

# POZVÁNKA NA SHROMÁŽDĚNÍ VLASTNÍKŮ JEDNOTEK domu Jablonecká 698-711, Praha 9 - Prosek

## Společenství vlastníků jednotek domu Jablonecká 698-711, Prosek

zapsané v Obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze oddíl S, vložka 12823, IČO: 725 46 069

### prostřednictvím Výboru SVJ svolává

podle § 1207/1 zákona č. 89/2012 Sb. Občanský zákoník

**Shromáždění vlastníků jednotek domu Jablonecká 698-711, Praha 9 - Prosek,  
které se koná ve čtvrtek 1. prosince 2016 od 17.00 hodin ve velkém sále Hotelu DUO  
Teplická 492, 190 00 Praha 9**

Program:

0. Registrace účastníků Shromáždění od 17.00 hodin
1. Zahájení Shromáždění v 18.00 hod., vyhlášení programu Shromáždění
2. Schválení Stanov SVJ dle NOZ
3. Dovolba členů Výboru SVJ
4. Dovolba revizora
5. Zpráva o činnosti Výboru za rok 2016
6. Schválení výsledků hospodaření SVJ za rok 2015 a návrh hospodaření na rok 2017
7. Schválení realizace výměny odpadního a plynového potrubí
8. Schválení dalších usnesení Shromáždění (návrhy usnesení jsou uvedeny v příložených podkladech)
9. Diskuse

**Registrace:** Registrace vlastníků bytových jednotek na Shromáždění bude zahájena v **17:00 hodin**, vzhledem k velkému počtu vlastníků **Vás žádáme o včasný příchod, tj. v 17:00 hodin**. V případě osobní účasti se vlastník při registraci prokáže **dokladem totožnosti (občanský průkaz, pas)**, právnická osoba se prokáže výpisem z obchodního rejstříku a dokladem totožnosti statutárního zástupce či zástupců.

**Zastupování při společném jmění manželů a spoluvlastnictví:** U bytových jednotek vlastněných ve společném jmění manželů či spoluvlastnictví musí spoluvlastník zmocnit společného zástupce k výkonu jejich práv vůči SVJ, tj. i účasti na shromáždění (zástupcem může samozřejmě být jeden ze spoluvlastníků). Jinými slovy, buď musí dorazit všichni spoluvlastníci jednotky (či manželé mající jednotku ve společném jmění manželů) nebo musí všichni sepsat plnou moc pro jednoho zástupce. Můžete použít vzor, který Vám byl doručen s pozvánkou. **Plná moc nemusí být úředně ověřená.**

**Návrhy na hlasování:** Pokud budete chtít nechat na Shromáždění hlasovat o Vašem návrhu, přineste si jej s sebou v písemné podobě. Přednost mají návrhy od vlastníků, které byly dodány ještě před uzavírkou této pozvánky.

**Upozorňujeme, že pokud počet vlastníků, kteří se dostaví na schůzi, nebude představovat více než 50% vlastnických podílů, nebude Shromáždění usnášeníschopné. Proto žádáme vlastníky, aby se Shromáždění zúčastnili nebo zplnomocnili svého zástupce, který bude vlastníka na Shromáždění plnohodnotně zastupovat příloženou plnou mocí. Vynaložené náklady na konání Shromáždění hradí všichni vlastníci ze svých záloh (celková cena se pohybuje kolem 50.000,- Kč), ať se Shromáždění zúčastní či nikoliv. Pokud nebudeme usnášeníschopní, další Shromáždění by se muselo konat do 6 měsíců (opět za 50.000,- Kč).**

Přílohy pozvánky:

1. Formulář plné moci (1 list)
2. Zpráva o činnosti Výboru za rok 2016 (1 list oboustranný tisk)
3. Hospodaření SVJ za rok 2015 (1 list oboustranný tisk)
4. Návrh hospodaření SVJ na rok 2017 (1 list)
5. Kandidátní listina pro Výbor (1 list)
6. Návrhy usnesení Shromáždění 2016 (1 list)
7. Stanovy SVJ dle NOZ (9 listů oboustranný tisk)

V Praze, 22. října 2016

  
Vírva Miroslav  
Předseda výboru

  
Rumpík Tomáš  
Místopředseda výboru



# PLNÁ MOC

## **Zmocnitel – vlastník (spoluvlastník) bytové jednotky:**

Jméno a příjmení / Název právnické osoby:

---

Datum narození / IČO:

---

Ulice a č.p.:

Bytem / Sídlo

---

Město a PSČ:

---

*uděluje tímto*

## **Zmocněnci:**

Jméno a příjmení / Název právnické osoby:

---

Datum narození / IČO:

---

Ulice a č.p.:

Bytem / Sídlo

---

Město a PSČ:

---

*plnou moc, v jejímž rámci je zmocněnec oprávněn jednat jménem zmocnitele na*

**Shromáždění vlastníků jednotek domu Jablonecká 698-711, Praha 9 - Prosek,  
konaného ve čtvrtek 1. prosince 2016 od 17.00 hodin ve velkém sále Hotelu DUO.**

**Zmocněnec je v rámci této plné moci oprávněn jménem Zmocnitele zejména vyjadřovat se ke všem projednávaným bodům a za Zmocnitele hlasovat o všech usneseních.**

V \_\_\_\_\_ dne \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
podpis zmocnitele

V \_\_\_\_\_ dne \_\_\_\_\_

Plnou moc v plném rozsahu přijímám.

\_\_\_\_\_  
podpis zmocněnce

**Všechny údaje musí být vyplněné, čitelné a vše musí být řádně podepsané.**



# Zpráva o činnosti výboru SVJ za rok 2016

## **1. Obsazení Výboru a KK**

Výbor pracuje v nekompletním složení, pan Mgr. Pavol Kumičák z osobních důvodů odstoupil k 30.9.2016. Neobsazená je i kontrolní komise.

## **2. Schůze výboru**

Od konání shromáždění v roce 2015 výbor zasedal na 10 ti oficiálních schůzích a mnohokrát se sešel při časově náročném projednávání nových stanov. Návrh první verze byl předložen vlastníkům. Pan Voják jako zástupce vlastníka a vlastníci p. Bendová, p. Stritzko, p. Příbylová, p. Tichá předali připomínky. Po obsáhlých diskuzích byly některé z připomínek zapracovány do konečného návrhu. Velmi aktivně se zpracování účastnil pan Daniel Voják .

Výbor uzavíral dohody na úklid objektu, odstraňování sněhu a objednal mytí oken .

Průběžně zajišťoval opravy , údržbu a servis výtahů,.

Mimo schůze často projednával organizační a technické záležitosti související s chodem společenství.

V roce 2016 bytovou jednotku změnilo 19 vlastníků tj. 4.2%.

## **3. Výbor zajistil všechny zákonem stanovené revize :**

- inspekční prohlídky a odborné zkoušky výtahů
- revizi hromosvodu k 29.2.2016
- kontrolu a údržba hasících přístrojů, nouzového osvětlení a protipožárních dveří k 26.6.2016
- kontrolu požárního vodovodu a požárního potrubí k 27.6.2016

## **4. Vymáhání dluhů**

Ve spolupráci s účetní firmou vymáhá výbor dluhy vlastníků. V případě nezájmu ze strany vlastníka své dluhy vyřešit, případ předává k právnímu řešení na náklady dlužníka. Ve většině případů dochází k úhradě dluhu.

Poslední aktualizace dlužníků je provedená k 11.10.2016 a celkový objem dluhu je 266 242,- Kč. **Seznam dlužníků je k nahlédnutí v kanceláři společenství.**

Výbor konstatuje, že někteří vlastníci do dnešního dne nereagovali na upravený předpis nájmu pro rok 2016. Jejich dluh se proto každým měsícem zvyšuje . Možná penalizace dle stanov SVJ.

## **5. Vandalismus a poškozování objektu**

V SVJ řešíme vandalismus osob bydlících v pronájmu, ale i vlastníků a osob které do objektu vlastníci vpustí . Každá poškozená věc se opravuje za peníze nás všech. Nejmarkantnější případy škod - násilné otevření výtahových dveří ( 7 tisíc Kč), odpadky v dojezdových šachtách výtahů ( á 2.5 tisíc Kč), výměna poškozeného mechanismu uzavírání vchodových dveří (8.2 tisíc Kč za 1 ks) , poničené malby, odcizené cedulky únikových cest/vchod 710/, zničená schodišťová madla ( 1 bm 250 Kč) atd..

## **6. Požární bezpečnost na chodbách**

Vlastníci byli několikrát vyzváni k odstranění květin i jiných předmětů z trasy požárních únikových cest, bohužel tuto výzvu brali na lehkou váhu. Z tohoto důvodu Výbor provedl fotodokumentaci, kterou v případě pojistné události předá dotyčným institucím. Společenství hrozí **vysoké pokuty** nebo **nevyplacení pojistného plnění**.

## **7. Obtížný hmyz v našem objektu**

V průběhu roku byl několikrát zjištěn výskyt obtížného hmyzu, zejména štěnic. Výskyt hmyzu je nutné nahlásit pro provedení zásahu deratizační firmou /na účet SVJ/. Nedobrá spolupráce s vlastníky (podnájemníky), a pro zbytečný ostych neoznámení, nebo neotevření bytu v určeném termínu ohrožuje 100% výsledek . Poslední zásah říjen 2016 ve vchodu 699.

## **8. Přemnožení holubi.**

Přes časté upozornění obyvatelé krmí holuby a tím podporují jejich přítomnost v okolí domu.

Výbor zajistil odstranění nepovolených krmítek z lodžii.

Pro likvidaci holubů výbor objednal u MČ Prahy 9 umístění odchytové klece od 11/2016 – 03/2017 na střechu domu. Náklady hradí MČ.

## **9. Stavební opravy a úpravy v roce 2016**

### 1. Úprava předních vstupů do ulice Jablonecká

Oškrábání nátěru, vyspravení trhlin a rohů lodžii, minerální omítka, malba, nerezové úhelníky, prodloužení oplechování parapetů, doplnění soklu.

Cena : 138 500,- Kč.

### 2. Opravy styku křížení panelů

V místě styku lodžiového a stěnového panelu dochází k drobení , vypadávání betonu a obnažování výztuže. Výbor objednal opravu s pomocí horolezecké techniky.

Cena za opravu 10 ks styků je 17 200,- Kč .Při provádění se mohou objevit další vadné styky.

## **10. Připravované opravy a investice v následujícím období:**

**Tyto investiční akce budou předloženy ke schválení v bodech 7 a 8 programu Shromáždění.**

### 1. výměna odpadních stoupaček v bytech (stáří a průsaky)

#### 2. výměna plynového potrubí (mezi patry rezavé plynové potrubí)

Vypsáno výběrového řízení se účastnilo 5 firem, nejvhodnější je AQUAPLUMB sro s cenou 9,2 mil Kč.

Cena obsahuje demontáž a zpětnou montáž umakartového jádra. Rozdíl mezi cenami za um.jádro a cenou za bourání a opětovné zazdění Ytongového otvoru uhradí vlastník bytu v konečném vyúčtování nákladů roku 2017. Obklady stěny si zajišťují a platí vlastníci bytů samostatně.

Výměna stoupaček v jedné instalační šachtě se musí provést ve stejný den.

### 3. výměna ventilátorů vzduchotechniky na střeše (nefunkční z doby správy SBD)

Výbor oslovil 8 firem, neobdržel ale žádnou nabídku. /vlastníci nedoporučili žádnou firmu/.

Bylo dopracováno projektové řešení navržené ve studii - odsávání vzduchu v režimu konstantní tlakové diference pro nové kolo poptávek .

Předpokládaná cena podle projektanta 7,1 mil. Kč.

### 4. střešní plášť

Byly provedeny 2 ks sond do živičné krytiny a 2 ks do foliové krytiny. Na základě výsledků výbor objednal projektové řešení střechy v živičné krytině. Realizační cena 8,212 mil Kč stanovená firmou ATELIERDEK nemusí být konečná, jedná se o rekonstrukci

### Náklady rekonstrukcí

1,2. výměna stoupaček - 9,2 mil Kč nabídka

3. VZT ventilátory - 7,1 mil Kč

4. střešní plášť - 8,2 mil Kč

Celkem 24,5 mil Kč

Při rekonstrukci se mohou objevit dodatečné práce.

### Předpokládané finanční zdroje

Fond oprav k 31.12.2016 24.5 mil Kč

2017 5.5 mil Kč

Celkem k dispozici 30.0 mil Kč

Zůstatek ve fondu 30.0 – 24.5 = 5,5 mil Kč

Po odsouhlasení jednotlivých bodů shromážděním a po uzavření výběrového řízení, budou práce postupně objednány a hrazeny z vlastních finančních prostředků .

Zpracoval : Ing. Hájek Miloslav

# Zpráva o hospodaření za rok 2015

<b>Stav finančních prostředků k 31.12.2015</b>	
Pokladna	994,00 Kč
Bankovní účet – běžný	22 602 654,65 Kč
<b>Celkem finanční prostředky</b>	<b>22 603 648,65 Kč</b>

<b>Přehled čerpání dlouhodobých záloh (fond oprav) za rok 2015</b>	
<b>Počáteční stav</b>	<b>17 582 754,67 Kč</b>
Tvorba	5 552 532,00 Kč
<b>HOSPODÁŘSKÝ VÝSLEDEK 2015</b>	<b>24 355,67 Kč</b>
<i>Přijaté úroky z běžného účtu ČS</i>	<i>13 858,01 Kč</i>
<i>Sankční úroky z prodlení po zdanění</i>	<i>10 497,66 Kč</i>
<b>Čerpání celkem</b>	<b>-3 212 448,51 Kč</b>
<i>Drobné práce - elektro</i>	<i>-37 764,00 Kč</i>
<i>Drobné práce - instalatérské</i>	<i>-154 101,00 Kč</i>
<i>Drobné práce - zámečnické, opravy dveří a oken</i>	<i>-139 923,00 Kč</i>
<i>Drobné práce - stavební</i>	<i>-138 706,00 Kč</i>
<i>Drobné opravy a údržba - ostatní</i>	<i>-77 700,30 Kč</i>
<i>Opravy výtahů</i>	<i>-40 143,00 Kč</i>
<i>Vyčištění šachet výtahů 698-711</i>	<i>-82 242,00 Kč</i>
<i>Předělovky havarijního připojení bytových vodoměrů TV</i>	<i>-43 548,00 Kč</i>
<i>Výměna vodoměrů TV</i>	<i>-265 092,00 Kč</i>
<i>Výměna vodoměrů SV</i>	<i>-263 660,00 Kč</i>
<i>Vyčištění střechy</i>	<i>-55 200,00 Kč</i>
<i>Oprava hromosvodů</i>	<i>-276 800,00 Kč</i>
<i>Výměna lan + TK - výtah 702</i>	<i>-61 445,00 Kč</i>
<i>Rekonstrukce vchodu 702 - stavební práce</i>	<i>-505 031,96 Kč</i>
<i>Rekonstrukce vchodu 700 - stavební práce</i>	<i>-487 373,18 Kč</i>
<i>Rekonstrukce vchodu 698 - stavební práce</i>	<i>-481 869,07 Kč</i>
<i>Technický dozor investora - vchody 698-704</i>	<i>-101 850,00 Kč</i>
<b>Konečný stav</b>	<b>19 947 193,83 Kč</b>

<b>Dlouhodobé zálohy – předpoklad tvorby v roce 2016</b>	
Dlouhodobé zálohy – konečný stav k 31.12.2015	19 947 193,83 Kč
Tvorba dlouhodobé zálohy (měsíční přírůstek činí 462.711,00 Kč)	5 552 532,00 Kč
<b>Dlouhodobé zálohy – použitelné prostředky pro rok 2016</b>	<b>25 499 725,83 Kč</b>

# Čerpání správy domu a zálohových služeb za rok 2015

## Přehled čerpání *správy domu* za rok 2015

popis	předpis	náklad	rozdíl
<b>Vlastní správa domu</b>	<b>1 290 240,00</b>	<b>1 324 419,65</b>	<b>-34 179,65</b>
Účetnictví externí	467 712,00	465 828,00	1 884,00
Externí rozúčtování tepla a vody	188 160,00	176 416,00	11 744,00
Odměny Výboru SVJ	306 432,00	304 904,00	1 528,00
Odměny revizora SVJ	75 264,00	26 532,00	48 732,00
Správní režie SVJ	129 024,00	212 139,65	-83 115,65
Domovník	123 648,00	138 600,00	-14 952,00
<b>Ostatní správa domu</b>	<b>858 816,00</b>	<b>913 796,00</b>	<b>-54 980,00</b>
Pojištění domu	190 932,00	141 679,00	49 253,00
Provoz výtahu	274 596,00	329 318,00	-54 722,00
Úklid společných prostor	310 656,00	378 405,00	-67 749,00
Ostatní služby	82 632,00	64 394,00	18 238,00
<b>Celkem vyúčtováno vlastníkům</b>	<b>2 149 056,00</b>	<b>2 238 215,65</b>	<b>-89 159,65</b>

## Přehled čerpání *zálohových plateb* na služby spojené s užíváním bytu za rok 2015

popis	předpis	náklad	rozdíl
Teplo	4 281 694,00	3 602 946,10	678 747,90
TUV - ohřev	2 659 268,00	2 500 185,94	159 082,06
TUV - vodné, stočné	1 067 593,00	841 896,00	225 697,00
SV	1 926 620,00	1 872 869,94	53 750,06
SV-srážková voda (jen NP)	0,00	201,42	-201,42
Odvoz odpadu	430 932,00	389 310,00	41 622,00
El. energie společných prostor	109 020,00	132 977,81	-23 957,81
El. energie výtahu	169 080,00	151 531,96	17 548,04
Příjmy z pronájmu společných prostor	0,00	-344 935,00	344 935,00
<b>Celkem vyúčtováno vlastníkům</b>	<b>10 644 207,00</b>	<b>9 146 984,17</b>	<b>1 497 222,83</b>



# Návrh hospodaření na rok 2017

## Přehled příspěvků na dlouhodobé zálohy na opravy a správu domu

popis	předpis	způsob stanovení a rozúčtování	změny pro 2017
Dlouhodobé zálohy na opravy	5 552 532,00	dle spoluvlastnického podílu	beze změny
<b>Vlastní správa domu</b>	<b>1 646 078,00</b>		
Účetnictví externí	467 712,00	dle počtu jednotek	beze změny
Externí rozúčtování tepla a vody	210 686,00	dle počtu jednotek	upraveno dle poslední faktury (rozúčt.2015)
Odměny Výboru SVJ	548 352,00	dle počtu jednotek	beze změny
Odměny revizora SVJ	75 264,00	dle počtu jednotek	beze změny
Správní režie SVJ	220 416,00	dle počtu jednotek	beze změny
Domovník	123 648,00	dle počtu jednotek	beze změny
<b>Ostatní správa domu</b>	<b>240 212,00</b>		
Pojištění domu	120 212,00	dle spoluvlastnického podílu	snížení dle upravené poj. smlouvy Allianz
Ostatní správní služby	120 000,00	dle spoluvlastnického podílu	upraveno dle předpokladu (úklid sněhu, dezinfekce)
<b>Celkem</b>	<b>7 438 822,00</b>		

## Přehled zálohových plateb na služby spojené s užíváním bytu

popis	předpis	způsob stanovení a rozúčtování	změny pro 2017
Teplota - topení	4 500 949,00	dle Vyhlášky č. 269/2015 Sb. za celé SVJ s dělením 40% základní složky a 60% spotřební složky	dle vyúčtování roku 2016 s přihlédnutím na nové ceny dodavatelů r.2017
Teplá voda (TV) - ohřev	2 912 115,00	dle Vyhlášky č. 269/2015 Sb. za celé SVJ	
Teplá voda (TV) - vodné a stočné	1 136 673,00	dle Vyhlášky č. 269/2015 Sb. za celé SVJ	
Studená voda (SV) - vodné stočné	2 414 371,00	dle Zákona č. 67/2013 Sb. za jednotlivé vchody	
Provoz výtahu	379 188,00	dle spoluvlastnického podílu za celé SVJ	
Provoz výtahu - el.energie	163 356,00	dle spoluvlastnického podílu za jednotlivé vchody, mimo jednotek v 1.NP	
Odvoz odpadu	430 932,00	dle spoluvlastnického podílu za celé SVJ	
El.energie spol.prostor	91 656,00	dle spoluvlastnického podílu za jednotlivé vchody, mimo el. energii výtahů	
Úklid společných prostor	305 624,00	dle spoluvlastnického podílu za celé SVJ	
<b>Celkem</b>	<b>12 334 864,00</b>		



## Návrh usnesení Shromáždění 2016 Společenství vlastníků jednotek domu Jablonecká 698-711, Prosek

### *ad bod 2 programu)*

USNESENÍ č. 1: Shromáždění schvaluje Stanovy SVJ v souladu se zák. 89/2012 Sb, NOZ.

### *ad bod 5 programu)*

USNESENÍ č. 2: Shromáždění bere na vědomí zprávu o činnosti Výboru za rok 2016.

### *ad bod 6 programu) Schválení výsledků hospodaření SVJ za rok 2015 a návrh hospodaření na rok 2017*

USNESENÍ č. 3: Shromáždění schvaluje:

Předložené výsledky hospodaření za rok 2015 předložené Výborem SVJ.

USNESENÍ č. 4: Shromáždění schvaluje:

Návrh hospodaření na rok 2017 předložený Výborem SVJ.

### *ad bod 7 programu) Schválení realizace výměny plynového a odpadního potrubí*

USNESENÍ č. 5: Shromáždění schvaluje:

Realizaci výměny plynového a odpadního potrubí v roce 2017.

#### **Odůvodnění :**

Odpadní stoupačí potrubí v jednotlivých vchodech je staré a prosakuje, plynové potrubí je v přechodech mezi patry zkorodované. Vypsání VŘ se zúčastnilo 5 firem, dvě z nich podaly kompletní nabídku na výměnu díky ceně a podmínkám provedení Výbor vybral a ke schválení navrhuje firmu Aquaplumb s.r.o., s nabídnutou cenou 9,2 mil. Kč.

V ceně je zahrnuta také demontáž a montáž umakartového jádra pro zajištění přístupu do stoupačí šachty. V bytech, kde vlastník provedl stavební úpravy znemožňující plný přístup do šachty bude cena za bourací a opětovné zednické práce snížena o cenu práce v umakartu, připočtena vlastníkům v konečném vyúčtování nákladů za rok 2017. Náklady na obnovu obkladů Společenství nehradí a jsou plně v režii vlastníků.

Výměna stoupaček v jedné šachtě musí být provedena ve stejný den.

Schválením každý vlastník bude respektovat požadavky výboru potřebné pro zajištění přístupu do bytu v rámci zajištění součinnosti pro firmy provádějící opravu.

### *ad bod 8 programu) Schválení rekonstrukce střešního pláště a vzduchotechniky*

USNESENÍ č. 6: Shromáždění schvaluje :

Realizaci výměny ventilátorů vzduchotechniky na střeše v roce 2017 až 2018

#### **Odůvodnění :**

Ventilátory jsou nefunkční ještě z doby, kdy dům spravovalo SBD.

Z oslovených firem žádná nepodala cenovou nabídku.

Bylo dopracováno projektové řešení navržené ve studii - odsávání vzduchu v režimu konstantní tlakové diference pro nové kolo poptávek. Předpokládaná cena podle projektanta bude cca. 7,1 mil. Kč.

USNESENÍ č.7: Shromáždění schvaluje :

Realizaci rekonstrukce střešního pláště v roce 2017 až 2018

#### **Odůvodnění :**

K rekonstrukci střešního pláště přistupujeme z důvodu jeho špatného stavu, který byl potvrzen sondáží (2 ks sond do živičné krytiny a 2 ks do foliové krytiny). Na základě výsledků výbor objednal projektové řešení střechy v živičné krytině. Realizační cena 8,212 mil. Kč stanovená firmou ATELIERDEK nemusí být konečná, jedná se o rekonstrukci.



# KANDIDÁTNÍ LISTINA DO VÝBORU SVJ

(stav k 21.10.2016)

## **1. Bc. Michaela Egedová, 26 let,**

- HR specialista (personální oddělení)
- vystudovala fakultu managementu Prešovské univerzity
- vlastník jednotky ve vchodě 703/20

## **2. Ing. Daniel Voců, 46 let,**

- vedoucí inženýr projektů v energetice
- vystudoval obor technická zařízení budov
- autorizovaný Ing. - obor technologická zařízení staveb
- vlastník jednotky ve vchodě 701/16