

ZÁPIS Z JEDNÁNÍ SHROMÁŽDĚNÍ

Společenství vlastníků domu čp. 1305, Hurbanova ul., Praha 4

Datum konání: 29. 11. 2017 od 18:30 v kinosále budovy Novodvorská 82/803, Praha 4

Svolal: výbor Společenství vlastníků, a to pozvánkou dle stanov – viz příloha 1

Účast: vlastníci s 78,088 % všech hlasů – viz příloha 2 (prezenční archy a plné moci).

Plná usnášeníschopnost shromáždění.

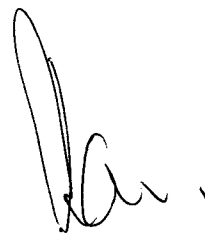
Celkem příloh: 2

1. Schůzi zahájil předseda výboru Igor Szántó, ověřil usnášeníschopnost schůze (viz výše) a přítomnost všech zmocněnců. Na dotaz jmenovitě každý zmocněnec potvrdil příjem zmocnění. Bylo odsouhlaseno pořízení zvukového záznamu schůze pro účely pořízení zápisu. Na předsedajícího schůze navrhl člena výboru Petra Ramajzla a na zapisovatele sebe. Jiné návrhy nepadly a návrh byl hlasováním přijat. Předsedající se ujal slova.
2. Byla přečtena zpráva o hospodaření a navržen rozpočet na období 2018. **Rozpočet nebyl schválen**, takže podle stanov čl. 7 odst. 1) věta druhá platí pro rok 2018 rozpočet roku 2017.
3. **Plán oprav nebyl schválen.** Projednán byl jen stav plynovodu, převažoval názor nutné rekonstrukce hned nebo po předběžné další potvrzovací revizi. Výbor se rozhodl neprodleně zajistit cenovou nabídku pro zatěsnění, či úplnou rekonstrukci svislých rozvodů, a následnou urychlenou opravu – zatěsnění, či celkovou výměnu svislých rozvodů – nahrazení stávajících rozvodů měděným vedením.
4. Výbor se zaměří na hledání domovníka, kdy zajistí zveřejnění pracovní náplně domovníka včetně cenové nabídky.
5. Na žádost shromáždění byl přednostně projednán návrh vlastní kotelny, kdy po jeho projednání – diskutování nebyl projeven zájem. Výbor proto zastavuje další cenová vyjednávání s dodavatelem technologie. Následně se účastníci začali ve vyšší míře rozcházet, schůze byla proto předčasně ukončena.
6. Návrh plánu oprav bude dle *Čl. 12 Rozhodnutí mimo zasedání, odstavec 1)* rozhodnut mimo zasedání formou písemného hlasování.
7. V samém závěru po ukončení schůze člen výboru Sedláček obvinil předsedu výboru Szántó z toho, že se obohacuje na prodeji čipových klíčů vlastníkům bytů dle podmínek, o kterých rozhodlo shromáždění v roce 2012. Předseda Szántó oponoval, že vybrané peníze jsou používány na nákup nových čipů a jejich vyúčtování se provádí na konci kalendářního roku, ve kterém dochází k nákupu nových čipů.

V Praze dne 2. 12. 2017



Igor Szántó – zapisovatel



Petr Ramajzl – předsedající

Společenství vlastníků domu čp. 1305,
Hurbanova ul., Praha 4
Hurbanova 1305/11
142 00 Praha 4
Bankovní spojení: 270037114/0200, IČO: 272 00 101

POZVÁNKA NA SCHŮZI SHROMÁŽDĚNÍ SPOLEČENSTVÍ VLASTNÍKŮ DOMU ČP. 1305, HURBANOVA UL., PRAHA 4

V souladu s čl. 10 stanov
svolává výbor společenství schůzi shromáždění

na středu 29.11.2017 od 18:30

do kinosálu v přízemí

budovy Novodvorská 82/803, Praha 4

(stejný sál jako posledně, tj. křižovatka Zálesí – Novodvorská, sídlo Středočeské plynárenské a dalších firem, pěší vzdálenost od domu je 1 km příjemnou vilovou čtvrtí)

s tímto pořadem jednání:

1. Prezence, kontrola usnášeníschopnosti, zahájení, volba předsedajícího, zapisovatele, ověřovatele dle *čl. 10 odst. 12) stanov*.
2. Zpráva o hospodaření, ohlášení navýšení záloh na studenou a teplou vodu pro rok 2018 dle *čl. 7 odst. 1) stanov* z důvodu růstu cen, ostatní položky rozpočtu zůstávají na úrovni roku 2017. Zajištění domovnictví. Schválení účetní závěrky k 31. 12. 2016 a rozpočtu na rok 2018. Podklady byly doručeny spolu s vyúčtováním roku 2016, jsou umístěny na nástěnce a na webové stránce společenství <http://hurbanova1305.g6.cz>. Zodpovězení případných dotazů.
3. Projednání a schválení plánu oprav 2018-2020, zejména rozhodnutí ve věci rekonstrukce plynovodu a návrhu na vybudování vlastní plynové kotelny. Podklady jsou umístěny na nástěnce a na webové stránce společenství <http://hurbanova1305.g6.cz>. Zodpovězení případných dotazů.
4. Diskuse.
5. Ukončení.

Záležitost, která nebyla zařazena na pořad jednání shromáždění v pozvánce, lze rozhodnout jen za účasti a se souhlasem všech členů společenství dle *čl. 10 odst. 11) stanov*.

Hlavním bodem programu je plán oprav. Pokud se vlastník nedostaví a neudělí nikomu plnou moc k zastupování na jednání (např. prostřednictvím formuláře na druhé straně této pozvánky), má se za to, že na žádných opravách netrvá. Na jeho později vyslovené názory nebude brán zřetel.

V Praze dne 8. 11. 2017



Igor Szántó
předseda výboru

Zpráva o hospodaření za období 2016

dle účetní závěrky k 31. 12. 2016

Společenství vlastníků domu čp. 1305, Hurbanova ul., Praha 4

Položka	Náklady	Rozpočet	Úspora
Tepelná energie pro ústřední topení (ÚT)	2366135.25	2635000.00	268864.75
Tepelná energie pro výrobu teplé vody (TUV)	1406327.75	1274000.00	-132327.75
Voda pro výrobu teplé užitkové vody (TUV)	475146.31	450000.00	-25146.31
Studená voda (SV)	805576.00	705000.00	-100576.00
Vlastní správa ^{*)}	612382.00	825000.00	212618.00
Pojištění domu	56596.00	57000.00	404.00
Elektrická energie - výtahy, společné prostory	80987.17	100000.00	19012.83
Odvoz komunálního odpadu	144600.00	145000.00	400.00
Režijní materiál	16022.00	35000.00	18978.00
Úklid domu	174000.00	192000.00	18000.00
Domovnictví	231500.00	240000.00	8500.00
Příjem z pronájmu nebytových prostor	-195560.00	0.00	195560.00
Celkem	6173712.48	6658000.00	484287.52

Teplu na vytápění se od roku 2016 rozúčtovává nově podle zákona 67/2013 Sb. a prováděcí vyhlášky 269/2015 Sb. Byty s nadlimitní spotřebou tepla zaplatí více – 200 % průměrných nákladů na m² podlahové plochy domu (dříve 140 %), byty s podlimitní spotřebou také více – 80 % (dříve 60 %).

Dlouhodobá záloha na opravy a rekonstrukce (DZ): Zůstatek DZ k 1. 1. 2016 činil **8706899.47 Kč**. Do roku 2016 spadá čerpání ve výši 217343 Kč. Z toho byly hrazeny zejména opravy výtahů, jejich údržba a pohotovost (137627 Kč), odečty a servis vodoměrů a IRTN v bytech (32207 Kč), havarijní výměna hlavních uzavíracích armatur na otopné soustavě (28193 Kč), protipožární kontrola (4971 Kč) a běžné opravy (14344 Kč). Do DZ jsme naproti tomu převedli úroky z bankovního účtu (6355 Kč) za rok 2015. Úroky se z účetních důvodů jeden rok převádí do výnosů a teprve další rok do DZ. Proto to zpoždění. Řádná tvorba DZ v období 2016 činila 1800000.00 Kč a její konečný zůstatek k **31. 12. 2016** je **10295911.85 Kč**.

Výnosy: Za opožděné platby příspěvku vlastníka jsme vybrali úrok z prodlení ve výši **0.00 Kč**. Úroky z běžného účtu od banky činily **4454.18 Kč**. Úroky z prodlení i z běžného účtu se v následujícím roce převádí do dlouhodobé zálohy.

^{*)} **Rozpis vlastní správy:** účetnictví včetně mzdového (199404 Kč), poplatky bance (18183 Kč), telefon (630 Kč), čistá odměna výboru, zdravotní pojištění a daň z příjmu výboru, ekonomická a administrativní správa - web a rozúčtování (391868 Kč), pronájem kinosálu na shromáždění a korunové zaokrouhlení (2297 Kč). Vlastní správa se podle § 1180 odst. 2 občanského zákoníku rozúčtovává rovným dílem na jednotlivé byty, nebere se v úvahu vlastnický podíl.

Rozpis režijního materiálu jako jsou úklidové prostředky, žárovky a zářivky, elektroinstalační, stavební a montážní materiál, barvy a tmely, nářadí, zámky atd. je veden v pokladní knize (13811 Kč), resp. v bankovním výpise (2211 Kč).

Podrobnosti o hospodaření viz <http://hurbanova1305.g6.cz/sql>

Igor Szántó, předseda výboru

PLÁN OPRAV PRO ROKY 2018 - 20
Společenství vlastníků domu čp. 1305, Hurbanova ul. , Praha 4

Druh opravy	Poslední oprava v roce	Měr. Jedn.	Objem jednotek	2018 [Kč]	2019 [Kč]	2020 [Kč]
Běžná oprava a údržba střechy, nátěr plechů	2008	m2	120			
Celková oprava střešního pláště vč. nástaveb	2010	m2	1 305			
Sanace obvodového pláště vč. copilitu věže	1994	m2	9 306			
Sanace lodžii	1992	ks	135			
Oprava vstupů, sklepů - čipové zámky	2013	ks	3			
Výměna rozvodů teplé i studené vody	2015	b.j.	209			
Výměna rozvodů kanalizace	PŮV	b.j.	209			
Výměna rozvodů plynu	PŮV	b.j.	209	1 700 000		
Výměna poštovních schránek	2009	b.j.	209			
Revize elektroinstalace vč. oprav (1x za 5 let)	2015	b.j.	209			20 000
Revize hromosvodů (1x za 5 let)	2015	b.j.	8			5 000
Prohlídka plynovodu (ročně, revize za 3 roky)	2017	b.j.	209			40 000
Výměna oken - společné prostory	2011	ks	52			
Malba společných prostor - částečná	2010			50 000		
Výtahy - servis, odb. prohlídky, revize	ročně	ks	4	100 000	100 000	100 000
Výtahy - kompletní rekonstrukce	2010	ks	4			
Běžná údržba a opravy vč. havárií	ročně			500 000	500 000	500 000
Výměna vodoměrů SV a TUV (1x za 5 let)	2013	ks	418	500 000		
Instalace IRTN na radiátorech (1x za 10 let)	2008	ks	854	400 000		
GO otopné soustavy, výměna TRV	2008					
Protipožární revize	ročně			10 000	10 000	10 000
Kamerový bezpečnostní systém		ks	13	100 000		
Mycí stroj pro úklid chodeb		ks	1	100 000		
Elektrozvody	PŮV	b.j.	209		3 000 000	
Osvětlení v domě	PŮV	b.j.	150		300 000	
Zvonky, domácí telefony	PŮV	b.j.	209		500 000	
Oprava dlažby na chodbách a schodištích	2011	m2	250		300 000	
Vlastní plynová kotelna: návratnost investice cca 3 roky, roční úspora cca 2.000.000 Kč				5 200 000		
CELKEM				8 660 000	4 710 000	675 000

Pokud u druhu opravy není uvedena ve sloupcích roku částka v Kč, znamená to, že opravu zatím neplánujeme. Ceny jsou brány jako maximální a jsou podloženy konkrétní nabídkou, popřípadě dříve realizovanou zakázkou či průměrnými náklady a budou upřesněny na základě cen běžných v místě a čase realizace.

Opravy a revize podbarvené šedivě jsou povinné ze zákona a budou prováděny za ceny běžné v místě a čase.