

P O Z V Á N K A
na 11. výroční shromáždění Společenství Plickova 571 - 572, Praha 4
které se koná dne

1. prosince 2016 (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. Zpráva o činnosti výboru (příloha č. 1)
3. Roční účetní závěrka za rok 2015 a zpráva o hospodaření SVJ ke dni 31.10. 2016 (příloha č. 2)
4. Plán oprav a údržby na rok 2017 (příloha č. 3)
5. Pravidla hospodaření Společenství vlastníků jednotek Plickova 571 - 572, Praha 4 (příloha č. 4)
6. Nová volba výboru SVJ
7. Informace s aktuálním stavem plánu zateplení a s tím souvisejících úpravy našich domů
8. Různé
9. Hlasování ke schválení:
 - roční účetní závěrka za rok 2015
 - plán oprav a údržby na rok 2017
 - pravidla hospodaření Společenství vlastníků jednotek Plickova 571 - 572, Praha 4
 - volba výboru SVJ a odměny pro výbor SVJ
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 vložte 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 vložte 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.

Děkujeme,

Výbor SVJ

V Praze, dne 17.11.2016

Příloha č.1

Zpráva o činnosti výboru Společenství Plickova 571 - 572, Praha 4 za období prosinec 2015 až listopad 2016

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

Na 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 světel ve společných prostorech
- výměna žárovek ve společných prostorech
- oprava zvonků nebo změna jmen
- seřizování a opravy vstupních dveří domů
- řešení výskytu plísně u strojovny výtahů a v suterénu domu

Výbor průběžně zajišťuje povinné revize, dle sestaveného plánu.

Kromě běžné operativy spojené s chodem SVJ, dále výbor řešil v období prosinec 2015 až listopad 2016 následující:

PROSINEC 2015

- v souladu s novou verzí stanov SVJ jsme řešili změnu názvu SVJ v obchodním rejstříku a nový název SVJ byl oznámen všem spolupracujícím subjektům, předání nových SVJ dokumentů na rejstřík
- zpracování závěrů z 10. výročního shromáždění SVJ
- Sestaven plán povinných revizí domů na rok 2016

LEDEN 2016

- Zajištění ročních odečtů měřičů tepelné energie a vody.
- Zahájení průzkumu trhu o nejvýhodnější nabídky na výměnu bytových vodoměrů TUV a SV
- Průzkum trhu a výběr nejvýhodnější nabídky na výměnu bakelitových krytů zábradlí v našich domech. Vybrána firma Serinek Josef, IČO: 48543969.
- Zahájení průzkumu trhu na projektanta plánované revitalizace našich domů dle závěrů z 10. shromáždění SVJ. Zjišťování informací o možnostech a způsobu realizace.

ÚNOR 2016

- Zpracování odečtů měřičů tepelné energie a vody a předání SBD ND k ročnímu vyúčtování.
- Realizace výměny bakelitových krytů zábradlí v našich domech f. Serinek Josef
- Kontrola chyb patních měřičů v 571 a 572
- Pokračování v průzkumu trhu na projektanta plánované revitalizace našich domů dle závěrů z 10. shromáždění SVJ. Zjišťování informací o možnostech a způsobu realizace revitalizace domů.

BŘEZEN 2016

- průzkum trhu a výběr nejvýhodnější nabídky na opravu sítí proti holubům na severní straně domů
- výběr nejvýhodnější nabídky na výměnu bytových vodoměrů TUV a SV, vybrána firma Gastherm - Jiří Vavřín, řešení smlouvy
- Na severní straně domů jsme nechali nainstalovat nájezdy pro kočárky, realizace f. Kölbl František - zámečnictví a kovovýroba.
- řešení výsledku hospodaření SVJ k 31.12.2015 se SBDND

- průzkum trhu a výběr nejvýhodnější nabídky na hromadnou kontrolu a základní údržbu našich plastových oken a lodžiových dveří
- průzkum trhu a výběr nejvýhodnější nabídky na odstranění jednotek starších a v některých případech i nefunkčních vypínačů a zásuvek, skříněk, nefunkčních světel ve společných částech domu
- Pokračování v průzkumu trhu na projektanta plánované revitalizace našich domů dle závěrů z 10. shromáždění SVJ. Zjišťování informací o možnostech a způsobu realizace revitalizace domů.

DUBEN 2016

- realizace výměny sítí proti holubům na severní straně domů f. Robert Hons
- plánování výměny bytových vodoměrů TUV a SV s f. Gastherm - Jiří Vavřín, podpis smlouvy
- řešení výsledku hospodaření SVJ k 31.12.2015 se SBDND
- průzkum trhu a výběr nejvýhodnější nabídky na hromadnou kontrolu a základní údržbu našich plastových oken a lodžiových dveří
- průzkum trhu a výběr nejvýhodnější nabídky na odstranění jednotek starších a v některých případech i nefunkčních vypínačů a zásuvek, skříněk, nefunkčních světel ve společných částech domu
- příprava nového dokumentu SVJ "PRAVIDLA HOSPODAŘENÍ", kterým se stanoví způsob a režim záloh a příspěvků na provoz domu a jejich vyúčtování
- Pokračování v průzkumu trhu na projektanta plánované revitalizace našich domů dle závěrů z 10. shromáždění SVJ. Zjišťování informací o možnostech a způsobu realizace revitalizace domů.

KVĚTEN 2016

- oprava zámku poštovních schránek v 571 a 572
- plánování výměny bytových vodoměrů TUV a SV s f. Gastherm - Jiří Vavřín
- prezentace výsledku hospodaření SVJ k 31.12.2015
- výběr nejvýhodnější nabídky na hromadnou kontrolu a základní údržbu našich plastových oken a lodžiových dveří – f. Jan Lokaj
- výběr nejvýhodnější nabídky na odstranění jednotek starších a v některých případech i nefunkčních vypínačů a zásuvek, skříněk, nefunkčních světel ve společných částech domu - f. Josef Kameník
- příprava nového dokumentu SVJ "PRAVIDLA HOSPODAŘENÍ", kterým se stanoví způsob a režim záloh a příspěvků na provoz domu a jejich vyúčtování
- Pokračování v průzkumu trhu na projektanta plánované revitalizace našich domů dle závěrů z 10. shromáždění SVJ. Zjišťování informací o možnostech a způsobu realizace revitalizace domů, řešení nového podnětu rozšíření lodžii

ČERVEN 2016

- Realizace výměny bytových vodoměrů TUV a SV firmou Gastherm - Jiří Vavřín
- Realizace hromadné kontrolu a základní údržbu našich plastových oken a lodžiových dveří – f. Jan Lokaj
- Realizace odstranění jednotek starších a v některých případech i nefunkčních vypínačů a zásuvek, skříněk, nefunkčních světel ve společných částech domu - f. Josef Kameník
- příprava nového dokumentu SVJ "PRAVIDLA HOSPODAŘENÍ", kterým se stanoví způsob a režim záloh a příspěvků na provoz domu a jejich vyúčtování
- Pokračování v průzkumu trhu na projektanta plánované revitalizace našich domů dle závěrů z 10. shromáždění SVJ. Zjišťování informací o možnostech a způsobu realizace revitalizace domů, řešení nového podnětu rozšíření lodžii, schůzky s f. Stavoprojekta a f. Rieder Beton, prezentace informací vlastníkům
- porovnání hodnot spotřeb patního měřiče vody v 572 a 571 s bytovými po jejich výměně

ČERVENEC 2016

- příprava nového dokumentu SVJ "PRAVIDLA HOSPODAŘENÍ", kterým se stanoví způsob a režim záloh a příspěvků na provoz domu a jejich vyúčtování
- Pokračování v průzkumu trhu na projektanta plánované revitalizace našich domů dle závěrů z 10. shromáždění SVJ. Zjišťování informací o možnostech a způsobu realizace revitalizace domů, řešení nového podnětu rozšíření lodžii, schůzky s f. Stavoprojekta, prezentace informací vlastníkům
- Řešení chyby patního měřiče vody v 571, chyba přes 20%

SRPEN 2016

- příprava nového dokumentu SVJ "PRAVIDLA HOSPODAŘENÍ", kterým se stanoví způsob a režim záloh a příspěvků na provoz domu a jejich vyúčtování
- Pokračování v průzkumu trhu na projektanta plánované revitalizace našich domů dle závěrů z 10. shromáždění SVJ. Zjišťování informací o možnostech a způsobu realizace revitalizace domů, řešení nového podnětu rozšíření lodžii, schůzky s f. Stavoprojekta, prezentace informací vlastníkům. S f. Stavoprojekta je domluvena prezentace nabízeného řešení v termínu 21.9.2016 v ZŠ Mendelova
- Řešení výměny patního měřiče vody v 571, chyba přes 20%

ZÁŘÍ 2016

- příprava nového dokumentu SVJ "PRAVIDLA HOSPODAŘENÍ", kterým se stanoví způsob a režim záloh a příspěvků na provoz domu a jejich vyúčtování
- Pokračování v průzkumu trhu na projektanta plánované revitalizace našich domů dle závěrů z 10. shromáždění SVJ. Zjišťování informací o možnostech a způsobu realizace revitalizace domů, řešení nového podnětu rozšíření lodžii
- Zajištění prezentace f. Stavoprojekta nabízeného řešení rozšíření lodžii v ZŠ Mendelova
- Řešení reklamace patního měřiče vody v 571, chyba přes 20%

ŘÍJEN 2016

- příprava nového dokumentu SVJ "PRAVIDLA HOSPODAŘENÍ", kterým se stanoví způsob a režim záloh a příspěvků na provoz domu a jejich vyúčtování
- Pokračování v průzkumu trhu na projektanta plánované revitalizace našich domů dle závěrů z 10. shromáždění SVJ. Zjišťování informací o možnostech a způsobu realizace revitalizace domů, řešení nového podnětu rozšíření lodžii, prezentace informací vlastníkům.
- příprava podkladů pro hlasování o rozšíření lodžii
- Realizace opravy nátěru podlahy šachet výtahů v 571 a 572 – realizace SVJ výbor + p. Vilímovský

LISTOPAD 2016

- dokončení návrhu dokumentu SVJ "PRAVIDLA HOSPODAŘENÍ", kterým se stanoví způsob a režim záloh a příspěvků na provoz domu a jejich vyúčtování
- pokračování v průzkumu trhu na projektanta plánované revitalizace našich domů dle závěrů z 10. shromáždění SVJ. Zjišťování informací o možnostech a způsobu realizace revitalizace domů, řešení nového podnětu rozšíření lodžii
- řešení projektu revitalizace našich domů s ohledem na výsledek hlasování o rozšíření/přistavění lodžii.
- Řešení připomínky k hlasování o přistavění či rozšíření lodžii od advokátní kanceláře STRÁNSKÝ FUCHS KŘEČEK advokátní kancelář s.r.o., jež právně zastupuje jednoho z našich vlastníků SVJ
- Příprava a rozeslání podkladů na 11. shromáždění

Příloha č. 2

**Návazně na ukončenou účetní závěrku a audit za rok 2015
předkládá výbor výsledky hospodaření SVJ 237 k 31.12.2015:**

| | údaje v Kč |
|---|---------------------|
| hospodářský výsledek | 1 402,00 |
| ZOBF | 3 011 999,00 |
| příjmy z pronájmu vlastníků | 69 600,00 |
| zůstatek na účtu provozních prostředků | 27 397,00 |
| celkem | 3 110 398,00 |

**Příjmy z pronájmů a zůstatek na účtu provozních prostředků byly vlastníkům započteny po ročním vyúčtování do nájemného ve II.čtvrtletí 2016
Částka rovnající se hospodářskému výsledku bude převedena do ZOBF jako příjem**

TVORBA a ČERPÁNÍ FONDU OPRAV k 31.12.2015

| Měsíc | Tvorba v Kč | Výdaje v Kč | Položka | Zůstatek v Kč |
|-----------|-------------|-------------|--------------------------------------|------------------|
| | 2 334 687 | | poč. zůstatek fondu oprav k 1.1.2015 | 2 334 687 |
| I/2015 | 82 593 | | | 2 417 280 |
| II/2015 | 82 593 | 7 307 | Výtahy revize | 2 492 566 |
| | | 8 145 | Tříbodový zámek | 2 484 421 |
| | | 897 | Oprava výtahu | 2 483 524 |
| III/2015 | 82 593 | 1 383 | Odstranění zatékání do bytu | 2 564 734 |
| IV/2015 | 82 593 | 4 140 | Revize plynu | 2 643 187 |
| V/2015 | 82 593 | 7 307 | Výtahy revize | 2 718 473 |
| | | 2 400 | Oprava plyn. rozvodů po revizi | 2 716 073 |
| VI/2015 | 82 593 | | | 2 798 666 |
| VII/2015 | 82 593 | 237 025 | Výměna svislých rozvodů na TUV a SV | 2 644 234 |
| | | 11 365 | Vícepráce dtto | 2 632 869 |
| | | 500 | 1/3 oprava vodoměru na TUV | 2 632 369 |
| | | 1 936 | 1/3 přezk. vodoměru na TV | 2 630 433 |
| VIII/2015 | 82 593 | 7 307 | | 2 705 719 |
| | 8 607 | | Převod HV do FO | 2 714 326 |
| IX/2015 | 82 593 | 1 355 | Materiál na opravy | 2 795 564 |
| X/2015 | 82 593 | 8 640 | Správa výtahu | 2 869 517 |
| XI/2015 | 82 593 | 7 307 | Výtahy revize | 2 944 803 |
| | | 897 | Oprava výtahu | 2 943 906 |
| XII/2015 | 82 593 | 14 500 | Oprava zábradlí | 3 011 999 |
| | | | Fond oprav k 31.12.2015 | 3 011 999 |

PROVOZNÍ VÝSLEDEK k 31.12.2015

| Položka | Náklad v Kč |
|-----------------------------------|----------------|
| Režijní materiál | 629 |
| El.energie sekce | 5 720 |
| El.energie výtahy | 21 823 |
| Odvoz odpadu | 35 424 |
| Pojištění domu | 10 948 |
| Úklid | 1 273 |
| Bankovní poplatky | 2 240 |
| Poplatky SIPO | 4 280 |
| Hrubé mzdy | 58 500 |
| Soc.pojištění z mezd | 14 628 |
| Zdrav.pojištění z mezd | 5 268 |
| Zákonné poj.odpovědnosti | 300 |
| Funkc. odměny | 44 160 |
| Zdrav.poj. z odměn funkc. | 3 960 |
| Hrubé mzdy DPP | 5 400 |
| Materiál pro správní činnost | 25 |
| Ostat. služby pro správní činnost | 10 445 |
| Provozní náklady celkem | 225 023 |
| Předpis záloh na provoz | 252 420 |
| Provozní výsledek | 27 397 |

Náklady na provoz a údržbu objektu v roce 2016

A) Tvorba a čerpání fondu oprav k 31.10.2016

Měsíční příspěvek do fondu oprav:

Shromážděním odsouhlasena měsíční platba 28 Kč na 1 m² tj. za SVJ 237 celkem 82 593 Kč.

| Datum | Tvorba v Kč | Výdaje v Kč | Text | Zůstatek v Kč |
|----------|-------------|-------------|----------------------------|---------------|
| 1.1.2016 | 3 011 999 | | | 3 011 999 |
| Leden | 82 593 | | | 3 094 592 |
| Únor | 82 593 | 7 307 | Výtahy revize | 3 169 878 |
| | | 3 328 | Ramínka ke vstupním dveřím | 3 166 550 |
| Březen | 82 593 | 9 300 | Nájezdy na kočárky | 3 239 843 |
| Duben | 82 593 | 340 | Revize plynu | 3 322 096 |
| | | 14 520 | Odborná zkouška výtahů | 3 307 576 |
| | | 3 667 | Požární kontrola | 3 303 909 |
| Květen | 82 593 | 7 307 | Výtahy revize | 3 379 195 |
| | | 39 434 | Sítě proti holubům | 3 339 761 |
| Červen | 82 593 | 49 903 | Výměna vodoměrů | 3 372 451 |
| | | 14 123 | Elektro opravy | 3 358 328 |
| Červenec | 82 593 | 25 533 | Seřízení oken | 3 415 388 |
| Srpen | 82 593 | 7 307 | Výtahy revize | 3 490 674 |
| Září | 82 593 | 3 894 | Materiál pro opravy | 3 559 373 |
| Říjen | 82 593 | 6 480 | Odměna správce výtahů | 3 635 486 |
| | | | | |

B) Provozní náklady – tvorba a čerpání k 31.10.2016

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

| Položka čerpání | Částka v Kč |
|--|--------------------|
| Pojištění domu | 11 992 |
| Bankovní poplatky+SIPO | 4 775 |
| Mzda | 55 500 |
| Úklid domu | 1 043 |
| Sociální poj.z mezd | 13 876 |
| Zdravotní poj.z mezd | 4 996 |
| Zákon.poj.odpovědnosti | 300 |
| Odměny funkcionářům | 36 800 |
| Zdrav.pojištění z odměn | 3 300 |
| Hrubé mzdy DPP | 2 400 |
| El.energie sekce | 6 771 |
| El.energie výtahy | 22 053 |
| Ostatní provozní náklady | 21 508 |
| Režijní materiál + materiál pro správní činnost | 1 188 |
| Tel. poplatky | 1 500 |
| Odvoz odpadu | 17 712 |
| Celkem čerpání | 205 694 |
| Předpis záloh na provoz za období I.-X.16 | 210 350 |
| Provozní výsledek k 31.10.2016 | 4 656 |

*)Ostatní služby:

- Správní poplatky SBD: Kč 1 970
- Účetní závěrka: Kč 3 630
- Změna zápisu do OR.: Kč 12.066
- Rozúčtování tepla:Kč 1.560
- Copy:Kč 140
- Webhosting naseplickova: Kč 1 452
- Pronájem školní jídelny: Kč 700

Listopad 2016
Soňa Kašparová

Příloha č. 3

Plán ZOBF 2017

| | příjmy | výdaje | text | zůstatek |
|----------|--------------|------------|------------------------------|--------------|
| 1.1.2017 | 3 790 000 Kč | | | 3 790 000 Kč |
| leden | 82 593 Kč | | | 3 872 593 Kč |
| únor | 82 593 Kč | 7 400 Kč | výtahy revize | 3 947 786 Kč |
| březen | 82 593 Kč | | | 4 030 379 Kč |
| duben | 82 593 Kč | 56 350 Kč | schodišťová madla | 4 056 622 Kč |
| květen | 82 593 Kč | 7 400 Kč | výtahy revize | 4 131 815 Kč |
| červen | 82 593 Kč | 20 000 Kč | povinné revize | 4 194 408 Kč |
| červenec | 82 593 Kč | | | 4 277 001 Kč |
| srpen | 82 593 Kč | 7 400 Kč | výtahy revize | 4 352 194 Kč |
| září | 82 593 Kč | | | 4 434 787 Kč |
| říjen | 82 593 Kč | | | 4 517 380 Kč |
| listopad | 82 593 Kč | 7 400 Kč | výtahy revize | 4 592 573 Kč |
| prosinec | 82 593 Kč | 8 800 Kč | odměna správce výtahů | 4 666 366 Kč |
| | | 100 000 Kč | rezerva na materiál a opravy | 4 566 366 Kč |

Příloha č. 4

PRAVIDLA HOSPODAŘENÍ

Společenství vlastníků jednotek Plickova 571 - 572, Praha 4

kterými se stanoví způsob a režim záloh a příspěvků na správu domu a na služby spojené s užíváním bytových jednotek a jejich vyúčtování

dále jen „Pravidla“

Dům:

Bytové domy na adrese Plickova 572/1 a Plickova 571/3 Praha 4, Háje, PSČ 149 00 (dále jen „dům“).

Společenství:

Společenství vlastníků jednotek Plickova 571 - 572, Praha 4, se sídlem Plickova 572/1, 149 00 Praha 4 - Háje, IČ 276 42 402, spisová značka S 7333 vedená u MS v Praze (dále jen „SVJ“)

1. ÚVODNÍ USTANOVENÍ

1.1. Tato Pravidla vycházejí ze znění zákona č. 89/2012 Sb, Občanský zákoník, Nařízení vlády č.366/2013 Sb. o úpravě některých záležitostí souvisejících s bytovým spoluvlastnictvím, Zákonem č.67/2013 Sb., kterým se upravují některé otázky související s poskytováním plnění spojených s užíváním bytů a nebytových prostor v domě a Vyhlášky Ministerstva pro místní rozvoj č. 269/2015 Sb. - o rozúčtování nákladů na vytápění a společnou přípravu teplé vody pro dům v platném znění (dále jen „Vyhláška“) a upravují způsob, kterým se stanovuje:

- struktura a způsoby stanovení výše plateb na příspěvky na správu domu a za služby spojené nebo související s užíváním bytových jednotek (dále jen „jednotek“),
- způsob rozúčtování nákladů na služby a správu domu spojené s užíváním jednotek
- způsob a režim hrazení plateb.

1.2. Rozpočet společenství na kalendářní rok se sestavuje podle pravidel určených ve stanovách, je schvalován shromážděním vlastníků, které schvaluje i výsledky jeho plnění, a to v rámci schválení Zprávy o hospodaření společenství vlastníků jednotek za uplynulý rok, kterou předkládá výbor SVJ.

Základním kritériem při sestavování rozpočtu je zabezpečení vyrovnaného hospodaření s finančními prostředky v běžném, roce a vytvoření dostatečné rezervy na opravy nebo stavební úpravy společných částí domu plánované v budoucích letech. Rozpočet zahrnuje příjmy a výdaje společenství.

1.3. Zúčtovacím obdobím je běžný kalendářní rok tj. od 1. 1. do 31. 12.

1.4. Příjmy společenství jsou zejména:

- a) přímá platba do fondu oprav
- b) zálohy vlastníků na služby a příspěvky na správu domu
- c) úroky z prodlení přijaté od vlastníků z důvodu prodlení s platbami příspěvků
- d) úroky z vkladů na bankovních účtech
- e) pojistné plnění z pojistných smluv

1.5. Výlučným příjmem vlastníků, tedy nikoli společenství, jsou příjmy plynoucí z pronájmů společných prostor

2. PŘÍSPĚVKY NA SPRÁVU DOMU

2.1. FOND OPRAV

Přímou platbou je **platba do fondu oprav**, která je předepsaná pro všechny jednotky v domě a stanovuje se dle poměru podlahové plochy příslušné jednotky k celkové podlahové ploše všech jednotek v domě (vyjádřeno jako spoluvlastnický podíl podle výpisu z katastru nemovitostí na LV č. 931). Měsíční výše je odsouhlasena Shromážděním vlastníků jednotek. Jedná se o dlouhodobou zálohu.

Výbor společenství zpracuje přehled ročních příjmů a výdajů a na opravy a udržování k 31.12. příslušného zúčtovacího období. Z fondu oprav se financují kromě investic i revize zařízení společných částí domu (plyn, výtahy, elektroinstalace, požární revize, apod.), drobné opravy, servis a opravy výtahů, osobní náklady údržbáře apod.

2.2. PROVOZNÍ NÁKLADY

Společenství je oprávněno požadovat od vlastníků **placení záloh na služby a správu domu**. Výši záloh stanoví výbor SVJ po projednání se správcem. Měsíční zálohy na služby a správu domu se stanoví jako měsíční podíl z ročních nákladů uplynulého roku, a nebo z nákladů odvozených z předpokládaných cen běžného roku. Zálohy je možno měnit v průběhu zúčtovacího období z oprávněných důvodů (cena, rozsah a kvalita služeb). Řádně zdůvodněná změna může být provedena nejdříve od 1. dne měsíce následujícího.

3. ZÁLOHY NA SLUŽBY

3.1. Službami jsou zejména:

- a) dodávka tepla
- b) dodávka teplé vody
- c) dodávka studené vody a odvádění odpadních vod
- d) provoz výtahu
- e) osvětlení společných prostor v domě
- f) úklid společných prostor
- g) odvoz komunálního odpadu dodávka

Veškerá ujednání s poskytovateli služeb musí mít písemnou formu.

3.2. Výše záloh na služby

Výše záloh na služby je předepsaná pro všechny jednotky následovně:

3.2.1. **Podle spotřeby dané jednotky v předešlém zúčtovacím období**, případně s ohledem na předpokládaný růst cen:

- a) záloha na dodávku tepla
- b) záloha na dodávku teplé vody
- c) záloha na dodávku vody a odvádění odpadních vod

3.2.2. **Podle podílu podlahové plochy jednotky na společných** částech domu jako měsíční podíl předpokládaných ročních nákladů se stanovuje:

- a) záloha na provoz výtahu (spotřeba elektřiny)
- b) záloha na osvětlení společných prostor (elektřina) v domě
- c) záloha na úklid společných prostor
- d) záloha na pojištění nemovitosti
- e) záloha na odvoz komunálního odpadu

4 . PŘÍSPĚVKY NA SPRÁVU DOMU

4.1. Náklady na správu zejména domu jsou:

- a) odměny členů orgánů společenství
- b) správa domu zajišťovaná správcovskou firmou (SBD Nový domov)
- c) náklady na vedení účetnictví
- d) bankovní poplatky za zřízení a vedení účtů
- e) náklady na odečty , rozúčtování a vyúčtování tepla a vody
- f) náklady spojené s právními službami
- g) pojištění nemovitosti

4.2. Vlastníci jednotek jsou povinni přispívat na správu domu ve výši odpovídající jejich podílu na společných částech domu. Výši celkových příspěvků určí shromáždění vlastníků.

4.3. Při rozúčtování nákladů se rozvrhnou na každou jednotku stejně (§1180 zákona č. 89/2012 Sb., Občanský zákoník a Nařízení vlády č. 366/2013 Sb. § 17)

5 . PRAVIDLA PRO ROZÚČTOVÁNÍ

5.1. Rozúčtování je prováděno 1x ročně správcovskou firmou. Způsob vyúčtování se určuje dle právních předpisů.

5.2. Náklady na služby a správu domu

5.2.1. Způsob rozúčtování rozhodne společenství v souladu s právními předpisy a stanovami. Způsob vyúčtování se řídí právními předpisy , zejména Zákonem o službách č. 67/2013 Sb., §§ 5,6 „rozúčtování nákladů na služby“ a vyhláškou Ministerstva pro místní rozvoj č.269/2015.

5.2.2. Vyúčtování musí být doručeno vlastníkům nejpozději do 4 měsíců po skončení účtovacího období. Ve vyúčtování musí společenství uvést skutečnou výši nákladů v členění podle poskytovaných služeb včetně uvedení celkové výše přijatých měsíčních záloh za služby tak, aby výše případných rozdílů ve vyúčtování byla zřejmá a kontrolovatelná z hlediska způsobů a pravidel sjednaných pro rozúčtování. Finanční vypořádání provede společenství nejpozději ve lhůtě 4 měsíců ode dne vyúčtování.

5.2.3. **Náklady na dodávku tepla** (teplo) budou rozúčtovány v souladu s Vyhláškou takto:

Náklady na tepelnou energii spotřebovanou na vytápění a ohřev užitkové vody budou rozděleny tak, že 60% nákladů na tepelnou energii připadne na vytápění a 40% nákladů na tepelnou energii na ohřev užitkové vody.

Pro účely rozúčtování se stanovuje podíl základní složky na 40% a spotřební složka + 60% (§3, odst. 1. Vyhlášky).

Odečty měřičů (rozdělovačů nákladů na teplo) provádí společenství jedenkrát ročně, vždy však ke konci účtovacího období,

V případě nemožnosti odečtu měřičů tepla bude vlastníkově doložena spotřební složka dle Vyhlášky, §3 odstavec 5.

5.2.4. **Náklady na dodávku teplé vody** (teplá voda) budou rozúčtovány v souladu s Vyhláškou č. 269/2015 takto:

Tyto náklady zahrnují náklady na ohřev i spotřebu studené vody

k ohřevu. Pro účely rozúčtování je podíl základní složky 30% a spotřební složky 70% (§4, odst. 1. Vyhlášky).

Náklady na spotřebu vody zjištěné rozdílem hodnoty náměru na patním vodoměru a

součtem naměřených hodnot ve všech jednotkách se rozúčtují podle poměru spotřeby jednotlivých jednotek na celkové spotřebě podle patního vodoměru.

Odečty měřičů vodoměrů na teplou vodu provádí společenství nejméně jedenkrát ročně, vždy však ke konci zúčtovacího období.

V případě nemožnosti odečtu měřičů vodoměrů bude vlastníkovi dopočtena spotřební složka dle Vyhlášky, §4 odstavec 4.

5.2.5. **Náklady na dodávku studené vody** (studená voda):

Tyto náklady budou rozúčtovány podle skutečné spotřeby příslušné jednotky zjištěné odečtem vodoměru. Náklady na spotřebu studené vody zjištěné rozdílem hodnoty náměru na patním vodoměru a součtem naměřených hodnot ve všech jednotkách se rozúčtují podle poměru spotřeby jednotlivých jednotek na celkové spotřebě podle patního vodoměru.

Odečty měřičů vodoměrů na studenou vodu provádí společenství nejméně jedenkrát ročně, vždy však ke konci zúčtovacího období.

5.2.6. **Náklady na provoz výtahu, osvětlení společných prostor a úklid společných prostor a pojištění nemovitosti** se rozúčtovávají podle velikosti podlahové plochy jednotky.

5.2.7. **Náklady na odvoz komunálního odpadu**

se rozúčtovávají podle nahlášeného počtu osob v jednotce v běžném roce.

5.2.8. **Náklady na správu domu a pozemku**

se rozvrhnou na všechny jednotky stejně.

5.2.9. **Ostatní provozní náklady**

se rozvrhnou podle podílu na společných částech domu.

6. OSTATNÍ USTANOVENÍ

6.1. Každému vlastníkovi je pro každou jednotku vystaven předpisu záloh příspěvků na správu domu a záloh na služby spojené nebo související s užíváním jednotek a příspěvků pro příslušný rok nebo jiné období dle usnesení Shromáždění vlastníků.

6.2. Vlastníci jsou povinni hradit měsíční platby na účet uvedený na bankovní účet č. 213 446 292/0300 vedený o ČSOB, jehož vlastníkem je SVJ.

6.3. Úhrada měsíční platby musí být provedena tak, aby byla připsána na účet SVJ do 25. dne běžného měsíce.

6.4. Minimální počet osob rozhodných pro rozúčtování záloh na služby spojené nebo související s užíváním jednotek je 1 osoba.

6.5. Vyúčtování záloh za uplynulé období společně s přehledem tvorby a čerpání fondu oprav a provozního fondu provede správcovská firma nejpozději do 30. 4. následujícího roku.

6.6. Lhůta pro uplatnění písemné námitky proti vyúčtování se stanovuje na 30 dní od doby zpracování vyúčtování.

6.7. Nedoplatek nebo přeplatek vyplývající z vyúčtování je splatný nejpozději do 7 kalendářních měsíců po uplynutí zúčtovacího období.

6.8. V případě prodlení s platbou měsíčních záloh nebo nedoplatku z vyúčtování delší než 1 kalendářní měsíc se vlastník vystavuje nebezpečí hradit úrok z prodlení.

6.9. Tato Pravidla byla schválena usnesením Shromáždění vlastníků jednotek dne 1.12. 2016 a nabývají platnosti dnem schválení na Shromáždění vlastníků.

V Praze dne xx. 12. 2016.

Za společenství vlastníků jednotek
Výbor SVJ

.....
Zdeněk Pavlík, předseda výboru SVJ

.....
ing. Radek Brettschneider, místopředseda výboru SVJ

.....
ing. Soňa Kašparová, člen výboru SVJ

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 1.12.2016.

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.

Plnou moc může podepsat pouze vlastník jednotky nebo jím určený zástupce. V případě SJM může plnou moc podepsat pouze zvolený zástupce.

V Praze dne

.....

podpis

Zmocnění přijímám

V Praze, dne

.....

podpis

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