

**Společenství vlastníků Průběžná 288, 296**  
se sídlem Praha 10, Strašnice, Průběžná 288/11, PSČ 100 00  
IČ: 046 40 381, zapsané v rejstříku společenství vlastníků jednotek vedeného  
Městským soudem v Praze, oddíl S, vložka 16996

**Zápis z jednání shromáždění vlastníků č. 1/2018**

které se konalo dne 26. 6. 2018 od 18:00 hodin v budově Gymnázia Voděradská, Voděradská ul. 900/2, 100 00 Praha 10.

Jednání shromáždění společenství vlastníků (dále jen SV) zahájil jménem svolavatele Ing. Karel Vančura, předseda výboru.

O svolání shromáždění byli členové SV písemně vyrozuměni pozvánkou s dále uvedeným programem 15 dní před konáním schůze shromáždění, pozvánka byla zveřejněna v informačních vitrínách v obou domech a na webu. Výbor SV neobdržel k navrženému programu ve lhůtě dle Stanov SV žádné připomínky a návrhy na jeho doplnění, program shromáždění je schválený takto:

**Program jednání:**

- I. Zahájení, kontrola prezence a usnášeníschopnosti, volba předsedy a orgánů shromáždění vlastníků**
- II. Projednání zprávy výboru o hospodaření v roce 2017**
- III. Projednání návrhu výboru na schválení ročního vyúčtování správy domů vůči Průběžná 288/11, 296/13 – bytové družstvo.**
- IV. Projednání zprávy výboru o plnění rámcového plánu údržby domů**
- V. Projednání návrhu výboru na schválení rámcového plánu údržby domů na období let 2018 – 2019**
- VI. Projednání návrhu manželů Buncíkových na osvobození uživatelů jednotek v 1. nadzemním podlaží (přízemí) od plateb za výtahy**
- VII. Závěr jednání shromáždění vlastníků**

**I. Zahájení, kontrola prezence a usnášeníschopnosti, volba předsedy a orgánů shromáždění vlastníků**

Řídící schůze po provedené prezenci uvedl, že na schůzi je podle prezenční listiny uvedené v příloze č. 1 přítomno za dům č.p. 288 18 vlastníků (z 30), tj. 81,98 % a za dům č.p. 296 20 vlastníků (z 32), tj. 75,44 %.

Schůze shromáždění vlastníků je usnášeníschopná, neboť je přítomno 81,98 % resp. 75,44 % z celkového počtu podílu vlastníků jednotek.

Následně bylo přistoupeno k volbě orgánů shromáždění, Ing. Vančura předložil návrh, aby dnešní jednání shromáždění vlastníků řídil Ing. Jaroslav Chytil, sčítateli hlasů aby byli zvoleni Ing. Marek Mikšovský a Ing. Aleš Petera. Zapisovatelkou byla zvolena Ing. Taterová. Ověřovateli zápisu byli zvoleni Mgr. Jaroslava Smolová a paní Romana Dvořáková.

**Usnesení č. 1:**

**Shromáždění vlastníků volí:**

- předsedu shromáždění: Ing. Jaroslav Chytil
- zapisovatelkou: Ing. Helenu Taterovou
- ověřovateli zápisu: Mgr. Jaroslavu Smolovou a Romanu Dvořákovou
- osobami pověřenými sčítáním hlasů: Ing. Marek Mikšovský a Ing. Aleš Petera

Následně bylo přistoupeno k hlasování:

|             | Dům č.p. 288 |                 | Dům č.p. 296 |                 |
|-------------|--------------|-----------------|--------------|-----------------|
|             | Počet hlasů  | Velikost podílu | Počet hlasů  | Velikost podílu |
| Hlasy pro   | 18           | 27227/33212     | 17           | 21512/31500     |
| Hlasy proti | 0            |                 | 3            | 2252/31500      |
| Zdržel se   | 0            |                 | 0            |                 |

Shromáždění vlastníků schválilo předložený návrh.

Vedení jednání shromáždění převzal Ing. Chytil a předal slovo Ing. Vančurovi.

## **II. Projednání zprávy výboru o hospodaření v roce 2017**

Ing. Vančura informoval o tom, že Shromáždění vlastníků konané dne 5. 1. 2016 určilo správcem domů Bytové družstvo, správce vykonává bezplatně správu na základě smlouvy o správě, na svůj účet. Správce předkládá SV vyúčtování. SV v uplynulém období nemělo vlastní výdaje (mimo režim smlouvy o správě).

Za rok 2017 byla sestavena rozvaha, od ledna 2018 jsou již úhrady faktur rozděleny na faktury bytového družstva a faktury společenství vlastníků. Bytové družstvo převedlo fond oprav a administrativní fond za byty vlastníků na účet společenství vlastníků.

Stav fondu oprav společenství vlastníků činil k 31.12.2017 – 1.370 tis. Kč.

Stav fondu oprav bytového družstva činil k 31.12.2017 – 4.701 tis. Kč.

Za rok 2018 vytvoří vlastníci fond oprav ve výši cca 1 milion Kč.

### **Usnesení č. 2:**

#### **Shromáždění vlastníků:**

Konstatuje:

- Všichni vlastníci jednotek obdrželi podkladový materiál k tomuto bodu jednání pět dní předem do svých schránek

Schvaluje:

- Roční účetní závěrku a zprávu o hospodaření za rok 2017 ve znění předloženém výborem

Ukládá:

- Výboru doručit schválené dokumenty rejstříkovému soudu k jejich zápisu do sbírky listin v termínu do 31. 7. 2018

Následně bylo přistoupeno k hlasování:

|             | Dům č.p. 288 |                 | Dům č.p. 296 |                 |
|-------------|--------------|-----------------|--------------|-----------------|
|             | Počet hlasů  | Velikost podílu | Počet hlasů  | Velikost podílu |
| Hlasy pro   | 17           | 26453/33212     | 17           | 21512/31500     |
| Hlasy proti | 0            | 0               | 3            | 2252/31500      |
| Zdržel se   | 1            | 774/33212       | 0            | 0               |

Shromáždění vlastníků schválilo předložený návrh.

## **III. Projednání návrhu výboru na schválení ročního vyúčtování správy domů vůči Průběžná 288/11, 296/13 – bytové družstvo**

Ing. Vančura informoval o vztahu mezi bytovým družstvem a společenstvím vlastníků. V souladu s uzavřenou smlouvou o správě mezi těmito subjekty určilo společenství vlastníků jednotek – Společenství vlastníků Průběžná 288, 296 svým správcem bytové družstvo, jak bylo schváleno na shromáždění vlastníků dne 5.1.2016. Správce tak vykonává správu na základě smlouvy a na svůj účet. Správce předkládá společenství vlastníků vyúčtování.

Společenství vlastníků vytvořilo administrativní fond ve výši 72 tis. Kč. A dále fond oprav ve výši 1.443 tis. Kč.

### **Usnesení č. 3:**

#### **Shromáždění vlastníků:**

Schvaluje:

- Roční vyúčtování správy domů

Ukládá:

- Výboru postupovat podle schválených dokumentů

Následně bylo přistoupeno k hlasování:

| Dům č.p. 288 |             |                 | Dům č.p. 296 |                 |
|--------------|-------------|-----------------|--------------|-----------------|
|              | Počet hlasů | Velikost podílu | Počet hlasů  | Velikost podílu |
| Hlasy pro    | 17          | 26453/33212     | 20           | 23764/31500     |
| Hlasy proti  | 0           | 0               | 0            |                 |
| Zdržel se    | 1           | 774/33212       | 0            |                 |

Shromáždění vlastníků schválilo předložený návrh.

### **IV. Projednání zprávy výboru o plnění rámcového plánu údržby domů**

Ing. Vančura dále uvedl čtvrtý bod programu jednání, a jím bylo projednání zprávy výboru o plnění rámcového plánu údržby domů.

Od minulého shromáždění vlastníků bylo zejména realizováno:

- Náklady na drobné opravy můžete sledovat na webových stránkách po měsících v sekci platby (doklady). Jedná se o opravy zámků, světel a topení v jednotlivých objektech. Dále jde o odstranění následků vandalizmu, zejména v domě 296/13.
- Za uvedené období došlo ke dvěma haváriím na přívodu elektřiny k domu 296/13, celkové náklady na odstranění příčin vzniku těchto havárií přesáhly 170 tis. Kč
- Největším výdajem byla výměna měřidel na vodu a teplo (388 tis. Kč), celkové náklady za rok 2018 přesáhly 600 tis. Kč.

Dále bylo v technologickém celku realizováno:

1. revize elektro, výměna rozvaděčů, příprava NO, výměna zásuvek v garážích
2. oprava zámků v elektro rozvodnách
3. výměna FAB ve vstupních dveřích 288 a 296, výměna BRANa 296
4. vykácení jalovců u 288 kvůli bezdomovcům
5. nové dveře ve sklepích 288 a 296 - protipožární
6. oprava zvonků v tablech obou domů
7. zintenzivnění úklidu okolo domů
8. výměna čidel na chodbách u výtahů+ LED žárovek
9. vstup 288 vzadu s protiskluzovou dlažbou
10. výměna nouzového osvětlení

Náklady na drobné opravy mohou členové družstva i vlastníci sledovat na webových stránkách <http://www.svprubezna10.cz>, po měsících v sekci platby, resp. doklady. Jedná se o opravy zámků, světel a topení v jednotlivých objektech.

Náklady na drobné opravy je možné sledovat na webových stránkách po měsících v sekci platby. Jedná se o opravy zámků, světel a topení v jednotlivých objektech.

### **Usnesení č. 4:**

#### **Shromáždění vlastníků:**

Schvaluje:

- Zprávu výboru o plnění rámcového plánu údržby domů

Následně bylo přistoupeno k hlasování:

|             | Dům č.p. 288 |                 | Dům č.p. 296 |                 |
|-------------|--------------|-----------------|--------------|-----------------|
|             | Počet hlasů  | Velikost podílu | Počet hlasů  | Velikost podílu |
| Hlasy pro   | 18           | 27227/33212     | 20           | 23764/31500     |
| Hlasy proti | 0            |                 | 0            |                 |
| Zdržel se   | 0            |                 | 0            |                 |

Shromáždění vlastníků schválilo předložený návrh.

#### V. Projednání návrhu výboru na schválení rámcového plánu údržby domů na období let 2018 – 2019

Ing. Vančura přednesl návrh na realizaci stavebních akcí pro roky 2018 a 2019:

Hlavní priority: výtahy, příprava výměny technologie v kotelně, revitalizace prostoru mezi domy a bezbariérový vstup do domu 296/13

- Průběh a výsledek VŘ na výměny výtahů
- Termín realizace
- Způsob financování
- Bezbariérový vstup do domu 296/13
- Využití prostoru po sušácích (BD)
- Prevence vandalismu

Ing. Vančura dále předal slovo Ing. Hrdličkovi, který přítomné podrobně informoval o průběhu výběrového řízení na výtahy. S odůvodněním, proč se bytové družstvo, resp. společenství vlastníků rozhodlo pro nové výtahy a nikoliv jen generální opravu.

| Generální oprava                                                                    | Celková výměna                                                                                                                    |
|-------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| + finančně méně náročné řešení                                                      | - vyšší cena proti generální opravě                                                                                               |
| - zachování některých nevyhovujících technických prvků – např. vodítek, zachycovačů | + nová technologie splňující nejprísnejší požadavky na bezpečnost provozu výtahů                                                  |
| - neřeší provozní rizika dle nové legislativy a technických norem                   | + řeší všechna provozní rizika dle nové legislativy a technických norem                                                           |
| - nízká jízdní rychlost výtahu zůstává                                              | + zvýšení rychlosti výtahů z 0,7 na 1m/s                                                                                          |
| - zachování stávající velikosti kabin                                               | + podstatné zvětšení prostoru kabin                                                                                               |
| - ruční šachetní dveře zůstávají                                                    | + <u>automatické šachetní dveře</u> - komfort nástupu/výstupu pro osoby se sníženou schopností pohybu, pohybu s kočárky a břemeny |
| - pouze jednosměrný sběr dolů                                                       | + optimální řízení – obousměrný sběr v hlavní stanici                                                                             |
| - hlučný provoz (zejména v nejvyšším poschodí pod strojovnou)                       | + snížení hlučnosti                                                                                                               |
|                                                                                     | + úspora el.energie provozu                                                                                                       |

Dále popsal Ing. Hrdlička jednotlivá kola výběrového řízení, přičemž:

- **1. kolo**
  - Technologicky neutrální zadání (lana vs. pásy)
  - Hlavní kritéria: Celkový přínos investice, cena, doba záruky, cena servisu, reference
  - Osloveno 5 firem (MSV, Schindler, OTIS, Výtahy Pardubice, Bestlift)
  - Nabídku podaly 4 firmy, do 2. kola vybrány MSV a Schindler
- **2. kolo**
  - Sjednocení technického řešení
  - 2 stejně velké výtahy, maximální vyplnění šachty, dveře š. 900mm, sběrné řízení, interiér strukturovaný nerez
  - hlavním kritériem nabídková cena vč. všech benefitů finančního charakteru (výhodné financování apod.)
  - Objektivním vítězem VŘ je nabídka firmy Schindler - nejlepší poměr užité hodnoty a nejnižší nabídkové ceny

Ing. Hrdlička dále uvedl hlavní parametry nabídky vítězné společnosti.

- Výtah S6300 - inovativní technologie pohonu a řízení, automatické šachetní i kabinové dveře (2 dílné teleskopické), mechanická tlačítka s displeji v každém patře, řízení na míru, moderní interiér – nerez
- Kompletní vyřízení stavebního povolení, dodávka na klíč
- Nejnížší cena v porovnání s konkurenčními nabídkami
- Záruka 60měsíců, 120 měsíců na nosné prostředky
- Výhodné financování (50% z ceny díla v 3letých bezúročných splátkách)
- 1 rok servisu zdarma
- Dodatečná sleva z ceny a lepší podmínky servisu v rámci finálního vyjednávání
- Servis – kvalitní servis, rozsah odpovídající normám a legislativě, bezplatné opravy v pracovní době i po záruce!
- **REALIZACE leden 2019 – červen 2019, 1 výtah vždy v provozu**

Ing. Vančura informoval o plánovaném financování celkové výměny všech čtyřech výtahů s tím, že je již vyjednaný souhlas Komerční banky a.s. Smlouvou o úvěru je družstvo zavázáno realizovat všechny výdaje na investice v úhrnné výši nad 500 tis. Kč ročně pouze s předchozím písemným souhlasem banky.

K tomuto bodu Ing. Blatný uvedl, že cena je rozumná, ale je nutné zajistit během rekonstrukce výtahů navýšení úklidu, protože i přes všechna opatření dodavatele se nepořádek v celém domě vyskytuje. Správní firma zajistí každodenní úklid domů.

#### Usnesení č. 5:

##### Shromáždění vlastníků:

Schvaluje

- Rámcový plán údržby domů na období let 2018 a 2019

Ukládá

- Výboru průběžně plnění plánu údržby sledovat a informovat o něm vlastníky.

|             | Dům č.p. 288 |                 | Dům č.p. 296 |                 |
|-------------|--------------|-----------------|--------------|-----------------|
|             | Počet hlasů  | Velikost podílu | Počet hlasů  | Velikost podílu |
| Hlasy pro   | 18           | 27227/33212     | 20           | 23764/31500     |
| Hlasy proti | 0            |                 | 0            |                 |
| Zdržel se   | 0            |                 | 0            |                 |

Plán oprav společných částí domů na období let 2018 – 2019 byl schválen.

**VI. Projednání návrhu manželů Buncíkových na osvobození uživatelů jednotek v 1. nadzemním podlaží (přízemí) od plateb za výtahy**

Představenstvo bytového družstva obdrželo návrh manželů Buncíkových na osvobození plateb za užívání výtahů všem obyvatelům prvního nadzemního podlaží obou domů. Tento požadavek projednal výbor společenství na svém jednání a vyjádřil nesouhlas. O návrhu již hlasovala i členská schůze družstva, která návrh manželů Buncíkových zamítla. Proto a v souladu se stanovami společenství vlastníků navrhuje výbor protinávrh k návrhu manželů Buncíkových, o kterém se bude prvně hlasovat. Protinávrh zní – Shromáždění vlastníků nesouhlasí s žádostí manželů Buncíkových a zamítá osvobození od plateb za výtah.

**Usnesení č. 6:**

**Shromáždění vlastníků:**

Schvaluje

- předložený návrh výboru na zamítnutí návrhu manželů Buncíkových a zamítnutí osvobození od úhrad souvisejících s výtahy.

|             | Dům č.p. 288 |                 | Dům č.p. 296 |                 |
|-------------|--------------|-----------------|--------------|-----------------|
|             | Počet hlasů  | Velikost podílu | Počet hlasů  | Velikost podílu |
| Hlasy pro   | 14           | 26776/33212     | 16           | 18849/31500     |
| Hlasy proti | 1            | 451/33212       | 5            | 3441/31500      |
| Zdržel se   | 0            |                 | 2            | 1474/31500      |

Zamítnutí návrhu na osvobození od úhrady bylo schváleno.

**VII. Závěr**

Závěrem Ing. Vančura poděkoval přítomným za účast. Jednání shromáždění vlastníků skončilo v 19:45 hodin.

Zapsala: Ing. Taterová

Schválil: Ing. Vančura

Ověřovatelé zápisu: Mgr. Jaroslava Smolová a paní Romana Dvořáková

**Přílohy:**

Příloha č. 1 – prezenční listina

**Rozdělovník:**

Archiv SV – Zápis + příloha č. 1

Poštovní schránka a webové stránky SV – Zápis