

# Zápis ze shromáždění vlastníků

Zápis č. 01/2017

ze dne 2. 11. 2017 v 19:00 hodin

Název subjektu: **Společenství Velká Ohrada 2419 - 2424**

Sídlo subjektu: *Praha 5, Janského 2420, PSČ 155 00*

IČ: 751 37 577

Počet hlasů všech vlastníků: **9 283**

**50%: 4 641,50**

Počet přítomných vlastníků na shromáždění: **4.880** tj. **52,57 %**

**SHROMÁŽDĚNÍ JE SCHOPNO USNÁŠENÍ.**

Shromáždění vlastníků  bylo  nebylo při zahájení usnášení schopné

Shromáždění vlastníků řídil jako předsedající: Ing. Jaroslav Hanousek.

## PROGRAM Shromáždění vlastníků dle pozvánky:

1. Zahájení
2. Volba ověřovatelů zápisu
3. Schválení roční závěrky za rok 2017
4. Projednání a schválení formuláře „Podklad pro stanovení záloh příspěvku vlastníka (nájemného) a na služby a návrh 2018“
5. Zpráva o plnění usnesení minulého shromáždění vlastníků (regulace, vodoměry, vymalování objektu, soudní spor s Karenovými)
6. Rozhodnutí o podmínkách schválené investiční akce – Úprava a regulace otopného systému objektu, výměna regulačních prvků a termostatických ventilů
7. Schválení rozsahu investiční akce – rekonstrukce elektroinstalace stoupacího vedení
8. Schválení rozpočtu 2018
9. Informace k průběhu realizace zakázky – rekonstrukce vodoměrné soustavy
10. Volba nového výboru společenství z důvodu rezignace Ing. Hájkové
11. Rozhodnutí o návrhu MHMP na odkup pozemků věcně příslušných k objektu
12. Diskuse k dalším činnostem společenství v roce 2018
13. Závěr

**Zahájení :**

Shromáždění vlastníků zahájil předsedající pan Jaroslav Hanousek v 19.10 hod., přivítal všechny přítomné a informoval o tom, že shromáždění je usnášeníschopné. Byl dán ke schválení program shromáždění vlastníků v předloženém rozsahu.

Hlasování č. 1 : Pro: 4880 hlasů = 100 % přítomných Proti: 0 Zdrželo se: 0

Usnesení k hlasování č. 1 k bodu 1: Shromáždění vlastníků schvaluje program shromáždění v předloženém rozsahu.

**2. Volba ověřovatelů zápisu**

Ověřovatelé zápisu:

Pan-paní: Šárka Dolejší, byt číslo 108

Pan-paní: Jana Myslivečková, byt číslo 113

Hlasování č. 2 : Pro: 4880 hlasů = 100 % přítomných Proti: 0 Zdrželo se: 0

Usnesení k hlasování č. 2 k bodu 2: Shromáždění vlastníků schvaluje jako ověřovatele zápisu paní Šárku Dolejší.

Hlasování č. 3 : Pro: 4880 hlasů = 100 % přítomných Proti: 0 Zdrželo se: 0

Usnesení k hlasování č. 3 k bodu 2: Shromáždění vlastníků schvaluje jako ověřovatele zápisu paní Janu Myslivečkovou.

**3. Schválení roční závěrky za rok 2016**

Vlastníci obdrželi před shromážděním mailem přehled hospodaření za rok 2016. Na Shromáždění krátce informovala p.Hana Hájková o výsledcích hospodaření.

Hlasování č. 4 : Pro: 4880 hlasů = 100 % přítomných Proti: 0 Zdrželo se: 0

Usnesení k hlasování č. 4 k bodu 3: Shromáždění vlastníků schvaluje roční závěrku za rok 2016 ve znění předloženém na shromáždění vlastníků dne 2.11.2017.

**4. Projednání a schválení formuláře „Podklad pro stanovení záloh příspěvku vlastníka (nájemného) a na služby pro rok 2018“**

K materiálu, rozeslanému před Shromážděním, sdělil informace předseda Společenství Ing. Hanousek. Pro rok 2018 byl použit návrh předložený SBD Pokrok. Návrh SBD Pokrok vždy vychází z hodnot předcházejících o jeden rok, protože aktuální rok není dosud uzavřen. Nyní tedy návrh vycházel z hodnot roku 2016. Položky 16 - 19 jsou zálohové a budou zúčtovány v roce 2019 vůči jednotlivým vlastníkům.

1) Úhrady příspěvku na správu domu

	Název položky	výše předpisu v roce 2016	Navržená částka shromážděním pro rok 2018
1	Dlouhod.záloha na údrž.a opravy	2 984 340,00 Kč	2 984 340,00 Kč
2	Dlouhod.záloha další	57 024,00 Kč	57 024,00 Kč

	Název položky	Skutečnost za rok 2016	návrh částky na rok 2018
1.	Poplatek za správu SBD		Neschvaluje se
2.	Pohotovostní služba		Neschvaluje se
3.	Pojištění domovního majetku	38 176,00 Kč	38 052,00 Kč
4.	Náklady s užíváním pozemku		-
5.	Výtahová služba	13 852,00 Kč	13 812,00 Kč
6.	TV signál		-
7.	Odvoz domovního odpadu	141 696,00 Kč	141 744,00 Kč
8.	Elektřina společných prostor	115 727,00 Kč	117 648,00 Kč
9.	Odměny statutárních orgánů	20 928,00 Kč	221 364,00 Kč
10.	Mzda domovníka včetně pojištění		-
11.	Mzdy pracovníků včetně pojištění	236 890,00 Kč	153 696,00 Kč
12.	Úklid	194 158,00 Kč	194 316,00 Kč
13.	Ostatní náklady	43 697,00 Kč	78 552,00 Kč
14.	Výnosy z nebytových prostor	14 400,00 Kč	10 080,00 Kč
15.	Ostatní výnosy	81 112,00 Kč	-
16.	Záloha na vytápění	584 196,00 Kč	603 924,00 Kč
17.	Záloha na ohřev TUV	755 036,00 Kč	848 928,00 Kč
18.	Záloha SV pro TUV	387 549,00 Kč	450 888,00 Kč
19.	Záloha SV	554 932,00 Kč	627 408,00 Kč

Hlasování č. 5 : Pro: 4880 hlasů = 100 % přítomných Proti: 0 Zdrželo se: 0

Usnesení k hlasování č. 5 k bodu 4: Shromáždění vlastníků schvaluje formulář „Podklad pro stanovení záloh vlastníka (nájemného) a na služby na rok 2018“ ve znění předloženém na shromáždění vlastníků dne 2.11.2017.

#### **5. Zpráva o plnění usnesení minulého shromáždění vlastníků (regulace, vodoměry, vymalování objektu, soudní spor s Karenovými)**

Předseda Společenství, Ing. Jaroslav Hanousek a Ing. Tomáš Hromádko informovali přítomné o plnění bodů z minulého Shromáždění vlastníků.

- Výměna vodoměrů – dle usnesení z minulého shromáždění byl sjednocen termín pro výměnu vodoměrů na teplou a studenou vodu a byla provedena jejich výměna.
- V souladu s usnesením bylo provedeno vymalování v objektu v dohodnutém rozsahu včetně opravy inkrust a bočnic schodů v suterénu.
- Proběhlo výběrové řízení na zpracovatele dokumentace k investiční akci Úprava a regulace otopného systému objektu, výměna regulačních prvků a termostatických ventilů firmy. Dále bude probíhat výběrové řízení na realizaci projektu.
- Ing. Hanousek informoval přítomné i o stavu probíhajícího soudního sporu s manželi Karenovými. Po téměř 5 letech byla soudkyně Soudu pro Prahu 5 zcela zamítnuta celá žaloba manželů Karenových na Společenství vlastníků Velká Ohrada 2419-2424. Soudkyně též pro nás přiznala plnou náhradu nákladů řízení. Pan Karen se proti tomuto rozsudku následně odvolal, tudíž nedošlo k nabytí právní moci a spor pokračuje.

*Usnesení k hlasování č. 6 k bodu 5: Shromáždění vlastníků bere na vědomí zprávu o plnění úkolů z minulého shromáždění vlastníků.*

## **6. Rozhodnutí o podmínkách schválené investiční akce – Úprava a regulace otopného systému objektu, výměna regulačních prvků a termostatických ventilů**

Informaci k bodu číslo 6 přednesl Ing. Tomáš Hromádko.

Ing. Hromádko informoval přítomné o výsledcích výběrového řízení na projektanta návrhu regulace otopného systému a výměny regulačních prvků. Celkem bylo osloveno 7 firem (projektantů). Na výzvu reagovali pouze dvě firmy. Byla vybrána cenově výhodnější nabídka na vypracování projektové dokumentace od firmy Inmes. V současné době se dokumentace dokončuje. Projektant v předstihu zaslal slepý výkaz výměr a kontrolní rozpočet.

V současné době bylo vypsáno výběrové řízení na zhotovitele. Osloveno bylo celkem 8 realizačních firem. Předpokládaný termín realizace plánovaných prací v období 02-03/2018.

Pro realizaci schválené investiční akce (vypracování PD vč. provedení prací) stále platí max. finanční limit odsouhlasený na loňském shromáždění.

Hlasování č. 7 :

Pro: 4880 hlasů = 100 % přítomných Proti: 0 Zdrželo se: 0

*Usnesení k hlasování č. 7 k bodu 6: Shromáždění vlastníků bere na vědomí zprávu výboru o podmínkách schválené investiční akce Úprava a regulace otopného systému objektu, výměna regulačních prvků a termostatických ventilů.*

## **7. Schválení investiční akce – rekonstrukce elektroinstalace stoupacího vedení**

V další části shromáždění Společenství vlastníků Velká Ohrada 2419-2424 se řešila investiční akce – rekonstrukce elektroinstalace stoupacího vedení. Po dvou haváriích v objektu, které vedly k okamžité potřebě výměny celého stoupacího vedení, bylo navrženo, aby se u dalších vchodů, provedla výměna z hliníkového vodiče na měděný postupně, dle volných prostředků. Dle přehledu plánovaných akcí na rok 2018 a jejich krytí, je zřejmé, že by mělo být dostatek prostředků pro provedení výměny u všech 5 zbývajících stoupaček.

V rohovém objektu 2422 jsou tyto stoupačky dvě.

Byla navržena maximální částka pro provedení této akce 700.000,- Kč vč. DPH.

Hlasování č. 8 :

Pro: 4880 hlasů = 100 % přítomných Proti: 0 Zdrželo se: 0

*Usnesení k hlasování č. 8 k bodu 7: Shromáždění vlastníků schvaluje provedení výběrového řízení a následnou realizaci investiční akce – rekonstrukce elektroinstalace stoupacího vedení v celkové částce do 700.000,- Kč vč. DPH.*

## **8. Schválení rozpočtu na rok 2018**

Předseda výboru společenství, Ing. Hanousek přednesl návrh rozpočtu Společenství na rok 2018. Na základě bodu 7, se na místě upravila výše plánovaných nákladů na rekonstrukci elektroinstalaci stoupacího vedení (původně byla plánovaná na 4 kusy vedení, ale jedná se o 5 kusů). Nová výše plánovaných nákladů na tuto položku je 700.000,- Kč .

Hlasování č. 9 :

Pro: 4880 hlasů = 100 % přítomných Proti: 0 Zdrželo se: 0

*Usnesení k hlasování č. 9 k bodu 8: Shromáždění vlastníků schvaluje navržený rozpočet, upravený o částku plánovaných nákladů na rekonstrukci elektroinstalace stoupacího vedení ve výši 700.000,- Kč.*

## **9. Informace k průběhu realizace zakázky – rekonstrukce vodoměrné soustavy**

V dalším bodě informoval Ing. Hanousek o řešení problému s velkým kolísáním teploty vody. Docházelo téměř k opaření i při nastavení kohoutku na studenou vodu. Výbor provedl měření tlaku v systému a zadal prohlídku vodoměrné soustavy. Byl vyčištěn filtr instalovaný na rozvodu studené vody. Tyto úpravy stav výrazně zlepšily. Bylo také zjištěno, že celá vodoměrná soustava neodpovídá požadovaným standardům, řada prvků je původních a je tedy nutno vše uvést do požadovaného stavu. Výbor oslovil několik firem, jedná se o zakázku pro firmy nepříliš zajímavou, zatím se nepovedlo najít realizátora akce. Odhad ceny za celou rekonstrukci je do 100.000,- Kč.

**Hlasování č. 10 :** Pro: 4880 hlasů = 100 % přítomných Proti: 0 Zdrželo se: 0

Usnesení k hlasování č. 10 k bodu 9: Shromáždění vlastníků schvaluje provedení rekonstrukce vodoměrné soustavy, limit pro akci byl stanoven 100.000,- Kč.

## **10. Volba nového výboru z důvodu rezignace H. Hájkové**

Ing. Jaroslav Hanousek informoval o rezignaci Ing. Hájkové k 20.3.2018. Na její místo byla navržena výborem paní Marcela Sehnalová. Ostatní členové výboru chtějí v práci ve výboru Společenství pokračovat. Bylo hlasováno o složení výboru od s účinností od 20. 3. 2018.

### **Petr Praus**

**Hlasování č. 11 :** Pro: 4880 hlasů = 100 % přítomných Proti: 0 Zdrželo se: 0

Usnesení k hlasování č. 11 k bodu 10: Shromáždění vlastníků schvaluje Petra Prause jako člena výboru Společenství vlastníků Velká Ohrada 2419-2424, s účinností od 20. 3. 2018.

### **Tomáš Hromádka**

**Hlasování č. 12 :** Pro: 4880 hlasů = 100 % přítomných Proti: 0 Zdrželo se: 0

Usnesení k hlasování č. 12 k bodu 10: Shromáždění vlastníků schvaluje Tomáše Hromádka jako člena výboru Společenství vlastníků Velká Ohrada 2419-2424, s účinností od 20. 3. 2018.

### **Jaroslav Hanousek**

**Hlasování č. 13 :** Pro: 4880 hlasů = 100 % přítomných Proti: 0 Zdrželo se: 0

Usnesení k hlasování č. 13 k bodu 10: Shromáždění vlastníků schvaluje Jaroslava Hanouska jako člena výboru Společenství vlastníků Velká Ohrada 2419-2424, s účinností od 20. 3. 2018.

### **Marcela Sehnalová**

**Hlasování č. 14 :** Pro: 4880 hlasů = 100 % přítomných Proti: 0 Zdrželo se: 0

Usnesení k hlasování č. 14 k bodu 10: Shromáždění vlastníků schvaluje Marcelu Sehnalovou jako člena výboru Společenství vlastníků Velká Ohrada 2419-2424, s účinností od 20. 3. 2018.

## **11. Rozhodnutí o návrhu MHMP na odkup pozemků věcně příslušných k objektu**

Dle návrhu MHMP byly jednotlivým Společenstvím vlastníků nabídnuty k odkupu pozemky věcně příslušné k objektu. Jedná se o pozemky před a za objektem. Po propočtení nákladů na tento odkup (cca 560.000 Kč) a dále dalších souvisejících nákladů na daň z nemovitosti, na údržbu pozemku, apod. Tento odkup je dle názoru členů výboru nevhodný. Po krátké diskusi bylo hlasováno, zda dále pokračovat v jednání s MHMP ve věci jejich současné nabídky na odkup.

**Hlasování č. 15 :** Pro: 4880 hlasů = 100 % přítomných Proti: 0 Zdrželo se: 0

Usnesení k hlasování č. 15 k bodu 11: Shromáždění vlastníků rozhodlo, že nebude zatím akceptovat nabídku MHMP na odkup pozemků věcně příslušných k objektu za nabízenou cenu 500 Kč/m<sup>2</sup>.

## 2. Diskuse k další činnosti společenství v roce 2018

Diskuse se týkala průběhu soudního řízení s Karenovými a také opět uložené motorky v prostoru kočárkárny.

### 13. Závěr

Na závěr poděkoval Ing. Hanousek přítomným za účast. Následně shromáždění ukončil.

#### **Přílohy zápisu :**

Roční závěrka za rok 2016

Schválený formulář „Podklad pro stanovení záloh příspěvku vlastníka (nájemného) a na služby pro rok 2018

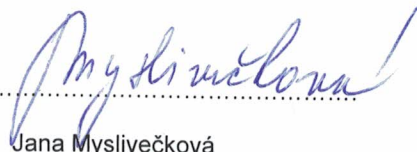
Návrh rozpočtu společenství na rok 2018

Prezenční listina

Ověřovatelé zápisu:



Šárka Dolejší



Jana Myslivečková

Zapsala: Ing. Hana Hájková

Ing. Jaroslav Hanousek, předseda výboru

Ing. Hana Hájková, místopředseda výboru

Ing. Petr Praus, člen výboru

Ing. Tomáš Hromádko, člen výboru

V Praze 13. 11. 2017

