

Shromáždění vlastníků  
25.11.2013

2012

**MIMOŇSKÁ**

PROSEK – PRAHA 9

# Program shromáždění

---

1. Úvod
2. Zpráva mandátová o účasti na shromáždění
3. Zpráva výboru o hospodaření společenství:
  - a. schválení roční účetní uzávěrky za rok 2012, zhodnocení hospodaření 2013
  - b. provedené opravy 2013, návrh oprav na 2014
  - c. zpráva o úklidu a person. 2013, návrh na 2014
  - d. zeleň a připravované úpravy
  - e. webové stránky
  - f. ostatní
  - g. návrh rozpočtu na rok 2014
4. Zpráva správce objektu o činnosti
5. Zhodnocení činnosti výboru za rok 2013
6. Volba 3 členů výboru na období 2014-2018
7. Možnost využívání společných prostor před bytem
8. Návrh usnesení ze shromáždění a hlasování k přijetí usnesení
9. Diskuse
10. Závěr shromáždění



---

# I. Úvod

# Mimoňská



# Mimoňská



# Mimoňská

---



# Mimoňská





---

## **2. Zpráva mandátová o účasti na shromáždění**



### **3. Zpráva výboru o hospodaření společenství za rok 2013**

# Schválení roční účetní uzávěrky za rok 2012

---

## ROK 2012: Konečná účetní uzávěrka

Aktiva	...	9 161 481,23 Kč
Pasiva	...	9 141 107,37 Kč
Zisk = výnos z BÚ	.....	20 373,86 Kč
Běžné účty k 31.12.2012	...	3 548 544,94 Kč
Fond oprav k 31.12.2012	...	2 399 946,42 Kč
Pohledávky za vlastníky k 31.12.2012	...	39 645,00 Kč

# Zhodnocení hospodaření za rok 2013

---

## ROK 2013: Průběžný stav financí - do 31.10.2013

Běžný účet č. 1	...	331 433,94 Kč
Běžný účet č. 2 – spořicí	...	<u>4 744 631,57 Kč</u>
Celkem běžný účet	...	5 076 065,51 Kč
Úrok z běžných účtů	...	22 257,78 Kč
Poplatky bance	...	8 625,05 Kč
Fond oprav – tvorba:	...	3 874 690,42 Kč
Čerpání z fondu oprav:	...	499 712,75 Kč
Zůstatek fondu oprav:	...	3 374 977,67 Kč
Pohledávky za vlastníky	...	7 034,00 Kč

# Zhodnocení hospodaření za rok 2013

---

## **ROK 2013: Průběžný stav financí - do 31.10.2013**

Zůstatek fondu oprav: ... 3 374 977,67 Kč

### Budoucí rekonstrukce, které nás (jednou) čekají:

Rekonstrukce střechy ... 3 200 000,00 Kč

Výměna zábradlí ... 4 000 000,00 Kč

Rekonstrukce rozvodů SAT ... 1 100 000,00 Kč

# Zhodnocení hospodaření za rok 2013

## ROK 2013: čerpání plánu nákladů - do 31.10.2013

Položka	Plán 2013	Čerpání 1.-10. 2013
Odvoz odpadu	230 000	106 272,00
Úklid	360 000	258 175,00
Servis výtahu	167 000	113 983,53
Elektřina spol. prostor	160 000	122 613,12
Provozní náklady	60 000	27 711,66
Pojistné objektu	52 000	48 990,00
Poplatek za správu	361 000	271 282,00
Odměna voleným funkcionářům	420 000	119 856,00
Dlouhodobá záloha	4 065 000	499 712,75
Celkem	5 875 000	1 568 596,06

# Zhodnocení hospodaření za rok 2013

---

## **ROK 2013: Průběžný stav financí - do 31.10.2013**

### Čerpání z fondu oprav:

Elektromontážní práce (M. Krátký)	21 593 Kč
Montáž vedení a opravy dom. Telefonů	60 978 Kč
Rekonstrukce kočárkáren (REBOS)	71 460 Kč
Stavební práce Rebos	35 388 Kč
Podlahy kočárkáren (fa. Košík)	59 818 Kč
Malířské a natěračské práce (fa. Kunst)	79 688 Kč
Údržba technického stavu objektu(REBOS)	41 473 Kč
Stojany na kola do kočárkáren	49 200 Kč
Opravy výtahů (náhr. díly)	12 317 Kč
Jednotlivé menší opravy a investice, MZS	39 337 Kč
MZS	54 222 Kč
<b>Celkem</b>	<b>525 474 Kč</b>

# Zhodnocení hospodaření za rok 2013

---

**ROK 2013:** Další očekávané výdaje v 11-12.2013

Čerpání z fondu oprav:

**Celkem**

**350 000 Kč**

Jedná se o fakturaci úpravy nástaveb vzduchotechniky, zahradnických prací a MZS, případně dalších drobných oprav

# Opravy provedené v roce 2013

---

## PRŮBĚŽNÉ OPRAVY

- Rozvodů v TP

V technickém podlaží byly provedeny opravy rozvodů vody, kanalizace a topení v TP

- Elektroinstalace

Průběžně probíhají různé opravy elektroinstalace, které zajišťuje firma Krátký elektro

- Vchodové dveře

Tato činnost je zajištěna u firmy Primont. Jedná se o servisní práce (seřízení funkcí dveří a zavíračů, promazání) a případné opravy

- Periodické revize:

- revize plynu
- preventivní požární kontrola
- průběžné revize výtahu



# Opravy provedené v roce 2013

---

## ÚDRŽBA TECHNICKÉHO STAVU OBJEKTU

- drobné opravy poškozených dlažeb venkovních vstupů
- oprava a podsypání okapového chodníčku
- osazení krycích lišt u vstupních dveří
- údržba a oprava ocelových oken v kočárkárnách
- oprava nátěrů zábradlí u vstupů na JZ straně objektu

# Opravy provedené v roce 2013

---

## PLÁNOVANÉ OPRAVY

- Sanace kočárkáren

Sanace kočárkáren (malování a podlahy) a osazení pevných stojanů na kola.

- <i>Rebos</i>	71.460,-Kč
- <i>malování</i>	79.688,- Kč
- <i>podlaha</i>	59.818,- Kč
- <i>stojany na kola</i>	49.200,- Kč
<b>Celkem</b>	<b>260.166,- Kč</b>

*Celkové náklady na rekonstrukci kočárkáren předpokládané  
130.000,- Kč*

# Opravy provedené v roce 2013

---

## PLÁNOVANÉ OPRAVY

- Sanace kočárkáren



# Opravy provedené v roce 2013

---

## PLÁNOVANÉ OPRAVY

- Sanace kočárkáren



# Opravy provedené v roce 2013

---

## PLÁNOVANÉ OPRAVY

- Ochrana HDV v TP

Ochrana kabelu HDV elektroinstalace ocelovým krytem před zloději

- fakturace 11.434,- Kč

*Předpoklad 11 x 1500 = 16.500,-Kč*

- Výměna páteřního vedení zvonků a ot. vst. dveří

Ve vchodu 634 bylo provedeno v roce 2012. V letošním roce byla sanace vedení pro zvonky a ovládání vstupních dveří provedena i v ostatních vchodech.

- fakturace 60.978,- Kč

*Předpokládaný náklad 70.000,-Kč*

# Opravy provedené v roce 2013

---

## PLÁNOVANÉ OPRAVY

- Úprava zastřešení nástaveb vzduchotechniky

Po demontáži části zastřešení z plechu byl proveden nového záklopu z OSB desek bylo provedeno zateplení zateplení stříšky a obvodových stěn tlumicí komory polystyrenem EPS 100 S tl. 50 mm. Po zateplení je provedena nová hydroizolační vrstva z PVC folie Fatrafol tl. 1,5 mm.

Byla provedena úprava a částečná výměna odvětracího potrubí nad zastřešením a zpětná montáž hromosvodu.

- *Smlouva uzavřena na 256 000,- Kč*

*Předpokládaný náklad 260.000,- Kč*

# Opravy provedené v roce 2013



# Opravy provedené v roce 2013





# Opravy provedené v roce 2013

---



# Opravy provedené v roce 2013



# Opravy navrhované pro rok 2014

---

- Dálkový odečet tepla a vody

Stávající systém je zastaralý, „snadno ošiditelný“, nutnost hradit poplatek za ekologickou likvidaci náplní ve výši 25 520,- Kč

Nový způsob měření nevyžaduje návštěvy technika, „spravedlivější měření“, možnost průběžné kontroly spotřebovaného tepla prostřednictvím internetu

*Předpokládaný náklad 700.000,- Kč  
(ISTA, na základě poptávkového řízení)*



# Opravy navrhované pro rok 2014

---

- Studie využití technických prostor pro sklepy

V podstatě pod každou skupinou bytu se nachází volný prostor o velikosti 4,5 x 4,7 m využitelný pro vybudování sklepních kójí.

*Předpokládaný náklad na studii 100.000,- Kč  
(maximální částka, bude zadáno na základě poptávkového řízení)*



# Opravy navrhované pro rok 2014

---

- Studie regulace vytápění a ohřevu teplé vody

Na základě jednání z roku 2012 a předběžné studie, přesun z roku 2013.

*Předpokládaný náklad 100.000,- Kč  
(2 nezávislé studie)*



[www.tepelnacerpadla-cz.eu](http://www.tepelnacerpadla-cz.eu)



# Opravy navrhované pro rok 2014

---

- Drobné opravy

Náklady za nezbytné opravy při zajišťování údržby našeho objektu.

*Předpokládaný náklad 180.000,- Kč*

# Opravy navrhované pro rok 2014

---

- Úpravy zeleně

Náklady za údržbu zeleně v těsném okolí našeho objektu.

*Předpokládaný náklad 25.000,- Kč*



# Zpráva o úklidu a personalistika

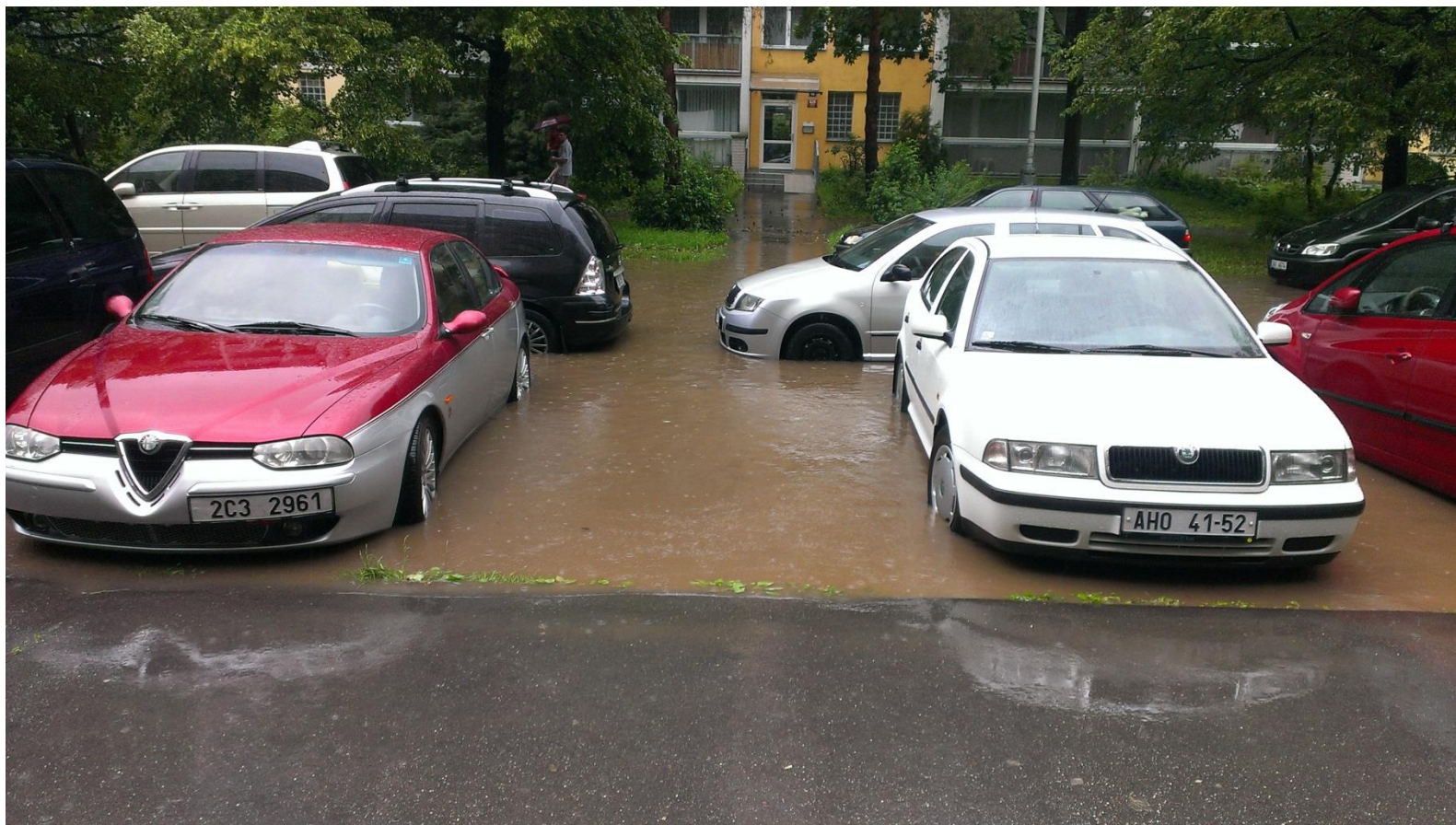
---

- Dům uklízí 5 pracovníků, většinou našich spolubydlících
- Drobné opravy v domě zajišťuje technik objektu pan Pumr
- V letošním roce byla provedena deratizace objektu mimořádně i v létě, po zaplavení části Mimoňské ulice
- V zimních měsících bude probíhat odchyt holubů, který zajišťuje bezplatně Městský úřad Prahy 9
- Úklid v okolí domu
- Nepořádek ve veřejných prostorech  
(negativní zpráva požárního technika)



# Zpráva o úklidu a personalistika

---



# Zpráva o úklidu a personalistika



# Zpráva o úpravě zeleně

---

- Drobné úpravy zeleně na všech stranách objektu
- Spolupráce s MČ Praha 9
- Pochvala některým spolubydlícím !!!!
- Náměty ?



# Webové stránky



**MIMOŇSKÁ**  
PROSEK-PRAHA 9

hledat

## Společenství pro dům Mimoňská 633-643

**13.11.2013**  
**Pozvánka na shromáždění vlastníků v pondělí 25. 11. 2013 od 18.00**

Pozvánku na shromáždění vlastníků si můžete stáhnout [zde](#).

---

**03.06.2013**  
**Úřední hodiny v listopadu**

Proběhnou 19. 11. 2013 od 19.00 do 19.30. Přítomni budou všichni členové výboru.  
Příští schůze výboru SVJ se koná 2. 12. 2013 od 19.00

[www.mimonska.cz](http://www.mimonska.cz)

# Webové stránky

---

Stránky jsou plně funkční a jsou pravidelně aktualizovány.

V kalendářním roce 2013 stránky zaznamenaly více než 800 návštěv, z toho více než 340 unikátních a bylo převedeno téměř 900 Mb.

# Ostatní

---

- **Objednávání oprav výtahů**

Od 6. 11. 2012 byl upraven způsob objednávání oprav výtahů. Může objednávat jen technik objektu pan Pumr a členové výboru SVJ. V případě nefunkčnosti výtahu tedy nejprve kontaktujte někoho z výše uvedených a ten opravu objedná.

- **Informace o pojištění bytového domu Mimoňská 633–643**

Z pojistné smlouvy mimo jiné vyplývá, že pojištění bytového domu se vztahuje nejen na obvodové zdi, střechu a společné prostory, respektive společné části bytového domu, ale také na veškeré příslušenství bytového domu i jeho součásti, jako jsou výtahy, technologické zařízení jednotek nebo zakoupený movitý majetek družstva či společenství vlastníků jednotek. Součástí tohoto pojištění je také pojištění skel, které se vztahuje na rozbití skla jakoukoli nahodilou událostí.

# Ostatní

---

- **Rekonstrukce rozvodů STA**

Výbor podnikl kroky, které povedou k rekonstrukci rozvodů STA. Byla kontaktována firma pana Borise Zindulky, která provedla šetření na místě a vypracovala cenovou nabídku na rekonstrukci rozvodů v celkové částce 1 074 545 Kč.

- **Označení technického podlaží**

Výbor SVJ nechal vyrobit jednotné průhledné samolepky s popisem „Technické podlaží“ k označení vstupů do technického podlaží a samolepky k označení popelnic s posypovým materiálem, které jsou umístěné v kočárkárnách.

# Ostatní

- Instalace dohledové kamery na našem objektu





# Ostatní

- Informace o instalaci dohledové kamery na našem objektu



# Ostatní

- Informace o instalaci dohledové kamery na našem objektu



# Návrh plánu nákladů na rok 2014

Záloha	Celkem / rok
Pojistné	52 000 Kč
Odvoz odpadu	230 000 Kč
Úklid	360 000 Kč
Elektrická energie	160 000 Kč
Provoz výtahů	167 000 Kč
Provozní náklady	60 000 Kč
Odměna voleným funkcionářům	420 000 Kč

**4. Zpráva správce objektu  
o činnosti, zejména o finančním  
hospodaření a stavu finančních  
prostředků za rok 2013**

## **5. Zhodnocení činnosti výboru za rok 2013**

## **6. Volba 3 členů výboru SVJ pro období 2014-2018**

# **Volba 3 členů výboru**

---

- **Ing. Marta Horáková**
- **Ing. Karel Bauer**
- **Ing. Alexandr Butovič, Ph.D.**

## **7. Využívání společných prostor před vstupem do bytu**



# Využívání společných prostor před byty

---

- Byt č. 8 ve 4. nadzemním podlaží, byt č.10 v 5. nadzemním podlaží domu č. p. 642
- Stavební úpravy schválené a provedené v minulosti
- Navrhována sazba **40 Kč/m<sup>2</sup>/měsíc**
- Smlouva v kompetenci výboru SVJ (bude vložena na webové stránky)
- Nutnost provedení stavebních úprav společných částí domu (chodby) před za účelem přesunu elektroměru do takové polohy, aby byl veřejně přístupný – dle článku III. stanov nutný souhlas 75% vlastníků
- **Možnost nájmu veřejných prostor i pro další sudé byty (mimo přízemí)**

## **8. Návrh usnesení ze shromáždění a hlasování k přijetí usnesení**

# Návrh a hlasování o usnesení

## **1. Schválení účetní závěrky za rok 2012 a návrh na rozdělení výsledku hospodaření za rok 2012**

Shromáždění schvaluje účetní závěrku za rok 2012

Shromáždění schvaluje rozdělení výsledku hospodaření za rok 2012 v celkové výši zisk 20.373,86 Kč následovně:

- a. 20.373,86 Kč převést ve prospěch rezervního fondu
- b. shromáždění vlastníků zmocňuje statutární orgán společenství k použití fondu k úhradě nákladů souvisejících se správou domu

# Návrh a hlasování o usnesení

## 2. Návrh na úpravu výše krátkodobých záloh

- a. Shromáždění schvaluje s účinností od 1.1.2014 upravit měsíční výši záloh u níže uvedených krátkodobých záloh na správu domu a pozemku takto:

Záloha	Celkem / rok
Pojistné	52 000 Kč
Odvoz odpadu	230 000 Kč
Úklid	360 000 Kč
Elektrická energie	160 000 Kč
Provoz výtahů	167 000 Kč
Provozní náklady	60 000 Kč
Odměna voleným funkcionářům	420 000 Kč

# Návrh a hlasování o usnesení

## 2. Návrh na úpravu výše krátkodobých záloh

Na výše uvedených zálohách pojistné, odvoz odpadu, úklid, elektrická energie, provoz výtahů a provozní náklady jsou povinni se podílet všichni členové společenství podle výše svých spoluvlastnických podílů na jednotkách.

Podle stejného pravidla bude provedeno i rozúčtování nákladů hrazených z výše uvedených záloh.

Na zálohách odměna volených orgánů jsou povinni se podílet všichni členové společenství stejně na jednotku.

Podle stejného pravidla bude provedeno i rozúčtování nákladů hrazených z výše uvedených záloh

# Návrh a hlasování o usnesení

## 2. Návrh na úpravu výše krátkodobých záloh

- b. Shromáždění schvaluje s účinností od 1.1.2014 upravit měsíční výši u níže uvedených krátkodobých záloh na správu domu a pozemku takto:

Záloha	Měsíc
Správní poplatek - člen družstva	168 Kč
Správní poplatek - nečlen družstva	180 Kč

Na záloze „Správní poplatek“ jsou povinni se podílet všichni členové společenství, a to rovným dílem podle počtu jednotek. Podle stejného pravidla bude provedeno i rozúčtování nákladů hrazených z této zálohy.

# Návrh a hlasování o usnesení

## 3. Návrh na úpravu výše dlouhodobých záloh

Shromáždění schvaluje s účinností od 1.1.2014 měsíční výši dlouhodobé zálohy na 13,- Kč/m<sup>2</sup>/jednotka. Na těchto zálohách jsou povinni se podílet všichni členové společenství, a to podle velikosti svého spoluvlastnického podílu. Tyto zálohy nejsou předmětem ročního vyúčtování záloh a jejich zůstatek přechází vždy do dalšího kalendářního roku. Předpokládaný zůstatek DZ k 31.12.2013 cca 3.300.000,- Kč + 1.786.000,- Kč (tvorba 2014) = 5.086.000,- Kč.

# Návrh a hlasování o usnesení

## 4. Ekonomická část - ostatní

- a. Shromáždění bere na vědomí, že v předpisu záloh pro jednotlivé jednotky může dojít ke korunovým rozdílům z důvodu zaokrouhlení.
- b. Shromáždění ukládá všem členům společenství hradit měsíční zálohy na správu domu a pozemku a zálohy na služby související s užíváním jednotky řádně a včas.



# Návrh a hlasování o usnesení

## 5.

Shromáždění ukládá statutárnímu orgánu společenství, aby vždy nejpozději do 20.12. běžného roku zajistil předání / zaslání nových předpisů záloh všem členům společenství.

# Návrh a hlasování o usnesení

## 6.

Shromáždění bere na vědomí zprávu výboru a zprávu správce objektu, SBD Praha, a nemá vůči nim námitek

# Návrh a hlasování o usnesení

**7.**

Shromáždění hlasuje o kandidátovi do výboru na období 2014-2018 - Ing. Marta Horáková

# Návrh a hlasování o usnesení

**8.**

Shromáždění hlasuje o kandidátovi do výboru na období 2014-2018 - Ing. Karel Bauer

# Návrh a hlasování o usnesení

## 9.

Shromáždění hlasuje o kandidátovi do výboru na období 2014-2018 - Ing. Alexandr Butovič, Ph.D.

# Návrh a hlasování o usnesení

## 10.

Shromáždění schvaluje ve smyslu článku III. stanov provedení stavebních úprav společných částí domu (chodby) před bytem č. 642/8 ve 4. nadzemním podlaží domu č. p. 642 a před bytem č. 642/10 v 5. nadzemním podlaží domu č. p. 642 za účelem přesunu elektroměru do takové polohy, aby byl veřejně přístupný.

# Návrh a hlasování o usnesení

## 11.

Shromáždění schvaluje nájemné ve výši 40 Kč za 1 m<sup>2</sup> a měsíc za užívání společných částí domu (chodby před byty) pro osobní potřebu uživatelů dotčených bytů nikoli k podnikání.

# Návrh a hlasování o usnesení

## 12.

Shromáždění schvaluje následující plán rekonstrukcí a oprav v roce 2014:

• Dálkový odečet tepla a vody	700.000,- Kč
• <i>Studie regulace vytápění a ohřevu teplé vody</i>	100.000,- Kč
• <i>Studie využití technických prostor pro sklepy</i>	100.000,- Kč
• <i>Drobné opravy</i>	180.000,-Kč
• <i>Úpravy zeleně</i>	25.000,- Kč
<b>Celkem</b>	<b>1 105.000,- Kč</b>



# 9. Diskuse

# **I 0. Závěr shromáždění**