

ZÁPIS Z JEDNÁNÍ SHROMÁŽDĚNÍ

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

Datum konání: 3. 10. 2018 od 18:30 v kinosále budovy Novodvorská 82/803, Praha 4

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

Účast: vlastníci s 71,498 % všech hlasů – viz *příloha 2* obsahující 14 listů prezenčních archů, 12 generálních plných mocí a 64 omezených plných mocí. Na základě omezené plné moci byl zmocněnec oprávněn hlasovat výhradně o záležitostech uvedených na pozvánce a o kandidátech uvedených na pozvánce. Hlasování bylo zajištěno profesionálním hlasovacím zařízením YVENTECH, s.r.o. Výsledky jsou uváděny v procentech všech hlasů členů společenství.

Celkem příloh: 2

1. Zahájením schůze byl pověřen předseda výboru Igor Szántó. Konstatoval usnášeníschopnost ke všem záležitostem uvedeným na pozvánce, **kdy kvórum pro přijetí usnesení (volby) činilo 35,750 % všech hlasů.** Na předsedajícího schůze navrhl na základě nominace většiny výboru sebe a na zapisovatele člena výboru Petra Ramajzla. Oba návrhy byli přijati 39,917 % všech hlasů.
2. Předsedající stručně shrnul výsledky hospodaření v roce 2017. Zprávu o hospodaření za rok 2017 každý obdržel spolu s vyúčtováním období 2017.
3. Před zahájením projednávání bodu č.3 Volba výboru, ohlásili dodatečně svoji kandidaturu do výboru tito kandidáti, kteří nemohli být tudíž v předstihu uvedeni na pozvánce na schůzi shromáždění:
 - a) Hana Mátková-Šmýdová (vlastník bytu 26)
 - b) Jiří Velechovský (nevlastníci žádný byt na adrese Hurbanova 11)
 - c) Vladimír Bešta (vlastník bytů 83 a 118)
 - d) Richard Widzisz (vlastník bytu 129)
 - e) Bronislav Sedláček (vlastník bytu 98 a současný člen výboru)

Tito kandidáti se krátce představili, kdy vznesli požadavek na volbu jednotlivých kandidátů a nikoli výboru jako celku, tak jak to bylo uvedeno na pozvánce. Po delší diskusi proběhlo nejprve hlasování o kompletní kandidátce dle pozvánky, kdy následovalo hlasování o jednotlivých kandidátech. Hlasování proběhlo s těmito výsledky:

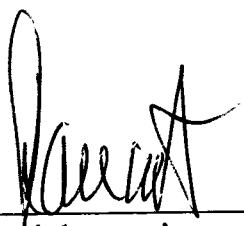
- a) **Kandidátka kompletního výboru** ve složení (Bakovská, Dušková, Langr, Příhoda, Szántó): 30,234 % hlasů pro / potřebných 35,750 %, **výbor nebyl zvolen.**
- b) **Iva Bakovská** (vlastník bytu 5): 34,787 % hlasů pro / potřebných 35,750 %, **kandidát nebyl zvolen.**
- c) **Ljiljana Dušková** (vlastník bytu 81): 38,153 % hlasů pro / potřebných 35,750 %, **kandidát byl zvolen.**

- d) **Petr Langr** (vlastník bytu 77): 30,930 % hlasů pro / 35,750 % potřebných, **kandidát nebyl zvolen.**
- e) **Ladislav Příhoda** (vlastník bytu 106): 32,159 % hlasů pro / potřebných 35,750 %, **kandidát nebyl zvolen.**
- f) **Igor Szántó** (vlastník bytu 85 a současný předseda výboru): 35,080 % hlasů pro / potřebných 35,750 %, **kandidát nebyl zvolen.**
- g) **Hana Mátová-Šmýdová** (vlastník bytu 26): 38,778 %, po odečtení neplatných hlasů z důvodů omezených plných mocí 30,299 % hlasů pro / potřebných 35,750 %, **kandidát nebyl zvolen.**
- h) **Jiří Velechovský** (nevlastníci byt): 34,665 %, po odečtení neplatných hlasů z důvodů omezených plných mocí 27,389 % hlasů pro / potřebných 35,750 %, **kandidát nebyl zvolen.**
- i) **Vladimír Bešta** (vlastník bytů 83 a 118): 37,009 %, po odečtení neplatných hlasů z důvodů omezených plných mocí 28,825 % hlasů pro / potřebných 35,750 %, **kandidát nebyl zvolen.**
- j) **Richard Widzisz** (vlastník bytu 129): 34,393 %, po odečtení neplatných hlasů z důvodů omezených plných mocí 27,412 % hlasů pro / potřebných 35,750 %, **kandidát nebyl zvolen.**
- k) **Bronislav Sedláček** (vlastník bytu 98 a současný člen výboru): 31,324 %, po odečtení neplatných hlasů z důvodů omezených plných mocí 25,440 % hlasů pro / potřebných 35,750 %, **kandidát nebyl zvolen.**

Potřebné kvórum 35,750 % všech hlasů tak překročila pouze kandidátka Ljiljana Dušková. Nový výbor tak zvolen nebyl, žádný člen výboru nebyl odvolán a žádný člen výboru neodstoupil. **Ve funkci tak zůstává výbor stávající.**

4. Další zaležitosti nebyly projednávány a schůze byla ukončena.

V Praze dne 8. 10. 2018



Petr Ramajzl – zapisovatel



Igor Szántó – předsedající

Společenství vlastníků domu čp. 1305,
Hurbanova ul., Praha 4
Hurbanova 1305/11
142 00 Praha 4
Bankovní spojení: 210637114/0300, IČO: 272 38 181

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 3.10.2018 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, peší vzdálenost od domu je 1 km příjemnou vilovou čtvrtí)

s tímto pořadem jednání:

1. Prezence, kontrola usnášenischopnosti, zahájení, volba předsedajícího a zapisovatele dle *čl. 10 odst. 12) stanov*.
2. Zpráva o hospodaření k 31. 12. 2017, shrnutí. Podklady byly doručeny spolu s vyúčtováním roku 2017.
3. Volba výboru. V souladu s usnesením výboru ve věci organizace voleb ze dne 21. 5. 2018 ohlásili kandidaturu do výboru tyto vlastníci bytů (v abecedním pořadí): Bakovská Iva – byt č. 5, Dušková Ljiljana – byt č. 81, Langr Petr – byt č. 77, Příhoda Ladislav – byt č. 106, Szántó Igor – byt č. 85. Kandidáti se dohodli na vzájemné spolupráci a kandidují jako celek. Vlastní správu by zajistili dle stávajícího modelu sami ve spolupráci s účetní firmou Součková, technickou správu (domovníctví) s Františkem Kopáčkem, popř. s dalšími zájemci, a odečty s firmou Profitherm CZ s.r.o.
4. Rozpočet od 1. 1. 2019. Návrh přiložen k této pozvánce.
5. Plán oprav. Návrh přiložen k této pozvánce.
6. Ukončení.

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

V případě neúčasti zmocněte prosím k zastupování na schůzi důvěryhodnou osobu. Můžete využít formulář na druhé straně této pozvánky.

Podle § 1185 odst. 2 občanského zákoníku spoluvlastníci jednotky zmocní společného zástupce, který bude vykonávat jejich práva vůči společenství (tedy i na shromáždění). To platí i v případě manželů, kteří mají jednotku ve společném jmění.

Plná moc musí být doručena výboru (např. do schránky na vrátnici) alespoň jeden den před konáním shromáždění, aby mohla být spolehlivě vložena do hlasovacího zařízení.

V Praze dne 1. 9. 2018



Igor Szántó
předseda výboru

PLNÁ MOC

k zastupování na schůzi shromáždění

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

konané dne **3. 10. 2018** s programem schůze uvedeným na oficiální pozvánce.

Já níže podepsaný vlastník/spoluvlastník bytu v domě čp. 1305, ulice Hurbanova v Praze 4 a spoluvlastník společných částí takto specifikovaného domu zmocňuji

Igora Szántó, nar. 15.11.1961, předsedu výboru, vlastníka bytu 85.

Milana Bartoše, nar. 15.4.1960, člena výboru, vlastníka bytu 54.

Petra Ramajzla, nar. 19.2.1965, člena výboru, vlastníka bytu 87.

Pavla Srnského, nar. 15.3.1965, člena výboru, vlastníka bytu 184.

Bronislava Sedláčka, nar. 22.3.1966, člena výboru, vlastníka bytu 98.

Nehodící se škrtněte nebo zmocněte někoho jiného:

jméno a příjmení

adresa a datum narození

k tomu, aby mě zastupoval na jednání shromáždění **Společenství vlastníků domu čp. 1305, Hurbanova ul., Praha 4**. V rámci této plné moci je oprávněn činit veškeré úkony, zejména podávat návrhy a vyjádření, jakož i hlasovat, avšak výhradně o záležitostech uvedených na pozvánce a o kandidátech, kteří umožnili své zveřejnění před doručením pozvánky. **Plná moc pozbývá platnosti při mé osobní účasti na předmětné schůzi, resp. ukončením schůze.**

V Praze dne _____

Jméno a příjmení: _____, Číslo bytu: _____

Jméno a příjmení spoluvlastníka (manžela/ky), pokud existuje: _____

podpis: _____, podpis spoluvlastníka: _____

Tuto vyplněnou plnou moc prosím vhodte do schránky společenství vlastníků na vrátnici v přízemí, nebo zašlete na adresu Společenství vlastníků domu čp. 1305, Hurbanova ul., Praha 4, Hurbanova 1305/11, 142 00 Praha 4.

Zpráva o hospodaření za období 2017

dle účetní závěrky k 31. 12. 2017

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

Položka	Náklady	Rozpočet	Úspora
Tepelná energie pro ústřední topení (ÚT)	2486155	2635000	148846
Tepelná energie pro výrobu teplé vody (TUV)	1489678	1274000	-215678
Voda pro výrobu teplé užitkové vody (TUV)	480035	450000	-30035
Studená voda (SV)	823481	705000	-118481
Vlastní správa ^{*)}	616996	825000	208004
Pojištění domu	56596	57000	404
Elektrická energie - výtahy, společné prostory	78706	100000	21294
Odvoz komunálního odpadu	144600	145000	400
Odměny výboru - převedeno do vlastní správy ^{*)}	0	0	0
Režijní materiál po odečtení ostatních výnosů	6868	35000	28132
Úklid domu	189500	192000	2500
Domovníctví	220800	240000	19200
Ostatní služby - převedeno do vlastní správy ^{*)}	0	0	0
Příjem z pronájmu nebytových prostor	-196463	0	196463
Celkem	6396952	6658000	261049

Teplo 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. 2017 činil **10295911.85 Kč**. Do roku 2017 spadá čerpání ve výši 238868 Kč. Z toho byly hrazeny opravy výtahů, jejich údržba a pohotovost (93098 Kč), odečty a servis vodoměrů a IRTN v bytech (32444 Kč), rekonstrukce vodoměrné sestavy studené vody v trojdomu z havarijních důvodů (67882 Kč), protipožární kontrola a revize plynovodu (43788 Kč) a běžné opravy (1656 Kč). Do DZ jsme naproti tomu převedli úroky z bankovního účtu (4454 Kč) za rok 2016. Úroky se z účetních důvodů jeden rok převádí do výnosů a teprve další rok do DZ. Proto to zpoždění. Řádná tvorba DZ v období 2017 činila 1800000.00 Kč a její konečný **zůstatek k 31. 12. 2017 je 11861497.68 Kč**. Podrobný přehled o čerpání DZ je na druhé straně této zprávy.

Výnosy: Za opožděné platby příspěvku vlastníka jsme vybrali úrok z prodlení ve výši **0.00 Kč**. Úroky z běžného účtu od banky činily **5535.95 Kč** a ostatní výnosy **0.00 Kč**. Úroky z prodlení i z běžného účtu se v následujícím roce převádí do dlouhodobé zálohy, ostatní výnosy se odečítají od režijního materiálu v běžném roce.

^{*)} **Rozpis ostatních služeb, odměn, vlastní správy:** účetnictví včetně mzdového (198678 Kč), právní služby (10890 Kč), poplatky bance (15561 Kč), telefon (680 Kč), poštovné (231 Kč), zápis do rejstříku (2000 Kč), hrubá odměna výboru (48300 Kč), zdravotní pojištění (4347 Kč), ekonomická a administrativní správa vč. webových aplikací (331700 Kč), pronájem kinosálu na shromáždění (4598 Kč) a zaokrouhlení (10.52 Kč). Ostatní služby vč. odměny výboru a nákladů na správu se podle § 1180 odst. 2 občanského zákoníku převádí do vlastní správy a rozúčtovávají se 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 (6868 Kč po odečtení výnosu z prodeje klíčů).

Podrobnosti o hospodaření viz <http://hurbanova1305.g6.cz/sql>, heslo „hurbanov1720“.

Igor Szántó, předseda výboru

Návrh ročního rozpočtu na správu a služby v Kč platný od roku 2019+

Položka	Rozpočet 2018-	Rozpočet 2019+	Nárůst
Tepelná energie pro ústřední topení (ÚT)	2635000	2635000	0
Tepelná energie pro výrobu teplé vody (TUV)	1274000	1500000	226000
Voda pro výrobu teplé užitkové vody (TUV)	450000	490000	40000
Studená voda (SV)	705000	850000	145000
Vlastní správa, odměny, ostatní služby	825000		-35000
účetnictví, mzdové účetnictví		200000	
rezerva na právní služby		50000	
hrubá odměna výboru		120000	
ekonomická a administrativní správa včetně předpisů záloh, zpracování odečtů, rozúčtování, vyúčtování, výplat přeplatků, výběru nedoplatků, upomínání, webu, agendy pronájmu nebytových prostor, kontroly a proplácení faktur atd.		330000	
poplatky bance, telefon, poštovné, daňové odvody, zdravotní a sociální pojištění, pronájem sálu, techniky a další poplatky a služby		90000	
Pojištění domu	57000	57000	0
Elektrická energie - výtahy, společné prostory	100000	100000	0
Odvoz komunálního odpadu	145000	145000	0
Režijní materiál po odečtení ostatních výnosů	35000	35000	0
Úklid domu	192000	192000	0
Domovníctví	240000	240000	0
CELKEM	6658000	7034000	376000

Na základě naposledy schváleného rozpočtu se vyhotovuje předpis záloh příspěvku vlastníka, nevyužitá část rozpočtu se vrací v rámci vyúčtování roku. Případné překročení rozpočtu je možné jen v řádně odůvodněných případech, které nemohlo Společenství vlastníků předpovídat (např. neovlivnitelný růst cen dodavatelů).

Rozpočet se navýšil pouze o růst nákladů na teplou a studenou vodu (šedé podbarvení). Toto navýšení je vynuceno neovlivnitelným růstem cen dodavatelů a proto dle čl. 7 odst. 1) stanov nevyžaduje schválení shromážděním. Rozpočet na vlastní správu se snižuje a detailněji rozepisuje. Ostatní rozpočet se nemění.

Tento rozpočet nezahrnuje hospodaření s dlouhodobou zálohou. To je dáno plánem oprav, popř. haváriemi a povinnými opravami. O jeho zůstatku, tvorbě a čerpání informuje zpráva o hospodaření. **Řádná tvorba dlouhodobé zálohy zůstává i nadále 1.800.000 Kč ročně.**

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]
Oprava a údržba střechy domu a pergoly	2008	m2	120		100 000	
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	oprava 2018	b.j.	209			
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)	2018	b.j.	209		3 000	3 000
Výměna oken - společné prostory	2011	ks	52			
Malba společných prostor - chodby, schodiště, 8600m ² . Zakrytí, škrabání, oprava, penetrace, vybílání.	2010					850 000
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	400 000		
Instalace IRTN na radiátorech (1x za 10 let)	2017	ks	854			
GO otopné soustavy, výměna TRV	2008					
Protipožární revize	ročně			10 000	10 000	10 000
Kamerový bezpečnostní systém		ks	13			
Mycí stroj pro úklid chodeb		ks	1			
Elektrorozvody	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						
CELKEM				1 010 000	4 813 000	1 488 000

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.