

**Podklady k navrženému programu shromáždění vlastníků objektu bydlení
č. p. Zahradničkova 1220
dne 31. 5. 2017 v KC Poštovka, Zahradničkova 2, Praha 5 v 18,00 hod.**

K bodu 3: Zpráva o činnosti výboru SVJ a KKv období od 25. 5. 2016 do 31. 5. 2017

Výbor v uvedeném období pracoval ve složení: MUDr. Jan Veverka, CSc. (předseda výboru), Ing. arch. Zdenka Havelková (členka výboru) a Monika Muziic (členka výboru).

Výbor se sešel na pěti schůzích, ze kterých byly pořizeny zápisy a zveřejněny na webových stránkách SVJ. Mimo schůze řešili členové výboru aktuální problémy týkající se technického provozu, se správcem pak údržbu objektů a pozemků, s účetním oddělením včasné platby a saldokonto vlastníků.

- Výbor jako žalobce ukončil spolu s právní službou s konečnou platností kauzu vymáhání dluhu pod spis. zn. 331/2010-174, neboť dlužná částka byla dlužníkem včetně úroků a náhrad nákladů na řízení zaplacená. Na základě této skutečnosti bylo soudní řízení zastaveno, a omezení na jednotkách v katastru nemovitostí tak může být zrušeno.
- Předseda výboru opakovaně jednal s vlastníky, kteří dluží nedoplatky na zálohách vyšší než deset tisíc na služby a do fondu oprav. Povinnost pravidelné zálohové měsíční platby je dána NOZ § 1181, odst. 1, 2 a Stanovami SVJ Zahradničkova 1220 v Čl. X, odst. 3, č. 4, schválené Shromážděním společenství vlastníků dne 25. 5. 2016. Správce vlastníkům předloží v dubnu t. r. vyúčtování záloh na služby a do fondu oprav a zároveň vypracuje pro výbor saldokonto vlastníků (dále viz bod o nedoplatcích).
- Výbor se aktivně podílel na dozoru realizovaných akcích hrazených z FO, příp. FÚ v kontextu s uzavřenými SoD nebo objednávkami. Postupně domlouval se zhotoviteli vhodné termíny a podmínky k realizaci, osobně přebíral dílo a vyhotovil předávací protokol. Také projednával se zhotoviteli cenové nabídky a technické podmínky pro opravy plánované v tomto roce.
- Předseda výboru opakovaně řešil s Odborem obecné kriminality PČR a kontrolním orgánem finančních úřadů existenci podnikatelských subjektů, které mají sídlo a doručovací adresu uvedenou v objektu A (momentálně 17 firem). Policie si vyžádala jméno vlastníka jednotky, kde jsou doručovací adresy zveřejněny.
- Výbor i v tomto období se podílel na předání elektronických čipů a jejich aktivaci k hlavním vchodům a do garážových stání.
- Výbor se zabýval také předloženou zprávou o kontrole provozuschopnosti požárně bezpečnostního zařízení ve smyslu §7 vyhlášky MVČR č. 221/2014 Sb. S kontrolou byl seznámen rovněž správce objektu, který byl výborem pověřen, aby závady ve vyhlášce uvedené byly včas odstraněny.
- Výbor také obdržel protokoly z periodické odborné zkoušky dvou elektrických a jednoho hydraulického výtahu v objektech. Závěr výsledků odborné zkoušky je ten, že všechny tři výtahy jsou provozuschopné s doporučením výměny několika komponent, které jsou po 19letém provozu na hranici své životnosti.
- Předseda výboru jednal s Pražskými službami, a.s. o zadání identifikačního kódu podle vyhl.č.383/2001 Sb, zákona o odpadech č. 185/2001 Sb., pod kterým bude vykazována evidence a roční hlášení o produkci a nakládání s odpady v jednotlivých letech.
- Výbor byl osloven firmou PE3NY, s.r.o., která nabízí připojení našich bytových domů na nově budovanou veřejnou telekomunikační optickou síť. *Připojení kabelu k objektu je zdarma*, právě tak jako rozvod kabelu uvnitř objektů. Kromě připojení k internetu nabízí také přístup ke kabelovým televizím nové generace IPTV, případně připojení pevné telefonní linky (viz bod č. 6).
- Dne 5. 3. t. r. napadli naši kamerovou síť hackeři a svým zásahem ji vyřadili z provozu. Došlo k poškození softwaru a vymazání historie. Bylo nutné zařízení odpojit a zadat opravu technickovi. Při opravě bylo také zesílen bezpečnostní program. Nebyli jsme jediní, kdo byl takto poškozen; ten den bylo vyřazeno z provozu několik desítek dalších subjektů.
- V současné době řeší výbor nadměrnou spotřebu elektrické energie v obou garážích, a to v sekci A (elektroměr 045692). Již v roce 2015 jsme zaznamenali na uvedeném elektroměru zvýšený odběr, který jsme přisuzovali řemeslným opravám v tomto objektu. V roce 2016 však odběr

opětne stoupl až na trojnásobek obvyklé spotřeby v objektech B a C. Spolu se správcem objektu a elektrotechnikem zjišťujeme příčinu tohoto nárůstu.

- Členové výboru se opakovaně zúčastnili jednání s vlastníky při řešení všeobecných i privátních záležitostí.

Přehled akcí vykonaných ve spolupráci se správcem objektu za minulé období:

- Uskutečnily se pravidelné měření a seřízení TV, rozšířila se nabídka programů (kanál 51).
- Jako každoročně, i letos proběhla plánovaná deratizace ve všech společných prostorech objektů.
- Podle platné smlouvy se realizovaly úklidy chodeb, vestibulů a mytí oken; navíc ošetření čistících zón, úprava zeleně, úklid v okolí objektů a odstraňování graffiti z omítky.

►► Návrh na usnesení k bodu 3:

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

K bodu 4: Zpráva o hospodaření SVJ a vyúčtování záloh na média a služby v r. 2016

Tab. 1 Náklady podle vyúčtování za rok 2015 a plán záloh na rok 2016

| Druh nákladu | Zálohy 1-12/2016 Kč | Náklady 2016 Kč | Rozdíl Kč | Předpoklad nákladů 2017 Kč | Předpoklad měsíčních nákladů 2017 Kč |
|--------------------------|---------------------------|---------------------|-------------------|----------------------------------|---|
| A/vodné, stočné | 402 479,00 | 430 729,00 | -28 250,00 | 440 265,00 | 36 689,00 |
| D/elektr. energie | 201 348,00 | 193 723,00 | 7 625,00 | 193 723,00 | 16 144,00 |
| E/odpad byty | 72 480,00 | 72 036,00 | 444,00 | 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 | 1 702 612,00 | 1 440 578,00 | 262 034,00 | 1 499 833,00 | 124 986,00 |
| NFÚ/fond údržby | 171 924,00 | 65 365,14 | 106 558,86 | 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 | 66 048,00 | 9 156,00 | 60 646,00 | 5 054,00 |
| PA/park, zeleň | 48 000,00 | 46 464,00 | 1 536,00 | 46 464,00 | 3 872,00 |
| STZ/servis TZ | 219 984,00 | 189 728,60 | 30 255,40 | 190 000,00 | 15 833,00 |
| SV/náklady-SVJ | 291 312,00 | 276 967,77 | 14 344,23 | 292 648,00 | 24 387,00 |
| ÚG/údržba garáží | 81 360,00 | 77 756,00 | 3 604,50 | 77 756,00 | 6 480,00 |
| SLUŽBY CELKEM | 3 773 787,00 | 3 362 786,91 | 411 000,09 | 3 549 130,40 | 295 761,00,00 |
| NFO/fond oprav | 860 940,00 | 866 437,40 | -5 497,40 | 860 940,00 | 71 745,00 |
| C E L K E M | 4 634 727,00 | 4 229 224,31 | | 4 410 070,40 | 387 425,00 |

Tabulka 1 ukazuje, že **předepsané zálohy** za období 1 – 12/2016 **nepřevýšily skutečné náklady**, a snížily se i celkové náklady proti r. 2015. Celkem **příznivá situace je v cenových relacích** jednotlivých komodit; mírný nárůst nastal u spotřeby tepla a teplé vody, u vodného a stočného, snížily se naopak náklady u 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 2016 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.

Tab. 2 Stav bankovních účtů, pokladna a FO

| Účty a pokladna | Stav k 31. 12. 2016 Kč |
|--|---------------------------|
| Běžný účet 1016436073/6100 | 938 953,51 |
| Spořicí účet 101 643 6057/6100 | 2 858 894,87 |
| Pokladna | 16 514,00 |
| Stav účtu FO | 3 224 863,00 |

►► Návrh usnesení k bodu č. 4: ▲ hlasování č. 1

Shromáždění schvaluje zprávu o hospodaření SVJ za rok 2016.

K bodu 5: Informace o opravách realizovaných v roce 2016**Tab. 3 Přehled provedených oprav hrazených z FO v roce 2016**

| Číslo akce | Popis opravy | Cena Kč |
|---------------------------------------|--|-------------------|
| A05/16 PO Fa 16036 16058 | Výměna garážových vrat v objektech C a A, sekční vrata Hörmann 3 ks, pohon 3 ks, ocel. konstrukce, příslušenství, demontáž, montáž, likvidace odpadu | 370 101,00 |
| A02/03/16 PO Fa 16050, 048 | Bezklíčové otevírání vstupních dveří do garáží A,B,C pomocí elektron. čipů, instalace samozamyk. zámků | 165 359,00 |
| A01/16 PO Fa 16049,00 | Instalace automatických osvětlovacích prvků do chodeb v obj. A, B, C (objímky, kryty světél, LED žárovky) | 76 223,00 |
| A06/16PO Fa 16040 | Instalace komunikátoru do kamer. systému, SIM karta Úprava instalace kamer v garážích | 10 890,00 |
| A04/16 PO Fa 60044 | Instalace textilních a gumových čisticích zón u hlavních vstupních vchodů, A, B, C | 67 706,00 |
| A09/16 PO Fa 16065 | Výměna odtokového kanálu před garáží obj. C, oprava dlažby | 21 395,00 |
| A08/16 PO Fa 16075 | Rozšíření dostupnosti programů STA, zesilovač příjmu | 2 898,00 |
| A09/15 HS Fa 16073 | Výměna havarovaného zásobníku teplé vody v obj. B, 1.PP, bojler HRS, obsah 606 l, výk. 1230l/h/60 °C | 120 843,00 |
| A11/16 HS Fa16046, 67 | Oprava úniku plynu u hlav. uzávěru, výměna regulátoru, montáž nového potrubí | 18 052,40 |
| A12/16 HS Fa 150495 324 | Výměna nefunkčního pomocného čerpadla v kotelně obj. B | 2 090,00 |
| A10/16 HS Fa 16064. 068 | Oprava prasklého vodovodního žlabu a svodu, oprava uvolněné a odpadlé omítky a zatékání do bytu 62 C, odstranění uvolněného a popraskaného kabřincového obkladu nad garážovým vjezdem obj. C | 10 880,00 |
| CELKEM | | 866 437,40 |

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

►► Návrh usnesení k bodu 5:

Shromáždění bere na vědomí zprávu o realizovaných opravách v r. 2016

K bodu 6: Možnost bezplatného připojení do objektu nově budovanou veřejnou telekomunikační sítí

Optické vlákno je skleněné nebo plastové vlákno, které přenáší prostřednictvím světla signály ve směru své podélné osy. Tato vlákna jsou široce využívána v komunikacích, kde umožňují přenos na delší vzdálenosti a při vyšších přenosových rychlostech dat než jiné formy komunikace. Vlákna se používají místo kovových vodičů, protože signály jsou přenášeny s menší ztrátou a zároveň jsou vlákna imunní vůči elektromagnetickému rušení. Optické vlákno, kterým je dům propojen do sítě, má v podstatě neomezenou kapacitu, a proto není zapotřebí agregace. Nabízí se symetrické připojení, takže rychlost odesílání a přijímání je dat je stejná, např. 30/30 Mb/s, 100/100 Mb/s, 800/800 Mb/s apod. Nabízí se také kabelová televize nové generace IPTV. Kromě kvalitního obrazu mají interaktivní funkce, jako je posun v čase nahrávání, posun v pořadu, nebo videopůjčovnu.

►► **Návrh na usnesení k bodu 6: ▲ hlasování č. 2**

Shromáždění schvaluje zavést bezplatné připojení optické telekomunikační sítě do objektu.

K bodu 7: Plán oprav v roce 2016

Tab. 4 Plán oprav hrazených z FO v roce 2017

| Popis opravy - investice | Předběžná kalkulace Kč |
|---|-------------------------------|
| <p>Oprava omítky na objektech, rekonstrukce obkladu na římse nad vjezdy do garáže INP obj. C Nalezeno celkem 12 narušených míst omítky na objektech různé hloubky. Oprava se uskuteční pomocí závěsného lana včetně barevného nátěru. Obklad římsy garáže bude obložen kabřincem. Fa h7 Grygar</p> | 55 000,00 |
| <p>Oprava opotřebovaných a nefunkčních komponent výtahů v obj. A, B a C. Uvedeno v protokolech odborné zkoušky. Jedná se zejména o opotřeбенé vložky kabinových dveří, popraskané lamely a kladky, nespolehlivá tlačítka kabin a přivolávačů, zanesené samomazy kabin, vadné jsou částečné také záložní zdroje ARAL. Fa Schindler</p> | 50 000,00 |
| <p>Oprava terasy v jednotce 18 B. V důsledku technicky nedokonalé a neprůchodné výpusti se zadržela v jednotlivých izolačních vrstvách terasy voda, která vlivem mrazu poškodila polystyrenové desky a pozvedla vrstvu kačírku, což zapříčinilo nerovný povrch dlažby, případně i zatékání do prostoru pod terasou. Fa Kopt</p> | 25 000,00 |

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

Shromáždění schvaluje plán oprav hrazených z FO na rok 2017

K bodu 8: Volba členů výboru

Koncem června končí mandát člence výboru Ing. arch. Zdeně Havelkové a MUDr. Janu Verkoví, CSc. Jmenování, v případě, že bude shromážděním navrženi a získají potřebný počet hlasů, jsou připraveni v dosavadní funkci členů výboru pokračovat.

► ► **Návrh na usnesení k bodu 8**

▲ **Hlasování č. 4** : Shromáždění schvaluje za člena výboru Jana Veverku

▲ **Hlasování č. 5**: Shromáždění schvaluje za člena výboru Ing. arch. Zdena Havelkovou

K bodu 11: Informace o nedoplatecích a jejich vymáhání

Podle komplexní analýzy saldokonta ke dni 31. 3. 2017 byli zjištěni, vlastníci u nichž dlužná částka překročila sumu deset tisíc Kč.

Splatnost nedoplatků je stanovena včetně odvolací lhůty do 25. 5. 2017. Pokud nedoplatky nebudou do uvedeného data splaceny, bude právním zástupcem, ve smyslu zákona č. 396/2012 zaslána předžalobní výzva. V případě ignorace bude výbor SVJ nucen vymáhat tento dluh soudní cestou včetně jeho příslušenství (procenta z prodlení, náklady řízení a právního zastoupení), což bude znamenat výrazné zvýšení nákladů.

► ► **Návrh k usnesení k bodu 11:**

Shromáždění bere na vědomí informaci o vymáhání dlužných částek

K bodu 10: Rozhodnutí shromáždění o vyplacení zádržné části odměny členům výboru

Výbor předložil zprávu o činnosti, zprávu o hospodaření, předložil seznam akcí, které byly hrazeny z fondu oprav. Dále sestavil plán oprav na tento rok a zevrubně se zabýval nedoplatky vlastníků za minulé období.

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

Shromáždění rozhodlo vyplatit zadržanou částku za rok 2016-2017 členům výboru