

POZVÁNKA NA SHROMÁŽDĚNÍ VLASTNÍKŮ JEDNOTEK domu Jablonecká 698-711, Praha 9 - Prosek

Společenství vlastníků jednotek domu Jablonecká 698-711, Prosek
zapsané v Obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze oddíl S, vložka 12823, IČO: 725 46 069
prostřednictvím Výboru SVJ
svolává

podle § 1207/1 zákona č. 89/2012 Sb. Občanský zákoník

**Shromáždění vlastníků jednotek domu Jablonecká 698-711, Praha 9 - Prosek,
které se koná v úterý 13. listopadu 2018 od 17.00 hodin v hotelu DUO**
Teplická 492, 190 00 Praha 9

Program:

0. Registrace účastníků Shromáždění od 17.00 hodin
1. **Zahájení Shromáždění v 18.00 hod.**, vyhlášení programu Shromáždění
2. Volba členů kontrolního orgánu SVJ
3. Volba náhradníků do Výboru SVJ
4. Zpráva o činnosti Výboru za rok 2018
5. Schválení realizace okapových žlabů a svodů
6. Schválení realizace výměny svislých rozvodů TUV a SUV
7. Schválení výsledků hospodaření SVJ za rok 2017 a návrh hospodaření na rok 2019
8. Diskuse

Registrace: Registrace vlastníků bytových jednotek na Shromáždění bude zahájena v **17.00 hodin**, vzhledem k velkému počtu vlastníků **Vás žádáme o včasný příchod, tj. v 17.00 hodin**. V případě osobní účasti se vlastník při registraci prokáže **dokladem totožnosti (občanský průkaz, pas)**, právnická osoba se prokáže výpisem z obchodního rejstříku a dokladem totožnosti statutárního zástupce či zástupců.

Zastupování při společném jmění manželů a spoluvlastnictví: U bytových jednotek vlastněných ve společném jmění manželů či spoluvlastnictví musí spoluvlastníci zmocnit společného zástupce k výkonu jejich práv vůči SVJ, tj. i účasti na shromáždění (zástupcem může samozřejmě být jeden ze spoluvlastníků). Jinými slovy, buď musí dorazit všichni spoluvlastníci jednotky (či manželé mající jednotku ve společném jmění manželů) nebo musí všichni sepsat plnou moc pro jednoho zástupce. Můžete použít vzor, který Vám byl doručen s pozvánkou.

Plná moc nemusí být úředně ověřená. Pověřit můžete i členy výboru, pokud chcete hlasovat jinak než ANO, uveďte na zadní stranu plné moci, jak chcete hlasovat.

Návrhy na hlasování: Pokud budete chtít nechat na Shromáždění hlasovat o Vašem návrhu, přineste si jej s sebou v písemné podobě. Přednost mají návrhy od vlastníků, které byly dodány ještě před uzávěrkou této pozvánky.

Upozorňujeme, že pokud počet vlastníků, kteří se dostaví na Shromáždění, nebude představovat více než 50% vlastnických podílů, nebude Shromáždění usnášeníschopné. Proto žádáme vlastníky, aby se Shromáždění zúčastnili nebo zplnomocnili svého zástupce, který bude vlastníka na Shromáždění plnohodnotně zastupovat přiloženou plnou mocí. Vynaložené náklady na konání Shromáždění hradí všichni vlastníci ze svých záloh (celková cena se pohybuje kolem 50 000 Kč), ať se Shromáždění zúčastní či nikoliv. Pokud nebudeme usnášeníschopní, další Shromáždění by se muselo konat do 6 měsíců (opět za 50 000 Kč).

V Praze, 20. října 2018

Přílohy pozvánky:

1. Formulář plné moci (1 list)
2. Formulář aktualizace osobních údajů (1 list)
3. Návrh usnesení (1 list)
4. Zpráva výboru (1 list oboustranně)
5. Zpráva výsledků hospodaření SVJ za rok 2017 (1 list oboustranně)
6. Návrh hospodaření SVJ na rok 2019 (1 list)

Rumpík Tomáš
Předseda výboru



Virva Miroslav
Místopředseda výboru



PLNÁ MOC

Zmocnitel – vlastník (spoluvlastník) bytové jednotky:

Jméno a příjmení / Název právnické osoby:

Datum narození / IČO:

Ulice a č.p.:

Bytem / Sídlo

Město a PSČ:

uděluje tímto

Zmocněnci:

Jméno a příjmení / Název právnické osoby:

Datum narození / IČO:

Ulice a č.p.:

Bytem / Sídlo

Město a PSČ:

plnou moc, v jejímž rámci je zmocněnec oprávněn jednat jménem zmocnitele na

**Shromáždění vlastníků jednotek domu Jablonecká 698-711, Praha 9 - Prosek,
konaném v úterý 13. listopadu 2018 od 17.00 hodin v hotelu DUO.**

Zmocněnec je v rámci této plné moci oprávněn jménem Zmocnitele zejména vyjadřovat se ke všem projednávaným bodům a za Zmocnitele hlasovat o všech usneseních.

V _____ dne _____

podpis zmocnitele

V _____ dne _____

Plnou moc v plném rozsahu přijímám.

podpis zmocněnce

Všechny údaje musí být vyplněné, čitelné a vše musí být řádně podepsané.

AKTUALIZACE ÚDAJŮ V ČLENSKÉ EVIDENCI SVJ

Níže uvedenou tabulku prosím vyplňte platnými údaji a opatřete svým podpisem.

Poté doručte některým z následujících způsobů:

- zasláním na adresu Výbor SVJ Jablonecká 698-711, Jablonecká 704/22, 190 00 Praha 9
- vhozením do schránky SVJ na adrese Jablonecká 704/22, 190 00 Praha 9
- vhozením do určeného boxu při registraci na Shromáždění SVJ v hotelu DUO
- zasláním ve formátu .pdf na adresu vybor.jablonecka@seznam.cz

	Vlastník	Spoluvlastník	Spoluvlastník nebo nájemník *
Jméno a příjmení			
Vchod / číslo bytu			
Trvalé bydliště			
Doručovací adresa			
Telefonní číslo			
E-mail			
Datum a podpis			

*) nehodící se škrtněte

Návrh usnesení Shromáždění 2018 Společenství vlastníků jednotek domu Jablonecká 698-711, Prosek

ad bod 4 programu) Zpráva o činnosti Výboru za rok 2018

USNESENÍ č. 1: Shromáždění bere na vědomí zprávu o činnosti Výboru za rok 2018

ad bod 5 programu) Schválení realizace okapových žlabů a svodů

USNESENÍ č. 2: Shromáždění schvaluje realizaci okapových žlabů a svodů

Odůvodnění:

Po rekonstrukci střešního pláště se změnilly podmínky pro odtok srážkových vod ze stříšek nad lodžiami v 10. patrech. Tento stav byl zlepšen dodatečnou montáží rozháněk z tzv. omega profilů. I přesto dochází za určitých podmínek ke stékání této vody na zábradlí lodžii.

Jak uvádí znalecký posudek, příčinou je předsunutí zábradlí lodžii o cca 15 cm z půdorysu střechy. Řešením dle znaleckého posudku je instalace podokapních žlabů, ale ani to nevyřeší spad srážkových vod na lodžie vlivem větru, který žene déšť směrem k budově.

Schválením každý vlastník bude respektovat požadavky výboru potřebné pro zajištění přístupu do bytu (resp. na lodžii) v rámci zajištění součinnosti pro firmy provádějící opravu.

ad bod 6 programu) Schválení realizace výměny svislých rozvodů TUV a SUV

USNESENÍ č. 3: Shromáždění schvaluje realizaci výměny svislých rozvodů TUV a SUV

Odůvodnění:

V průběhu roku 2018 se projevil zvýšený výskyt havárií na svislých rozvodech TUV a SUV. Výsledky posudku, který Výbor zadal, zmiňují praskání trubek teplé vody z důvodu jejich mechanického a tepelného namáhání, nevhodného kotvení a dle dnešních norem na celkově nevhodné provedení. Zmiňuje také, že současné rozvody mohou sloužit i dalších 10 let, havárie na nich však budou stále častější. Výměna SUV nutná není, avšak kvůli potřebě kotvení trubek TUV i SUV do společných prvků je doporučena.

Po předběžné konzultaci by cena za tuto akci představovala výdaj cca 3 mil. Kč bez DPH, realizace by byla možná přes stávající servisní otvory do šachet svislých rozvodů, bez nutnosti bourání.

Schválením každý vlastník bude respektovat požadavky výboru potřebné pro zajištění přístupu do bytu v rámci zajištění součinnosti pro firmy provádějící opravu.

ad bod 7 programu) Schválení výsledků hospodaření SVJ za rok 2017 a návrh hospodaření na rok 2019

USNESENÍ č. 4: Shromáždění schvaluje:

Předložené výsledky hospodaření za rok 2017 předložené Výborem SVJ.

USNESENÍ č. 5: Shromáždění schvaluje:

Návrh hospodaření na rok 2019 předložený Výborem SVJ.

Zpráva o činnosti Výboru za rok 2018

1. Obsazení Výboru a Kontrolní komise

Výbor v tomto roce pracoval v kompletním složení.

Neobsazená je kontrolní komise.

2. Plán oprav

Podle schváleného plánu oprav se podařilo dokončit výměnu odpadních stoupaček a plynových rozvodů. Probíhaly také výměny vodorovného kanalizačního potrubí v technickém podlaží tam, kde byl zjištěn havarijný stav.

3. Řešení reklamací spojených s rekonstrukcí střechy

Výbor se systematicky zabýval stížnostmi vlastníků v souvislosti s provedenou rekonstrukcí střechy. V návaznosti na komunikaci výboru s vlastníky bytů v 10tém patře výbor přizval soudního znalce z oboru stavebnictví k zajištění stanoviska. Znalecký posudek měl posoudit technologický postup a kvalitu provedených prací při rekonstrukci izolace střechy a stříšek nad balkóny. S vypracovaným znaleckým posudkem se vlastníci mohli seznámit na stránkách společenství.

Stékající voda ze střech lodžii, která dopadá na hranu lodžiového zábradlí a rozstříkuje se do vnitřní plochy lodžii, popřípadě na zasklení lodžie osazené na panelu tvořícím jejich zábradlí, není dle závěru posudku chybou provedení střechy a oplechování. Chyba byla již v původním projektu při výstavbě a rozšířením o přidání vyrovnávajícího izolantu se předsazení zvětšilo, což způsobuje zmíněné problémy. Některé zasklené lodžie nejsou řádně dotěsněny a chybí i těsnění mezi skly což je také příčinou zatékání.

Na základě reklamace zjištěných nedostatků u zhotovitele byly k 30. 5. 2018 dokončeny úpravy stříšek nad balkóny v 10. patrech a odstraněny závady uvedené v reklamačním protokolu a znaleckém posudku.

V souvislosti s opravou střechy byly také v 10. patrech realizovány opravy prasklin vzniklé v důsledku odlehčení konstrukce střechy a škody zatečením.

Byla také uzavřena smlouva o provádění servisu ventilátorů s firmou MT Energo. Hlučnost ventilátorů a jejich neoptimální chod byl součástí reklamačního řízení, závady jsou následně odstraňovány a ventilátory seřizeny na optimální chod.

4. Zákonem stanovené revize a prohlídky

Výbor zajistil všechny požadované revize a prohlídky:

- odborné zkoušky výtahů
- revize elektrických rozvodů v nebytových prostorech, vchod 711 (další vchody v roce 2019)
- revize venkovních rozvodů plynu
- požární prohlídky

5. Vymáhání dluhů

Výbor se trvale zabývá řešením dluhů vzniklých v souvislosti s neplněním závazků vlastníků. Ve spolupráci s účetní firmou vymáhá Výbor dlužné částky (upomínky). V případě nezájmu ze strany vlastníka své dluhy vyřešit předává Výbor pohledávky k právnímu řešení (předexekuční výzvy) na náklady dlužníka. Ačkoli v říjnu 2018 mnozí vlastníci svůj dluh uhradili a provedli i aktualizaci svého platebního příkazu, Výbor znovu upozorňuje vlastníky, aby si ve vlastním zájmu upravili dle nového předpisu nájmu své platby pro příští rok a uhradili i případný dluh (informace o stavu na www.domy-online.cz).

6. Změna odečtové firmy pro rozúčtování

Vzhledem ke končící smlouvě s firmou Ista a končící platnosti ověření poměrových měřidel byl změněn dodavatel služeb a provedena plošná výměna IRTN. Výměnu měřidel provedla firma Makrotech, která bude zajišťovat také odečty a rozúčtování nákladů na teplo, teplou a studenou vodu.

7. Vandalismus a poškozování objektu

V našem SVJ neustále řešíme vandalismus osob bydlících v pronájmu, ale i vlastníků a osob které do objektu vlastníci vpustí svým přičiněním (kontrola zavření dveří, otvírání dveří přes domácí telefon, odcizené cedulky únikových cest, poškozování výtahů násilným otevřením, přetěžování výtahů, nevynešené odpadky i několik dní).

8. Požární bezpečnost na chodbách

Společenství vlastníků jako vlastník bytového domu musí zabezpečit povinnosti na úseku požární ochrany a povinnosti zabezpečení volných únikových a zásahových cest. Při porušení této povinnosti hrozí SVJ vysoké pokuty nebo nevyplacení pojistného plnění.

K zajištění opatření požární bezpečnosti byli vlastníci několikrát vyzváni k odstranění předmětů z trasy požárních únikových cest. Bohužel někteří vlastníci nerespektují pokyny Výboru a na chodby dávají jak květiny, nábytek, stavební materiál a jiné předměty.

Tyto předměty byly a do budoucna vždy také budou ze společných prostor a z únikových cest bez náhrady odstraněny (odvezeny a zlikvidovány) a to na náklady společenství, tedy na náklady všech vlastníků.

9. Přípravované opravy a investice v následujícím období

- oprava vodorovných odpadů v technickém podlaží
- zamezení stékání srážkové vody, řešení dle znaleckého posudku
- výměna rozvodů SV a TUV (deformace a praskání v bodě uchycení)

10. Odkládání nadměrného odpadu

Výbor neustále apeluje na vlastníky, že není možné odkládat nadměrný odpad k popelnicím. Ze strany města hrozí SVJ vysoké pokuty (v případě opakovaných skládek může MÚ P9 rozhodnout o udělení pokuty až do výše 500 000 Kč), které zaplatí všichni vlastníci. K odložení nadměrného odpadu (pračky, lednice, nábytek včetně sutě) lze využít sběrný dvůr, nebo přistavované kontejnery.

11. GDPR

Výbor a společenství se řídí GDPR (Směrnice EU o ochraně osobních údajů).

12. Stanovy společenství

Výbor spolupracuje s nezávislou notářskou kanceláří na vypracování stanov.

Zpráva o hospodaření za rok 2017

Stav finančních prostředků k 31.12.2017	
Pokladna	3 937,00 Kč
Bankovní účet – běžný	4 460 100,71 Kč
Celkem finanční prostředky	4 464 037,71 Kč

Přehled čerpání dlouhodobých záloh (fond oprav) za rok 2017	
Počáteční stav	24 126 327,77 Kč
Tvorba	5 552 532,00 Kč
HOSPODÁŘSKÝ VÝSLEDEK 2017	16 823,16 Kč
<i>Přijaté úroky z běžného účtu ČS po zdanění</i>	1 653,30 Kč
<i>Exekučně vymožené sankční úroky z prodlení po zdanění</i>	15 169,86 Kč
Čerpání celkem	-25 821 851,09 Kč
<i>Drobné práce - elektro</i>	-15 620,00 Kč
<i>Drobné práce - instalatérské</i>	-260 114,00 Kč
<i>Drobné práce - zámečnické, opravy dveří a oken</i>	-127 084,00 Kč
<i>Drobné práce - stavební</i>	-49 200,00 Kč
<i>Drobné opravy a údržba - ostatní</i>	-24 558,00 Kč
<i>Dodávka a montáž LED svítidel</i>	-106 720,00 Kč
<i>Výměna displejů poloh.sign.výtahů 698-711</i>	-53 760,00 Kč
<i>Nátěr panelových křížů 698-711</i>	-71 567,08 Kč
<i>Rekonstrukce střechy vč. sanace strojoven výtahů - 698-711</i>	-14 198 248,77 Kč
<i>Rekonstrukce VZT - 698-711</i>	-7 443 498,86 Kč
<i>Rekonstrukce kanalizace + plyn - 698-702</i>	-3 267 455,00 Kč
<i>Zábor veřejného prostranství (poplatek + projekt + dopr.značení)</i>	-204 025,38 Kč
Konečný stav	3 873 831,84 Kč

Dlouhodobé zálohy – předpoklad tvorby v roce 2018	
Dlouhodobé zálohy – konečný stav k 31.12.2017	3 873 831,84 Kč
Tvorba dlouhodobé zálohy (měsíční přírůstek činí 462.711,00 Kč)	5 552 532,00 Kč
Dlouhodobé zálohy – použitelné prostředky pro rok 2018	9 426 363,84 Kč

Čerpání správy domu a zálohových služeb za rok 2017

Přehled čerpání *správy domu* za rok 2017

popis	předpis	náklad	rozdíl
Vlastní správa domu	1 623 552,00	1 636 206,38	-12 654,38
Účetnictví externí	467 712,00	465 828,00	1 884,00
Externí rozúčtování tepla a vody	188 160,00	175 981,00	12 179,00
Odměny Výboru SVJ	548 352,00	676 102,00	-127 750,00
Odměny KK/revizora SVJ	75 264,00	0,00	75 264,00
Správní režie SVJ	220 416,00	194 670,38	25 745,62
Domovník	123 648,00	123 625,00	23,00
Ostatní správa domu	1 077 468,00	914 745,00	162 723,00
Pojištění domu	190 932,00	120 212,00	70 720,00
Provoz výtahu	379 188,00	313 234,00	65 954,00
Úklid společných prostor	327 840,00	390 970,00	-63 130,00
Ostatní služby	179 508,00	90 329,00	89 179,00
Celkem - bude vyúčtováno vlastníkům	2 701 020,00	2 550 951,38	150 068,62

Přehled čerpání *zálohových plateb* na služby spojené s užíváním bytu za rok 2017

popis	předpis	náklad	rozdíl
Teplo	4 414 739,00	4 104 391,84	310 347,16
TV - ohřev	2 822 491,00	2 671 358,81	151 132,19
TV - vodné,stočné	1 013 069,00	917 200,00	95 869,00
SV	2 220 913,00	1 976 755,37	244 157,63
SV-srážková voda (jen NP)	0,00	430,23	-430,23
Odvoz odpadu	430 932,00	389 664,00	41 268,00
El. energie společných prostor	108 764,00	118 516,97	-9 752,97
El. energie výtahy	163 356,00	157 476,32	5 879,68
Příjmy z pronájmu společných prostor	0,00	-346 014,00	346 014,00
Celkem - bude vyúčtováno vlastníkům	11 174 264,00	9 989 779,54	1 184 484,46

Návrh hospodaření na rok 2019

Přehled předpisu příspěvků na dlouhodobé zálohy na opravy a správu domu

popis	předpis	způsob stanovení	změny pro 2019
Dlouhodobé zálohy na opravy	5 552 532,00	dle spoluvlastnického podílu	beze změny
Vlastní správa domu	2 354 688,00		
Účetnictví externí	467 712,00	dle počtu jednotek	beze změny
Externí rozúčtování tepla a vody	188 160,00	dle počtu jednotek	beze změny
Odměny Výboru SVJ	1 096 704,00	dle počtu jednotek	beze změny
Odměny KK/revizora SVJ	258 048,00	dle počtu jednotek	beze změny
Správní režie SVJ	220 416,00	dle počtu jednotek	beze změny
Domovník	123 648,00	dle počtu jednotek	beze změny
Ostatní správa domu	1 166 028,00		
Pojištění domu	190 932,00	dle spoluvlastnického podílu	beze změny
Provoz výtahu	379 188,00	dle spoluvlastnického podílu	beze změny
Úklid společných prostor	416 400,00	dle spoluvlastnického podílu	dle akutálních smluv
Ostatní správní služby	179 508,00	dle spoluvlastnického podílu	beze změny
Celkem	9 073 248,00		

Přehled předpisů zálohových plateb na služby spojené s užíváním bytu

popis	předpis	způsob stanovení a rozúčtování	změny pro 2019
Teplo - topení	4 588 008,00	dle Vyhlášky č. 269/2015 Sb. + odečtů měřidel	dle vyúčtování roku 2017 s přihlédnutím na nové ceny dodavatelů r.2018+2019
Teplá voda (TV) - ohřev	2 949 072,00	dle Vyhlášky č. 269/2015 Sb. + náměrů poměrových měřidel TUV	
Teplá voda (TV) - vodné a stočné	997 644,00		
Studená voda (SV) - vodné stočné	2 238 660,00	dle náměrů poměrových měřidel SV	
Odvoz odpadu	430 932,00	dle spoluvlastnického podílu	
El.energie spol.prostor	120 984,00	dle spoluvlastnického podílu	
El.energie výtahy	163 356,00	dle spoluvlastnického podílu jen pro byty od 2.NP	
Celkem	11 488 656,00		