



**Společenství vlastníků objektu bydlení Zahradníčkova 1220**  
 Adresa: Zahradníčkova 1220/20c, 150 00 Praha 5  
 Správce objektu: 774322233, 272732844 • e-mail: [info@yvex.cz](mailto:info@yvex.cz) • IČ 264 65 400  
 Webové stránky SVJ: <http://svjzahradnickova1220.webnode.cz>

**Podklady k navrženému programu shromáždění Vlastníků objektu bydlení  
 č. p. Zahradníčkova 1220  
 dne 25. května 2016 v Kulturním centru Poštovka, Zahradníčkova 118/2, Praha 5  
 v 18,00 hod.**

**K bodu 3: Schválení změny stanov a domovního řádu**

Oba dokumenty vycházejí z nového občanského zákoníku (NOZ) č. 92/2012 Sb., který v úvodní části zmiňuje nová obecná ustanovení o právnických osobách, a ve 23 paragrafech upravuje problematiku společenství (založení společenství vlastníků, orgány společenství, práva a povinnosti vlastníka jednotky atd.). Dalším pramenem právní úpravy je nařízení vlády č. 366/2013 Sb., které upravuje způsob výpočtu podlahové plochy bytu v jednotce, vymezuje části nemovité věci, které jsou společné, a uvádí podrobnosti o činnostech týkajících se správy domu a pozemku. Dále vyhl. 269/2015 Sb., jejímž obsahem jsou změny v pravidlech pro rozúčtování nákladů na teplo a teplou vodu; předpis č. 67/2013 Sb. upravuje otázky související s poskytováním plnění spojených s užíváním bytů. Oba předkládané dokumenty navazují na původní stanov, schválené shromážděním 11.6. 2014 a na pravidla bydlení vlastníků schválená shromážděním dne 20. 10. 1999. **V návrhu změny stanov proti stávajícím stanovám jsou tyto změny:** Čl. XI, odst. 1 -3 upraveno spoluvlastnictví jednotky, Čl. XV – upraveno nově možné rozhodnutí mimo zasedání shromáždění, Čl. XIV, odst. 3 – uveřejnění pozvánky i na internetových stránkách SVJ, Čl. XVI, odst. 3 – funkční období členů jsou tři roky oproti dvěma dosud (a dle aktuální právní úpravy možným až 5 letům). NOZ se již o dozorčích radách ani podobných kontrolních orgánech nezmiňuje. Ovšem SVJ se nekladou meze při zřizování (dobrovolných) fakultativních orgánů, za podmínky, že těmto orgánům nebude svěřena působnost vyhrazená statutárnímu orgánu. Výbor začlenil do stanov Čl. XVII – návrh na zřízení kontrolní komise, protože je přesvědčen, že její činnost má své opodstatnění.

**►► Návrh na usnesení k bodu 3: hlasování č. 1**  
 Shromáždění schvaluje změnu stanov a domovní řád

**K bodu 4: Zpráva o činnosti výboru SVJ v období od 11. 6. 2015 do 25. 5. 2016**

Výbor v uvedeném období pracoval ve složení: MUDr. Jan Veverka, CSc., Ing. arch. Zdenka Havelková a Monika Muzic.

Výbor se sešel celkem na sedmi schůzích, ze kterých byly pořizeny zápisy a zveřejněny na webových stránkách. Mimo schůze často řešil aktuální problémy spojené se správou domu, údržbou objektů a pozemku.

- Výbor, na základě jednání minulého shromáždění (bod. 8), jednal s Krajským pracovištěm Státního fondu životního prostředí o možnosti **využití programu Nová zelená úsporám** k výměně skel oken vnějšího pláště budov za účelem dosažení snížení energetické náročnosti našich objektů. Obdrželi jsme zprávu, že výměna pouze skel oken je možná jen u památkově chráněných budov. V případě, že bychom měnili okna včetně rámců, museli bychom dosáhnout alespoň 20 % - 25 % úspory ze současné energetické náročnosti objektu. I když okna v plášti budov mají plochu 1 163,61 m<sup>2</sup> a jejich měrná ztráta prostupem tepla je 1 393,3 [W/K], dle současného energetického štítku hodnocena kategorií C – tedy úsporná, je na základě odborného posouzení velmi nepravděpodobné, že bychom požadovaných hodnot dosáhli. Cena skel a kompletního servisu (radiometrické měření, zaměření skel, vysklení a osazení dvojsklem, likvidace skla, dopravní servis) by se pohybovala cca od 4 306 000,00 Kč (dvojskla). Maximální podpora z výše uvedeného programu na m<sup>2</sup> celého okna (rám, sklo) je 1 250,00 Kč.
- Výbor domlouval se zhotoviteli vhodné termíny a realizaci zakázek, odsouhlasených shromážděním a financovaných z FO. Většina z nich byla úspěšně dokončena. Problém nastal u zhotovitele výměny

garážových vrat, který v konečné fázi jednání přiznal, že není schopen splnit námi stanovené technické parametry podstatných komponentů zadaného díla, takže od smlouvy odstoupil.

- Výbor se několikrát zúčastnil jednání s dalšími zhotoviteli v rámci plánu investic hrazených FO na tento rok.
- Výbor řešil také tři havarijní situace ve dvou bytových jednotkách a odstranění škod vlivem požáru plastových kontejnerů.
- Předseda výboru jednal opakovaně s PČR-MO, Odborem obecné kriminality a také s Obvodním soudem pro Prahu 5 ve věci trestného stíhání Jakuba Jiráska, obviněného ze spáchání přečinu poškození cizí věci (požárem poškozená zídka a prostor pro kontejnery). Ze strany SVJ byl u hlavního líčení uplatněn finanční nárok na náhradu škody. Oslovil též ČPP pojišťovnu a dodal veškeré materiály potřebné pro pojistné plnění, které bylo SVJ dne 2. 12. 2015 vyplaceno.
- Výbor uzavřel s advokátem Mgr. Vladimírem Hyským Smlouvu o poskytování právních služeb v oblasti vedení právní agendy společenství vlastníků. Smlouva je uzavřena jako rámcová (bez jakékoli mandatorní platby) a na dobu neurčitou. V součinnosti s touto advokátní kanceláří byl připraven návrh změny stanov Společenství tak, aby měly formu veřejné listiny a odpovídaly znění občanského zákoníku 89/2012 Sb. V intencích návrhu stanov byl doplněn i stávající „Domovní řád“.
- Výbor se podílel na předání elektronických čipů k otevírání vstupních dveří do objektů A, B, C a poskytl možnost dokoupení dalších pro rodinné příslušníky, kteří nejsou majiteli užívané jednotky; je vedena evidence čipů.
- Uskutečnilo se též jednání s oddělením účetní evidence správce objektu a představitelem výboru, a to ve věci pololetních a celoročních kontrol nákladových faktur, stav zálohových plateb, saldokonta vlastníků a projednával také s jednatelem správce postup při realizaci oprav.
- Předseda výboru jednal též s pověřeným pracovníkem správce o rozúčtování nákladů na vytápění a na přípravu teplé vody pro objekty bydlení, a to ve smyslu vyhlášky 269/2015 Sb., která vešla v platnost od 1. 1. 2016.
- Členové výboru se opakovaně zúčastnili jednání s vlastníky jednotek, aby společně řešili různé problémy v jednotkách a neodkladné havarijní stavy.

#### **Přehled prací vykonaných ve spolupráci se správcem objektu za minulé období:**

- Uskutečnila se pravidelně plánovaná deratizace ve všech společných prostorách objektů a v jejich bezprostředním okolí, včetně prostoru kolem kontejnerů na smíšený odpad.
- Podle platné úmluvy se realizovaly úklidy chodeb, vestibulů a mytí oken. Též byla podle harmonogramu myta garážová stání, pokud vlastníci umožnili do nich přístup. Čtyřikrát se také provedlo promazání garážových roletových vrat. Opět musely být opravovány zámky hlavních vstupních dveří a tlačítek zvonků.
- Uskutečnily se pravidelné prohlídky, měření a seřízení TV přijímače.
- Průběžně probíhala úprava zeleně a úklid prostranství kolem domů a byly odstraněny graffiti z omítek.

Výbor je připraven v diskusi podat podrobnější informace k uvedeným bodům.

#### **►► Návrh na usnesení k bodu 4:**

Shromáždění bere na vědomí zprávu výboru SVJ a DR o činnosti.

#### **K bodu 5: Zpráva o hospodaření SVJ a vyúčtování záloh na média a služby v r. 2015**

Tab. 1 Zůstatky - bankovních účty, pokladna a FO

Účty a pokladna	Stav k 31. 12. 2015 Kč
<b>Běžný účet</b> 1016436073/6100	1 937 466,46
<b>Spořicí účet</b> 101 643 6057/6100	1 849 024,62
Pokladna	6 113,00
<b>Stav účtu FO</b>	<b>3 188 963,00</b>

Tab. 2 Náklady podle vyúčtování za rok 2015 a plán záloh na rok 2016

	Zálohy 1-12/2015 Kč	Náklady 2015 Kč	Rozdíl Kč	Předpoklad nákladů 2016 Kč	Předpoklad měsíčních nákladů 2016 Kč
A/vodné, stočné	406 200,00	380 856,00	25 344,00	417 722,00	34 810,00
D/elektr. energie	201 348,00	185 137,00	16 211,00	169 546,00	14 129,00
E/odpad byty	72 480,00	73 243,00	-763,00	72 480,00	6 040,00
EN/odpad NP	12 912,00	13 015,00	-103,00	13 015,00	1 085,00
J/úklid	197 964,00	199 686,00	-1 722,00	199 686,00	16 641,00
M/teplo+TUV	1 713 264,00	1 241 819,00	471 445,00	1 605 918,00	133 827,00
NFÚ/fond údržby	171 924,00	50 604,57	121 319,43	171 924,00	14 327,00
NSP/správa +účet.	296 208,00	290 690,40	5 517,60	290 690,40	24 224,00
P/pojištění	75 204,00	64 768,00	10 436,00	60 628,00	5 052,00
SV/náklady-SVJ	291 312,00	273 636,83	17 675,17	286 012,00	23 834,00
ÚG/údržba garáží	81 360,00	68 950,50	12 409,50	73 873,00	6 156,00
<b>SLUŽBY CELKEM</b>	<b>3 788 160,00</b>	<b>3 075 383,90</b>	<b>712 776,10</b>	<b>3 595 104,40</b>	<b>299 592,00,00</b>
NFO/fond oprav	860 940,00	291 256,80	569 683,20	860 940,00	71 745,00
<b>C E L K E M</b>	<b>4 649 100,00</b>	<b>3 366 640,70</b>		<b>4 456 044,40</b>	<b>371 337,00</b>

Tabulka 2 ukazuje, že **předepsané zálohy** za období 1 – 12/2015 **nepřevýšily skutečné náklady**, a snížily se i celkové náklady proti r. 2014. Celkem **příznivá situace je v cenových relacích** jednotlivých komodit; výrazný pokles nastal u spotřeby tepla a teplé vody a fondu údržby. Z uvedeného plyne, že **zálohy na služby se nebudou v následném období navyšovat plošně**, zvýšené budou pouze těm vlastníkům, kteří mají ve vyúčtování za rok 2015 nedoplatek na vodném/stočném, teple a teplé vodě. Každý z vlastníků, který má za to, že jeho stanovená záloha nadměrně převyšuje reálnou výši nákladů, může individuálně u správce objektu požádat o její snížení.

►► **Návrh usnesení k bodu č. 5: hlasování č. 2**

Shromáždění schvaluje zprávu o hospodaření SVJ za rok 2015.

### **K bodu 6: Informace o opravách realizovaných v roce 2015**

Tab. 3 Přehled provedených oprav hrazených z FO v roce 2015

Číslo akce	Popis opravy	Cena Kč
<b>A01/15 PO</b> Fa 15017	Výměna nepřímo ohřívaného zásobníku teplé vody, kotelna C	114 414,00
<b>A02/15 PO</b> Fa 15040, 37	Bezklíčové otevírání hlav. dveří A,B,C pomocí elektron. čipů, Instalace samozamykacích zámků	60 001,00
<b>A03/15 PO</b> Fa 150039,54	Instalace automatických osvětlovacích prvků ve vstupních vestibulech A,B,C a před vchody do garáží, oprava a výměna osvětlovacích těles v garážích	62 881,00
<b>A05/15 PO</b> Fa 15042	<i>Pro nemoc zhotovitele akce přesunuta do r. 2015</i> Instalace komunikátoru do kamer .systému, SIM karta	9 890,00
<b>A06/15 PO</b> Fa 62,02,03	Dokončení instalace kulových uzávěrů SV,TUV, v nepřístupných bytech (2014) a rozdělovačů topných nákladů (RTN Doprimo III)	8 987,00
<b>A04/15 HS</b> Fa 15048	Vnitřní úpravy v bytové jednotce 18 B kolem dilatační spáry, jejíž kovové těleso prochází vodorovnými a svislými nosnými konstrukcemi a částečně obvodovou stěnou.	35 242,90 -3 987,00*
<b>A07/15 HS</b> Fa 15069	Oprava izolace terasy bytu 87 B, zatékání do bytu 71 B,	2 827,90
<b>A08/15 HS</b> Fa 150495 324	Odstranění škod následkem požáru ve stanovišti kontejnerů na smíšený odpad	6 324,00 -5 324,00**
<b>CELKEM</b>		<b>291 256,80</b>

A – číslo akce, PO - plán oprav HS - havarijný stav Fa - č. faktury v účetní knize

\* částka hrazena majitelem bytu \*\* částka hrazená pojišťovnou

► ► **Návrh usnesení k bodu 6:**

Shromáždění bere na vědomí zprávu o realizovaných opravách v r. 2015

**K bodu 7: Plán oprav v roce 2016**

**Tab. 4 Plán oprav hrazených z FO v roce 2016**

Popis opravy - investice	Předběžná kalkulace Kč
<p><b>Výměna garážových vrat v objektech C a A</b>  <b>Sekční vrata Hörmann SPU</b> - Dva kusy 2450 x 2150 mm            Jeden kus 2300 x 2500 mm,            Pohon, tři kusy WA 300 S4 včet.ovládání, typ 360,            Bezpečnostní fotobuňky, hlídání spodní hrany vrat,            Bezpečnostní maják.            Nouzové odblokování zevnitř, platinová úprava majáku            Ocelová konstrukce pro vrata, povrch. úprava zinek a RAL, hnědá            Demontáž, začištění obvodu rámu, likvidace stávajících vrat, inženýr,            Montáž, doprava, permanentní servis, záruka pět let            Zaslepovací lamely RAL, hnědá.            Fa Hörmann</p>	361 000,00
<p><b>Instalace automatických osvětlovacích prvků do chodeb v objektech bydlení</b>            Kompletní výměna osvětlovacích těles, odpojení tlačítek, zaslepení a odpojení SA v rozvaděči.            Materiál : 46 automatických světelných těles            46 LED žárovek            75 záslepek            Demontáž stávajícího osvětlení a montáž nového, likvidace, doprava, seřízení intervalu svícení, inženýr. Záruka dva roky, 10% sleva na materiál.            Fa Hirnšál</p>	78 000,00
<p><b>Bezklíčové otevírání vstupních dveří do garáží v 1. PP a 1. NP pomocí elektronických čipů a samozamykacích zámků</b>            1.Hybridní autonomní přístupová čtečka s RFID a podsvícenou kódovou klávesnicí,čtení bezkontaktních karet a klíčenek (EM,125kHz, Master přidávací a odebírací karty v balení), čtecí vzdálenost do 5cm,kapacita 2000 uživatelů, LED a piezo indikace stavů, 1x NO / NC relé zámku (max2A/12VDC), IP65, venkovní provedení -20° C až +60 ° C, povrchová montáž, antivandal kovové provedení, rozměry 82x128x28mm            Kabelové trasy, příprava pro zámek, lištování, ZDROJ12V Napájecí zdroj 12Vss/1A,vedlejší přímé náklady spojené s realizací zakázky, drobný montážní a instalační materiál, montáž doprava, inženýr            2. Samozamykací elektrický zámek BERA 6 kusů, záruka 3 roky servis 24 h            Kování, svorníky, usměrňovač proudu a jeho zapojení elektrokabel, 40 m,přechodky            Protiskus zámku 6 kusů, demontáž stávajících zámků montáž nových, doprava a ost. režie            Fa Fiedler, fa Hrdlička</p>	162 000,00
<p><b>Instalovat třístupňové vstupní čistící zóny pomocí vnějších a vnitřních rohoží</b> a zabránit tak zanesení nečistot, vlhkosti, snížit také počet vnesených patogenních zárodků a zvýšit tak hygienickou čistotu budov            Fa Supellex</p>	59 000,00
<p><b>Oprava dlažby a výměna odtokového žlabu u vjezdu do garáže 1. NP C</b>            Fa Yvex</p>	15 000,00
<p><b>Svary spojit kovové rošty (vadné vyměnit) nad Anglickým dvorkem kolem objektů domu</b> Fa Yvex</p>	30 000,00
<p><b>Rozšířit programovou nabídku na TV přijímači</b> Fa Pergler</p>	3 000,00
<p><b>Kamerový systém, přenos obrazu k dokumentaci</b> Fa Jansa</p>	7 300,00
<p><b>Celkem + -</b></p>	715 300,00

► ► **Návrh usnesení k bodu 7: hlasování č. 3**

Shromáždění schvaluje plán oprav hrazených z FO na rok 2016

## **K bodu 8 a 9: volba člena výboru a členů kontrolní komise**

Koncem června končí mandát čence výboru paní Monice Muziác. Jmenovaná, v případě, že bude shromážděním navržena a získá potřebný počet hlasů, je ochotna v dosavadní funkci člena výboru pokračovat. Mandát končí též členům dosavadní DR; bude ustavena KK a voleni tři její členové.

### **►► Návrh na usnesení k bodu 8 a 9: hlasování č. 4, 5**

Shromáždění potřebným počtem hlasů zvolilo člena výboru.

Shromáždění ustavuje kontrolní komisi a zvolilo potřebným počtem hlasů členy KK

## **K bodu 10: Rozúčtování nákladů na vytápění a společnou přípravu teplé vody**

Nová vyhláška 269/2015 Sb. o rozúčtování nákladů na T+TUV uvádí tři změny proti dosavadnímu stavu:

1. **Základní složka nákladů** (rozdělena podle poměru velikosti započitatelné podlahové plochy bytu) na vytápění v zúčtovací jednotce **nyní činí 30 % až 50 %, a zbytek nákladů tvoří spotřební složka** (stanovena na základě odečtu měřidel). Doposud byla složka nákladů 40 % - 50 %. Správce objektu a, podle svých zkušeností i ISTA ČR, s.r.o., která má při měření hodnot možnost porovnat výhody pro úsporné topení (též podle energetického štítku budov) **doporučují ponechat rozdělení nákladů tak jako dosud tedy složka základní 40 % a složka spotřební 60 %**. Složka 30 % se doporučuje u nových dokonale zateplených staveb (energetická náročnost A, B). Pokud tomu tak není, nastane situace, kdy vzniknou velké rozdíly v platbách mezi odběrateli velkého a malého odběru tepla a teplé vody.

2. **Rozdíly v nákladech na vytápění připadající na 1m<sup>2</sup>** započitatelné podlahové plochy nesmí překročit u příjemců služeb hodnotu o 20 % nižší a o 100 % vyšší než je průměr zúčtovací jednotky v daném zúčtovacím období. Doposud byla spodní i horní hranice 40 %. Pokud se posunou procentuální hranice směrem k nižším nebo vyšším hodnotám, bude to znamenat, že ti, co topí málo, zaplatí víc než dosud a ti, co topí hodně, zaplatí také víc než dosud.

3. **Neumožní-li příjemce služeb instalaci vodoměrů, měřičů tepla**, může mu být spotřeba u vody i tepla navýšena o 200 % oproti průměru měřených bytů. Doposud bylo navýšení u tepla jen 60 %, u vody 200 %.

### **►► Návrh na usnesení k bodu 10: hlasování č. 6**

Shromáždění rozhodlo, že rozúčtování tepla a teplé vody bude v poměru 40 % (složka základní) a 60 % (složka spotřební).

## **K bodu 11: Informace o nedoplatcích a jejich vymáhání**

V tabulce vypracované podle kompletní analýzy saldokonta ke dni 31. 3. 2016 jsou uvedeni vlastníci, u nichž dlužná částka překročila sumu deset tisíc Kč.

Splatnost případných nedoplatků je nejpozději do tří měsíců ode dne doručení vyúčtování příjemci služeb.

**Tab. 5. Přehled nedoplatků stanovených záloh a příspěvků na správu a údržbu domu a pozemku \***

Bytová Jednotka	Jméno vlastníka	Dlužná částka Kč	Poznámka
24A	MI Tradeing	49 131,84	v zahraničí, bez kontaktu
30 C 54 B	Chatara-Morse K.	95 791,10	dluh je postupně umořován
49C	Jančíková Kamila	27 853,00	
55B	Pavelka Jindřich	12 428,34	
70B	Gorbunov Vladimír	18 682,00	
80C	Kuba Tomáš	13 671,00	
88B	Bačová Olga	24 941,00	
50 51G	Kubištová Eva	41 190,30	
99G	Kubišta Martin	20 595,00	
<b>CELKEM</b>			

*\*) Údaje uvedené v tabulce 5 mají charakter osobních údajů. Každý vlastník je subjektem údajů i osobou, která v rámci plnění zákonem stanovených oprávnění a povinností přichází u správce nebo provozovatele do styku s osobními údaji, je povinná podle § 15 Zákona č. 101/2000 Sb. zachovávat mlčenlivost. To znamená, že vlastníkům není dovoleno uvedené osobní údaje používat mimo rámec SVJ.*

► ► **Návrh k usnesení k bodu 11:**

Shromáždění bere na vědomí informaci o vymáhání dlužných částek

**K bodu 12: Návrh dozorčí rady na změnu způsobu výplaty odměn výboru (zádržné části odměny do schválení shromážděním)**

Návrh přednese zástupce dozorčí rady na shromáždění.

► ► **Návrh na usnesení k bodu 10: hlasování č. 7**

Shromáždění rozhodlo o způsobu výplaty odměn výboru dle návrhu dozorčí rady.