

16. Shromáždění Společenství vlastníků jednotek Kunešova 2648 - 2653
konané dne 18. května 2017

Zápis

A. Shromáždění bylo zahájeno v 17,15 hod za přítomnosti vlastníků disponujících 39.999 hlasy z celkového počtu 58.227 hlasů tj. 68,69 % (šedesátosm celých šedesátdevět setin procenta) všech hlasů. Tzn. 16. Shromáždění vlastníků tím bylo usnášeníschopné. Při prezenci byly účastníkům rozdány hlasovací lístky a materiály s obsahem Shromáždění.

B. Shromáždění zvolilo orgány 16. Shromáždění:
Předsedající Pavel Novák a zapisovatelka Hana Faiereislová

Jako ověřovatelé pí JUDr. Hana Zítková a Ing. František Hucl

C. Program :

1. Zahájení, volba orgánů schůze, kontrola usnášeníschopnosti. Organizační pokyny, úvod
2. Zpráva o činnosti výboru SVJ za uplynulé období
3. Kotelna a soustava vytápění
4. Schválení účetní uzávěrky a zpráva o hospodaření za uplynulé období
5. Vodovodní přívody, vodoměrné soustavy
8. Finanční plán 2017
9. Plán oprav a údržby 2017
10. Projednání žádosti vlastníka jednotky č. 2653/11o souhlas se zbudováním 2 světlovodů (na žádost majitele 2653/11 vypuštěno proti pozvánce „zbudování okna“
11. Doplnovací volby výboru
12. Různé

Ad1 Schůzi zahájil předsedající Pavel Novák v 17,15 hod.

Ad2 Zpráva o činnosti výboru SVJ.

Pravidelná jednání výboru je každé 1. pondělí v měsíci v K 16 v 19 hodin + zápisy z jednání jsou vyvěšeny na nástěnkách v jednotlivých domech a na www.svjkunesova.cz. Informoval o aktivitách výboru a jeho jednotlivých členů – viz.ppt prezentace promítaná na Shromáždění.

Rutinní fungování zajišťuje pan Hrabánek, o další úkoly se dělí jednotliví členové výboru.

Byla provedena jiskrová zkouška střechy a zjištěno 28 závad. Byly opraveny větrací komínky. Předání odstranění závad firmou Domino bude v 5/2017. Dále probíhá pravidelná evidence úklidu, proběhla údržba zámkového systému Kaltmayer, instalace dveřního těsnění, instalace LED zdrojů osvětlení, měsíční odečty patních vodoměrů, vyčištění filtrů, měsíční sledování odběrů el. energie ve spol. částech domů. Byla provedena kontrola elektro, plynu, výtahů, hromosvodů, dále požární prohlídka a revize hasicích přístrojů.

Voda – patní vodoměr – je rozdíl mezi patním vodoměrem a spotřebou v jednotlivých bytech. Rozdíl je 22 – 24%. Nutno řešit s ISTOU a Vodárnou jak vznikají rozdíly. Na základě požadavků dodavatele vody musí proběhnout rekonstrukce vodovodních přívodních soustav domů K 8-16. Je nutno poptat alespoň 3 firmy na rekonstrukci (předpokládané náklady 60.000 Kč na 1 dům – srpen až říjen).

Dále byla opravena spodní část štitové západní a severní zdi u K8. Odvodnění drenáží retenční jímkou, vysypání štěrkem a pokládkou krycích desek.

Byly instalovány nové schránky ve všech domech.

Byl hromadně zorganizován, pro majitele garáží co se přihlásili, nátěr garáží za Kč 1269,-. Bohužel všichni se nepřihlásili, tudíž není jednotný vzhled domu. Zbývající budou obesláni dopisem k nápravě a jednotného vzhledu domů, k čemuž je zavazuje § 1175 odst. 2 občanského zákoníku.

Pan Lhoták - zídky – k realizaci nedošlo, byla vypracována studie na opravu. Informoval na nutnost znovu udělat poptávkové řízení a projednat s firmami nejvhodnější postup opravy. Dále informoval vlastníky o všech příčinách pronikání vlhkosti a prvotních návrzích oprav. Závěrem prezentoval dokumentaci pro výběr dodavatele ve variantách. Nabídku předložily 4 firmy. Na závěr své prezentace pak představil možné řešení schodů - samostatné schodnice. Bude vytvořena pracovní skupina, je možnost se přihlásit panu Lhotákovi. Na shromáždění byli vyzváni majitele BJ aby zkusili využít svých znalostí stavebních firem s kladnou referencí a pomohli tak nalezení nejvhodnější formy opravy zídek. U zídky K 8 bylo provedeno provizorní opatření nátěrem svrchní strany, výsledky tohoto dílčího kroku budou sledovány.

Pan Novák: informoval o údržbě břechťanu, břechťan roste z pozemku MČ Praha 3 po fasádě východní strany domu K 18. Nutno řešit sestřih a vyjasnit do budoucna s MČ Praha 3 kdo se bude o sestřih starat a financovat ho.

Přihlásili jsme se do kampaně Antigrafity MČ Praha 3. Náklady nese MČ Praha 3.

Ad3 – kotelna

– dopisem výbor požádal CDK návrat do původního funkčního stavu sever, jih a nástavby. Firmou CDK došlo k rekonstrukci kotelny. Nyní je potřeba zkontrolovat funkčnost radiátorů, je jich přes 200. Je problém u některých radiátorů s ventilem a dochází k hučení topení. Bude stanovena pracovní skupina, která vypracuje itinerář dalšího postupu a jeho priority. Celá akce je náročná na organizaci, musí proběhnout v topné sezoně (všichni musí být v jednu dobu doma). Velký dík p. Vaníčkoví, který problém s topením odborně řešil s CDK a na úkor svého volného času pak řešil lokální problémy jednotlivých uživatelů. Několik bytů má stále dřevěná okna. Systém bude nastaven na termické parametry oken plastových!

K této části programu byly dotazy ohledně hučení topení. To se bude řešit v rámci kontroly funkčnosti ventilů. Jiné dotazy nebyly a tak předsedající vydal pokyn k hlasování. Účastníci hlasovali označením do hlasovacích lístků.

PRO: 100%

PROTI: 0%

Hlasování se zdrželo: 0%

Výsledek / usnesení: schváleno 100 % přítomných vlastníků

Zpráva o činnosti výboru SVJ byla hlasováním do hlasovacích lístků schválena.

Ad4 – správa o hospodaření za rok 2016

Byly představeny provozní náklady TUV a UT (2014, 2015,2016), spotřeba vody a stav finančních prostředků na BÚ SVJ.

Hospodářský výsledek za rok 2016 je zisk 224,59 Kč.

Na závěr této části programu, když se dotazem do pléna ověřilo, že již není dalších dotazů, vydal předsedající pokyn k hlasování. Účastníci hlasovali označením do hlasovacích lístků.

PRO: 100%

PROTI: 0%

Hlasování se zdrželo: 0%

Výsledek / usnesení: schváleno 100 % přítomných vlastníků

Zpráva o činnosti výboru SVJ byla hlasováním do hlasovacích lístků schválena.

Ad5 Finanční plán 2017

Všichni přítomní obdrželi Program 16. Shromáždění, kde je podrobně uveden finanční plán na rok 2017 a přehled za roky 2013, 2014, 2015, 2016.

Závěrem byl představen finanční plán na rok 2017 na provoz domů položkově.

Na závěr této části programu, když se dotazem do pléna ověřilo, že již není dalších dotazů, vydal předsedající pokyn k hlasování. Účastníci hlasovali označením do hlasovacích lístků.

PRO: 100%

PROTI: 0%

Hlasování se zdrželo: 0%

Výsledek / usnesení: schváleno 100 % přítomných vlastníků

Finanční plán 2017 byl hlasováním do hlasovacích lístků schválen.

Ad6 Plán oprav a údržby 2017

Plán oprav dle prezentace:

Údržba soklových stěn (vhodné realizovat spolu se zídkami a popř. schody) nátěry.

konstrukčních prvků; oprava perlinky K 8, 10, nátěry zábradlí a kovových prvků.

Výměna zvonkových tabel, revize elektro, údržba vnitřních prostor – nátěry, malba, oprava suterénu.

V 10/2017 je domluveno s MČ Praha 3 přistavění velkoobjemového kontejneru na vyklizení společných prostor, popř. sklepů. Informace o datu bude s předstihem vyvěšena v domě. Hradí MČ Praha 3.

Dotaz z pléna: proč je navrhována změna zvonkových tabel? – jejich nespolehlivá funkčnost

zda je jiná možnost řešení výnosu z pronájmu z nebytových prostor - není bankovní poplatky – čerpá správce, změna banky – dotaz – účet u ČSOB z důvodů správce

úvaha o změně správce, vydává přehledy v papírové podobě, vhodné by byl elektronický výstup dokladů

Na závěr této části programu, když se dotazem do pléna ověřilo, že již není dalších dotazů, vydal předsedající pokyn k hlasování. Účastníci hlasovali označením do hlasovacích lístků.

PRO: 100 %

PROTI: 0%

Hlasování se zdrželo: 0%

Výsledek / usnesení: schváleno 100 % přítomných vlastníků

Plán oprav a údržby 2017 byl hlasováním do hlasovacích lístků schválen

Ad7 Žádost vlastníka BJ 2653/11

Jedná se o světlovod firmy WT – WINDOWS TOMORROW s.r.o. Majitel bytu ručí za případné závady, které by se vyskytly a bude je hradit na vlastní náklady. Firma ručí 20 let na materiál. Na závěr této části programu, když se dotazem z pléna ověřilo, že již není dalších dotazů, vydal předsedající pokyn k hlasování. Účastníci hlasovali označením do hlasovacích lístků.

PRO: 94,93 %

PROTI: 5,07 %

Hlasování se zdrželo: 0%

Výsledek / usnesení: schváleno 94,93 přítomných vlastníků

Žádost vlastníka BJ 2653/11 o zbudování 2 světlovodů byl hlasování do hlasovacích lístků schválen

Ad8 Volba člena výboru

V souladu se Stanovami musí být počet členů výboru určitý, nejméně 3. V našich Stanovách je uveden počet 8. Odstoupili 2 členové výboru (prodeje BJ)

Návrh: člen 1. – RNDr. Jiří Suk

člen 2. – JUDr. Hana Zítková

Na závěr této části programu, když se dotazem do pléna ověřilo, že již není dalších dotazů, vydal předsedající pokyn k hlasování. Účastníci hlasovali označením do hlasovacích lístků.

člen 1. PRO: 97,14 %

PROTI: 2,86 %

Hlasování se zdrželo: 0%

Výsledek / usnesení: schváleno 97,14% přítomných vlastníků

člen 2. PRO: 93,42 %

PROTI: 6,58 %

Hlasování se zdrželo: 0%

Výsledek / usnesení: schváleno 93,42% přítomných vlastníků

Kandidáti RNDr. Suk a JUDr. Zítková byli hlasováním do hlasovacích lístků zvoleni do výboru SVJ.

Ad9 Různé

Oznámení změny majitele – výbor požaduje písemnou formu adresovanou výboru. Rozhodující je Zápis v KN. Majitel to neoznamuje správci, ale výboru!

Oznamování počtu a jmen bydlících osob – nutno každý rok aktualizovat za účelem spravedlivého rozúčtování nákladů na jednotky.

Majitelé BJ byli upozorněni na dodržování DŘ – klid v nočních hodinách.

Závěr: Shromáždění bylo ukončeno kolem 20 hodiny.

Zapsala : Hana Faiereislová
hanka.fai@seznam.cz



Zápis ověřil/a:

ověřila přítomně - 6 lístků



JUDr. Hana Zítková
a.zitek@seznam.cz



Ing. František Hucl
frantisek.hucl@seznam.cz

16. Shromáždění vlastníků Kunešova

Učetní uzávěrka

1. Stav dlouhodobé zálohy na opravy k 31.12.16

počáteční stav roku	2 738 101,55 Kč
řádná tvorba	708 080,00 Kč
čerpání	-708 531,21 Kč
zůstatek k 31.12.16	3 737 650,34 Kč

2. Nepoplatky předpisu příspěvku vlastníků k 31.12.16

2023615 - 2016/12 - Láv. Ško Petr	-268,00 Kč
2023616 - 2016/08 - Hainarová, Sime	-268,00 Kč
2024049 - 2016/11 - Piva, Jiří	-2 052,00 Kč
2024049 - 2016/12 - Piva, Jiří	-2 052,00 Kč

3. Nepoplatky předpisu pronámu nebytových prostor k 31.12.16

0,00 Kč

4. Stav finančních prostředků na účtech k 31.12.16

216482164-0300	4 617 613,12 Kč
----------------	-----------------

5. Výnosy z pronájmů nebytových prostor

sm. uvně předepsané výnosy z pronájmů nebytových a společných prostor	6 700,00 Kč
---	-------------

6. Vyhčtování záloh a nákladů na služby souvisejících s užíváním jednotky

předepsané zálohy	2 760 851,00 Kč
náklady	-2 469 126,35 Kč
příplatek z vyúčtování služeb	291 764,85 Kč

7. Hospodářský výsledek

výsledek hospodaření GVJ je z sk	224,56 Kč
----------------------------------	-----------

15. Shromáždění vlastníků Kunešova

Zpráva o hospodaření

Zpráva o hospodaření za rok 2016

Sv.202 - Společnost vlastnické jednotky Kunešova 2646-2653, Praha 3, IČ: 26412613, DIČ: CZ26419514

Strana: 1.

A. - Rekapitulace vyúčtování služeb

Pro vyúčtování za období od 1.2016 do 12.2016

Služba	Název	Celkové náklady	Vyučtování	Korekce	Předepsané zálohy	Zálohy - vyučování
5	Náklady na externí správu	176 160,00	176 160,00	0,00	176 160,00	0,00
6	Náklady BD / SVJ	216 240,00	216 240,00	0,00	216 240,00	0,00
8	Výťah	156 854,17	156 854,06	0,08	139 795,00	-16 858,05
9	Společná el. energie	27 221,00	27 226,82	0,18	19 547,00	-7 673,82
10	Odpad	-8 024,00	-8 023,98	0,04	-8 202,00	-1 821,96
11	Uklid	94 306,00	94 305,96	0,04	93 020,00	-1 285,96
16	Studená voda	347 106,00	347 105,60	0,40	341 666,00	-5 439,60
17	Teplá voda	531 173,40	531 173,50	-0,10	605 444,00	74 270,50
18	Teplota	946 459,66	946 459,70	-0,04	1 122 816,00	176 356,30
26	Nímorádná tvorná DZ (955 15)	6 700,00	6 706,00	-6,00	0,00	-6 706,00
41	Výnosy z pronájmu	-6 700,00	-6 706,00	6,00	0,00	6 706,00
Celkem		2 543 244,23	2 543 343,53	0,60	2 760 891,00	217 547,37

Faktisatel, s. r. o. Objekt 1201

Zpráva o hospodaření za rok 2016

Přehled účtů k 31.12.2016

Přehled účtů k 31.12.2016

ČSOB 4.517.613,12 CZK
(2016 ... 4.203.213,96 CZK)

16. Shromáždění vlastníků Kunešova

Finanční plán 2017

Finanční plán 2017

		2016 skutečnost	2017 plán
Spotřeba materiálu	tis. Kč	4,0	4,0
Udržba webových stránek	tis. Kč	5,0	5,0
Poštovné	tis. Kč	5,0	5,0
Telefony	tis. Kč	6,0	6,0
Ostatní služby (poštovné, pronájem, tonery, kopírování, ověřování, kolký, poplatky apod.)	tis. Kč	8,0	8,0
Odměny funkcionářům SVJ	tis. Kč	140,0	140,0
Zdravotní pojištění	tis. Kč	20,9	20,9
Bankovní poplatky	tis. Kč	7,0	7,0
Náklady na správu domu a účetnictví	tis. Kč	165	165,0
Náklady na teplo (kotelna MČ Pha 3)	tis. Kč	1.304,6	1.220,1
Vodné stočné	tis. Kč	347	443,1
Spotřeba el. energie – dům	tis. Kč	27	21,0
Odvoz odpadu	tis. Kč	48	48,0
Uklid domu	tis. Kč	94	100,0
Výtahy	tis. Kč	156	161,0
Celkem		2.337,5	2.354,1

Roční tvorba 2.760,091 CZK

Finanční plán 2017

Číslo účtu - Společnost vlastní u jednotek Kunštova 2048-2693 Praha 3 IČ 26419814 DIČ CZ26419814

Strana 1

A. - Rekapitulace vyúčtování služeb

Pro vyúčtování za období od	do					
Služba	Název	Celkové náklady	Vyúčtování	Korekce	Predepsané zálohy	Zálohy - vyúčtování
5	Náklady na externí správu	178 180,00	178 180,00	0,00	178 180,00	0,00
6	Náklady BD - SVJ	218 240,00	218 240,00	0,00	218 240,00	0,00
6	Výtah	156 554,17	156 554,17	0,00	139 796,00	-16 758,17
6	Srovnání el. energie	27 221,00	27 220,82	0,18	19 547,00	-7 673,82
10	Odpad	48 024,00	48 023,98	0,02	46 202,00	-1 821,98
11	Uklid	94 306,00	94 305,96	0,04	93 020,00	-1 285,96
18	Studená voda	347 106,00	347 105,80	0,20	341 666,00	-5 439,80
17	Teplo voda	631 173,49	631 173,50	-0,01	605 444,00	-24 729,50
19	Teslo	646 456,66	646 456,70	-0,04	1 122 818,00	476 361,30
26	Náklady na tvorbu DZ (655 15)	6 700,00	6 700,00	-0,00	0,00	-6 700,00
41	Výnosy z pronájmu	-8 700,00	-8 700,00	0,00	0,00	8 700,00
	Celkem	2 643 344,23	2 643 343,83	0,40	2 760 891,00	217 547,17

Průběžný A. Účetní 2017

Plán oprav a údržby

- * Zednické práce – oprava, nátěry
- * Nátěry konstrukčních prvků – oplechování, kovové prvky teras – zábradlí – střešní nástavby
- * Nátěr okapů
- * Kontejner po prázdninách – vyklizení společných prostor před malováním
- * Vymalování společných prostor
- * Realizace opravy zídek (po etapách) – „3.kolo“

Plán oprav a údržby

- * Výměna zvonkových tabel
- * Po následující elektro revizi, na jejím základě rozhodnout o výměně domovní elektroinstalace
- * Zpracování záměru úpravy vnitřních prostor – dlažba, obklady, malba
- * Oprava společných prostor – suterén

Plán oprav a údržby 2017

Topení	tis. Kč	350	
Pojištění	tis. Kč	20	
Zvuková tabla	tis. Kč	200	
Činnosti o provedení práce (prohlídky výtahů, odečty)	tis. Kč	85	odhad správce
Požární prohlídka	tis. Kč	12	
Vodoměrné soustavy K10 - K16	tis. Kč	350	PVaK
Nátěry konstrukcí	tis. Kč	80	
Zednické opravy	tis. Kč	20	
Revize hromosvodů	tis. Kč	12	
Vymalování společných prostor domů	tis. Kč	200	
Splátky bezúročného úvěru od MČ Praha 3 (Celkem 499 000,-)	tis. Kč	124,8	
Celkem		1453,8	