

**P O Z V Á N K A**  
na 10. výroční shromáždění Společenství Plickova 571 - 572, Praha 4  
které se koná dne

**26. listopadu 2015 (čtvrtek)**

**v 18.00 hod. v jídelně ZŠ Mendelova 550, Praha 4**  
**prezence od 17,45 hod**

**Program:**

1. Zahájení, zjištění usnášení schopnosti shromáždění
2. Změna stanov SVJ
3. Hlasování ke schválení:
  - změna stanov SVJ
4. Zpráva o činnosti výboru (příloha č. 1)
5. Roční účetní závěrka za rok 2014 a zpráva o hospodaření SVJ ke dni 30.09. 2015 (příloha č. 2)
6. Zateplení a s tím související úpravy našich domů
7. Plán oprav a údržby na rok 2016 (příloha č. 3)
8. Různé
9. Hlasování ke schválení:
  - roční účetní závěrka za rok 2014
  - zahájení řešení zateplení a s tím související úpravy našich domů
  - plán oprav a údržby na rok 2016
10. Usnesení

---

Nový občanský zákoník (NOZ) změnil pohled na zastupování **vlastníků jednotek ve společném jmění manželů (SJM) vůči společenství vlastníků**. Z §1185 NOZ vyplývá, že spoluvlastníci jednotky **musí mít stanoveného zástupce pro výkon práv vůči SVJ**. V případě vlastníků jednotek ve společném jmění manželů (SJM) je **nutné mít plnou moc, viz. předaný vzor s názvem „PLNÁ MOC - SPOLEČNÝ ZÁSTUPCE“**.

Plnou moc prosím vhod'te do schránky č. 24, **před konáním shromáždění**.

**Na shromáždění hlasuje pouze zástupce.**

**Pokud se nemůžete osobně dostavit, vystavte laskavě plnou moc k zastupování dle vzoru s názvem přílohy „PLNÁ MOC“**. Plnou moc prosím vhod'te do schránky č. 24, **před konáním shromáždění**.

Je možné zplnomocnit např. některého člena SVJ výboru.

Pozor, v případě neúčasti vlastníků jednotek v SJM, zvolený společný zástupce (**vzor s názvem „PLNÁ MOC - SPOLEČNÝ ZÁSTUPCE“**) vystavuje také plnou moc **dle předaného vzoru s názvem „PLNÁ MOC“**. I v tomto případě je možné, aby společný SJM zástupce zplnomocnil např. některého člena SVJ výboru.

Na 10. shromáždění se budou mj. schvalovat nové stanovy SVJ a to za účasti notáře.

**Prosíme o Vaší účast.**

Děkujeme,

Výbor SVJ

**PLNÁ MOC – SPOLEČNÝ ZÁSTUPCE**  
**(platí pro manžele, které mají bytovou jednotku v SJM)**

Já níže podepsaný/á

.....

nar. ....

bytem .....

zmocňuji svého manžela/manželku

.....

nar. ....

bytem .....

k tomu, aby jako společný zástupce ve smyslu ust. § 1185 odst. 2 Obč. Z. vykonával/a práva vlastníků jednotky č. ..../....., kat. úz. Háje, vůči Společenství Plickova 571 - 572, Praha 4, jakož i dalším osobám odpovědným za správu domu. V této souvislosti jej výslovně zmocňuji také k zastupování mé osoby a k hlasování na shromážděních konaných v rámci Společenství Plickova 571 - 572, Praha 4, a to v celém rozsahu práv, bez omezení.

V Praze dne .....

.....

podpis

Zmocnění přijímám a souhlasím s ustanovením do funkce společného zástupce

V Praze, dne .....

.....

podpis

# PLNÁ MOC

**pro zastupování na shromáždění vlastníků jednotek, členů Společenství Plickova 571 - 572, Praha 4,  
IČ: 276 42 402**

Já níže podepsaný/á

.....

nar. ....

bytem .....

zmocňuji

.....

nar. ....

bytem .....

k mému zastupování, a to v celém rozsahu mých práv jako člena Společenství Plickova 571 - 572, Praha 4, na shromáždění vlastníků jednotek svolaného na 26.11.2015.

V této souvislosti jej výslovně zmocňuji k zastupování mé osoby, k hlasování a ke všem úkonům a jednáním, kterých je zapotřebí k řádnému průběhu shromáždění.

V Praze dne .....

.....

podpis

Zmocnění přijímám

V Praze, dne .....

.....

podpis

## Příloha č.1

### Zpráva o činnosti výboru Společenství Plickova 571 - 572, Praha 4 za období prosinec 2014 až listopad 2015

Průběžné informace o činnostech výboru jsou prezentovány na internetových stránkách našeho SVJ, adresa: <http://naseplickova.cz>

Na těchto internetových stránkách jsou mj.:

- výsledky hospodaření SVJ
- zápisy ze schůzek výboru vlastníků, které se pravidelně konají 1. středu v měsíci od 19:00 do 20:00 hodin
- zápisy z výročních shromáždění SVJ

Průběžně odstraňujeme závady, které zjistíme pravidelnou kontrolou, nebo jsou nahlášeny přes domovní nástěnky. Mezi nejčastější závady patří:

- výměna nebo oprava pohybových čidel světla ve společných prostorech – 8x
- výměna prasklé žárovky světla ve společných prostorech 5x
- oprava zvonků nebo změna jmen – 6x

Výbor průběžně zajišťuje povinné revize, dle sestaveného plánu.

Kromě běžné operativy spojené s chodem SVJ, dále výbor řešil v období prosinec 2014 až listopad 2015 následující:

#### PROSINEC 2014

- v 572 výměna kliky pronajímané lodžie po vloupání
- výpověď smlouvy o nájmu nebytových prostor na adrese Plickova 572/1 (prodejna po původní kočárkárně) ze dne 20.01. 2014 a uzavřenou s nájemcem, společností ALFARIN s.r.o. Hlavním důvodem bylo nehrazení nájmu, porušení smluvních ujednání.
- poptávka trhu a hledání nového nájemce do NP.
- zpracování závěrů z 9. výročního shromáždění SVJ
- Sestaven plán povinných revizí domů na rok 2015

#### LEDEN 2014

- řešení vyrovnání dlužné částky s firmou Alfarin za dlužný nájem NP. Zahájeny jednání s novým zástupcem Alfarin.
- oprava dveří NP (prodejna) po násilném vniknutí
- řešení vlhkosti mezi panely v 571 (byty pod střechou) – oprava f. Robert Hons
- Zajištění ročních odečtů měřičů tepelné energie a vody.
- Zahájení průzkumu trhu o nejvýhodnější nabídky na výměnu svislých rozvodů TUV a SV našich domů, příprava poptávky.
- zajištění vyššího zabezpečení vstupu do pronajímaného NP - výměna zámku dveří za 3bodový. Zahájení průzkumu trhu o nejvýhodnější nabídku zabezpečení NP.
- registrovali jsme vlastní doménu naseplickova.cz a objednali webhosting u firmy PIPNI.CZ. Obsah internetových stránek SVJ je nově na adrese: <http://naseplickova.cz>
- poptávka trhu a hledání nového nájemce do NP

## ÚNOR 2014

- řešení vlhkosti mezi panely v 571 (2 byty pod střechou) - v řešení s f. Robert Hons
- řešení vlhkosti mezi panely v 572 (1 byt pod střechou) - v řešení s f. Robert Hons
- řešení plíseň na stěně v 572 (dílna v suterénu a stěny v 8.p u strojovny výtahu) – zajištění opravy
- 571 – zajištění utěsnění trubky v suterénu se SV
- Ověřen stav zábradlí lodžii vlastníků a SVJ. Bylo shledáno, že ani jedno zábradlí, které bylo dovoleno vlastníkem bytu zkontrolovat, není v havarijním stavu. Včetně lodžii SVJ.
- S novým zástupcem Alfarin (bývalý nájemce NP) byl vyřešen dluh za nájemné.
- Zpracování odečtů měřičů tepelné energie a vody a předání SBD ND k ročnímu vyúčtování.
- Řešení chyby patního měřiče v 572 cca 27%. Oslovili jsme f. VEOLIA o přezkoušení tohoto měřiče. Dne 23.2.2015 měřič nahrazen novým a podroben přezkoušení.
- Zahájení průzkumu trhu o nejvýhodnější nabídku výměny svislých rozvodů na TUV a SV našich domů, poptáno 6 firem.
- Výměna zámku dveří do NP za 3bodový. Realizaci provedla firma SEZAM.CZ.
- Zjišťování dopadu legislativních změn po 1.1.2014 na SVJ
- poptávka trhu a hledání nového nájemce do NP.
- Na podnět vlastníků řešení s MHMP (vlastník pozemku) zajištění prořežu stromů kolem našich domů z důvodu lámání a padání silných větví na chodník při silnějších větrech.

## BŘEZEN 2014

- oprava vstupních dveří v 572 po násilném vniknutí – páčení zámku
- poptávka trhu a hledání nového nájemce do NP.
- Pokračování v průzkumu trhu o nejvýhodnější nabídku výměny svislých rozvodů na TUV a SV našich domů, zaslání poptávka na dalších 6 firem (celkem 12)
- Na podnět vlastníků řešení s MHMP (vlastník pozemku) zajištění prořežu stromů kolem našich domů z důvodu lámání a padání silných větví na chodník při silnějších větrech.
- Zjišťování dopadu legislativních změn po 1.1.2014 na SVJ

## DUBEN 2014

- poptávka trhu a hledání nového nájemce do NP. Jednali jsme se 5 vážnými zájemci. Vybrali jsme pana Ivo Míku, se kterým jsme podepsali smlouvu s účinností od 1.4. Nebytový prostor bude využit za účelem provozování výkupu (ne prodeje) pro sběratele. Běžná provozní doba PO-PÁ, max. 8-18h. Měsíční nájem je 4000Kč.
- F. VEOLIA potvrdila chybu patního měřiče vody a obdrželi jsme dobropis na poslední fakturu ve výši 6770Kč. Postoupeno dále SBDND.
- Zjišťování dopadu legislativních změn po 1.1.2014 na SVJ

## KVĚTEN 2014

- oprava kabelové lišty ve strojovně výtahu domu 572
- Pokračování v průzkumu trhu o nejvýhodnější nabídku výměny svislých rozvodů na TUV a SV našich domů, zaslání poptávka na dalších 6 firem (celkem 12)  
Vyhodnocení nabídek a příprava smlouvy o dílo a plánu realizace.
- Zjišťování dopadu legislativních změn po 1.1.2014 na SVJ – příprava nových stanov a plánu nutných změn

## ČERVEN 2014

- opraveny zohýbané lišty portálových dveří v 571 a 572 po pokusech o násilné vniknutí do našich domů
- vyřešeno vyrovnání prohlubní na střeše spec. hmotou – fa. Hons
- Vybrali jsme nejvýhodnější nabídku výměny svislých rozvodů na TUV a SV našich domů. Z 12 oslovených firem jsme vybrali nejvýhodnější nabídku od firmy Gastherm - Jiří Vavříin. Příprava harmonogramu a návrhu sml. S touto firmou jsme následně podepsali smlouvu o dílo. Harmonogram výměny rozeslán vlastníkům.
- Realizace výměny svislých rozvodů na TUV a SV našich domů proběhla od 15.6. do 30.6.2015. Koordinace realizace výborem SVJ.
- V domě Plickova 568 se nachází bojlerová stanice, kterou provozuje Pražská teplárenská. V této stanici je přes patní vodoměr odebírána od PVK studená voda, která dále slouží pro ohřev na TUV do domů Plickova 569–570, 571-572, 567-568. Náklady stanovené na základě odečtů z tohoto měřiče se každoročně rozpočítávají mezi uvedené domy. Měřič je každoročně sledován. V tomto roce se ale meziroční spotřeba za roky 2013 – 2014 enormně zvýšila. Zástupci dotčených SVJ proto podali přes SBDND společnou žádost o výměnu vodoměru na PVK a jeho přezkoušení přes ČMI. Náklady spojené s touto žádostí budou rozděleny na třetiny mezi dotčená SVJ.
- Zjišťování dopadu legislativních změn po 1.1.2014 na SVJ – příprava nových stanov a plánu nutných změn

## ČERVENEC 2014

- Zjišťování dopadu legislativních změn po 1.1.2014 na SVJ – příprava nových stanov
- Řešení problémového vodoměru v domě Plickova 568 (bojlerová stanice) s PVK. Přezkoušení vodoměru proběhlo 23.6. s výsledkem nevyhovující. Čekáme na výměnu od PVK a jejich stanovisko k výsledku zkoušky.

## SRPEN 2014

- Zjišťování dopadu legislativních změn po 1.1.2014 na SVJ – příprava nových stanov
- Řešení problémového vodoměru v domě Plickova 568 (bojlerová stanice) s PVK. 23.6. proběhlo přezkoušení vodoměru s výsledkem nevyhovující. Na začátku srpna obdržen od PVK obdržen dobropis, který byl postoupen na SBDND k přeúčtování.

## ZÁŘÍ 2014

- s MHMP a URBIA jsme řešili zlomenou větev stromu, který roste na rohu Plickova 572/1 (parcelní číslo 663)
- Zjišťování dopadu legislativních změn po 1.1.2014 na SVJ – příprava nových stanov

## ŘÍJEN 2014

- Zjišťování dopadu legislativních změn po 1.1.2014 na SVJ – příprava nových stanov
- Zajištění prostor pro 10.shromáždění SVJ. Příprava podkladů na shromáždění. Zajištění notáře.
- Vytvoření a rozeslání k připomínkování návrh nových stanov

## LISTOPAD 2014

- Příprava a rozeslání podkladů na 10. shromáždění.
- Zpracování připomínek návrhu nových stanov od vlastníků
- příprava na 10. shromáždění

## Příloha č. 2

Návazně na ukončenou účetní závěrku a audit za rok 2014  
předkládá výbor výsledky hospodaření SVJ 237 k 31.12.2014:

	údaje v Kč
hospodářský výsledek	4 820,71
<b>ZOBF</b>	<b>2 334 686,49</b>
příjmy z pronájmu vlastníků	48 705,00
zůstatek na účtu provozních prostředků	24 242,52
celkem	2 412 454,72

Příjmy z pronájmů a zůstatek na účtu provozních prostředků budou vlastníkům započteny po ročním vyúčtování do nájemného ve II.čtvrtletí 2015  
Částka rovnající se hospodářskému výsledku bude převedena do ZOBF jako příjem

V Praze, březen 2015

Výbor SVJ 237

**TVORBA a ČERPÁNÍ ZOBF V ROCE 2014**

**ZOBF**

měsíc	tvorba v Kč	výdaj	text	zůstatek ZOBF v Kč
	1 545 502		poč. zůstatek ZOBF k 1.1.2013	1 545 502
I/14	82 593			1 628 095
II/14	82 593	7 307	servis výtahů	1 703 381
III/14	82 593			1 785 974
IV/14	82 593	7 307	servis výtahů	1 861 260
V/14	82 593			1 943 853
VI/14	82 593	126 709	výměna el.rozvodů za měď	1 899 737
VII/14	82 593			1 982 330
VIII/14	82 593	7 307	servis výtahů	2 057 616
IX/14	82 593			2 140 209
X/14	82 593	2 064	výtah -výměna akumulátoru	2 220 738
XI/14	82 593	7 307	servis výtahů	2 296 024
		30 250	PENB	2 265 774
		10 000	trubka pro odvětrání NP	2 255 774
XII/13	82 593	3 681	výtah-výměna trafa	2 334 686
	991 116		Zůstatek ZOBF k 31.12.2014	2 334 686

**PROVOZNÍ NÁKLADY V ROCE 2014**

**PROVOZNÍ NÁKLADY**

Položka	Provozní náklady v Kč
Režijní materiál	1 691
Elektrická energie režie	3 543
Elektrická energie výtahy	17 776
Odvoz odpadu	35 424
Poštovné /telefony	3 328
Pojistění domu	10 488
Bankovní poplatky	2 217
Poplatky SIPO	4 250
Ostatní služby	17 709
Úklid	45 274
Hrubé mzdy HP/DPČ	8 640
Zdravotní pojištění	3 951
Soc.ální pojištění	10 971
Zák.pojist. odpovědnosti	400
Odměny funkcionářům	44 160
Zdravot.poj. z odměn f.	3 960
Hrubé mzdy DPP	14 400
Ostatní provozní náklady	-5
Provoz.nákl.celkem	228 177
Zálohy na provoz domu	252 420
Zůstatek na účtu PN	24 243



# Náklady na provoz a údržbu objektu v roce 2015

## **A) Tvorba a čerpání fondu oprav k 31.10.2015**

### Měsíční příspěvek do fondu oprav:

Shromážděním odsouhlasena měsíční platba 28 Kč na 1 m<sup>2</sup> tj. za SVJ 237 celkem 82 593 Kč.

Datum	Tvorba v Kč	Výdaje v Kč	Text	Zůstatek v Kč
1.1.2015	2 334 686			2 334 686
Leden	82 593			2 417 279
Únor	82 593	7 306	Výtahy revize	2 492 566
		8 144	Tříbodový zámeček k NP	2 484 422
		897	Oprava výtahu	2 483 525
Březen	82 593	1 383	Oprava zatékání do bytu	2 564 735
Duben	82 593	4 140	Revize plynu	2 643 188
Květen	82 593	7 306	Výtahy revize	2 718 475
Červen	82 593	2 400	Oprava plynových rozvodů po revizi	2 798 668
Červenec	82 593	248 390	Výměna svislých rozvodů na TUV a SV	2 632 871
		2 436	Oprava a přezkoušení vodoměru na TUV	2 630 435
	8 607		Převod HV do FO	2 639 042
Srpen	82 593	7 306	Výtahy revize	2 714 329
Září	82 593	814	Materiál na opravy	2 796 108
Říjen	82 593	4 320	Odměna správce výtahů	2 874 381
Listopad	82 593	7 306	Výtahy revize	2 949 668
Prosinec	82 593	12 000	Odborná zkouška výtahů	3 020 261

## **B) Provozní náklady – tvorba a čerpání k 30.9.2015**

Měsíční příspěvek činí 21.035 Kč ( položky z předpisu úhrady za byt: provozní záloha)

<b>Položka čerpání</b>	<b>Částka v Kč</b>
<b>Pojištění domu</b>	<b>10 948</b>
<b>Bankovní poplatky</b>	<b>1 680</b>
<b>Mzda</b>	<b>43 875</b>
<b>Úklid domu</b>	<b>1 273</b>
<b>Sociální poj.z mezd</b>	<b>10 971</b>
<b>Zdravotní poj.u mezd</b>	<b>3 951</b>
<b>Zákon.poj.odpovědnosti</b>	<b>300</b>
<b>Odměny funkcionářům</b>	<b>33 120</b>
<b>Zdrav.pojištění z odměn</b>	<b>2 970</b>
<b>Hrubé mzdy DPP</b>	<b>5 400</b>
<b>El.energie sekce</b>	<b>5 719</b>
<b>El.energie výtahy</b>	<b>21 823</b>
<b>Ostatní služby*</b>	<b>7 427</b>
<b>Režijní materiál + materiál pro správní činnost</b>	<b>653</b>
<b>Poplatky SIPO</b>	<b>2 899</b>
<b>Odvoz odpadu</b>	<b>17 712</b>
<b>Celkem čerpání</b>	<b>170 721</b>
<b>Předpis zálohy na provoz za období I.-IX.15</b>	<b>189 315</b>
<b>Provozní výsledek k 30.9.2015</b>	<b>18 594</b>

\*)Ostatní služby:

- Správní poplatky SBD: Kč 1 998
- Účetní závěrka: Kč 3 630
- Úklid mimořád.: Kč 250
- Zákonné pojištění mzdy: Kč 200
- Tel.popl, pštovné: Kč 1 500

Listopad 2015  
Soňa Kašparová

### Příloha č. 3

#### Plán ZOBF 2016

	příjmy	výdaje	text	zůstatek
<b>1.1.2016</b>	<b>3 000 000 Kč</b>			<b>3 000 000 Kč</b>
I/16	82 593 Kč			3 022 593 Kč
II/16	82 593 Kč	7 400 Kč	výtahy revize	3 097 786 Kč
II/16		60 000 Kč	výměna vodoměrů	3 037 786 Kč
III/16	82 593 Kč	100 000 Kč	projekt na revitalizaci našich domů	3 080 379 Kč
IV/16	82 593 Kč			3 162 972 Kč
V/16	82 593 Kč	7 400 Kč	výtahy revize	3 238 165 Kč
VI/16	82 593 Kč	10 000 Kč	povinné revize	3 310 758 Kč
VII/16	82 593 Kč			3 393 351 Kč
VIII/16	82 593 Kč	7 400 Kč	výtahy revize	3 468 544 Kč
IX/16	82 593 Kč			3 551 137 Kč
X/16	82 593 Kč			3 633 730 Kč
XI/16	82 593 Kč	7 400 Kč	výtahy revize	3 708 923 Kč
XII/16	82 593 Kč			3 791 516 Kč
		200 000 Kč	rezerva na materiál a opravy	3 591 516 Kč
	3 991 116 Kč	399 600 Kč		3 591 516 Kč

## Mýty a fakta o zateplení

### **1) Prý se budou zvedat zálohy**

Nebudou. Zálohy jsou v dostatečné výši. Část bude pokryta z fondu oprav (1/3), část úvěrem z banky (2/3). Úrokové sazby jsou na historickém minimu.

### **2) Prý dojde ke zmenšení lodžie.**

Nedojde. Pokud to bude možné, bude předloženo zábradlí lodžie, takže dojde naopak k zvětšení. Plocha stěn k zateplení lodžie je minimální, takže šířka lodžie se takřka nezmění.

### **3) Mám zasklenou/zamřížovanou lodžii. Co s ní bude?**

Každému, kdo má zasklenou lodžii, bude zasklení/zamřížování obnoveno.

### **4) Nemám plastová okna, budu muset je nechat před zateplením udělat?**

Ne, zateplovat se dají i dřevěná okna. Není nezbytně nutné dávat plastová okna, ale doporučujeme jejich výměnu. Bude to pro Vás výhodnější.

### **5) Zateplení udělá z bytu kukaně, do kterých nebude svítit slunce.**

Neudělá, stačí se podívat všude okolo nás, jak zateplení zvětší hloubku okna.

### **6) Zateplení nic neušetří.**

Ušetří. Je naprosto běžné, že po zateplení není třeba za celou zimu zapnout topení.

### **7) Prý se nebude zateplovat střecha.**

Bude, ale až se začnou objevovat větší provozní problémy střechy a budeme řešit její celkovou rekonstrukci.

### **8) Návratnost zateplení je desítky let.**

Celkově se zateplení pro každého vlastníka vyplatí. Dojde k okamžité úspoře nákladu za topení tím, že se sníží spotřeba tepla. Ceny za teplo neustále rostou. Dále se prodlouží životnost budovy, zvýší se tržní cena bytu alepší se celkový vzhled a funkčnost naší budovy. Navíc po zateplení můžeme začít řešit změnu dodávky tepla, například vlastní plynovou kotelnou s velmi rychlou návratností a vysokými úsporami.

### **9) Prý se budou po zateplení dělat plísňe.**

Není to pravda. Zateplení je jeden ze způsobů, jak vyřešit dlouhodobě tento problém. Samozřejmě je důležité se vyvarovat nadměrné vlhkosti v bytě větráním.

Zeptejte se zástupců výboru SVJ na cokoliv kolem zateplení našich domů a s tím související úprav.  
Kontakt [naseplickova@centrum.cz](mailto:naseplickova@centrum.cz)

Za výbor SVJ,

ing. Radek Brettschneider