

**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. 1/2020**

kteří se konalo dne 10. 9. 2020 od 18:00 hodin v budově Kulturního domu Barikádníků, Saratovská 20, 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 návrhu výboru na schválení roční účetní závěrky**
- III. Projednání návrhu výboru na schválení ročního vyúčtování správy domů vůči BD Průběžná**
- IV. Projednání zprávy výboru o plnění rámcového plánu údržby domů**
- V. Projednání návrhu výboru na schválení rámcového plánu údržby domů na období let 2020 - 2021**
- VI. Projednání zprávy výboru o výběrovém řízení na dodavatele výměny technologie kotelny a podílu SV na nákladech této výměny.**
- 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 78,90%, a proto je schůze shromáždění vlastníků usnášeníschopná. Následně bylo přistoupeno k volbě orgánů shromáždění.

**Usnesení č. 1:**

**Shromáždění vlastníků volí:**

- předsedu shromáždění: Ing. Karel Vančura
- zapisovatelku: Ing. Helena Taterová
- ověřovateli zápisu: Ing. Petra Kopsová a Romana Dvořáková
- osobami pověřenými sčítáním hlasů: Ing. Marek Mikšovský a Ing. Aleš Petera

Následně bylo přistoupeno k hlasování:

**Hlasování:** PRO 100,00%, PROTI 0%, ZDRŽELO SE 0%; z přítomných vlastníků.

Shromáždění vlastníků schválilo předložený návrh.

Vedení jednání shromáždění převzal Ing. Vančura.

**II. Projednání návrhu výboru na schválení roční účetní závěrky**

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 2019 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.

- V roce 2019 vykonávalo BD funkci správce (bezúplatně) domů
- Za rok 2019 vytvořili členové družstva FO ve výši 963 tis. Kč (z toho garáže FO 30 tis. Kč)
- Stav FO BD k 31. 12. 2019: 1.962 tis. Kč (z toho 1.169 tis. Kč FO garáže)
- Za rok 2019 vytvořili vlastníci FO ve výši 1.161 tis. Kč
- Stav FO SV k 31. 12. 2019: 1.289 tis. Kč
- Za rok 2019 byla sestavena rozvaha, výsledovka a příloha k ÚZ

Ing. Totzauerová vysvětlila vypořádání prostředků fondu oprav družstevníka při převodu bytu do osobního vlastnictví na příkladu pana Spořivého. Vypořádáním se rozumí vyrovnání nevyčerpaných zůstatků fondu oprav náležitých k bytům převedených do osobního vlastnictví, dle Zákona č. 311/2013 Sb.

#### **Usnesení č. 2:**

##### **Shromáždění vlastníků:**

Konstatuje:

- Všichni vlastníci jednotek obdrželi podkladový materiál k tomuto bodu jednání pět dní předem do svých schránek a ve stejném termínu byla na web SV umístěna roční účetní závěrka

Schvaluje:

- Roční účetní závěrku a zprávu o hospodaření za rok 2019 ve znění předloženém výborem

Ukládá:

- Výboru doručit schválené dokumenty rejstříkovému soudu k jejich zápisu do sbírky listin

Následně bylo přistoupeno k hlasování:

**Hlasování:** PRO 100,00%, PROTI 0%, ZDRŽELO SE 0%; z přítomných vlastníků.

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.

Všichni vlastníci obdrželi písemné podklady předem do svých schránek. Společenství navýšilo administrativní fond na 213 tis. Kč a fond oprav společenství vlastníků činí 1.289 tis. Kč.

Výnosy SV z pronájmu společných částí domů a případných dalších činností (nájemní smlouva s CETIN na antény na střeše) budou převedeny do fondu oprav.

#### **Usnesení č. 3:**

##### **Shromáždění vlastníků:**

Schvaluje:

- Roční vyúčtování správy domů
- Převod výnosů z pronájmu společných prostor a případně další činnosti do fondu oprav

Ukládá:

- Výboru postupovat podle schválených dokumentů

Následně bylo přistoupeno k hlasování:

**Hlasování:** PRO 100,00%, PROTI 0%, ZDRŽELO SE 0%; z přítomných vlastníků.

Shromáždění vlastníků schválilo předložený návrh.

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

Ing. Vančura uvedl čtvrtý bod programu jednání, a jím bylo projednání zprávy výboru o plnění rámcového plánu údržby domů. Předal slovo Ing. Mikšovskému, který podrobně informoval o provedených opravách a údržbě domů a okolí.

Náklady na drobné opravy můžete sledovat na webových stránkách po měsících v sekci platby (doklady). Jedná se o opravy zámků, stoupaček, topení v jednotlivých objektech, úklid po rekonstrukci apod. Byla odstraněna graffiti ze spodní části obvodových stěn domů, vyměněna izoskla ve vstupních prostorách domů, byly vymalovány chodby. Největším výdajem (vedle první platby za kotelnu, 865 tis. Kč) byla výměna 22 ks protipožárních dveří (220 tis. Kč) celkové náklady oprav hrazených z FO činí 934 tis. (SV), resp. 247 tis. (BD)

Od minulé schůze shromáždění bylo zejména realizováno následující.

- Výměna 22 ks protipožárních dveří
- Malování chodeb v obou domech
- Dodávka vlečného kabelu pro kamery do výtahů
- Vypracování PD pro rekonstrukci střech
- Odborné posouzení stavu stropní konstrukce garáží
- Relaxační plocha – vybavení a oplocení
- Oprava vchodu u domu 296

Náklady na drobné opravy mohou členové družstva sledovat na webových stránkách <http://www.prubezna288-296.cz> po měsících v sekci platby (doklady). Jedná se o opravy zámků, stoupaček, topení v jednotlivých objektech, úklid po rekonstrukci a likvidaci odloženého odpadu u kontejnerů.

#### **Usnesení č. 4:**

##### **Shromáždění vlastníků:**

##### **Schvaluje:**

- Zprávu výboru o plnění rámcového plánu údržby domů

**Hlasování:** PRO 100,00%, PROTI 0%, ZDRŽELO SE 0%; z přítomných vlastníků.

#### **V. Projednání návrhu výboru na schválení rámcového plánu údržby domů na období let 2020 – 2021**

S ohledem na výši fondu oprav výbor navrhl tyto priority plánu oprav na nejbližší období (2020 až 2021). Hlavní priority - výměna technologie kotelny (probíhající akce), oprava střechy domu 296, instalace plošiny k domu 296, rekonstrukce nájemního bytu v domě 296, rekonstrukce vstupního portálu v domě 288, výměna dveří s požární odolností (chodby k bytovým jednotkám), celková výměna vedení zvonků v obou domech.

Ing. Blatný si stěžoval na dlouhodobou nefunkčnost zvonků a dotazoval se na zřízení videozvonku, aby obyvatelé domů viděli přicházející a zvonící osoby. Ing. Vančura sdělil, že ke kompletní rekonstrukci zvonků v obou domech dojde v říjnu 2020, neboť nasmlouvaná firma nemá dřívější kapacitu.

Pan Valda požádal o ztlumení dovírání dveří v chodbě od výtahů k bytům. Po výměně všech dveří za požárně bezpečnostní dveře, splňující nastavené normy. Tyto dveře mají hlučné zámky a v bytech přímo naproti těmto dveřím jsou obyvatelé vystaveni nadměrnému hluku. Správná firma prověří možnosti ztišení a provede vhodné opatření pro zmírnění hluku. Dveře se nesmí zavírat násilím ručně, neboť to poškozuje brano.

Ing. Mikšovský informoval přítomné o detailech opravy střechy na domě 296, kdy je již zpracovaná projektová dokumentace. Předpokládá se, že do konce roku 2020 bude provedeno výběrové řízení na dodavatele opravy a samotná oprava bude realizována dle klimatických podmínek na jaře roku 2021.

Ing. Mikšovský dále informoval o statickém posouzení garáží, že byla provedena také lokální oprava zatékání do garáží v místě dilatační spáry a nyní je zatím vše v pořádku a do garáží nezatéká. Zároveň vyzval přítomné, aby neprodleně hlásili, pokud by jim zatékalo do garáže.

#### **Usnesení č. 5:**

##### **Shromáždění vlastníků:**

**Schvaluje:**

- Rámcový plán údržby domů na období let 2020 a 2021

**Ukládá:**

- výboru SV kontrolovat průběh realizace rámcového plánu údržby domů na období let 2020 a 2021

**Hlasování:** PRO 100,00%, PROTI 0%, ZDRŽELO SE 0%; z přítomných vlastníků.

Plán oprav společných částí domů na období let 2020 – 2021 byl schválen.

**VI. Projednání zprávy výboru o výběrovém řízení na dodavatele výměny technologie kotelny a podílu SV na nákladech této výměny**

Ing. Vančura informoval přítomné o průběhu výběrového řízení na realizaci modernizace kotelny.

Uchazeč	Sídlo	Nabídková cena bez DPH
S. V. A. s. r. o	P-4, Vídeňská 100	3 120 284 Kč
Komterm energy, s. r. o.	P-2, Bělehradská 15	2 986 983 Kč
ESTAB, spol. s r. o.	P-4, Lojovická 44	3 247 900 Kč

Shromáždění vlastníků bylo informováno o harmonogramu prací.

Harmonogram výměny technologie kotelny	
Dílčí etapa	Termín
Zahájení prací od	05.08.2020
Dokončení montáže technologie do	30.09.2020
Uvedení zařízení do automatického provozu do	30.10.2020
Předání a převzetí díla do	15.11.2020

Ing. Rieger se dotazoval, v čem spočívala úspora v nižší vyjednané částce za rekonstrukci. Ing. Vančura citoval pasáž týkající se této části ze zápisu představenstva č.8 z 14.7.2020 a podrobněji vysvětlil detaily k zmíněné úspoře.

**Usnesení č. 6:****Shromáždění vlastníků – Výběr dodavatele technologie kotelny****Shromáždění vlastníků****souhlasí**

- se zprávou výboru

**pověřují**

- výbor k provádění kontroly dodržování harmonogramu postupu prací a

**ukládá**

- ukládá informovat vlastníky o případných odchylkách od schváleného harmonogramu

**souhlasí**

- s návrhem výboru zajistit společné financování výměny technologie kotelny v majetku družstva stejným způsobem jako probíhá tvorba a čerpání fondu oprav

**Hlasování:** PRO 100,00%, PROTI 0%, ZDRŽELO SE 0%; z přítomných vlastníků.

**VII. Závěr**

Závěrem Ing. Vančura poděkoval přítomným za účast. Jednání shromáždění skončilo v 20:00 hodin.

Zapsala: Ing. Taterová

Schválil: Ing. Vančura

Ověřovatelé zápisu: Ing. Petra Kopsová a paní Romana Dvořáková

**Přílohy:**

Příloha č. 1 – prezenční listina

**Rozdělovník:**

Archiv SV – Zápis + příloha č. 1 a Poštovní schránka a webové stránky SV – Zápis