení měsíčních záloh na režii ze současných 400 Kč na 600 Kč. To je částka, která by měla pokrýt režijní náklady s výše uvedenými navrhovanými pravidly odměňování při zachování stávající výše dalších režijních poplatků (pojištění domu, vedení účetnictví, poplatek správcovské firmě). Zálohy na režii podléhají každoročnímu vyúčtování, a tak v případě, že se např. odměny za práci pro orgány SVJ neuplatní v plné výši, tak vzniklý přeplatek bude vrácen v rámci ročního vyúčtování členům/členkám SVJ.

Praxe ukázala, že tříčlenný výbor našeho SVJ v současném složení není schopen efektivně plnit všechny úkoly, které jsou zapotřebí, a proto se na některé méně podstatné úkoly nedostává, nebo se realizace jiných plánů protahuje. A tak si od navýšení počtů členů/členek výboru slibujeme rychlejší a efektivnější řešení potřeb našeho domu. I když vše, co děláme, děláme vždy s maximální péčí a nejlepším vědomím a svědomím a pokaždé se Vám snažíme maximálně vyjít vstříc, nutně potřebujeme více volného času, protože naše zdroje se nestíhají poslední dobou řádně regenerovat.

3. Zvolení nového výboru SVJ

Výsledky hlasování tohoto bodu budou platné pouze v případě, že bude odhlasováno navýšení počtu členů výboru. Při samotném volení členů výboru v tomto bodě najdete profily jednotlivých kandidátů formou vyplněných dotazníků.

4. Zvolení členů kontrolní komise

Zdůvodnění: V současné době nemá naše SVJ zvolenou kontrolní komisi, což je v rozporu se stanovami. Jak ukazuje materiál níže, SVJ může mít také jenom Revizora, tzn. jenom jednu osobu vykonávající funkci kontrolora, nebo nemusí mít kontrolní orgán vůbec, ale takové řešení výbor jednoznačně nedoporučuje. Každopádně, jestliže se nepřihlásí dostatečný počet kandidátů na pozici v kontrolní komisi, upravíme hlasování per rollam podle toho, tzn. zároveň navrhneme změnu stanov buď ustanovením pozice Revizora (výměnou za Kontrolní komisi) nebo zrušením kontrolního orgánu jako takového (pevně ale věříme, že k tomu nedojde). Zde také navrhuje, aby členové kontrolní komise byli za svou činnost odměňováni. Odměna by sestávala ze dvou složek: 1. základní 1.000 Kč/rok hrubého pro každého člena kontrolní komise a 2. proměnlivá složka a to až do výše 3.000 Kč/rok hrubého pro každého člena kontrolní komise podle skutečně odvedené práce. Zde je vzpomínaný materiál ohledně kontrolního orgánu SVJ:

Jaká jsou práva a povinnosti kontrolní komise

Kontrolní komise je fakultativním kontrolním orgánem společenství, který je oprávněn kontrolovat činnost společenství a projednávat stížnosti jeho členů na činnost společenství nebo jeho orgánů. Kontrolní komise nebo její pověřený člen je oprávněn nahlížet do účetních a jiných dokladů společenství a vyžadovat od výboru nebo předsedy společenství potřebné informace pro svou kontrolní činnost. Kontrolní komise odpovídá pouze shromáždění a je nezávislá na ostatních orgánech společenství. Podmínkou členství je pouze plná svéprávnost a bezúhonnost, stanovy společenství však mohou vymezit další podmínky způsobilosti.

pozn. naše stanovy podle čl. VIII bod 3 popisují činnost kontrolní komise takto:

3. Kontrolní komise v rámci své působnosti zejména:

- 3.1 kontroluje, zda společenství a jeho orgány vyvíjejí činnost v souladu se zákonem a s těmito stanovami,
- 3.2 vyjadřuje se k řádné účetní závěrce společenství a ke zprávě výboru/předsedy určené k projednání na schůzi shromáždění,
- 3.3 podává shromáždění zprávu o výsledcích své kontrolní činnosti,
- 3.4 může podat výboru/ předsedovi společenství vlastníků zprávu o nedostacích zjištěných při své kontrolní činnosti s návrhy na opatření včetně termínů na jejich odstranění,
- 3.5 účastní se prostřednictvím svého zástupce jednání výboru/schůzky s předsedou.

Revizor SVJ

Kontrolní funkci může vykonávat i jednotlivec – revizor SVJ. Opět se jedná se o fakultativní kontrolní orgán společenství. Revizor musí mít jasně stanovené kompetence ve stanovách a musí být zapsán do veřejného rejstříku. Pravomoci kontrolního orgánu (revizora), jeho práva a povinnosti, náplň činnosti, počet členů, a způsob obsazování funkcí v tomto orgánu by měly určovat jednoznačně stanovy.

Volba kontrolní komise

Kontrolní komise může, nebo nemusí být zřízena. Pokud je však zřízena, musí být ve stanovách jasně určena její pravomoc a působnost. Kontrolní komisi volí shromáždění stejným způsobem, jakým se volí výbor. Ze svých členů volí kontrolní komise svého předsedu, který svolává a řídí jednání této komise.

Délka funkčního období

V případě našeho SVJ jsou to tři roky.

Pro tuto chvíli je to od výboru SVJ k blížícímu se hlasování per rollam vše. Jenom zopakujeme, že uzávěrka kandidátek do výboru SVJ a kontrolní komise SVJ je pátek 23.04.2021 ve 24:00 hod. Oficiální hlasovací lístky pak obdržíte ve svých emailových nebo poštovních schránkách v úterý 27.04.2021.

Znovu připomínáme, že veškeré důležité informace naleznete vždy na našich webových stránkách www.machkova1645.cz, na nástěnce a samozřejmě kdykoliv u členů výboru.

Přejeme Vám pevné zdraví a krásné jarní dny.

Výbor SVJ

V Praze 14.04.2021

Kandiduji na pozici (je možné zakroužkovat vícero pozic ve výboru i kontrolní komisi):

- předseda/předsedkyně výboru
- místopředseda/místopředsedkyně výboru
- člen/členka výboru
- předseda/předsedkyně kontrolní komise
- člen/členka kontrolní komise

Jméno a příjmení:

Zaměstnání:

Důvod(y) kandidatury /co nabízím:

.....

.....
