

Společenství vlastníků jednotek Plickova 571 - 572, Praha 4

Plickova 572/1, 149 00 Praha 4 – Háje

Identifikační číslo: 276 42 402

POZVÁNKA

na 12. výroční shromáždění

Společenství vlastníků jednotek Plickova 571 - 572, Praha 4

které se koná dne

30. listopadu 2017 (čtvrtek)

v 18.00 hod. v jídelně ZŠ Mendelova 550, Praha 4

prezence od 17,45 hod

Program:

1. Zahájení, zjištění usnášení schopnosti shromáždění, schválení programu, jmenování zapisovatele
2. Zpráva o činnosti výboru (příloha č. 1)
3. Informace o aktuálním stavu projektu zateplení a s tím souvisejících úprav našich domů
4. Roční účetní závěrka za rok 2016 (příloha č. 2), hlasování o jejím schválení
5. Zpráva o hospodaření SVJ ke dni 31.10. 2017 (příloha č. 3)
6. Plán oprav a údržby na rok 2017/2018 (příloha č. 4), hlasování o jejím schválení
7. Pronájem společného prostoru vlastníkovu bytu č. 20 v domě 572 - pí. Martině Sailerové (příloha č. 5), hlasování o možnosti a podmínkách nájmu
8. Různé
9. Schválení usnesení, závěr

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**.

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 vhodte do schránky č. 24, **před konáním shromáždění**.

Je možné zplnomocnit např. některého člena SVJ výboru.

Pozvánka včetně podkladů je na našich internetových stránkách „<http://naseplickova.cz>”.

S pozdravem,

Výbor SVJ

V Praze, dne 15.11.2017

PLNÁ MOC

pro zastupování na shromáždění vlastníků jednotek, členů Společenství vlastníků jednotek 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 vlastníků jednotek Plickova 571 - 572, Praha 4, na shromáždění vlastníků jednotek svolaného na 30.11.2017.

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

Příloha č. 1

Zpráva o činnosti výboru Společenství vlastníků jednotek Plickova 571 - 572, Praha 4 za období prosinec 2016 až listopad 2017

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 nahlášený přes domovní nástěnky. Mezi nejčastější závady patří:

- výměna nebo oprava pohybových čidel světla ve společných prostorech
- výměna žárovek ve společných prostorech
- oprava zvonků nebo změna jmen
- seřizování a opravy vstupních dveří domů
- řešení výskytu plísně na stěnách společných prostor

Výbor průběžně zajišťuje povinné revize dle sestaveného ročního plánu.

Kromě běžné operativy spojené s chodem SVJ, dále výbor řešil v období prosinec 2016 až listopad 2017 následující:

PROSINEC 2016

- Řešení připomínek k hlasování o přístavění či rozšíření lodžii od advokátní kanceláře STRÁNSKÝ FUCHS KŘEČEK advokátní kancelář s.r.o.
- Zpracování závěrů z 11. výročního shromáždění SVJ
- Sestaven plán povinných revizí domů na rok 2017
- Výbor v souladu se stanovou SVJ čl. VIII bodem 4 a 3 zvolil složení výboru SVJ: předseda výboru Zdeněk Pavlík, místopředseda výboru ing. Radek Brettschneider, člen výboru ing. Soňa Kašparová.

LEDEN 2017

- Řešení připomínek k hlasování o přístavění či rozšíření lodžii od advokátní kanceláře STRÁNSKÝ FUCHS KŘEČEK advokátní kancelář s.r.o.
- Zajištění ročních odečtů měřičů tepelné energie a vody.

ÚNOR 2017

- Kontrola chyb patních měřičů v 571 a 572. Porovnáním odečtených hodnot měřičů se nezjistila významná chyba patního měřiče v 572 ani v 571.
- SVJ výbor jednal v lednu s AK a možná dohoda je "slepá" lodžie bez přístupu z bytu kvůli zachování jednotného vzhledu domu. Ověřujeme názor stavebního úřadu k této variantě dohody.
- Zpracování odečtů měřičů tepelné energie a vody a předání SBD ND k ročnímu vyúčtování.

BŘEZEN 2017

- K variantě "slepá" lodžie bez přístupu z bytu kvůli zachování jednotného vzhledu domu jsme ověřili názor stavebního úřadu a získali kladnou odpověď. Přes měsíc čekáme na reakci AK, vnímáme to proto jako naplněnou dohodu a pokračujeme v plánu revitalizace.
- Obdrželi jsme pro jednotlivé vlastníky od SBD Nový Domov podklady s vyúčtováním za rok 2016. Vyúčtování jsme všem vlastníkům vhodili do poštovních schránek.
- Oprava věšáku v úklidové místnosti domu 571

DUBEN 2017

- SVJ výbor vybral dle závěrů z 10. shromáždění vlastníků SVJ v roce 2015 firmu na vypracování projektu revitalizace našich domů (lodžie a zateplení). Oslovil firmy Riedr Beton, Stavoprojekta, FB Lodžie. Jako nejvýhodnější vybral firmu Stavoprojekta. Řešení návrh smlouvy.

- Příprava realizace výměny bakelitových krytů zábradlí v našich domech f. Serinek Josef
- Řešení výsledku hospodaření SVJ k 31.12.2016 se SBDND
- Nákup materiálu na opravu chodníku/schodiště na jižní straně domu 572,
- Na domovní nástěnky a internetové stránky jsme doplněny výsledky Hospodaření SVJ k 31.12.2016.

KVĚTEN 2017

- Opravu chodníku/schodiště na jižní straně domu 572.
- S firmou Stavoprojekta jsme podepsali smlouvu o dílo a je zahájena práce na projektu.
- Dne 30.6.2017 proběhne ukončení a řádné předání nájmu NP v 572 (prodejna) dohodou. Výbor začal hledat dalšího nájemce (využití NP stejné/podobné jako doposud).

ČERVEN 2017

- S firmou Stavoprojekta jsme podepsali smlouvu o dílo a probíhají práce na projektu. Dne 1.6. proběhla schůzka s projektantem.
- Dne 13.6. proběhlo řádné předání nájmu NP v 572 (prodejna) a ukončení nájmu je ke dni 30.6.2017.
- Pokračuje hledání nového nájemce NP v 572 (prodejna).

ČERVENEC 2017

- nákup 2ks pohyb. čidel na sklad k dalším opravám
- Stavoprojekta pokračuje v práci na projektu, jednání s PRE a úřady.
- Pokračuje hledání nového nájemce NP v 572 (prodejna).

SRPEN 2017

- Stavoprojekta pokračuje v práci na projektu, jednání s PRE a úřady, průběžné konzultace k projektu.
- Pokračuje hledání nového nájemce NP v 572 (prodejna).
- V sousedním SVJ (dům 567-568) došlo k vloupání do domů vylomením okna v suterénu. Abychom předešli tomuto riziku a ochránili náš majetek, poptali jsme zamřížování všech oken v suterénu obou našich domů u firmy Kölbl František zámečnictví a kovovýroba. Stejně mříže má již sousední SVJ.

ZÁŘÍ 2017

- Výměna baterií pro nouzový provoz výtahů v 572 a 571.
- Stavoprojekta pokračuje v práci na projektu, jednání s PRE a úřady, průběžné konzultace k projektu.
- Pokračuje hledání nového nájemce NP v 572 (prodejna).
- Dokončeno zamřížování všech oken v suterénu obou našich domů.
- U stejné firmy jsme poptali cenovou nabídku na instalaci 2ks držáků kol do kočárkárny v 571.
- Zamluvili jsme prostory na shromáždění SVJ dne 30.listopadu 2017 v 18:00

ŘÍJEN 2017

- Vybrali jsme nového nájemce NP v 572 (prodejna), paní Věru Vyhnálkovou. Od 15.10.2017 NP pronajat za účelem provozování obchodního místa České pojišťovny - prodej pojistek.
- U firmy Kölbl František zámečnictví a kovovýroba jsme objednali instalaci 2ks držáků kol do kočárkárny v 571, následně realizováno.
- Příprava pozvánky a podkladů na shromáždění SVJ.
- Stavoprojekta pokračuje v práci na projektu, jednání s PRE a úřady, průběžné konzultace k projektu.

LISTOPAD 2017

- Rozeslání pozvánek a podkladů na shromáždění SVJ.
- Od Stavoprojekty jsme obdrželi první ucelenou verzi projektu, nad kterou proběhlo připomínkování. Budou však nutné jeho další úpravy, které si vyžádají min. 1 měsíc další práce. Ty budou pokračovat i po shromáždění 2017 a rozhodnutí o schválení projektu bude odloženo na shromáždění, které budeme plánovat na jaro 2018. Případná realizace díla podzim 2018. Na shromáždění 2018 předložíme vlastníkům finální verzi projektu, indikativní cenu realizace stavby dle finální verze projektu poptanou u min 2. firem. Rozpočtová cena v projektu a cena realizace se může výrazně lišit. Dále připravíme konkrétní způsob financování celé realizace dle přesnějšího odhadu ceny stavby. Na shromáždění 2017 bude prezentován aktuální stav a plán dalších kroků v 2018. Hlasování však bude až na jarním shromáždění v 2018.

Příloha č. 2

Návazně na ukončenou účetní závěrku a audit za rok 2016

předkládá výbor výsledky hospodaření SVJ k 31.12.2016:

	údaje v Kč
hospodářský výsledek	843,00
ZOBF	3 795 933,00
příjmy z pronájmu vlastníků	72 660,00
zůstatek na účtu provozních prostředků	-843,00
celkem	3 868 593,00

Příjmy z pronájmů a zůstatek na účtu provozních prostředků byly vlastníkům započteny po ročním vyúčtování do nájemného ve II.čtvrtletí 2017

Částka rovnající se hospodářskému výsledku bude převedena do ZOBF jako příjem

TVORBA a ČERPÁNÍ FONDU OPRAV k 31.12.2016

Měsíc	Tvorba v Kč	Výdaje v Kč	Položka	Zůstatek v Kč
	3 011 999		poč. zůstatek fondu oprav k 1.1.2016	3 011 999
I/2016	82 593			3 094 592
II/2016	82 593	7 307	výtahy revize	3 169 878
		3 328	ramínka ke vstupním dveřím	3 166 550
III/2016	82 593	9 300	nájezdy na kočárky	3 239 843
		340	revize plynu	3 239 503
IV/2016	82 593	14 520	odborná zkouška výtahů	3 307 576
		3 667	požární kontrola 2015	3 303 909
V/2016	82 593	7 307	výtahy revize	3 379 195
		39 463	sítě proti holubům	3 339 732
VI/2016	82 593	51 565	výměna vodoměrů	3 370 760
		14 123	elektro opravy	3 356 637
		679	materiál pro opravy	3 355 958
VII/2016	82 593	25 533	seřízení oken	3 413 018
VIII/2016	82 593	7 307	výtahy revize	3 488 304
IX/2016	82 593	2 659	pohybové senzory	3 568 238
		556	barva na beton	3 567 682
X/2016	82 593	8 640	odměna správce výtahů	3 641 635
	86		ostatní tvorba	3 641 721
XI/2016	82 593	7 307	výtahy revize	3 717 007
XII/2016	82 593	3 667	požární kontrola 2016	3 795 933
			Fond oprav k 31.12.2016	3 795 933

PROVOZNÍ VÝSLEDEK k 31.12.2016

Položka	Náklad v Kč
Poštovné, tel.popl.	1 500
El.energie sekce	6 771
El.energie výtahy	22 053
Odvoz odpadu	35 424
Pojištění domu	11 992
Úklid	1 898
Bankovní poplatky	2 658
Poplatky SIPO	3 462
Hrubé mzdy	67 500
Soc.pojištění z mezd	16 876
Zdrav.pojištění z mezd	6 076
Zákonné poj.odpovědnosti	400
Funkc. odměny	44 160
Zdrav.poj. z odměn funkc.	3 960
Hrubé mzdy DPP	2 400
Materiál pro správní činnost	1 188
Ostat. služby pro správ.činnost	24 720
Ostatní provozní náklady	225
Provozní náklady celkem	253 263
Předpis záloh na provoz	252 420
Provozní výsledek	-843

Náklady na provoz a údržbu objektu v roce 2017**A) Tvorba a čerpání fondu oprav k 31.10.2017****Měsíční příspěvek do fondu oprav:**Shromážděním odsouhlasena měsíční platba 28 Kč na 1 m² tj. za SVJ celkem **82 593 Kč.**

Datum	Tvorba v Kč	Výdaje v Kč	Text	Zůstatek v Kč
1.1.2017	3 795 933			3 795 933
Leden	82 593	4 223	Výměna 4ks baterií	3 874 303
		770	Seřízení oken	3 873 533
Únor	82 593	7 307	Výtahy revize	3 948 819
Březen	82 593	3 459	Imbus+ Ramínka ke vstupním dveřím	4 027 953
		3 667	Požární revize	4 024 286
Duben	82 593	7 410	Výtahy revize	4 099 469
Květen	82 593	61 900	Schodišťová madla	4 120 162
		720	Čištění odpadní trubky	4 119 442
Červen	82 593	1 500	Revize plynu	4 200 535
Červenec	82 593	7 410	Výtahy revize	4 275 718
Srpen	82 593	23 200	Mříže do suterénu	4 335 111
Září	82 593	3 800	Věšáky do kočárkárny	4 413 904
		4 407	Výtahy –výměna baterií	4 409 497
		720	<i>Stropní čidlo</i>	4 408 777
Říjen	82 593	7 410	Výtahy revize	4 483 960
1 – 9/2017		7 128	Správa výtahů	4 476 832

B) Provozní náklady – tvorba a čerpání k 30.10.2017

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

Položka čerpání	V Kč
Pojištění domu	11 408
Bankovní poplatky+SIPO	4 789
Mzda	60 000
Úklid domu	393
Sociální poj.z mezd	15 000
Zdravotní poj.z mezd	5 400
Zákon.poj.odpovědnosti	300
Odměny funkcionářům	55 200
Zdrav.pojištění z odměn	4 980
Hrubé mzdy DPP	3 000
El.energie sekce	6 952
El.energie výtahy	21 906
Ostatní provozní náklady	9 231
Režijní materiál + materiál pro správní činnost	514
Tel. Poplatky, poštovné	46
Odvoz odpadu	17 712
Celkem čerpání	216 831
Předpis záloh na provoz za období I.-X.17	210 350
Provozní výsledek k 31.10.2017	-6 481

*)Ostatní provozní náklady:

- Správní poplatky SBD: Kč 1 720
- Účetní závěrka: Kč 3 630
- Srážková daň.: Kč 614
- Rozúčtování tepla:Kč 780
- Copy:Kč 35
- Webhosting naseplickova: Kč 1 452
- Inzeráty na pronájem NB: Kč 1000

Listopad 2017

příloha č. 4

Plán ZOBF 2018

	příjmy	výdaje	text	zůstatek
1/1/2018	4 500 000 Kč			4 500 000 Kč
leden	82 593 Kč			4 582 593 Kč
únor	82 593 Kč	7 410 Kč	výtahy revize	4 657 776 Kč
březen	82 593 Kč	3 667 Kč	požární revize	4 736 702 Kč
duben	82 593 Kč	7 410 Kč	výtahy revize	4 811 885 Kč
květen	82 593 Kč			4 894 478 Kč
červen	82 593 Kč	1 500 Kč	revize plynu	4 975 571 Kč
červenec	82 593 Kč	7 410 Kč	výtahy revize	5 050 754 Kč
srpen	82 593 Kč			5 133 347 Kč
září	82 593 Kč			5 215 940 Kč
říjen	82 593 Kč	7 410 Kč	výtahy revize	5 291 123 Kč
listopad	82 593 Kč	9 504 Kč	odměna správce výtahů	5 364 212 Kč
prosinec	82 593 Kč	100 000	rezerva na opravy , materiál a revize	5 346 805 Kč
	5 491 116 Kč	144 311 Kč		5 346 805 Kč

Příloha č.5 - Pronájem společného prostoru k bytu č. 20 v domě 572

SVJ výbor obdržel žádost pí. Martiny Sailerové na možnost pronajmutí společné části domu na adrese Plickova č.p. 572/1, 149 00 Praha 4 za úplatu.

Jedná se o část chodby, která se nachází v 6.podlaží domu 572/1, kolem výtahové šachty směrem k bytu číslo 20. Celková výměra této společné části domu je 7m².

Bytová jednotka č. 20 v domě 572/1 je ve vlastnictví pí. Sailerové.

Vlastníkem předmětné společné části domu k pronájmu je Společenství vlastníků jednotek Plickova 571 - 572, Praha 4.

Pronájem by byl realizován na základě nájemní smlouvy od 1.1.2018 na dobu neurčitou.

Nájemce: Martina Sailerová

Pronajímatel: Společenství vlastníků jednotek Plickova 571 - 572, Praha 4,

Výše nájemného za užívání předmětu nájmu je navržena 30Kč měsíčně za 1m² zabrané podlahové plochy a byla by hrazena měsíčně v položce nájmu (kolonka „Jiné“) spolu s úhradou za užívání bytu č. 20 (označení 237572020). Návrh měsíční výše úhrady tedy činí 210Kč.

O možnosti a podmínkách nájmu popsané společné části domu 572 bude hlasováno na shromáždění SVJ.