

## ZÁPIS ZE SHROMÁŽDĚNÍ VLASTNÍKŮ JEDNOTEK 2017

Podle článku VI. odstavce 4 Stanov společenství vlastníků jednotek Společenství pro dům Mimoňská č. p. 633-643, Praha 9, svolal výbor schůzi shromáždění vlastníků na 23.11.2017. Svolání shromáždění a předání podkladů pro shromáždění jednotlivým vlastníkům proběhlo v souladu s platnými stanovami.

### Program:

1. Úvod
2. Zpráva mandátová o účasti na shromáždění
3. Zpráva výboru o hospodaření společenství
  - a. Schválení účetní uzávěrky za rok 2016, zhodnocení
  - b. hospodaření 2017
  - c. Provedené opravy v roce 2017 návrh oprav na rok 2018
  - d. Zpráva o úklidu a personalistika v roce 2017, návrh na rok 2018
  - e. Ostatní (zeleň, webové stránky, zajišťování tepla a teplé vody, apod.)
  - f. Návrh rozpočtu na rok 2018
4. Zpráva správce objektu o činnosti
5. Zhodnocení činnosti výboru za rok 2017
6. Návrh usnesení ze shromáždění a hlasování k přijetí usnesení
7. Diskuse
8. Závěr shromáždění

Ad 1-2) V průběhu shromáždění bylo přítomno 64,47 % vlastníků jednotek (včetně hlasování o stanovách). Všechny přítomné vlastníky uvítal místopředseda Ing. Míka, který program shromáždění zahájil prezentací o správě domu a poděkoval za vysokou účast na shromáždění.

Ad 3a) **Ing. Bauer** seznámil přítomné s roční finanční uzávěrkou za rok 2016 a předpokladem čerpání finančních prostředků v roce 2017.

Finanční plán SVJ je v souladu s odsouhlaseným plánem z minulého shromáždění vlastníků (mimo čerpání na shromážděním odsouhlasenou rekonstrukci výměňkových stanic). Účetnictví zajišťuje nadále SBD Praha dle platných zákonů a předpisů. SVJ má 2 běžné účty u Komerční banky, z čehož druhý účet je spořicí.

### **2016: ÚČETNÍ ZÁVĚRKA – VE ZJEDNODUŠENÉM ROZSAHU (v tis. Kč)**

<b>AKTIVA</b>		<b>PASIVA</b>	
Krátkodobý majetek celkem	11 724	Vlastní zdroje celkem	92
Pohledávky celkem	5 632	Jmění celkem	92
		Výsledek hospodaření celkem	0
<u>Krátkodobý finanční majetek celkem</u>	<u>6 050</u>	Cizí zdroje celkem	11 632
<b>Aktiva celkem</b>	<b>11 724</b>	Dlouhodobé závazky celkem	4 933
		<u>Krátkodobé závazky celkem</u>	<u>6 699</u>
		<b>Pasiva celkem</b>	<b>11 724</b>

## VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY:

Náklady: osobní náklady celkem	755
ostatní náklady celkem	6
daň z příjmu celkem	1
<u>náklady celkem</u>	<u>762</u>
<b>Výsledek hospodaření po zdanění</b>	<b>-4</b>

**Výnosy: ostatní výnosy celkem** 758

### ČERPÁNÍ PLÁNU NÁKLADŮ V ROCE 2017

POLOŽKA	PLÁN 2016 – PŘEDPIS ZÁLOH	ČERPÁNÍ PLÁNU NÁKLADŮ
POJISTNÉ	53 340 Kč	50 204,00 Kč
ODVOZ ODPADU	238 896 Kč	212 544,00 Kč
ÚKLID	360 132 Kč	279 002,00 Kč
EL. ENERGIE SPOL. PROSTOR	161 460 Kč	113 541,11 Kč
SERVIS VÝTAHŮ	166 608 Kč	125 517,36 Kč
PROVOZNÍ NÁKLADY	59 652 Kč	56 580,30 Kč
ODMĚNA VOLENÝM FUNKCION.	420 288 Kč	419 530,00 Kč
<b>CELKEM PLÁN A ČERPÁNÍ</b>	<b>1 460 376 Kč</b>	<b>1 257 218,77 Kč</b>

Rozdíl předpisu a čerpání (úspora)= 203 157,23 Kč

### ROK 2017: PRŮBĚŽNÝ STAV FINANČÍ - ÚDAJE OD 1.1.2017 DO 31.10.2017

Běžný účet č. 1	583 784,94	Kč
Běžný účet č. 2 – spořicí	<u>5 325 403,47</u>	<u>Kč</u>

<b>Běžné účty celkem</b>	<b>5 909 188,41</b>	<b>Kč</b>
Výnosy – úrok ze spoř. účtu	693,00	Kč
Bank. Poplatky	2 195,19	Kč
Rezervní fond	87 576,92	Kč
Dlouhodobá záloha-tvorba, vč. tepla	6 430 414,52	Kč (vč. tepla 113 124,00 Kč)
Dlouhodobá záloha (pouze FO)	6 317 290,52	Kč
Čerpání FO (vč. zápočtu příjmů)	1 297 079,52	Kč
Zůstatek FO k 31.10.2017	<b>5 020 211,00</b>	<b>Kč</b>
Příjem do FO (poj. plnění, pronájem a výdej klíčů)	19 697,56	Kč
Pohledávky za vlastníky k 30.09.2017	3 901,00	Kč
Pohledávka za čl. výboru (záloha hotov. pokladny)	626,00	Kč

### PLÁN NÁKLADŮ A ČERPÁNÍ

Položka	Plán 2017- Kč	Náklady 1.-10.2017- Kč	Oček. náklady rok 2017-Kč
Odvoz odpadu	238 896	106 272,00	212 544,00
Úklid	360 132	210 511,00	300 000,00
Servis výtahu	166 608	91 718,70	122 292,00
El. energie spol. prostor	161 460	111 281,91	111 281,91
Provozní náklady	59 652	35 201,68	59 000,00
Pojistné objektu	<b>53 340</b>	50 203,00	50 203,00
Odměna vol. funkcionářům	420 288	136 200,00	420 000,00
<b>Celkem</b>	<b>1 460 376</b>	<b>741 288,29</b>	<b>1 275 320,91</b>

Tvorba dlouhodobé zálohy na opravy a investice dosáhne k 31.12.2017 částky 6 616 695 Kč, takže po odečtení dosavadního čerpání 1 297 080 Kč zůstane k dispozici **5 319 615 Kč**.

## NÁKLADY NA ENERGIE

ENERGIE	NÁKLADY 2016 - Kč	NÁKLADY 1.-9. 2017 - Kč	% PODÍL 2016
TEPLO	1 972 192,76	1 494 502,55	75,8
OHŘEV VODY	1 006 657,51	880 914,41	87,5
VODNÉ, STOČNÉ	775 480,00	1 189 440,00*	(záloha voda celkem)*
VODA NA OHŘEV	397 986,00		
<b>CELKEM</b>	<b>4 152 316,27</b>		

\*odečet vody se provádí na konci roku a vyúčtování za minulé období začátkem roku následujícího

Ad 3b) Ing. Míka informoval o provedených opravách v roce 2017 a předložil návrh na plánované akce v roce 2018:

### PRŮBĚŽNĚ PROVÁDĚNÉ OPRAVY

- Údržba rozvodů vody a kanalizace  
Aktuální stav ventilů na stoupacích potrubích v TP pravidelně kontroluje pan Pumr. Na základě jeho zjištění se objednávají opravy poškozených nebo špatně ovladatelných uzavíracích ventilů. Případné poruchy na stoupačkách, zajišťujeme u firmy Voluta. Pokud je poškození havarijní, oprava se zajišťuje přes firmu Global assistance.
- Opravy rozvodů topení a výměna termoregulačních ventilů  
Tyto opravy a výměny ventilů objednáváme opět na základě ohlášení uživatelů bytů u firmy Voluta.
- Opravy elektroinstalace  
Průběžně probíhají nahlášené opravy elektroinstalace, vedení domovních telefonů, včetně dálkového otevírání vstupních dveří. Většinou se jedná se o výměnu schodišťových a vstupních čidel, výměnu zvonkových tlačítek, hlasových jednotek atd.  
Opravy průběžně zajišťuje firma Krátký.  
Informace o poruchách je nevhodnější vhodit do schránky panu Pumrovi vchod 643 nebo přímo panu Krátkému vchod 641.
- Opravy výtahů  
Opravy výtahů jsou prováděny průběžně na základě nahlášených poruch nebo závad zjištěných při pravidelných revizích.  
Poruchy výtahů nahlaste prosím panu Pumrovi nebo domovním důvěrníkům.
- Opravy zámků a seřizování vchodových dveří  
Opravy zámků zajišťuje a o správnou funkci samozavíračů se stará pan Pumr.  
Letos byla rozbitá skla u vstupních dveří vchodu 643 a bylo poškozené sklo okna na chodbě vchodu 636 . U několika dveří byla nutné provést výměnu zámkových tyčí. To prováděla odborná firma Primont.
- Klíče pro vchodové dveře  
Zámky a klíče jsou dodávkou firmy Kaltmayer. Podle oznámení firmy Kaltmayer nám už skončila původní licence na zabezpečení nelegálního kopírování originálních klíčů. V několika prodejnách klíčů jsme ověřili, že náhradní klíče od firmy Kaltmayer nevyrábějí. Proto zatím nenavrhujeme změnu zamykání vstupních dveří. (např. instalaci elektronických čipů).
- Periodické každoroční revize

V průběhu roku byly provedeny periodické revizní prohlídky a to:

- o revize plynu a to jak rozvodů ve stoupačkách tak v bytech až ke spotřebičům
- o preventivní požární kontrola, včetně kontroly hasících přístrojů
- o průběžné revize výtahů
- o Inspekční prohlídka výtahů prováděná v cyklu po 3 letech
- Výměna stoupacích potrubí SUV a TUV  
Provedeno dle předpokladů na základě odsouhlaseného rozsahu na shromáždění vlastníků jednotek v 11.2016
- Úpravy v kabinách výtahů

Výměna osvětlení v kabinách výtahů, místo klasických zářivek byly osazeny trubice s technologií LED, dále výměna dorozumívacích zařízení v kabinách výtahu a instalace GSM brány

- Instalace ochranné stříšky nad vchodem č. 633  
V současné době je provedena stříška nad vchodem 633 na jižní fasádě. Ještě jsou objednány stříšky na severní fasádě nad šesti vchody
- Doplnění příjmu pozemního signálu  
Výbor zvažoval nabídku rozšíření možnosti příjmu o DVBT2. Po podrobném prověření zatím žádný přínos, bude řešeno v budoucnosti

## **ČERPÁNÍ Z FONDU OPRAV ZA ROK 2017**

### **ROK 2016: Průběžný stav financí - do 31. 10. 2017**

- Výměna stoupaček teplé a studené vody	969 394 Kč
- Opravy výtahů Schindler	14 824 Kč
- Vodoinstalační práce fy. Voluma + Global assistance	9137 Kč
- Elektroinstalační práce (Krátký)	10 097 Kč
- Údržba domu (oprava fasády)	4 628 Kč
- Desinfekce, deratizace a postřik hmyzu	18 912 Kč
- Oprava vchodových dveří a oken společných prostor	26 342 Kč
- Revize plyn, výtah, protipožární + inspekční revize výtahu	87 678 Kč
- MZS, technik objektu	51 580 Kč

#### Různé neočekávané

- Odchyt holubů	12 100 Kč
- Stříšky nad vchody	17 020 Kč
- Dodatečné domovní klíče a úprava vložek	5 614 Kč
- Výtahy změna osvětlení, technologie LED	34 969 Kč
- výtahy osazení GSM, dorozumívacího zařízení	55 023 Kč

## **PLÁNOVANÉ AKCE V ROCE 2018**

### **1. Výměna ležatých rozvodů SUV a TV v technickém podlaží**

V letošním roce došlo k havárii potrubí teplé vody technickém podlaží. Je třeba zabezpečit stabilitu systému. Navrhujeme, aby zakázku provedla firma Voluma, která provedla výměnu stoupacích potrubí, které je na ležaté rozvody napojené. Technické řešení a postup výměny a rozsah zakázky budeme s realizační firmou řešit.

**Předpokládané náklady 990 000,- Kč**

### **2. Čištění a dezinfekce potrubí VZT**

Potrubí nebylo čištěné od jeho osazení. Z hygienických důvodů vhodné vyčistit.

**Předpokládané náklady 190 000 Kč**

### **3. Výměna dorozumívacích zařízení v kabinách výtahů**

Budeme pokračovat ve výměně zastaralého spojení s dispečinkem firmy Schindler

**Předpokládané náklady 96 285 Kč**

Ing. Butovič informoval o uzavření smlouvy na pronájem společných prostor (pokračování původní smlouvy se společností CETIN).

### **4. Změna zajišťování tepla a výroby teplé vody**

Oslovili jsme ve 4 kolech celkem 37 projektových organizací (které na svých webových stránkách mají uvedeno, že se zabývají problematikou projektování výměňkových stanic). Podařilo se nám získat pouze 1 nabídku na zpracování dokumentace (již v rámci prvního kola). Vzhledem ke skutečnosti, že se jedná o

nabídku zaměstnavatele předsedy SVJ, dohodli jsme se ve výboru, že ji nebudeme považovat za směrodatnou.

Aktualizace stavu v roce 2017:

- Technologie výměňkových stanic je majetkem HMP (není majetkem PT a.s.)
- Predikovaná úspora je vázaná na změnu tarifu – lze ji dosáhnout i bez rekonstrukce výměňkových stanic
- S ohledem na změny v otopné soustavě nutno provést její optimalizaci
- Výkonový tarif umožňuje roční úsporu ve výši cca 75 – 100.000,- Kč

Z těchto důvodů Výbor SVJ navrhuje:

- Zatím nerekonstruovat výměňkové stanice
- Jednat s HMP a odkoupit technologii výměňkových stanic
- Objednat projekt regulace otopné soustavy
- Provést regulaci otopné soustavy
- Přejít na výkonový tarif PT a.s. (doba „hájení“ 1 rok)
- Dále prověřovat možnost následného přechodu na tarif při vlastnictví a vlastní správě výměňkové stanice

### Opravy navrhované pro rok 2018 – sumarizace

- Údržba domu	80 000 Kč
- Opravy vodoinstalace a topení	30 000 Kč
- Opravy výtahů	25 000 Kč
- Opravy elektroinstalace	25 000 Kč
- Opravy vstupních dveří a oken na chodbách	25 000 Kč
- Deratizace	25 000 Kč
- Revize plyn, protipožární	15 000 Kč
- MZS – technik domu	70 000 Kč
- Různé, neočekávané	100 000 Kč
- Výměna ležatých rozvodů v tech. podlaží	990 000 Kč
- Optimalizace otopného systému, odkoupení technologie výměňkových stanic	500 000 Kč
- Čištění a desinfekce potrubí VZT	190 000 Kč
- <u>Dokončení instalace GSM v kabinách výtahu</u>	<u>96 285 Kč</u>
<b>Celkové předpokládané náklady</b>	<b>2 171 285 Kč</b>

Ad 3d) Ing. Horáková informovala o úklidu a personalistice, zdůraznila zejména problematiku:

- úklidu – stejní pracovníci, prováděna pravidelná kontrola
- nepořádku na chodbách, které jsou z legislativního hlediska veřejnými prostory. Zejména z požárního hlediska je tyto nutné zachovávat zcela průchozí a neumisťovat zde skříně, botníky, květiny, apod. Toto potvrzuje i zpráva revizního technika v oblasti požární bezpečnosti, který nám každoročně vytýká přítomnost nábytku apod. v únikových prostorech. Vyzvala přítomné, aby zjednali nápravu.
- deratizace provedené v roce 2017
- odchyt holubů v zimním období, v zimě 2016 odchyceno celkem 76 holubů (SVJ pro zvýšení efektu samo na své náklady zajistí 1 klec – předpoklad 12.000,-Kč). Pozitivní projev v menším znečišťování zejména společných lodžii.
- velkoobjemových kontejnerů – jejich umístění v okolí domu je průběžně vyvěšováno na nástěnkách ve všech vchodech
- technika objektu – p. Pumr, poděkováno za jeho vzornou práci.

Ad 3e) **Ing. Butovič** zmínil:

- provedenou úpravu zeleně v okolí domu. I pro další období bude výbor SVJ spolupracovat s MČ Praha 9 (snaha o zlepšení údržby zeleně). Poděkoval všem vlastníkům, kteří se o zezeň nezištně starají. Vyzval přítomné o zaslání námětů na další úpravy.
- Problematiku pozemku č. p 1223/1 k.ú. Prosek (areál ABF). V současné době objekty nabízeny k pronájmu. Dle vyjádření OV ÚMČ Praha 9 již o pozemek projeví zájem několik developerů. Dle územního plánu umožněna výstavba objektu o parametrech jako v ulici Jablonecká. Výbor SBJ bude pravidelně zjišťovat, zda v této věci nezačalo územní řízení a přihlásí se jako účastník hájící zájmy obyvatel domu.

Ad 3e) **Ing. Radotínský** informoval o:

- webových stránkách – jsou plně funkční a jsou pravidelně aktualizovány. Stránky se těší stále oblíbenosti. V kalendářním roce 2017 zaznamenaly více než 11000 (loni 3700) návštěv, z toho téměř 10000 (loni 3000) unikátních a bylo přeneseno zhruba 1,2 GB.

Ad 4) Zástupce SBD **Mgr. Kříšťová** přednesla zprávu správce objektu SBD Praha o činnosti, finančním hospodaření a stavu finančních prostředků každého vlastníka za rok 2016. Ve zprávě shrnula všechny podstatné skutečnosti spojené se správou domu. Zpráva SBD bude umístěna na webové stránky.

**Ing. Butovič** poděkoval zástupcům SBD za dobrou spolupráci v roce 2017.

Ad 5) Předseda **Ing. Butovič** zhodnotil činnost výboru v uplynulém období. Dle jeho názoru výbor během celého roku pracoval dobře a podařilo se hlavní úkoly stanovené Společenstvím na toto období úspěšně dokončit.

Ad 6) Předseda **Ing. Butovič** postupně přednesl Návrh usnesení ze shromáždění vlastníků (viz příloha) a řídil hlasování o jednotlivých bodech.

## **VÝSLEDKY HLASOVÁNÍ:**

### **1. Schválení účetní závěrky za rok 2016 a návrh na rozdělení výsledku hospodaření za rok 2016**

Shromáždění schvaluje účetní závěrku za rok 2016

Shromáždění schvaluje rozdělení výsledku hospodaření za rok 2016 v celkové výši ztráta -3,945,63 Kč následovně:

Shromáždění vlastníků zmocňuje statutární orgán společenství vypořádat ztrátu – 3.945,63 Kč s Rezervním fondem.

*Výsledek hlasování: ze všech vlastníků 61,42% pro, 0% proti, 0% se zdrželo (100% zúčastněných)*

**Schváleno**

### **2. Návrh na úpravu výše krátkodobých záloh**

Krátkodobé zálohy na rok 2018 se nebudou upravovat.

*Výsledek hlasování: ze všech vlastníků 61,42% pro, 0% proti, 0% se zdrželo (100% zúčastněných)*

**Schváleno**

### **3. Návrh na úpravu výše dlouhodobých záloh**

Dlouhodobá záloha na rok 2018 se nebude upravovat.

*Výsledek hlasování: ze všech vlastníků 61,42% pro, 0% proti, 0% se zdrželo (100% zúčastněných)*

**Schváleno**

#### 4. 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.

*Výsledek hlasování: ze všech vlastníků 61,42% pro, 0% proti, 0% se zdrželo (100% zúčastněných)*

**Schváleno**

#### 5. Návrh plánu nákladů pro rok 2017

Plán nákladů pro rok 2017 se nebude upravovat, vyjma plánovaných nákladů na rekonstrukce výměňkových stanic ve výši 3,0 mil. Kč, které nebudou v roce 2017 čerpány.

*Výsledek hlasování: ze všech vlastníků 61,42% pro, 0% proti, 0% se zdrželo (100% zúčastněných)*

**Schváleno**

#### 6. Zpráva správce objektu

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

*Výsledek hlasování: ze všech vlastníků 61,42% pro, 0% proti, 0% se zdrželo (100% zúčastněných)*

**Schváleno**

#### 7. Plán rekonstrukcí a oprav v roce 2018

Shromáždění schvaluje následující plán rekonstrukcí a oprav:

- Údržba domu	80 000 Kč
- Opravy vodoinstalace a topení	30 000 Kč
- Opravy výtahů	25 000 Kč
- Opravy elektroinstalace	25 000 Kč
- Opravy vstupních dveří a oken na chodbách	25 000 Kč
- Deratizace	25 000 Kč
- Revize plyn, protipožární	15 000 Kč
- MZS – technik domu	70 000 Kč
- Různé, neočekávané	100 000 Kč
- Výměna ležatých rozvodů v tech. podlaží	990 000 Kč
- Optimalizace otopného systému, odkoupení technologie výměňkových stanic	500 000 Kč
- Čištění a desinfekce potrubí VZT	190 000 Kč
- <u>Dokončení instalace GSM v kabinách výtahu</u>	<u>96 285 Kč</u>
<b>Celkové předpokládané náklady</b>	<b>2 171 285 Kč</b>

*Výsledek hlasování: ze všech vlastníků 60,84% pro, 0% proti, 0,58% se zdrželo (99,05% zúčastněných)*

**Schváleno**

Zapsal Ing. Alexandr Butovič, Ph.D.

V Praze dne 17.12.2017

Přílohy:

1. Usnesení shromáždění vlastníků konaného 23.11.2017
2. Prezenční listina účastníků shromáždění
3. Hlasovací protokol