

**ZÁPIS ZE SHROMÁŽDĚNÍ SPOLEČENSTVÍ VLASTNÍKŮ JEDNOTEK
DOMU č.p. 735, HNĚZDENSKÁ 735, PRAHA 8-TROJA, IČ: 27186971
konaného dne 14.05.2014**

Místo konání: Kulturní centrum KRAKOV, Těšínská 600, Praha 8

Datum konání: 14.05.2014

Shromáždění bylo zahájeno v 18:30 hodin prezentací účastníků a v 19:00 vlastním programem.

Stav přítomných:

*Přítomno počet hlasů: 168 391 z celkového počtu 274 635 hlasů - tedy 61,31 %
Přítomných vlastníků: 260 z celkového počtu 476 vlastníků - tedy 54,62 %,
Shromáždění vlastníků je v souladu se zákonem a Stanovami společenství usnášeníschopné.*

Přítomni:

<i>předseda výboru SVJ:</i>	Michael Lindner
<i>místopředseda výboru SVJ:</i>	Jaroslav Důbrava, Bc.
<i>předseda kontrolní komise:</i>	Ing. Milan Vacek
<i>technická správa:</i>	Ing. Rubešová Olga
<i>administrativní správa:</i>	Chlebec Jan

Volba mandátové komise:

JUDr. Kotianová Michala
Hlasování:

PRO 168 391 PROTI: 0 ZDRŽELO SE: 0
Jednomyslně schválena členkou mandátové komise.

Lučaniková Martina
Hlasování:

PRO 168 391 PROTI: 0 ZDRŽELO SE: 0
Jednomyslně schválena členkou mandátové komise.

Mgr. Jemelková Zuzana
Hlasování:

PRO 168 391 PROTI: 0 ZDRŽELO SE: 0
Jednomyslně schválena členkou mandátové komise.

Volba návrhové komise:

Lindner Michael
Hlasování:

PRO 168 391 PROTI: 0 ZDRŽELO SE: 0
Jednomyslně schválen členem návrhové komise.

Ing. Rubešová Olga
Hlasování:

PRO 168 391 PROTI: 0 ZDRŽELO SE: 0
Jednomyslně schválena členkou návrhové komise.

Kosek Vladimír
Hlasování:

PRO 167 903 PROTI: 0 ZDRŽELO SE: 488
Jednomyslně schválen členem návrhové komise.

Volba předsedy shromáždění:

Bc.Důbrava Jaroslav

Hlasování:

PRO: 140 039 PROTI: 0 ZDRŽELO SE: 28 352
Předseda schůze byl schválen

Schválení programu shromáždění:

Předseda shromáždění seznámil zúčastněné s programem shromáždění a navrhnul, aby bod č.5 z pozvánky na schůzi shromáždění „Změna pravidel pro rozúčtování záloh na služby“ byl vyňat z projednávání schůze shromáždění z důvodu přípravy nových stanov SVJ spolu s novými pravidly reflektující nová ustanovení právních předpisů – zejména NOZ platného od 1.1.2014. Tento bod bude společně se změnou stanov SVJ zařazen do programu příštího shromáždění vlastníků.

Proběhlo hlasování o schválení programu a vyřazení bodu č.5 z projednání na shromáždění vlastníků.

Hlasování:

PRO: 168 236 PROTI: 0 ZDRŽELO SE: 155

Program shromáždění včetně vyřazení bodu č.5 z programu shromáždění byl schválen.

K bodu č. 2) programu shromáždění:

- a) Technickou zprávu za rok 2013 vypracovanou technickou správou a údržbou přednesla Ing. Rubešová.

HAVÁRIE:

- v několika bytech praskla stoupačka TUV (škody uplatněny na pojišťovně)
- ve výměníkové stanici došlo k prasknutí 2 výměníků na ohřev TUV, které byly opraveny
- byly opraveny a vyměněny čtyři čerpadla na rozvaděči tepla
- na několika svodech kanalizačního potrubí došlo k rozpojení potrubí, v důsledku čehož bylo vytopeno několik sklepních kójí (škody uplatněny na pojišťovně)

OPRAVY

- průběžně se opravují čerpadla a třicestné ventily ve výměníkové stanici – důvodem je tvrdá voda na Praze 8,
- průběžně se vyměňuje osvětlení na chodbách a v garážích,
- dále byly opraveny vrata do garáže,
- byly vyměněny vchodové mříže za automatické dveře u recepce,
- proběhla výměna stykačů na automatu TUV a TV,
- běžné opravy probíhají dle potřeby.

- b) Zprávu za recepci za rok 2013 přednesla ved. recepce pí. Bazelková.

- důrazné upozornění na ZÁKAZ odkládání odpadků a nepotřebného nábytku na chodbách, ve výtazích nebo v prostorách garáží,
- upozornění na ZÁKAZ kouření ve společných prostorách a vyhazování nedopalků z oken,,
- apelace na dodržování pořádku v prostoru popelnic,
- zákaz stěhování nábytku přes recepci – stěhování je možné pouze přes garáže – klíče a vozík k zapůjčení na recepci,
- od roku 2012 se platí poplatky za psa - a proto je nutné, aby každý majitel nahlásil psa v jednotce na recepci BD (při stěhování majitele opět odhlásit),
- nový nájemce – vlastník v jednotce – vždy hlásit změnu na recepci (i po odstěhování).

K bodu č. 3) a 4) programu shromáždění :

Informace o řádné účetní závěrce za rok 2013 a komentář k vyúčtování zálohových plateb za služby za rok 2013

Řádnou účetní závěrku SVJ Hnězdenská 735 za rok 2013 a komentář k vyúčtování zálohových plateb za služby za rok 2013 (viz. příloha č. 1 zápisu) přednesl za správní firmu p. Chlebec, tento komentář byl zveřejněn na webových stránkách www.spravne.cz.

Daňové přiznání k Dani z příjmů právnických osob bylo podáno 28.3.2014 a je rovněž zveřejněno na webových stránkách www.spravne.cz.

Zprávu kontrolní komise za rok 2013 přednesl předseda kontrolní komise Ing. Vacek

Komise pracovala ve složení: Ing. Vacek, Ing. Jeřichová, Mgr. Jemelková

- komise pravidelně sledovala jednání výboru,
- seznamovala se se všemi smlouvami a dokumenty technické a ekonomické povahy,
- spolupracovala se všemi členy výboru, zaměstnanci a správní firmou,
- zvláštní pozornost věnovala vyúčtování služeb a sledovala postup řešení otázek neplatičů,
- komise doporučuje účetní závěrku za rok 2013 shromáždění ke schválení.

Hlasování:

PRO: 172 012 PROTI: 0 ZDRŽELO SE: 0

Účetní závěrka SVJ Hnězdenská 735 za rok 2013 byla schválena.

V účetním období od 1.1. – 31.12.2013 mělo SVJ Hnězdenská příjem podléhající dani z příjmů:

- a) ve výši **1.606,10 Kč**, který je generován z úroků finančních prostředků společenství uložených na běžném a spořicímu účtu vedeném u banky. Tento příjem byl zúčtován oproti provozním nákladům (výdajům) na administrativu.
- b) ve výši **28.798,58 Kč**, pochází z penalizace pozdních úhrad záloh na služby a úhrad vyúčtování.

Výbor SVJ Hnězdenská navrhuje v souladu s právními předpisy převést tento příjem do fondu oprav, kterým jsou financovány investice do bytového domu.

Hlasování:

PRO: 172 012 PROTI: 0 ZDRŽELO SE: 0

Návrh na rozdělení zisku za rok 2013 předložený výborem byl shromážděním schválen.

K bodu č. 5) programu shromáždění :

Změna pravidel pro rozúčtování záloh na služby - tento bod byl vyřazen z programu shromáždění

K bodu č. 6) programu shromáždění :

Zprávu o předpokládaných investičních výdajích v letech 2014 a 2015 přednesl místopředseda SVJ Hnězdenská p. Důbrava:

Plánované opravy pro rok 2014 – 2015:

- 1) oprava podlahových krytin v sudých patrech:
 - pro rok 2014 - 4 patra částka 1 350 000,- Kč
 - pro rok 2015 zbylé 1 a 1/2 patra 550 000,- Kč
- 2) oprava vstupu do objektu, vybourání, položení izolace a dlažby před vstupem (recepce) do objektu náklady 200 000,- Kč
- 3) oprava fasády kolem objektu 300 000,- Kč
- 4) oprava vrchních balkonů a schodiště ve štítu 100 000,- Kč
- 5) oprava izolací střechy 200 000,- Kč
- 6) výměna odvětrávacích kohoutů na stoupačkách 50 000,- Kč

Investice 2014 – 2015:

- 1) čisticí stroj na novou vinylovou podlahu – náklad 120 000,- Kč
- 2) čerpadlo na přečerpání vody z prádlny do odpadu - náklad 5 000,- Kč
- 3) čerpadlo na odsávání vody z výměníku - náklad 5 000,- Kč
- 4) oprava čerpadel TUV – náklad 60 000,- Kč
- 5) světla a úsporné žárovky do renovovaných chodeb - náklad 100 000,- Kč
- 6) revize a oprava řídicí jednotky výměníkové stanice - náklad 30 000,- Kč
- 7) instalatérské, zámečnické, zednické a malířské práce (opravy + havárie) - náklad 50 000,- Kč
- 8) servis sekačky a zimní frézy + benzín - náklad 15 000,- Kč
- 9) úprava zahrady - náklad 5 000,- Kč
- 10) kancelářské potřeby + tonery - náklad 10 000,- Kč
- 11) čisticí prostředky úklid - náklad 25 000,- Kč

Hlasování:

PRO: 172 012 PROTI: 0 ZDRŽELO SE: 0

Opravy a investice byly shromážděním schváleny.

Předseda shromáždění dále požádal o schválení limitu pro investice, které je oprávněn učinit výbor SVJ bez předchozího schválení shromáždění a to na pořízení movitých věcí nad rámec již schválených investic pro případ, že nastane mimořádná situace (havárie).

Návrh usnesení: Výbor SVJ Hnězdenská je oprávněn až do konání dalšího shromáždění vlastníků pořizovat movité věci nad shromážděním schválený plán investic do limitu 50 000,- Kč.

Hlasování:

PRO: 170 528 PROTI: 0 ZDRŽELO SE: 1 484

Výbor může pořídit movité věci v částce do 50 000,- Kč.

K bodu č. 7) programu shromáždění :

Zpráva o rekonstrukci jednotlivých podlaží – výměna podlahové krytiny, malování, osvětlení

Zprávu přednesl p. Lindner - v současné době probíhá výměna podlahové krytiny v sudých patrech - zbývá dokončit 5 1/2 patra:

Náklady:

	1. patro	5 1/2 patra
- podlahová krytina:	265 184,- Kč	1 424 215,- Kč
- omytí, očištění, voskování pater:	9 300,- Kč	52 000,- Kč
- malování:	54 000,- Kč	300 000,- Kč
- výměna světel, úsporné žárovky:	15 000,- Kč	82 000,- Kč
- cena celkem:	343 500,- Kč	1 900 000,- Kč

K bodu č. 8) programu shromáždění:

Náměty na využití střechy nad podzemními garážemi:

Tento bod je projednáván na shromáždění opakovaně. K tomuto bodu nebyl vznesen žádný návrh, námět či připomínka.

K bodu č. 9) programu shromáždění:

Diskuse – reakce na písemné podněty spoluvlastníků, připomínky, náměty, vystoupení jednotlivých spoluvlastníků:

- kabelová televize - možnost výběru poskytovatele AIM nebo UPC. U nové firmy AIM dochází k občasnému výpadku služeb+ naproti tomu UPC s příchodem konkurence výrazně zlepšila kvalitu poskytovaných služeb,
- podle nového znění NOZ - za nezaplacené vyúčtování a zálohy na služby ručí v případě prodeje jednotky nový majitel (kupující) a proto doporučujeme, aby si prodávající při prodeji vyžádal od správní firmy potvrzení o stavu závazků a nedoplatků, který by měl být vynulován,
- návrh pořízení volně přístupných poštovních schránek pro majitele jednotek ve vstupu do domu – v diskusi jednoznačně odmítnuto,
- parkování před domem – auta bez značek, dlouhodobě zaparkované – je to účelová komunikace a policie to nechce řešit, správa přijme opatření k eliminaci,
- výskyt mravenců v domě – situace je řešena technickou správou – info na recepci,
- zabezpečení pojezdových krycích mříží odvodňovacího kanálu u vjezdu do garáží 1.PP – bude řešit technická správa.

K bodu 10) programu shromáždění:

Bc. Důbrava konstatoval, že shromáždění vyčerpalo svůj program. Nikdo nevznesl námitku či protinávrh k ukončení shromáždění a tak bylo shromáždění ve 21:50 hodin ukončeno.

Zapsal: Michael Lindner

Ing. Rubešová Olga

Kosek Vladimír

Schválil :

Jarek. Důbrava, Bc.

Michael Lindner

Bazelková Teodora

Komentář k vyúčtování nákladů spojených se správou budovy Hnězdenská 735, Praha 8 (dále jen „budova“) a pozemku touto budovou zastavěném (včetně přídělů do fondu oprav) a nákladů na služby spojených s užíváním jednotek a společných částí budovy a pozemku za účetní období 1. 1. – 31. 12. 2013 jednotlivým vlastníkům jednotek.

V účetním období od 1.1. – 31.12.2013 zajišťovalo správu bytového domu Hnězdenská 735/6, Praha 8 Společenství vlastníků jednotek domu č.p. 735, Hnězdenská 735, Praha 8 - Troja, IČ: 27186971 (dále jen „SVJ Hnězdenská“). SVJ Hnězdenská pověřilo výkonem administrativní a technické správy bytového domu Hnězdenská 735/6, Praha 8 společnost SPRÁVCE NEMOVITOSTÍ TROJA s.r.o., se sídlem Hnězdenská 735/6, 180 00 Praha 8.

Veškeré náklady spojené se správou budovy Hnězdenská 735/6, Praha 8 a pozemku touto budovou zastavěném a náklady na služby spojené s užíváním jednotek a společných částí domu a pozemku jsou pro účely rozúčtování za účetní období 1.1. – 31.12.2013 členěny do 4 základních skupin a jsou mezi jednotlivé vlastníky rozúčtovány způsobem, který je podrobně popsán v **Pravidlech přispívání vlastníků na výdaje spojené se správou, údržbou a opravami společných částí budovy a pravidlech rozúčtování** v platném znění.

Podrobný položkový rozpis nákladů za účetní období 1. 1. – 31. 12. 2013 je obsažen v dokumentu „**NÁKLADY podle skupin TROJA 2013**“, který je rovněž zveřejněn na webových stránkách SPRÁVCE NEMOVITOSTÍ TROJA s.r.o. (www.spravne.cz).

Celkové náklady spojené se správou budovy a pozemku (bez přídělů do fondu oprav a čerpání z něj) a náklady na služby spojené s užíváním jednotek a společných částí domu a pozemku činily v roce 2013 **celkem 10.336.587,- Kč.**

I. Náklady spojené se správou budovy v roce 2013 činily **celkem 2.125.598,- Kč** a představují: náklady spojené s administrativou správy (odměna správce, náklady na vedení účetnictví, ostatní), běžné provozní náklady (náklady na revize, servis PO a BOZP, opravy a údržba spol. částí domu, servis a opravy výtahů).

II. Náklady na pojištění budovy v roce 2013 činily **celkem 122.640,- Kč.**

III. Náklady na služby spojené s užíváním jednotek činily v roce 2013 **celkem 5.379.376,- Kč** a představují: náklady na vodné a stočné, dodávku tepla, náklady na vyúčtování nákladů na vodné a stočné a dodávku tepla mezi konečné spotřebitele, náklady na spotřebu el.energie v garážích a náklady na jejich úklid.

IV. Náklady na služby spojené s užíváním společných částí domu a pozemku činily v roce 2013 **celkem 2.708.973,- Kč** a představují: náklady na recepční službu (telefonní poplatky, mzdové náklady), úklid, odvoz domovního odpadu, spotřeba el. energie ve společných částech domu.

Roční příděl do fondu oprav včetně pronájmů a poplatku za psa činil **celkem 1.333.222,- Kč** a v roce 2013 se z fondu oprav čerpalo na opravy **celkem 1.631.726,- Kč.**

Případné **nedoplatky** vlastníků z vyúčtování **za rok 2013 jsou splatné do 30 dnů** ode dne obdržení vyúčtování, a to bezhotovostním převodem **na účet SVJ Hnězdenská, č.ú. 2500057117/2010, vedený u FIO banka, a.s.,** jako variabilní symbol se použije číslo příslušné jednotky. Nedoplatky se vypořádají samostatně za každou jednotku, kumulace plateb za více jednotek v osobním vlastnictví do jedné platby není přípustná.

Případné **přeplatky z vyúčtování budou vráceny na základě písemné žádosti** se sdělením čísla účtu, na který má být přeplatek poukázán, zasláné na adresu SPRÁVCE NEMOVITOSTÍ TROJA, s.r.o., Hnězdenská 735/6, 180 00 Praha 8 nebo na e-mail: rubesova@spravne.cz. Písemné žádosti mohou vlastníci předat v písemné podobě p. Bazelkové, vedoucí recepce. V případě, že správce neobdrží žádost o vrácení přeplatku do 30 dnů ode dne odeslání vyúčtování, bude to považováno za vyjádření souhlasu vlastníka s převodem přeplatku na úhradu záloh na příští období.

Žádosti o informace k vyúčtování vyřizuje a detailnější informace a odpovědi na případné dotazy zodpoví a poskytne Ing. Rubešová na emailu: rubesova@spravne.cz, tel.: **606 807 731**), případně osobně v úřední dny v recepci BD Troja.

Přehled nákladů na služby za rok 2013 - SVJ Troja, Hnězdenská 735/6

I. Náklady spojené se správou budovy

odměna správce	547 980 Kč
náklady na účetnictví, ostatní	288 839 Kč
revize, servis PO a BOZP	120 812 Kč
opravy a údržba společných částí domu	1 007 970 Kč
servis a opravy výtahu	159 997 Kč
daň z nemovitosti	- Kč
	2 125 598 Kč

II. Náklady na pojištění budovy

náklady na pojištění	122 640 Kč
----------------------	-------------------

III. Náklady na služby spojené s užíváním jednotek

náklady na vodné a stočné	1 898 114 Kč
dodávka tepla	3 170 387 Kč
náklady na rozúčtování tepla a vody	143 232 Kč
elektrická energie garáže	167 643 Kč
úklid garáží	- Kč
	5 379 376 Kč

IV. Náklady na služby spojené s užíváním společných částí domu a pozemku

náklady na recepci	1 273 204 Kč
úklid	434 013 Kč
odvoz odpadu	280 224 Kč
elektrická energie spol. prostory	721 532 Kč
	2 708 973 Kč

Celkem náklady rok 2013

10 336 587 Kč