

# Zápis ze shromáždění vlastníků

**Zápis č. 01 /2013**

ze dne 6. 11. 2013 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: **5.067** tj.: **54,58 %**

**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 2012
4. Projednání a schválení formuláře „Podklad pro stanovení záloh příspěvku vlastníka (nájemného) a na služby pro rok 2014“
5. Schválení rozpočtu pro rok 2014
6. Doplnění Stanov společenství – Plná moc k zastupování na shromáždění vlastníků
7. Schválení dodavatele na výměnu vodoměrů
8. Informace o provedených opravách střechy a rozhodnutí o dalším postupu
9. Informace o postupu výboru při jednáních s MHMP o prodeji věcně příslušných pozemků u objektu
10. Projednání postupu výboru k dodavateli silové energie pro další období (aktuální dodavatel PRE)
11. Informace k zaregulování topné soustavy, snížení příkonu od Dalkia  
Informace k budování parkovacích kapacit a stavebním úpravám v přilehlém okolí objektu  
Informace o provedených rekonstrukcích hlavního domovního přívodu elektřiny
12. Diskuse k další činnosti výboru v roce 2014
13. Závěr

1. Shromáždění vlastníků zahájil předsedající pan Jaroslav Hanousek v 19:20 hod. a přivítal všechny přítomné.
2. Volba ověřovatelů zápisu  
Ověřovately zápisu byli zvoleni : paní Marcela Sehnalová – byt č. 101 a paní Veronika Křemenová – byt č.8

Hlasování č. 1 : Pro: 5.067 = 100 % přítomných Proti: 0 Zdrželo se: 0

*Usnesení k hlasování č. 1 k bodu 2: Shromáždění vlastníků schvaluje jako ověřovatele zápisu paní Marcelu Sehnalovou a paní Veroniku Křemenovou.*

3. Předsedající Jaroslav Hanousek požádal o informace k roční závěrce za rok 2012 Hanu Hájkovou. Ta uvedla základní informace o jednotlivých položkách.. Dále byl vznesen i dotaz od Ing.Zemana ohledně hospodaření průběžného. . K tomuto dotazu předal informace Ing. Hanousek a Ing. Hájková. Stav účtu se pohybuje průběžně kolem 1.200.000,- Kč. Splácíme měsíční splátky úvěru – část jistiny + úroky. Již byly ukončeny splátky firmě KONE a.s. i Pragothem s.r.o. za práce související s revitalizací objektu. Následně dal Ing. Hanousek hlasovat o schválení roční závěrky za rok 2012.

Hlasování č 2: Pro: 5.067 = 100 % přítomných Proti: 0 Zdrželo se: 0

*Usnesení k hlasování č. 2 k bodu 3: Shromáždění vlastníků schvaluje roční závěrku za rok 2012.*

4. Pro sestavení nových předpisů záloh příspěvku vlastníka (nájemného) na rok 2014 připravilo SBD Pokrok návrh na úpravy v porovnání se skutečností za rok 2012. V položkách záloh na vytápění, na ohřev TUV, na SV pro TUV a SV byly částky navržené SBD Pokrok upraveny navýšením skutečností za rok 2012 o 5%.

5. Návrh předložený výborem Společenství :

Navržené položky pro rok 2014 předložené k hlasování:

Dlouhodobá záloha na údržbu a opravy	2.674.740,- Kč
Dlouhodobá záloha další	57.024,- Kč

Poplatek za správu SBD	neschvaluje se
Pohotovostní služba	neschvaluje se
Pojištění domovního majetku	36.346,- Kč
Náklady s užíváním pozemku	0
Výtahová služba	90.000,- Kč
TV signál	0
Odvoz domovního odpadu	141.744,- Kč
Elektřina společných prostor	148.512,- Kč
Odměny statutárních orgánů	221.000,- Kč
Mzda domovníka vč.pojištění	0
Mzdy pracovníků včetně pojištění	62.184,- Kč
Úklid	153.000,- Kč
Ostatní náklady	77.000,- Kč
Výnosy z nebytových prostor	10.080,- Kč
Ostatní výnosy	20.000,- Kč
Záloha na vytápění	820.000,- Kč
Záloha na ohřev	881.000,- Kč
Záloha na SV pro TUV	334.723,- Kč
Záloha SV	530.000,- Kč

Hlasování č. 3 : Pro : 5.067= 100 % přítomných Proti: 0 Zdrželo se: 0

*Usnesení k hlasování č. 3 k bodu 5: Shromáždění vlastníků schvaluje formulář „Podklad pro stanovení záloh příspěvku vlastníka (nájemného) a na služby pro rok 2014“ s úpravami navrženými výborem společenství.*

6. Na základě doporučení právního oddělení SBD POKROK byl předložen návrh na doplnění Stanov Společenství Velká Ohrada 2419-2424. Nad rámec původního návrhu, týkajícího se plných mocí k zastupování na shromáždění vlastníků , bylo do bodu 6 zařazeno i hlasování o další změně ve stanovách, které se týká metodiky rozúčtování nákladů.. Tato změna souvisí s novelou Občanského zákoníku, platného od 1.1.2014 a byla doporučena právním oddělením SBD POKROK.  
Padl také návrh na rozúčtování služeb podle osob bydlících v bytové jednotce. Tento návrh neprošel. Také byla podána informace o změně, kterou připouští Občanský zákoník od 1.1.2014 v souvislosti s dosud potřebným kvorem ¾ hlasů všech členů společenství vlastníků či ¾ hlasů členů společenstvívlastníků

## **Společenství Velká Ohrada 2419 - 2424**

se sídlem: Praha 5, Janského 2420, PSČ 155 00

**přítomných na shromáždění. Nový Občanský zákoník připouští změnu na většinu hlasů vlastníků přítomných na shromáždění. Tato změna bude ještě diskutována.**

**Hlasování č. 4 : Pro: 5.067= 100 % přítomných Proti: 0 Zdrželo se: 0**

*Usnesení k hlasování č. 4 k bodu 6:*

Shromáždění vlastníků schvaluje následující doplnění stanov společenství a pověřuje výbor k zapsání změn a vložení do rejstříku.

- Článek XIV, odstavec (1), písmeno g :

Člen společenství může k účasti na shromáždění vlastníků jednotek zmocnit jiného člena společenství či třetí osobu, a to na základě písemné plné moci, která bude přiložena k zápisu ze shromáždění vlastníků jednotek jako příloha. Plná moc nemusí být opatřena úředně ověřeným podpisem.

**Hlasování č. 5 : Pro: 4.914= 96,98 % přítomných Proti: 153 = 3,02 % (byt č. 98 p.Mikolášková 76,byt č. 63 Tobolkovi 77) Zdrželo se: 0**

*Usnesení k hlasování č. 5 k bodu 6:*

- Článek XVII, odstavec (4) :

Náklady na dodávku vody a odvádění odpadních vod se rozúčtovávají v poměru naměřených hodnot na podružných vodoměrech.

Náklady na umožnění příjmu rozhlasového a televizního signálu se rozúčtovávají rovnoměrně na jednotky.

Všechny ostatní služby, u kterých zvláštní předpisy nestanoví jinak, se rozúčtovávají podle velikosti spoluvlastnických podílů na společných částech domu.

### **7. Schválení dodavatele na výměnu vodoměrů.**

Informaci o výběru dodavatele přednesl Ing. Tomáš Hromádko. Jedná se o povinnou pravidelnou výměnu vodoměrů na teplou vodu. Byly osloveny 4 firmy. Smlouva bude uzavřena do 31.12.2013 a výměna proběhne v lednu 2014.

**Hlasování č. 5 : Pro: 5.067 = 100 % přítomných Proti: 0 Zdrželo se:**

*Usnesení k hlasování č.6 k bodu 7:*

*Shromáždění vlastníků pověřuje výbor společenství výběrem dodavatele vodoměrů.*

8. Informaci o provedených opravách střechy a současném stavu v zatékání přednesl Ing. Tomáš Hromádko. Po instalaci větracích komínků se částečně situace zlepšila, nicméně po této zimě bude nutno situaci zhodnotit a rozhodnout o případné výměně střechy. Toto rozhodnutí a výběr firmy podléhá schválení shromáždění vlastníků.

**Hlasování č. 7 : Pro: 5.067 = 100 % přítomných Proti: 0 Zdrželo se:**

*Usnesení k hlasování č. 7 k bodu 8:*

*Shromáždění vlastníků pověřuje výbor společenství k zahájení řízení ke komplexnímu zateplení střešního pláště. Výbor zajistí zpracování technického řešení a připraví výběrové řízení, jehož výsledky předloží na svolaném shromáždění vlastníků, které rozhodne o způsobu realizace.*

9. Z SBD POKROK byla zaslána informace o plánovaném odprodeji věcně příslušných pozemků k objektům od MHMP. Zatím se jedná pouze o informaci, konkrétní nabídku jsme jako Společenství nedostali.

*Shromáždění vzalo informaci na vědomí. Případný nákup musí být schválen shromážděním vlastníků.*

10. Informaci o jednáních s dodavatelem silové energie pro další období přednesl Ing. Jaroslav Hanousek. Výbor obdržel nabídky od PRE, Bohemnia Energy a ČEZ.

**Hlasování č. 8 : Pro: 5.686 = 100 % přítomných Proti: 0 Zdrželo se:**

*Usnesení k hlasování č. 8 k bodu 10:*

*Shromáždění vlastníků pověřuje výbor společenství uzavřením smlouvy s cenově nejvýhodnějším dodavatelem silové energie na další dvouleté období.*

### **Společenství Velká Ohrada 2419 - 2424**

se sídlem: Praha 5, Janského 2420, PSČ 155 00

11. Ing. Petr Praus informoval, že v roce 2013 došlo k jednáním o snížení trvalého otopného příkonu od fi. Dalkia. Jedná se o snížení rezervovaného příkonu a tím i trvalé platby v souvislosti se zateplením objektu. Jednání je ve fázi podané žádosti dodavateli tepla prostřednictvím energetika SBD Pokrok. Pro optimální nastavení otopné soustavy je ale třeba provést i zaregulování topné soustavy novým propočtem tepelných poměrů v otopných větvích a osazením regulačních vyvažovacích ventilů. Současnou podmínkou funkčnosti nově zaregulovaného systému je i osazení nových funkčních termostatických ventilů na bytových tělesech. Přestože tato realizace by přinesla další předpokládanou významnou finanční úsporu tepla zatím není zejména vzhledem k nutnosti rekonstrukce střešního pláště k dispozici dostatek finančních prostředků.

Ing. Petr Praus informoval vzniku dalších parkovacích ploch v ulici Prusíkova a Janského na straně přilehlé k našemu objektu. Je zpracován projekt a MČ P13 by měla přistoupit k realizaci v jarních měsících 2014

Ing. Petr Praus informoval o provedených havarijních rekonstrukcích hlavního domovního přívodu elektřiny ve vchodech 2423 a 2419. K poruchám došlo následkem zkratování přívodního silového kabelu a musel být v souladu s předpisy PRE a.s. vyměněn kabel v celé vchodové stoupačce. Současně byly vyměněny odbočky do jednotlivých bytů na neměřené části včetně domovních jističů.

*Shromáždění vzalo informaci na vědomí*

### **12. Diskuse**

V rámci diskuse byla oznámena rezignace Ing. Nebergové na funkci v revizní komisi. Nový člen nebyl z důvodu nezájmu o tuto funkci zvolen.

13. Na závěr poděkoval Ing. Hanousek přítomným za účast a shromáždění ukončil.

Ověřovatelé zápisu:



.....  
Marcela Sehnalová



.....  
Veronika Křemenová

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 12.11.2013

**Společenství Velká Ohrada 2419 - 2424,  
Prusíkova 2422, 2421, 2420, 2419, 2423, 2424, 15500, Praha  
( Družstevní označení 503 )**

PODKLAD PRO STANOVENÍ ZÁLOH PŘÍSPĚVKU VLASTNÍKA (NÁJEMNÉHO) A NA SLUŽBY  
PRO ROK 2014

a) **Úhrady příspěvku na správu domu**

Předpis příspěvku vlastníka	Název položky	Výše předpisu v roce 2013	Odsouhlasená částka shromážděním SVJ na rok 2014
1.	Dlouhodobá záloha na údržbu a opravy	2 674 740,- Kč	2.674.740
2.	Dlouhodobá záloha – další	57 024,- Kč	57.024

b) **Úhrady na služby a energie**

Předpis příspěvku vlastníka	Název položky	Skutečnost v roce 2012	Návrh částky SBD na rok 2014	Odsouhlasená částka shromážděním SVJ na rok 2014
1.	Poplatek za správu SBD	-	-	-
2.	Pohotovostní služba SBD	-	-	-
3.	Pojištění	35 361,- Kč	36 696,- Kč	36.396,-
4.	Náklady spojené s užíváním pozemku	75 065,- Kč	0,- Kč	-
5.	Výtahová služba	111 765,- Kč	111 888,- Kč	90.000,-
6.	TV signál	0,- Kč	0,- Kč	-
7.	Odvoz domovního odpadu	141 696,- Kč	141 744,- Kč	141.744,-
8.	Elektrina společných prostor	143 497,- Kč	148 512,- Kč	148.512,-
9.	Odměny statutárních orgánů	0,- Kč	0,- Kč	221.100,-
10.	Mzda domovníka včetně pojištění	0,- Kč	0,- Kč	-
11.	Mzda pracovníků domu včetně pojištění	320 450,- Kč	127 116,- Kč	62.189,-
12.	Úklid	151 908,- Kč	154 260,- Kč	153.000,-
13.	Ostatní náklady	76 665,- Kč	77 640,- Kč	77.000,-
14.	Výnosy z nebytových prostor	14 400,- Kč	10 080,- Kč	10.080,-
15.	Ostatní výnosy	31 587,- Kč	0,- Kč	20.000,-
16.	Záloha na vytápění	787 218,- Kč	880 944,- Kč	820.000,-
17.	Záloha na ohřev TUV	839 818,- Kč	943 608,- Kč	881.000,-
18.	Záloha SV pro TUV	318 784,- Kč	392 004,- Kč	334.723,-
19.	Záloha SV	497 356,- Kč	606 552,- Kč	530.000,-

**Prohlášení výboru SVJ (pověřeného vlastníka):**

Prohlašuji, že uvedené částky ročního předpisu položek příspěvku vlastníka ( nájemného), byly projednány a odsouhlaseny na shromáždění SVJ dne .....<sup>6.11.</sup>.....2013. Písemný doklad, včetně hlasovací listiny a výsledku hlasování je součástí zápisu tohoto shromáždění.

Tímto prohlášením je SBD POKROK jako správci dán souhlas se zahrnutím a rozpočítáním položek do měsíčního předpisu příspěvku vlastníka a na služby s tímto užíváním spojené, s platností od 1. 1. 2014.

**Tento formulář doručte nejpozději do 11. 11. 2013 na oddělení nájemného.**

Praze dne .....<sup>10.11.</sup>..... 2013

.....<sup>Hájek</sup>.....

SPOLEČENSTVÍ  
VELKÁ OHRADA 2419-2424  
Janského 2420/21, 155 00 Praha 5  
IČ: 75137577