

**ZÁPIS ZE SHROMÁŽDĚNÍ SPOLEČENSTVÍ VLASTNÍKŮ JEDNOTEK  
DOMU č.p. 735, HNĚZDENSKÁ 735, PRAHA 8-TROJA, IČ: 27186971  
konaného dne 25.05.2015**

**Místo konání:** Kulturní centrum KRAKOV, Těšínská 600, Praha 8

**Datum konání:** 25.05.2015

Shromáždění bylo zahájeno v 18:30 hodin prezentací účastníků a v 19:00 vlastním programem.

**Stav přítomných:**

*Přítomno počet hlasů: 181 132 z celkového počtu 274 635 hlasů - tedy 65,95 %  
Přítomných vlastníků: 285 z celkového počtu 478 vlastníků - tedy 59,62 %,   
Shromáždění vlastníků je v souladu se zákonem a Stanovami společenství usnášeníschopné.*

*Přítomni:*

*místopředseda výboru SVJ: Jaroslav Důbrava, Bc.  
člen výboru: Teodora Bazelková  
předseda kontrolní komise: Ing. Milan Vacek  
technická správa: Ing. Rubešová Olga  
administrativní správa: Chlebec Jan*

**Volba mandátové komise:**

Lučaniková Martina  
Hlasování:

**PRO: 181 132      PROTI: 0      ZDRŽELO SE: 0**  
**Jednomyslně schválena členkou mandátové komise.**

Marešová Zdeňka  
Hlasování:

**PRO: 181 132      PROTI: 0      ZDRŽELO SE: 0**  
**Jednomyslně schválena členkou mandátové komise.**

Ing.Kosek Vladimír  
Hlasování:

**PRO: 180 694      PROTI: 0      ZDRŽELO SE: 438**  
**Schválen členem mandátové komise.**

**Volba návrhové komise:**

Ing. Vacek Milan  
Hlasování:

**PRO: 181 132      PROTI: 0      ZDRŽELO SE: 0**  
**Jednomyslně schválen členem návrhové komise.**

Ing. Rubešová Olga  
Hlasování:

**PRO: 181 132      PROTI: 0      ZDRŽELO SE: 0**  
**Jednomyslně schválena členkou návrhové komise.**

Bazelková Teodora  
Hlasování:

**PRO: 181 132      PROTI: 0      ZDRŽELO SE: 0**  
**Jednomyslně schválena členkou návrhové komise.**

## **Volba předsedy shromáždění:**

Důbrava Jaroslav, Bc.

Hlasování:

**PRO: 152 587      PROTI: 0      ZDRŽELO SE: 28 545**

**Předseda schůze byl schválen.**

## **Schválení programu shromáždění:**

Předseda shromáždění seznámil zúčastněné s programem shromáždění a následně proběhlo hlasování.

Hlasování:

**PRO: 181 132      PROTI: 0      ZDRŽELO SE: 0**

**Program shromáždění byl schválen.**

## **K bodu č. 2) programu shromáždění:**

Technickou zprávu za rok 2014 vypracovanou technickou správou a údržbou přednesla Ing. Rubešová.

### **HAVÁRIE:**

- v několika bytech praskla stoupačka TUV (škody uplatněny na pojišťovně)
- byly vyměněny čerpadla ve výměňkové stanici a prádelně
- na několika svodech dešťového potrubí došlo k prasknutí potrubí (škody uplatněny na pojišťovně)
- byla provedena oprava garážových rolet z důvodu mechanického poškození
- na několika svodech kanalizačního potrubí došlo k rozpojení potrubí a bylo vytopeno několik sklepních kójí (škody uplatněny na pojišťovně)
- z důvodu vyhoření byla provedena výměna několika jističů

### **OPRAVY**

- v letošním roce byla ukončena výměna podlahové krytiny, malování a výměna světel v chodbách
- byla provedena malba chodeb u výtahů v 1.PP
- byla provedena oprava spodní části fasády kolem objektu údržbou
- byla provedena oprava izolace a dlažeb vrchních balkonů
- průběžně se opravují čerpadla a třícestné ventily ve výměňkové stanici
- průběžně se vyměňuje osvětlení na chodbách a v garážích
- probíhá oprava střech nad garážemi z důvodu zatékání
- průběžně se vyměňují odvzdušňovací ventily na stoupačkách topení
- dle potřeby se vyměňují hlavní bytové uzávěry na vodě a topení
- běžné opravy probíhají dle potřeby.

## **K bodu č. 3) a 4) programu shromáždění :**

**Informace o řádné účetní závěrce za rok 2014 a komentář k vyúčtování zálohových plateb za služby za rok 2014**

Řádnou účetní závěrku SVJ Hnězdenská 735 za rok 2014 a komentář k vyúčtování zálohových plateb za služby za rok 2014 (viz. příloha č. 1 zápisu) přednesl za správnou firmu p. Chlebec, tento komentář byl zveřejněn na webových stránkách [www.spravne.cz](http://www.spravne.cz).

Daňové přiznání k Dani z příjmů právnických osob bylo podáno 30.3.2015 a je rovněž zveřejněno na webových stránkách společenství [www.spravne.cz](http://www.spravne.cz).

### **Zprávu kontrolní komise za rok 2014 přednesl předseda kontrolní komise Ing. Vacek**

Komise pracovala ve složení: Ing. Vacek, Ing. Jeřichová, Mgr. Jemelková

- komise pravidelně sledovala jednání výboru SVJ,
- seznamovala se se všemi smlouvami a dokumenty technické a ekonomické povahy,
- spolupracovala se průběžně s jednotlivými členy výboru, zaměstnanci společenství a správní firmou,
- zvláštní pozornost věnovala vyúčtování služeb jednotlivým vlastníkům a sledovala postup řešení otázek neplatičů,
- komise se seznámila s účetní závěrkou za rok 2014, v níž neshledala rozporů a doporučuje ji členské schůzi ke schválení.

Hlasování:

**PRO: 183 620      PROTI: 0      ZDRŽELO SE: 0**

**Účetní závěrka SVJ Hnězdenská 735 za rok 2014 byla schválena.**

V účetním období od 1.1. – 31.12.2014 mělo SVJ Hnězdenská příjem podléhající dani z příjmů:

a) ve výši **325,15 Kč**, který je generován z úroků finančních prostředků společenství uložených na běžném a spořicímu účtu vedeném u FIO banky. Tento příjem byl zúčtován oproti provozním nákladům (výdajům) na administrativu.

b) ve výši **34 244,76 Kč**, pochází z penalizace pozdních úhrad záloh na služby a úhrad vyúčtování.

Výbor SVJ Hnězdenská navrhuje v souladu s právními předpisy převést tento příjem do fondu oprav, kterým jsou financovány investice do bytového domu.

Hlasování:

**PRO: 184 038      PROTI: 0      ZDRŽELO SE: 0**

**Návrh na rozdělení zisku za rok 2014 předložený výborem byl shromážděním schválen.**

### **K bodu č. 5) programu shromáždění :**

**Volba členů výboru:**

1. Bazelková Teodora

Hlasování:

**PRO: 185 031      PROTI: 0      ZDRŽELO SE: 0**  
**Jednomyslně schválena členkou výboru SVJ.**

2. Důbrava Jaroslav, Bc.

Hlasování:

**PRO: 185 031      PROTI: 0      ZDRŽELO SE: 0**  
**Jednomyslně schválen členem výboru SVJ.**

3. Ivaysyuk Robert

Hlasování:

**PRO: 184 635      PROTI: 0      ZDRŽELO SE: 396**  
**Schválen shromážděním členem výboru SVJ.**

Výsledek voleb – zvolení členové výboru:

- 1) Diplomat, družstvo, IČ: 27075541, Štúrova 1701/55, 142 00 Praha 4, zastoupené Teodorou Bazelkovou
- 2) CB družstvo, IČ: 27657710, Štúrova 1701/55, 142 00 Praha 4, zastoupené Jaroslavem Důbravou, Bc.
- 3) Ivaysyuk Robert, Hnězdenská 735/6, 181 00 Praha 8

**Volba členů kontrolní komise:**

1. Ing. Vacek Milan

Hlasování:

**PRO: 184 568      PROTI: 0      ZDRŽELO SE: 463**  
**Schválen členem kontrolní komise SVJ.**

2. Ing. Jeřichová Jana

Hlasování:

**PRO: 184 301      PROTI: 0      ZDRŽELO SE: 730**  
**Schválena členkou kontrolní komise SVJ.**

3. Mgr. Jemelková Zuzana

Hlasování:

**PRO: 184 670      PROTI: 0      ZDRŽELO SE: 361**  
**Schválena členkou kontrolní komise SVJ.**

Výsledek voleb – zvolení členové kontrolní komise:

- 1) Ing. Milan Vacek
- 2) Ing. Jeřichová Jana
- 3) Mgr. Jemelková Zuzana

Zvolení členové výboru a kontrolní komise na jednáních konaném v nejbližším možném termínu zvolí předsedu a místopředsedu výboru a předsedu a místopředsedu kontrolní komise.

**K bodu č. 6) programu shromáždění :**

První část bodu - **Odpis neodbytných pohledávek.**

Pohledávky původně navržené k odpisu byly ke dni konání shromáždění vymoženy a uhrazeny. Není evidován žádný dluh určený k odpisu, proto byla tato část programu schůze vypuštěna.

Druhá část bodu - **Změna pravidel pro přispívání družstevníků a vlastníků na výdaje spojené se správou, údržbou a opravami společných částí budovy a pravidla pro rozúčtování.**

Navrhované změny:

**A)** Návrh změny bodu č. 4 stávajících pravidel reflektuje změnu právní úpravy při vyúčtování zálohových plateb za služby. Navrhovaná změna pravidel odkazuje na platnou právní úpravu.

Doposud platné znění pravidel:

4. Vyúčtování záloh na služby spojené s užíváním jednotek a nevyčerpaný příspěvek na úhradu nákladů na správu domu provede Družstvo TROJA / Společenství vlastníků nejpozději do 6 měsíců od skončení zúčtovacího období v souladu s obecnými termíny pro vyúčtování záloh, které jsou přílohou č.1 těchto pravidel. Zjištěný přeplatek se vrátí družstevníkovi/vlastníkovi nejpozději do 30 dnů po vyúčtování. Ve stejné lhůtě je družstevník/vlastník povinen uhradit družstvu/společenství nebo správci zjištěný nedoplatek.

Navrhované znění bodu č. 4:

4. Vyúčtování zálohových plateb na služby spojené s užíváním jednotek za zúčtovací období provede Družstvo TROJA / Společenství vlastníků ve lhůtách stanovených platnými právními předpisy. Finanční vyrovnání zjištěných přeplatků a nedoplatků bude provedeno v termínech stanovených platnými právními předpisy.

Hlasování:

**PRO: 184 245      PROTI: 711      ZDRŽELO SE: 509**

**Změny pravidel byly schváleny shromážděním.**

**B)** Návrh změny bodu č. 9 stávajících pravidel reflektuje změnu právní úpravy při uplatňování sankcí za pozdní úhradu plateb. Navrhovaná změna pravidel odkazuje na platnou právní úpravu.

Doposud platné znění:

9. S účinností od 1. března 2010 bude každému dlužníku předepsán v souladu s příslušnými právními předpisy úrok z prodlení (§ 517 odst. 2 zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, Nařízení vlády č. 142/1994 Sb., kterým se stanoví výše úroků z prodlení a poplatku z prodlení podle občanského zákoníku) za každý dluh na zálohách za služby nebo dluh z vyúčtování, který bude po splatnosti déle než 45 kalendářních dnů a to za každý den prodlení, počínaje dnem následujícím po dni splatnosti dluhu až do dne platby včetně. Dlužné částky záloh na služby a plateb za vyúčtování služeb po splatnosti nebudou úročeny v případě, že mezi dlužníkem a SVJ bude uzavřena dohoda o úhradě dluhu ve splátkách, jejíž podmínky budou dodrženy. V případě nedodržení podmínek bude úrok předepsán v plném rozsahu.

Navrhované znění bodu č. 9:

9. Každému dlužníku bude v souladu s platnými právními předpisy (aktuálně zákon č. 67/2013 Sb., kterým se upravují některé otázky související s poskytováním plnění spojených s užíváním bytů a nebytových prostorů v domě s byty) předepsán poplatek (úrok) z prodlení za každý dluh na zálohách za služby nebo dluh z vyúčtování služeb, který bude po splatnosti (v prodlení).

Hlasování:

**PRO: 184 245      PROTI: 711      ZDRŽELO SE: 509**

**Změny pravidel byly schváleny shromážděním.**

## **K bodu č. 7) programu shromáždění :**

**Plán oprav a návrh předpokládaných investičních výdajů v letech 2015 a 2016 přednesla Ing. Rubešová Olga:**

**Plánované opravy pro rok 2015 – 2016** (investice schváleny na předchozích shromážděních):

- vybourání, položení izolace a dlažby před vstupem do objektu (recepce) - schváleno 2014
- oprava fasády kolem objektu horolezci - schváleno 2014 společně s opravou spodní části fasády,
- oprava schodiště ve štitu - schváleno 2014 společně s balkóny v horních patrech,
- oprava střechy nad 12 patrem - schváleno 2014
- výměna odvodušňovacích kohoutů na stoupačkách - schváleno 2014

**Plánované opravy pro rok 2015 až 2016 - návrh investic ke schválení na shromáždění:**

- oprava izolace střechy nad 13.NP včetně nadstavby – náklad 150 000,-Kč
- cejchování vodoměrů na teplou a studenou vodu - náklad 160 000,- Kč
- kalibrace měřidel tepla (kalolimetrů) – náklad 400 000,- Kč
- oprava hlučnosti výtahů - náklad 4 x 250 000,- Kč
- nákup nových čerpadel – náklad 50.000,- Kč
- deratizace - mravenci - náklad 150 000,- Kč
- oprava izolace teras nad garážemi (odvodnění) - náklad 50 000,-Kč

**Plánované výdaje na provoz bytového domu 2015 až 2016 - návrh výdajů ke schválení na shromáždění:**

- nákup úsporných žárovek do chodeb a hrom. garáží - náklad 30 000,- Kč
- zednické, instalatérské, zámečnické a malířské práce (opravy + havárie) - náklad 50 000,- Kč
- servis sekačky a zimní frézy + benzín – náklad 15 000,- Kč
- úprava zahrady, odvoz odpadů – náklad 5 000,- Kč
- kancelářské potřeby + tonery - náklad 8 000,- Kč
- čisticí prostředky úklid – náklad 15 000,- Kč

Hlasování:

**PRO:183 354      PROTI: 440      ZDRŽELO SE: 358**

**Investice, opravy a plánované výdaje na provoz byly shromážděním schváleny.**

## **K bodu č. 8) programu shromáždění :**

**Zpráva o dokončené výměně podlahové krytiny, malování, osvětlení v chodbách**

Zprávu přednesla Ing. Rubešová Olga

V letošním roce byla ukončena výměna podlahové krytiny a výmalba chodeb

**Podlahová krytina – náklady včetně položení:**

přízemí a čistící zóna	391 440,- Kč
lichá patra	1 371 728,- Kč
sudá patra	1 444 628,- Kč
<b>celkem podlahová krytina:</b>	<b>3 207 796,- Kč</b>

**Malování - náklady:**

lichá patra	261 650,- Kč
sudá patra	278 404,- Kč
<b>celkem malování:</b>	<b>540 054,- Kč</b>

**Výměna světel, úsporné žárovky: 195 000,- Kč**

**Stroj na čištění podlahové krytiny: 124 509,- Kč**

**Celkové náklady na rekonstrukci chodeb: 4 067 359,- Kč**

**K bodu č. 9) programu shromáždění:**

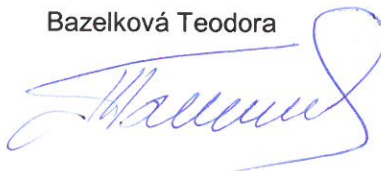
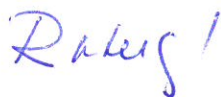
**Diskuse – reakce na písemné podněty spoluvlastníků, připomínky, náměty, vystoupení jednotlivých spoluvlastníků:**

- výskyt mravenců v domě – situace je řešena technickou správou – info na recepci – řeší technická správa,
- v rámci pojistky uplatnit deratizaci mravenců – prověřit výbor,
- kouření v objektu, vyhazování nedopalků z oken a balkonů – platí přísný zákaz kouření ve společných prostorech - riziko vyhoření bytů – technická správa zajistí vylepení cedulí zákaz kouření; provinilce hlásit na recepci,
- pohybová čidla do chodeb – spínání osvětlení na základě pohybu osob – technická správa připraví návrh řešení včetně kalkulace ceny,
- obklad stěn v přízemí u výtahů - technická správa připraví návrh řešení včetně kalkulace ceny,

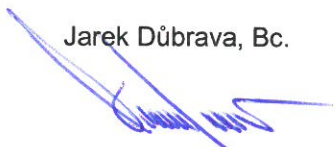
**K bodu 10) programu shromáždění:**

Bc. Důbrava konstatoval, že shromáždění vyčerpalo svůj program. Nikdo z přítomných nevzněl námitku či protinávrh k ukončení shromáždění a tak bylo shromáždění ve 21:00 hodin ukončeno.

Zapsala: Ing. Rubešová Olga      Bazelková Teodora      Ing. Vacek Milan



Schválil: Jarek Důbrava, Bc.



Ivaysyuk Robert



Společenství vlastníků jednotek domu č. p. 735,  
Hnězdenská 735, Praha 8 – Troja

Hnězdenská 735/6, 181 00 Praha 8 – Troja  
IČ: 27186971

## **Komentář k vyúčtování nákladů spojených se správou budovy Hnězdenská 735, Praha 8 (dále jen „budova“) a pozemku touto budovou zastavěném (včetně přídělů do fondu oprav) a nákladů na služby spojených s užíváním jednotek a společných částí budovy a pozemku za účetní období 1. 1. – 31. 12. 2014 jednotlivým vlastníkům jednotek.**

V účetním období od 1.1. – 31.12.2014 zajišťovalo správu bytového domu Hnězdenská 735/6, Praha 8 Společenství vlastníků jednotek domu č.p. 735, Hnězdenská 735, Praha 8 - Troja, IČ: 27186971 (dále jen „SVJ Hnězdenská“). SVJ Hnězdenská pověřilo výkonem administrativní a technické správy bytového domu Hnězdenská 735/6, Praha 8 společnost SPRÁVCE NEMOVITOSTÍ TROJA s.r.o., se sídlem Hnězdenská 735/6, 180 00 Praha 8.

Veškeré náklady spojené se správou budovy Hnězdenská 735/6, Praha 8 a pozemku touto budovou zastavěném a náklady na služby spojené s užíváním jednotek a společných částí domu a pozemku jsou pro účely rozúčtování za účetní období 1.1. – 31.12.2014 členěny do 4 základních skupin a jsou mezi jednotlivé vlastníky rozúčtovány způsobem, který je podrobně popsán v **Pravidlech přispívání vlastníků na výdaje spojené se správou, údržbou a opravami společných částí budovy a pravidlech rozúčtování** v platném znění.

Podrobný položkový rozpis nákladů za účetní období 1. 1. – 31. 12. 2014 je obsažen v dokumentu „**NÁKLADY podle skupin TROJA 2014**“, který je rovněž zveřejněn na webových stránkách SPRÁVCE NEMOVITOSTÍ TROJA s.r.o. ([www.spravne.cz](http://www.spravne.cz)).

Celkové náklady spojené se správou budovy a pozemku (bez přídělů do fondu oprav a čerpání z něj) a náklady na služby spojené s užíváním jednotek a společných částí domu a pozemku činily v roce 2014 celkem **10.191.934,- Kč**.

**I. Náklady spojené se správou budovy v roce 2014** činily celkem **1.963.844,- Kč** a představují: náklady spojené s administrativou správy (odměna správce, náklady na vedení účetnictví, ostatní), běžné provozní náklady (náklady na revize, servis PO a BOZP, opravy a údržba spol. částí domu, servis a opravy výtahů).

**II. Náklady na pojištění budovy** v roce 2014 činily celkem **133.114,- Kč**.

**III. Náklady na služby spojené s užíváním jednotek** činily v roce 2014 celkem **5.303.120,- Kč** a představují: náklady na vodné a stočné, dodávku tepla, náklady na vyúčtování nákladů na vodné a stočné a dodávku tepla mezi konečné spotřebitele, náklady na spotřebu el.energie v garážích a náklady na jejich úklid.

**IV. Náklady na služby spojené s užíváním společných částí domu a pozemku** činily v roce 2014 celkem **2.791.856,- Kč** a představují: náklady na recepční službu (telefonní poplatky, mzdové náklady), úklid, odvoz domovního odpadu, spotřeba el. energie ve společných částech domu.

Roční příděl do fondu oprav včetně pronájmů a poplatku za psa činil celkem **1.912.928,- Kč** a v roce 2014 se z fondu oprav čerpalo na opravy celkem **1.580.621,- Kč**.

Případné **nedoplatky** vlastníků z vyúčtování za rok 2014 jsou splatné do 30 dnů ode dne obdržení vyúčtování, a to bezhotovostním převodem na účet SVJ Hnězdenská, č.ú. 2500057117/2010, vedený u FIO banka, a.s., jako variabilní symbol se použije číslo příslušné jednotky. Nedoplatky se vypořádávají samostatně za každou jednotku, kumulace plateb za více jednotek v osobním vlastnictví do jedné platby není přípustná.

Případné **přeplatky z vyúčtování budou vráceny na základě písemné žádosti** se sdělením čísla účtu, na který má být přeplatek poukázán, zasláné na adresu SPRÁVCE NEMOVITOSTÍ TROJA, s.r.o., Hnězdenská 735/6, 180 00 Praha 8 nebo na e-mail: [rubesova@spravne.cz](mailto:rubesova@spravne.cz). Písemné žádosti mohou vlastníci předat v písemné podobě p. Bazelkové, vedoucí recepce. V případě, že správce neobdrží žádost o vrácení přeplatku do 30 dnů ode dne odeslání vyúčtování, bude to považováno za vyjádření souhlasu vlastníka s převodem přeplatku na úhradu záloh na příští období.

Žádosti o informace k vyúčtování vyřizuje a detailnější informace a odpovědi na případné dotazy zodpoví a poskytne Ing. Rubešová na emailu: [rubesova@spravne.cz](mailto:rubesova@spravne.cz), tel.: **606 807 731**), případně osobně v úřední dny v recepci BD Troja.



## Přehled nákladů na služby za rok 2014 - SVJ Troja, Hnězdenská 735/6

### I. Náklady spojené se správou budovy

odměna správce	547 980 Kč
náklady na účetnictví, ostatní	262 735 Kč
revize, servis PO a BOZP	73 351 Kč
opravy a údržba společných částí domu	904 820 Kč
servis a opravy výtahu	174 959 Kč
daň z nemovitosti	- Kč
	<b>1 963 844 Kč</b>

### II. Náklady na pojištění budovy

náklady na pojištění	<b>133 114 Kč</b>
----------------------	-------------------

### III. Náklady na služby spojené s užíváním jednotek

náklady na vodné a stočné	2 088 124 Kč
dodávka tepla	2 825 942 Kč
náklady na rozúčtování tepla a vody	146 070 Kč
elektrická energie garáže	201 318 Kč
úklid garáží	41 666 Kč
	<b>5 303 120 Kč</b>

### IV. Náklady na služby spojené s užíváním společných částí domu a pozemku

náklady na recepci	1 288 769 Kč
úklid	363 269 Kč
odvoz odpadu	280 224 Kč
elektrická energie spol. prostory	859 594 Kč
	<b>2 791 856 Kč</b>

**Celkem náklady rok 2014**

**10 191 934 Kč**