

# **Zápis ze schůze shromáždění Společenství vlastníků jednotek Jablonecká 409-420,713,714, konané dne 26.3.2012**

**Datum konání : pondělí 26. března 2012**

**Místo konání : školní jídelna Střední průmyslové školy na Proseku,  
Novoborská 610/2, Praha 9**

## **Program:**

- 1. Zahájení, schválení programu, přítomnosti hostů, audio/video záznamu, volba skrutátorů, zapisovatele zápisu a ověřovatelů zápisu.**
- 2. A) Schválení rozpočtu SVJ na r. 2012  
B) Schválení plánu investičních akcí na rok 2012 a 2013  
C) Schválení smlouvy na správu domu  
D) Volba do výboru  
E) Volba do kontrolní komise**
- 3. Diskuze a závěr**

## **1. Zahájení**

Shromáždění zahájil pan předseda výboru Ing. Josef Skála a předal slovo paní Jarmile Veverkové s tím, že paní Veverková bude řídit shromáždění.

Řídící pozdravila přítomné a zeptala se, jestli je někdo proti tomu, aby se začalo s pořadem jednání ještě předtím, než se přesně spočítá účast na shromáždění. Nikdo z přítomných nebyl proti a řídící všem poděkovala.

Dále řídící oznámila, že nechává hlasovat o pořizování audio/video nahrávky a vyzvala přítomné, kteří jsou proti, aby se přihlásili. Proti hlasovalo osm vlastníků a naprostá většina přítomných byla pro a řídící konstatovala, že se bude pořizovat audio/video záznam.

Paní Veverková navrhla, aby zapisovatelkou byla pí Ludmila Motlíková a přítomní tento návrh naprostou většinou schválili.

Řídící dále oznámila, že nechává hlasovat o navrženém programu a vyzvala přítomné, kteří jsou proti, aby se přihlásili. Pan Bartoš navrhl změnu programu a nastala diskuse, zda je nebo není možné program měnit. Řídící p. Bartošovi oznámila, že se změnou programu by muselo souhlasit 100% všech vlastníků a vyzvala p. Sochora, který pomáhá výboru s organizováním shromáždění, k podání vysvětlení. Pan Sochor oznámil, že daný názor vychází ze zákona o vlastnictví bytů. Dále řekl, že změna nebo doplnění programu o nový bod, který nebyl na pozvánce, není možná, protože by všichni vlastníci neměli stejnou možnost se ke změně vyjádřit.

Poté řídící oznámila, že nechává hlasovat o navrženém programu tak, jak byl v pozvánce a přítomní tento návrh naprostou většinou schválili.

Dále řídící oznámila, že nechává hlasovat o přítomnosti hostů a vyzvala, aby se přihlásili. Z pléna se přihlásili pí Jílková, pí Pípalová a p. Novotný. Řídící vyzvala přítomné k hlasování. Proti zvedli ruku tři vlastníci a naprostá většina přítomných byla pro a řídící konstatovala, že jmenovaní se mohou jednání zúčastnit jako hosté.

Dále řídící navrhla, aby skrutátory byli pracovníci firmy Optimcare a to Jiří Jaňák, Dagmar Rybníkářová, Jana Nováková, Zdeněk Hrdý, David Sysmilich, Tomáš Kulhavý a Ing. Ocknecht. Přítomní tyto skrutátory naprostou většinou schválili.

Paní Veverková vyzvala přítomné zájemce o ověření zápisu, aby se přihlásili. Z pléna se přihlásili p. Miloslav Pour, p. Radek Stelzer a p. Marián Kamenický. Přítomní tyto tři ověřovatele naprostou většinou schválili.

Pan Vladimír Bartoš požádal o uvedení do zápisu, že mu nebylo dovoleno navrhnout změnu programu.

Řídící oznámila, že bude řídit shromáždění tak, aby proběhlo smysluplně, rychle a bez obstrukcí. Dále sdělila, že ke každému bodu bude možná diskuse a že materiály k jednotlivým bodům programu dostali všichni vlastníci dostatečně včas. Zdůraznila, že výbor byl, pro případné dotazy, všem vlastníkům k dispozici každé pondělí v kanceláři výboru.

Dále řídící předala slovo předsedovi výboru Ing. Skálovi s tím, že do dokončení sečtení hlasů přednese zprávu o činnosti výboru v roce 2011. Ing. Skála poděkoval přítomným za účast a referoval o činnosti výboru a lidech, kteří výboru pomáhali. Dále učinil přehled věcí, které se podařily :

- uzavřít novou smlouvu s pojišťovnou
- ukončit smlouvu o správě domu s SBD Praha
- stanovit pravidla pro vymáhání dluhů a již první kroky realizovat (běží 1 exekuce, podány 4 žaloby, ...)
- probíhá rekonstrukce úklidových komor
- byla podepsána nájemní smlouva s o.s. jablonka.cz na prostory na střeše včetně antén
- v suterénu vyvěšeny orientační tabulky a označení ventilů

i věci které byly neúspěšné a nebo se je nepovedlo dokončit :

- na reklamaci na vstupní dveře a dálkové otevírání od firma SULKO není odezva
- aktualizovat stanovy SVJ
- neuspěli jsme zatím u firmy ISTA s požadavkem na vrácení odmontovaného materiálu
- všech 7 případů předaných Městské policii a PČR bylo odloženo

Poté p. Skála chtěl předat slovo pí Majetičové, aby stručně informovala o hospodaření za rok 2011. Z pléna se ozvaly námitky, že to není v programu a pí Majetičová tedy informaci o hospodaření nepodala. Pan Pour požádal, aby se tato zpráva rozdala vlastníkům písemně do schránek, s čímž řídící souhlasila.

2. Řídící oznámila, že je přítomno více jak 60% vlastníků a oznámila, že jednání shromáždění bude pokračovat bodem schválení rozpočtu SVJ na rok 2012.

**2A) Předala slovo p. Simandlovi, který vysvětlil jednotlivé položky navrženého rozpočtu a z něho plynoucích záloh na služby pro jednotlivé bytové jednotky dle velikosti bytu.**

K rozpočtu, který všichni dostali v materiálech k shromáždění, se konala diskuse, v které bylo vysvětleno, že zálohy budou vypočteny podle rozlohy bytu, kterých je v našem domě celkem devět. Konkrétně částka pro byt o rozloze 40.72m<sup>2</sup> je 877.7Kč, pro byt 40.82m<sup>2</sup> je 879.4Kč, pro byt 41.20m<sup>2</sup> je 886.0Kč, pro byt 41.25m<sup>2</sup> je 886.9Kč, pro byt 67.98m<sup>2</sup> je 1350.7Kč, pro byt 68.03m<sup>2</sup> je 1351.6Kč, pro byt 68.15m<sup>2</sup> je 1353.7 Kč, pro byt 68.20m<sup>2</sup> je 1354.6Kč a pro byt 69.01m<sup>2</sup> je 1368.6Kč. Dále bylo vysvětleno, že mimo uvedené částky se budou platit i zálohy na vodu a teplo, které pro každý byt vychází ze skutečné spotřeby v minulém období.

**2B) Poté řídící předala slovo p. Pražákovi, který přednesl plán investičních akcí na rok 2012 a 2013.**

K plánu investičních akcí, který všichni dostali v materiálech k shromáždění, se konala diskuse. Bylo vysvětleno, že výběr firem zajišťujících investiční akce se bude řídit směrnicí pro zadávání zakázek schválenou shromážděním. Z pléna se ozval návrh, aby došlo nejdříve k výměně plynového potrubí a nastala diskuse, jestli je to třeba nebo ne. Pan Pražák oznámil, že z poslední revize neplyne havarijní stav plynového potrubí. Řídící tedy nechala hlasovat o tom, jestli se výměna plynového potrubí má provést jako první, podle odborného posudku a naprostá většina přítomných byla pro.

**2C) Poté řídící informovala o navržené smlouvě na správu domu.** Bylo obesláno 14 firmami a z nich výbor vybral firmu Optimcare, která nabídla množstevní slevu na cenu za správu zahrnující 24 hodinový havarijní servis a jednou týdně je jejich pracovník přítomen přímo v naší kanceláři 2 hodiny. Dále konstatovala k smlouvě, že byla k dispozici na webu SVJ, u 14 zástupců vchodů a v kanceláři SVJ.

*K tomuto bodu se rozproutila diskuse. Všechny diskusní příspěvky, které jsou v této zprávě zaznamenány v uvozovkách, jsou doslovně přepsány z audio záznamu.*

*V další diskusi se přihlásil pan Pour a prohlásil, že čekal přítomnost jednatelky firmy paní Jáchymové, aby rovnou smlouvu podepsala. Dále sdělil, že osobně navštívil provozovnu firmy, kde se vyptával na přítomnost jednotlivých zaměstnanců firmy a nebyli tam. Prohlásil, že navštívil i sídlo Na Jarově 4 a tam mu bylo řečeno, že tam firma sídlo nemá už více jak půl roku. Pan Pour prohlásil, „že navštívil i některé z šesti poboček firmy uvedené v seznamu na webové prezentaci firmy na internetu“. Uvedl „že první pobočka je na neexistující adrese, to je ta Na Jarově, a další pobočka v ulici Na Strži, kterou navštívil, tam prý neexistuje a na další pobočce ve Smečkách je jen cedulka, že na zavolání se tam může dojít a jednat“. Prohlásil „že ve středu upozornil pana Sochora z firmy Optimcare, že je třeba tu smlouvu zlegalizovat, aby do smlouvy dali svojí adresu a ne nějakou fiktivní adresu“. Dále pan Pour prohlásil, „že firmy se mohou přemístit a my naše peníze neuvidíme“.*

*Řídící oznámila, že ve středu v kanceláři SVJ pan Pour použil slovo „tunel“ a sdělila, že tato firma ani žádná jiná nebude mít přístup k našim účtům a je zavádějící mluvit o nějakém „tunelu“. Dále sdělila, že adresa ve smlouvě je z rejstříku a že pan Sochor bez problému tuto adresu změní.*

*Z pléna p. Stelzer sdělil dvě věty, „že smlouva byla vybrána ještě před účinností směrnice, tudíž by měla být respektována a nebo by měla být podle směrnice“ a že „byl na středeční schůzce a tam dva členi z tříčlenného výboru prohlásili, že ta smlouva není úplně korektní a není ve všech bodech dokonalá“.*

*Paní Veverková prohlásila, že to není pravda a že na středeční schůzce bylo jasně řečeno, že se výbor poradí další den, jak se k celému problému postaví. Dále prohlásila, že smlouva se správcem domu nespadá do výběrového řízení, protože to není investiční akce a další den se výbor usnesl, že smlouva se nebude měnit a hlasovat se bude o znění, které bylo rozdáno při svolání shromáždění.*

*Paní Nováčková se zeptala, jestli by bylo možné, aby všichni členi výboru včetně pana Simandla, který kandiduje do výboru, potvrdili, že oni ani jejich rodinní příslušníci nemají vazbu na firmu Optimcare. Paní Veverková prohlásila, že ona „nemá s firmou Optimcare nic společného“. Pan Skála prohlásil, že „od počátku byl proti výběru firmy Optimcare a navrhoval firmu jinou“. Pí Veverková upřesnila, že p. Skála hlasoval pro firmu Sprun. P. Pražák prohlásil, že „o Optimcare slyšel, až když přišla nabídka“. Pan Simandl prohlásil, že informace o jeho propojení s firmou Optimcare je lež a prohlásil „ať se propadnu, jestli mám něco společného s Optimcare“.*

*Paní Bambasová, se zeptala odkud se vzala reference na firmu Optimcare. Odpověděl jí pan Simandl, že firma Optimcare byla jednou z firem v seznamu obeslaných firem v bytovém komplexu U Zámeckého Parku, kde také hledali jiného správce domu místo SBD Praha.*

*Z pléna byl vznesen požadavek na vyjádření p. Sochora z Optimcare. Pan Sochor sdělil, „že paní jednatelka nejezdí na shromáždění a nepodepisuje smlouvy přímo tam“. Dále sdělil, „že nemají pobočky s třímetrovou cedulí, ale že mají malé kanceláře s otevírací dobou závislou na požadavcích okolních SVJ a bytových družstev.“ Sdělil, „že sídlo a provozovna mohou být na rozdílných adresách a že na adrese jejich sídla měli provozovnu řadu let a před půl rokem se provozovna přestěhovala do klientského centra v Hloubětíně.“ Dále prohlásil, „že firma nebude mít aktivní přístup na konta SVJ, ale jen čtecí přístup a veškeré platby se budou provádět pouze po odsouhlasení výborem.“*

*Pan Čuda prohlásil, že postrádá u smlouvy přílohu 3, kde má být specifikováno, co bude firma Optimcare pro náš dům dělat. Dále řekl, že za přílohu 3 se vydává papír nazvaný „Paušální tarify správy bytových domů“, v kterém je například „vyřizování veškeré agendy SVJ za výbor při jednání s třetími stranami“ a řekl, „že je to formulace skutečně podivná.“ Dále prohlásil, že „chce správce, ale takového, který budí důvěru, protože jde o jeho peníze a byt a to z té smlouvy a z příloh nemá“.*

Pan Pokorný oznámil, že připomínky kontrolní komise jsou vystaveny na webové diskusi SVJ a mezi připomínkami jsou i připomínky k příloze číslo 3.

Řídící schůze konstatovala, že veškeré připomínky přišly pozdě, kdy už nebylo možné smlouvu měnit.

Pan Sochor oznámil, že není problém upravit přílohu číslo 3 tak, aby obsahovala jen fakta. Konstatoval, že bohužel tyto připomínky přišly pozdě v 15ti denní lhůtě před shromážděním a nebylo možné smlouvu měnit.

Pan Veselý prohlásil, že „pokud firma má někde pět adres a nemůžu je nikde sehnat, tak to není dobrá firma“ a vyzval přítomné aby o tom uvažovali a zaškrtnli „proti“.

Pan Simandl reagoval na prohlášení pana Veselého tak, „že firma Optimcare má na webu šest adres kanceláří a u nich je napsáno „návštěva jen po osobní domluvě - telefonické. Nemůžete tam přijít na blinc a čekat, že tam bude někdo na vás čekat“.

Pani Pourová požadovala vyčíslit kolik, vlastníků je přítomno fyzicky a kolik je plných mocí a jak hlasovaly o schválení smlouvy na správu domu.

**2D) Poté řídící vyzvala všechny kandidáty do výboru, aby se představili. Postupně se představili p. Bartoš, p. Hlavatý, pí Majetičová, p. Tulach, p. Voříšek a p. Simandl.**

K tomuto bodu se rozproudila diskuse. Všechny diskusní příspěvky, které jsou v této zprávě zaznamenány v uvozovkách, jsou doslovně přepsány z audio záznamu.

Pani Karfíková prohlásila „že podle stanov volba je neplatná stanovy ji vylučují“ a dále prohlásila „že hlasovat o rozpočtu, o správě a o investicích pomocí plných mocí není možno“.

Pan Kamenický reagoval na prohlášení pani Karfíkové „já to nemůžu poslouchat. Jak jste to dělali vy tohleto?“

Řídící oznámila, že hlasovací systém je stejný jako na minulém shromáždění. Pan Sochor to ještě upřesnil a podrobně popsal způsob hlasování, který mu byl doporučen výborem.

Pan Stelzer měl dotaz „já se jenom chci zeptat, jestli jsem to dobře pochopil, měl jsem plnou moc na určitou část tohoto jednání, tu jsem odevzdal, teď mám druhou část, kterou poznáme tím, že je podpis skrutátora dole, to chápu, teď mi řekněte, dvě části vezmete a spojíte je“.

Řídící se zeptala „Jaké dvě části? Vy jste donesl plnou moc.“

Pan Stelzer pokračoval: „jedna část tu jsem odevzdal třeba na kandidáty, druhou část o správě tu mám právo podle plné moci vyplnit sám. Vyplním si ji, když se to sejde, poznáte to podle toho podpisu skrutátora. Co když členům výboru se ta druhá část, kterou podepsal skrutátor, nehodí, jak já zjistím, že tam bude tahle ta. P. Kamenický to vždycky kontroloval“

Řídící prohlásila „já vám vůbec nerozumím, vždyť to je nezaměnitelné“

Pan Stelzer pokračoval „Nikdo nezjistí, jestli to bylo nebylo. Jak to zjistíte?“

Řídící odpověděla „Ten člověk vám dal důvěru a dal vám plnou moc.“

Pan Stelzer pokračoval „Ale skrutátorská část je špatně, protože ten si to může vymyslet nebo výbor si to může vymyslet!“

Řídící odpověděla „Skrutátor má pouze papír s plnou mocí. Hlasuje se papír, který vy máte v ruce za plnou moc. Je to jasný? Jako vždycky.“

2E) Poté řídící vyzvala postupně všechny kandidáty do kontrolní komise, aby se představili. Postupně se představili pan Čuda a pí Švabíková.

Poté řídící vyzvala přítomné k hlasování. Při prezentaci bylo přihlášeno 66,500% hlasujících, z toho bylo 127 vlastníků přítomno fyzicky a 258 vlastníků bylo zastoupeno. Své hlasovací lístky řádně odevzdalo 63,827% hlasujících. Hlasování opustilo (a tedy řádně neodevzdalo) 2,673% hlasujících. V době hlasování bylo přítomno 63.827% podílů hlasů a shromáždění bylo usnášeníschopné.

Pan JUDr. Suttner, zástupce SBD Praha, prohlásil „že by chtěl upozornit na to, že několik lidí odtud odešlo. Tadyty hlasovací lístky pak položili na stůl před diskusí a vůbec není jasný, co se s tím stalo“.

**Poté řídící opět vyzvala přítomné k odevzdání hlasovacích lístků a diskusi.**

Během diskuse skrutátoři sčítali odevzdané hlasy.

#### **Výsledky hlasování:**

A) Schválení rozpočtu SVJ na r. 2012

PRO - 85,33% přítomných a odevzdaných

Konstatování : **na základě splněných kritérií pro platnost volby byl rozpočet schválen.**

B) Schválení plánu investičních akcí na rok 2012 a 2013

PRO - 85,09% přítomných a odevzdaných

Konstatování : **na základě splněných kritérií pro platnost volby byl plán investičních akcí schválen.**

C) Schválení smlouvy na správu domu

PRO - 64,61% přítomných a odevzdaných

Konstatování : **na základě splněných kritérií pro platnost volby byla smlouva na správu domu schválena.**

D) Volba do výboru

Bartoš Vladimír - PRO 24,07% všech

Hlavatý Petr - PRO 43,07% všech

**Majetičová Jitka Ing. - PRO 50,73% všech**

Simandl Petr Ing. - PRO 43,59% všech

Tulach Karel - PRO 31,09% všech

Voříšek Jiří Ing. - PRO 43,06% všech

Konstatování : **na základě splněných kritérií pro platnost volby byla do výboru zvolena paní Ing. Jitka Majetičová.**

E) Volba do kontrolní komise

Čuda Bořivoj JUDr. - PRO 41,32% všech

**Švabíková Zora JUDr. - PRO 52,98% všech**

Konstatování : **na základě splněných kritérií pro platnost volby byla do kontrolní komise zvolena paní JUDr. Zora Švabíková.**

### 3. Závěr

Po vyhlášení výsledků v cca 22:19 hod paní Veverková slovy „takže děkuji všem přítomným a končíme“ shromáždění ukončila.

Přílohy zápisu:

1. Pozvánka na shromáždění - 1 list
2. Materiály k shromáždění - 1 list
3. Plán investic na léta 2012-2013 - 1 list
4. Návrh rozpočtu na rok 2012 - 1 list
5. Návrh smlouvy na správu domu - 5 listů
6. Příloha č.3 k smlouvě na správu domu - 2 listy
7. Prezenční list

Zapisovatelka:

Ludmila Motlíková

 dne 15.4.2012

Ověřovatelé zápisu:

Ing. Marián Kamenický

Ing. Miloslav Pour

Radek Stelzer

# POZVÁNKA

Výbor Společenství vlastníků jednotek Jablonecká 409 - 420, 713 a 714  
se sídlem Jablonecká 417, 190 00 Praha 9, podle čl. IV odst. 7 písm. b) Stanov

## svolává

schůzi shromáždění

Společenství vlastníků jednotek Jablonecká 409 - 420, 713 a 714

**Datum konání :** pondělí 26. března 2012

**Místo konání :** školní jídelna Střední průmyslové školy na Proseku,  
Novoborská 610/2, Praha 9

**Zahájení:** 18,30 hod. (prezence již od 17,30 hod)

### Program:

1. Zahájení, schválení programu, přítomnosti hostů, audio/video záznamu, volba skrutátorů, zapisovatele zápisu a ověřovatelů zápisu.
2. A) Schválení rozpočtu SVJ na r. 2012  
B) Schválení plánu investičních akcí na rok 2012 a 2013  
C) Schválení smlouvy na správu domu  
D) Volba do výboru  
E) Volba do kontrolní komise
3. Diskuze a závěr

Materiály k jednání shromáždění jsou přiloženy k této pozvánce a dále v kanceláři výboru v Jablonecké 417/60, u zástupců vchodů a také na internetu na webu [www.svj-jablonecka.cz](http://www.svj-jablonecka.cz).

Pro urychlení průběhu shromáždění prosíme vlastníky, aby případné požadované upřesňující informace k jednotlivým bodům programu neváhali získat každé pondělí od 17 hod do 19 hod v kanceláři výboru v Jablonecké 417.

V Praze dne 28. 2. 2012

Za výbor společenství:

Ing. Josef Skála

Ing. Miloš Pražák

Jarmila Veverková

**MATERIÁLY (informace k jednotlivým hlasovaným bodům)**  
**k jednání shromáždění vlastníků jednotek SVJ Jablonecká 409 - 420, 713 a 714**  
**(dále jen „SVJ“)**

**které se koná v pondělí 26. března 2012 od 18.30 hod.**

Ke každému bodu se předpokládá nejdřív diskuse a poté hlasování. Informace k jednotlivým bodům programu máte možnost získat každé pondělí od 18 hod do 19 hod v kanceláři výboru v Jablonecké 417.

k bodu č. 2

**A) Navržený rozpočet je v příloze č. 1 a vychází z rozpočtu na rok 2011. Navrhujeme nevybírat již členské příspěvky SBD Praha přes zálohy vlastníků SVJ. Dále se sníží platba na pojištění a správu domu. Do úhrad na služby se promítne zvýšení DPH.**

Změnou správce domu se dosáhne úspory cca 400.000Kč za rok, změnou pojistného ústavu ušetříme cca 60.000Kč za rok a v plánu máme změnu dodavatele elektřiny a servisu výtahů.

Vedle odměny pro výbor do rozpočtu navrhujeme i samostatnou odměnu pro kontrolní komisi a pro 14 zástupců vchodů.

Měsíční platby do dlouhodobých záloh (fond oprav) navrhujeme snížit o cca 200Kč na byt tj. celkově o cca 1.000.000Kč ročně.

**B) Plán investic je v příloze č. 2. Veškeré tyto investiční akce se již budou řídit směrnicí pro zadávání zakázek a jejich investiční záměr, v případě že budou nad 500.000Kč, je třeba schválit na shromáždění. Výbor doporučuje tento plán schválit, jinak nebude možné začít například s přípravou výměny lina a vymalováním chodeb.**

**C) Smlouva se správcem domu SBD Praha byla vypovězena k 31.12.2011 a v současné době dům spravuje výbor SVJ. Bylo osloveno 11 firem včetně SBD Praha k podání nabídky na správu domu. Výbor na základě těchto nabídek dle stanov Čl.IV 7. a) navrhuje pověřit správou domu firmu OptimCare s.r.o. Smlouva je k dispozici všem vlastníkům v kanceláři výboru SVJ v Jablonecké 417/60, u zástupců vchodů a také na internetu na webu [www.svj-jablonecka.cz](http://www.svj-jablonecka.cz). Měsíční poplatek za správu našeho domu za bytovou jednotku firmy OptimCare je 96Kč oproti asi 170Kč u SBD Praha. Dosáhneme úspory cca 400.000Kč za rok.**

Rozsah služeb oproti minulosti bude rozšířen s tím, že navíc bude např. nepřetržitá asistenční služba technika a pravidelná přítomnost pracovníka správce přímo u nás v domě pro vyřizování administrativních úkonů pro vlastníky.

**D) Výbor má v současné době tři členy, což je nedostačující. Volba dalších členů do výboru je zařazena do programu, aby se tak zvýšil počet členů maximálně na sedm. Pořadí kandidátů bude podle dosažených hlasů a v případě jejich rovnosti rozhodne abecední pořadí jejich příjmení.**

**E) Kontrolní komise má v současné době jen dva členy a proto výbor navrhuje volbu dalších členů kontrolní komise tak, aby byla alespoň tříčlenná.**

V Praze dne 28.2.2012

Za výbor

Ing. Josef Skála

Ing. Miloš Pražák

Jarmila Veverková



**Příloha č. 2 k materiálům pro Shromáždění SVJ konané dne 26.3.2012**

Plán investic na léta 2012-2013

Společenství vlastníků jednotek Jablonecká 409-420, 714-713

**Veškeré tyto investiční akce se již budou řídit směrnicí pro zadávání zakázek**

Vymalování a výměna lina ve společných prostorách (~2.800.000Kč)
Oprava plynových rozvodů – stoupaček (~2.000.000Kč)
Oprava bočních zdí a schodišť zadních vchodů (~840.000Kč)
Výměna svislých kabelů STA ve vchodech 410 až 420 (~450.000Kč)

Výbor vyzývá vlastníky k dodání kontaktů na firmy které budou obeslány s poptávkou na zhotovení a zajištění těchto investic. Dále výbor žádá vlastníky aby se zúčastnili přípravy zadání a práce ve výběrových komisích.

Cena a smlouva zajišťující tyto zakázky se bude hlasovat shromáždění.

**Příloha č.1 k materiálům pro Shromáždění SVJ konané dne 26.3.2012**  
**Návrh rozpočtu na rok 2012 a měsíční předpis záloh SVJ Jablonecká 409-420,713,714 rok 2012**

		Roční rozpočet domu	
název položky	jed	částka [Kč]	použití položky - účtované náklady
1	Pojistné objektu	80000	úhrada pojištění domu
2	Odvoz odpadu	420000	odvoz komunálního odpadu
3	Úklid společných prostor	480000	úklid společných prostor
4	Elektrická energie	320000	elektrina osvětlení spol. prostor, ventilátorů, výtahu
5	Dlouhodobá záloha (fond oprav)	4100000	veškeré opravy, údržba, rekonstrukce a modernizace bez ohledu na cenu jednotlivé akce, následky vandalismu a krádeží, ev. pojistné plnění se přičítuje.
6	Zálohy dle podílu (1 až 5)	5400000	
7	Odměny výboru	216000	odměny výboru btto (tj. včetně odvodů a daně)
8	Odměny zástupcům vchodů	67200	odměny zástupcům vchodů (pro 14 lidí) btto
9	Odměny Kontrolní komisi	60000	odměny kontrolní komise btto
10	Ostatní služby	60000	provozní náklady, režie (např. kancelářské potřeby, poštovné)
11	Správa domu	516096	pokrytí nákladů na správu domu
12	Zálohy dle počtu jednotek (7 až 11)	919296	
13	Studená voda	1387000	v roce 2010 byly náklady 1.217.083,- Kč
14	Voda pro teplou vodu	688000	v roce 2010 byly náklady 604.694,- Kč
15	Teplu pro ohřev teplé vody	2036000	v roce 2010 náklady byly 1.786.815,- Kč
16	Teplu k vytápění	3913000	v roce 2010 byly náklady 3.433.449,- Kč
17	Voda a teplo celkem	8024000	zálohy na vodu a teplo
18	Celkem ročně (6+12)	6319296	zálohy na služby
19	Celkem ročně (6+12+17)	14343296	zálohy celkem

Tento rozpočet a rozpis záloh platí od 1.5.2012

m2 Na výše uvedených zálohách jsou povinni se podílet všichni členové SVJ podle výše svých spoluvlastnických podílů. Máme devět typů bytů.  
 byt Na výše uvedených zálohách jsou povinni se podílet všichni členové SVJ, a to rovným dílem podle počtu jednotek.

# SMLOUVA O OBSTARÁVÁNÍ SPRÁVY DOMŮ

uzavřena níže uvedeného dne, měsíce a roku podle ust. § 51 zákona č. 40/1964 Sb.,  
Občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „občanský zákoník“)

## I. Smluvní strany

Objednatel: **Společenství vlastníků jednotek Jablonecká 420-409,713,714**

sídlo: Praha 9, Střížkov, Jablonecká 417, PSČ 190 00  
IČ: 27075141

Zastoupený: ....., předsedou výboru  
a ....., členem výboru

dále jen „Objednatel“

a

Správce: **OptimCare s.r.o.**

sídlo: Na Jarově 4/2425, 130 00 Praha 3  
pobočka pro Prahu 9: Pod Turnovskou tratí 3, 190 00 Praha 9  
IČ: 278 67 935  
zapsána v obchodním rejstříku Městského soudu v Praze oddíl C, vložka 122842  
Zastoupený: Ivou Jáchymovou, r.č. 546123/1061

dále jen „Správce“

společně též jen „Smluvní strany“)

## II. Základní ustanovení

1. Smluvní strany prohlašují, že údaje uvedené v čl. I této smlouvy odpovídají skutečnosti a na důkaz předkládají výpisy z příslušných evidencí, obsažené v přílohách č. 1 a č. 2, které jsou nedílnými součástmi této smlouvy.
2. Osoby podepisující tuto Smlouvu prohlašují, že jsou oprávněny samostatně jednat navenek v plném rozsahu jménem jednotlivých Smluvních stran.
3. Smluvní strany se zavazují, že jakékoli změny údajů v čl. I této smlouvy oznámí neprodleně druhé straně.

## III. Předmět smlouvy

Objednatel pověřuje Správce správou bytových domů Společenství vlastníků jednotek Jablonecká 420-409, 713, 714 (dále jen „domy“).

#### **IV. Práva a povinnosti smluvních stran**

1. Správce se zavazuje spravovat dům s odbornou péčí řádného hospodáře, řádně a včas, a to v souladu s platnými právními předpisy. Současně je povinen v každém ohledu hájit zájmy Objednatele a při výkonu svých smluvních povinností chránit svěřené věcné a peněžité prostředky před ztrátou zničením, znehodnocením, poškozením a zneužitím a aktivně činit, s náležitou odbornou péčí, opatření směřující k ochraně oprávněných zájmů Objednatele.
2. Správce se zavazuje, že bude pro Objednatele jeho jménem vykonávat na jeho účet správu společných částí domů, zejména:
  - a. zajišťovat administrativní a technické činnosti spojené se správou společných částí domů, a s tím spojené předepsané kontroly, zkoušky a revize technických zařízení včetně odstraňování závad zjištěných těmito kontrolami, zkouškami a revizemi;
  - b. kontrolovat a evidovat výběr předem stanovených záloh na služby a na náklady spojené se správou domů a pozemku a činnosti společenství, od členů společenství;
  - c. vést účetnictví v souladu s platnými právními předpisy;
  - d. zajišťovat provedení oprav a údržby společných částí domů;
  - e. zajišťovat poskytování dalších služeb, jejichž přesný výčet a rozsah je uveden v Příloze č. 3, která je nedílnou součástí této smlouvy, dle cenového tarifu KOMPLET;
  - f. 1x týdně minimálně po dobu 2 hodin být přítomen pracovník Správce v kanceláři Objednatele, pro styk s vlastníky jednotek Objednatele;
  - g. zajišťovat nepřetržitou telefonickou dostupnost pracovníka Správce (non-stop linka).
3. Objednatel se zavazuje poskytnout ke správě potřebnou součinnost.
4. Správce je povinen vykonávat správu společných částí domů na základě rozhodnutí Objednatele a řídit se přitom pokyny Objednatele a platnými vnitřními předpisy Objednatele, se kterými bude Správce seznámen, pokud existují (např. Směrnice Společenství vlastníků o způsobu stanovení záloh na služby a na provoz domů a o vyúčtování těchto záloh, Závazný pokyn pro pořádání výběrového řízení). Správce se zavazuje, že se bez předchozího souhlasu Objednatele neodchýlí od udělených pokynů.
5. Správce je povinen oznámit Objednateli všechny okolnosti, které zjistil při správě společných částí domů a které mohou mít vliv na změnu pokynů Objednatele.
6. Správce není z této smlouvy oprávněn nemovitost uvedenou v čl. III této smlouvy nebo její část zcizit, zastavit nebo ji zatížit věcným břemenem. Je rovněž povinen zachovávat mlčenlivost o všech skutečnostech, s nimiž se seznámil v souvislosti s plněním této smlouvy.

7. Správci náleží za řádně vykonanou činnost odměna stanovená v této smlouvě.

## **V. Zastupování smluvních stran**

1. Za Objednatele je oprávněn jednat předseda a místopředseda, a to osobně nebo prostřednictvím zástupce, zmocněného k takovému jednání písemnou plnou mocí. Změna osoby, oprávněné jednat za Objednatele, je pro Správce závazná, jakmile o ní bude Objednatelem písemně informován.
2. Za Správce je vždy oprávněn jednat jednatel, výlučně pak ve věcech smluvních. Při obstarávání faktických úkonů, vyplývajících z plnění povinností Správce dle této smlouvy, je oprávněn jednat za Správce příslušný zaměstnanec Správce, jehož jméno a kontaktní údaje sdělí Správce bezodkladně Objednateli. V případě změny v osobě příslušného zaměstnance, platí věta druhá obdobně.
3. Správce jedná jménem Objednatele v rozsahu udělené plné moci, zejména v dohodnutých věcech smluvních, provozních, finančních a daňových, v ostatních záležitostech jedná Správce svým jménem.

## **VI. Fakturace a cena**

1. Správce je povinen předložit Objednateli měsíčně daňový doklad – fakturu, jejímž obsahem bude odměna Správce za předcházející měsíc.
2. Bankovní příkaz k úhradě této faktury bude Objednatelem podán do 14 dnů od jejího doručení. V případě neuhrazení faktury ve lhůtě splatnosti zaplatí Objednatel Správci penále z prodlení ve výši 0,05% z dlužné částky za každý den prodlení.
3. Správce je oprávněn každý rok k datu 1. července zvýšit odměnu o tolik procent, o kolik se zvýšil koeficient vyjadřující míru růstu spotřebitelských cen publikovaný Českým statistickým úřadem za předchozí kalendářní rok. Správce je oprávněn tak učinit tehdy, pokud od posledního stanovení výše koeficientu vyjadřujícího míru růstu spotřebitelských cen došlo k jeho navýšení minimálně o 0,5 %. Pro stanovení výše odměny je rozhodná její poslední výše.
4. Smluvní odměna za řádné plnění předmětu smlouvy činí 35.840 Kč / měsíc plus DPH.

## **VII. Další práva a povinnosti smluvních stran**

1. Objednatel umožní Správci přístup do všech částí domů tak, aby tento mohl vykonávat veškerou nezbytnou drobnou údržbu, dle povinnosti z této smlouvy pro něj vyplývající. Objednatel předá všechny klíče od společných prostor domů Správci. Správce se zavazuje používat tyto pouze za účelem splnění práv a povinností vyplývajících z této smlouvy. Objednatel bude Správce neprodleně informovat o všech známých skutečnostech, které mají nebo mohou mít vliv na provádění správcovské činnosti. (Změna vlastnických vztahů, upozornění správních orgánů apod.)

2. Správce je povinen každoročně předložit Objednatelovi přehled a návrh rozpočtu nutných oprav na následující rok, které jednotlivě přesáhnou hodnotu 100.000,- Kč. Pokud v průběhu roku vznikne potřeba nenadálé opravy je Správce povinen toto ohlásit Objednatelovi a předložit do 14 dnů návrh na opravu spolu s rozpočtem.
3. Správce bude průběžně kontrolovat stanovy Objednatele, tak aby nedošlo k porušení zákona.
4. Správce umožní kdykoli na požádání Objednatele kontrolu vedené dokumentace a poskytne přitom přiměřenou součinnost.
5. Správce odpovídá Objednateli, jakož i třetím osobám za případné škody, způsobené porušením jakékoli z jeho povinností podle této smlouvy, svým neodborným anebo opožděným jednáním. Vzniklou škodu Správce, hradí ze svých prostředků.
6. Správce je pojištěn v celkové výši na odpovědnost za škodu způsobenou při správě a údržbě domů. Správce se zavazuje být takto pojištěn po celou dobu trvání této smlouvy.
7. Správce neodpovídá za škody vzniklé havarijním stavem, které nebylo možno předpokládat, ani jim nebylo možno zabránit. Rovněž tak neručí za škody způsobené živelnými pohromami.

## **VIII. Ukončení smlouvy**

1. Smlouva je uzavřena dnem podpisu na dobu neurčitou, s tříměsíční výpovědní lhůtou. Výpověď běží vždy od prvního dne následujícího měsíce ode dne převzetí výpovědi.
2. V případě opakovaného porušení povinností vyplývajících z této smlouvy či jednorázového zvláště hrubého porušení povinností ze strany Správce, je Objednatel oprávněn tuto smlouvu vypovědět, a to se 14 denní výpovědní lhůtou, která počne běžet dnem doručení písemné výpovědi druhé straně. Na porušení povinností vyplývajících z této smlouvy musí být Správce upozorněn písemně. Za hrubé porušení smlouvy na straně Správce bude považováno zejména neoprávněné nakládání se svěřeným majetkem a významné nedodržení termínů při provádění činností spojených s předmětem smlouvy.
3. Ode dne účinnosti výpovědi je Správce povinen nepokračovat ve své činnosti a předat Objednateli veškerou dokumentaci a spisy týkající se spravovaných domů. Je však povinen včas upozornit Objednatele na opatření potřebná k tomu, aby se zabránilo vzniku škody bezprostředně hrozící majiteli nedokončením činností, souvisejících se zařizováním záležitostí podle této smlouvy.
4. Po nabytí účinnosti výpovědi je Správce povinen provést uzávěrku účetnictví bez zbytečného odkladu.
5. O předání bude vyhotoven zápis. Zápis bude obsahovat seznam předaných předmětů.
6. Objednatel je povinen zaplatit správci i faktury došlé za služby po ukončení správy do 15 dnů ode dne kdy mu bude přefaktura doručena. Poslední faktura za správu podle této smlouvy, bude vystavena až po schválení vyúčtování a po odsouhlasení zápisu o předání.

7. Při ukončení této smlouvy je Správce povinen Objednateli vrátit listinu o plné moci.

## IX. Závěrečná ustanovení

1. Všechna ustanovení této smlouvy je možno změnit nebo doplnit pouze formou písemného dodatku potvrzeného oběma smluvními stranami.
2. Smlouva se řídí českým právním řádem. Pro právní vztahy založené touto smlouvou platí příslušná ustanovení zákona č. 40/1964 Sb., Občanský zákoník, v platném znění.
3. Práva a povinnosti smluvních stran vyplývající z této smlouvy přecházejí též na právní nástupce smluvních stran.
4. Za prokazatelné prodlení správce s plněním jeho povinností podle této smlouvy je správce povinen zaplatit Společenství smluvní pokutu ve výši 500,- Kč za každý den trvání prodlení. Smluvní pokuta je splatná na základě výzvy adresované Společenstvím správců na adresu jeho pobočky uvedenou v této smlouvě, a to na účet Společenství specifikovaného ve výzvě k zaplacení smluvní pokuty. Toto ujednání o smluvní pokutě nemá vliv na nárok Společenství domáhat se náhrady škody způsobené porušením smluvní povinnosti, jejíž plnění je zajištěno ujednáním o smluvní pokutě.
5. Tato smlouva je vyhotovena ve dvou vyhotoveních o rovnocenné platnosti; každá ze smluvních stran obdrží jedno vyhotovení.
6. Obě Smluvní strany prohlašují, že jsou způsobilé k právním úkonům, že právní úkony spojené s uzavřením této smlouvy učinily svobodně a vážně, že nejednaly v tísní ani za nápadně nevýhodných podmínek, že s obsahem smlouvy se řádně seznámily, souhlasí s ním a na důkaz toho smlouvu podepisují.
7. Tato Smlouva nabývá platnosti a účinnosti dnem podpisu obou Smluvních stran.

V Praze dne.....  
předseda výboru, Objednatel

V Praze dne.....  
místopředseda výboru, Objednatel

V Praze dne.....  
Správce

# Průběh řízení bytových domů



Příloha č.3 strana 1 k materiálům pro Shromáždění Společenství vlastníků jednotek Jablonecká 409-420, 714-713 konané dne 26.3.2012

## Účetnictví, daňová a mzdová agenda

- Vedení podvojného účetnictví s odděleným účtováním jednotlivých bytových a nebytových jednotek dle zákona
- Zaučtování dokladů, vedení knihy dodavatelských faktur, vedení evidence majetku, vedení pokladní knihy, zpracování účetních závěrek do 31.3.
- Zajištění úhrad závazků
- Kontrola věcné a účetní správnosti faktur

- Příprava podkladů k daňovým přiznáním za pronájem společných prostor domu jednotlivých vlastníků
- Vypracování přiznání k dani z příjmu právnických osob
- Sestavení příslušných přehledů sociálního a zdravotního pojištění za odměny členům výborů
- Mzdy členům výboru

- Zpracování přiznání daně z nemovitostí
- Audit původního účetnictví bývalé správy

## Finance, bankovní operace

- Úhrady pravidelných plateb do schváleného limitu, a jejich kontrola
- SIPO a inkaso a zpracování elektronického bankovníctví

- Vyřizování stížností vlastníků, a korespondence za výbor domu

## Poradenství, právo

- Poradenství a zastupování při jednáních ohledně pojištění a jednotlivých pojistných událostí
- Uzavírání a vypovídání nájemních smluv

- Právní vymáhání dluhů
- Posuzování dodavatelských smluv
- Právní poradenství (zákon o vlastnictví bytů a navazující vyhlášky)

## Evidence, administrativa, přehledy

- Evidence vlastníků (společenství) či nájemníků (družstvo) jednotek
- Evidence plateb vlastníků/nájemníků bytových

- Evidence dlužníků, obesílání
- Čtvrtletní ekonomické přehledy domu
- Internetové stránky domu

- Evidence dlužníků online na internetu
- Vyřizování veškeré agendy SVJ (za výbor) při jednání s třetími stranami (pošta, úřady,



# Příloha č.3 strana 2 k materiálům pro Shromáždění Společenství vlastníků jednotek Jablonecká 409-420, 714-713 konané dne 26.3.2012

Evidence, administrativa, přehledy		
<ul style="list-style-type: none"> <li>• jednotek na náklady spojené se správou společných částí domu a pozemku, a příspěvků do fondu oprav</li> <li>• Evidence nákladů vzniklých v souvislosti se zajišťováním správy domu</li> <li>• Evidenční listy, pasporty jednotek, předpisy plateb (zálohy) na provozní náklady, příspěvků do fondu oprav a dalších služeb spojených s užíváním jednotky</li> <li>• Vypracování změn předpisů záloh na služby spojené s užíváním jednotky v závislosti na ročním vyučtování</li> <li>• Zajištění smluvních dodávek služeb spojených s užíváním objektů (elektrické energie, plyn, vody, odvozu odpadu atd.)</li> <li>• Roční vyučtování služeb spojených s užíváním bytu</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Analýza tvorby fondu oprav z hlediska čerpání úvěrů a dotací</li> <li>• "Zakládání" Společenství vlastníků jednotek</li> <li>• Vypracování domovního řádu</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• vlastníci, nájemníci, ...)</li> <li>• Komunikace mimo pracovní dobu</li> <li>• Posouzení možnosti získání státních dotací a úvěrů</li> <li>• Organizování shromáždění, přítomnost na poradách výborů</li> <li>• Reklamační novostaveb a rekonstrukcí u zhotovitele</li> </ul>
Technický servis		
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Zajištění předepsaných revizí technických zařízení a technických sítí budovy</li> <li>• Vedení technické a provozní dokumentace budovy</li> <li>• Zajištění oprav a údržby budovy včetně zařízení, na základě předložené a schválené cenové nabídky</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Organizování výběrových řízení na klíč</li> <li>• Pravidelné osobní prohlídky domu technikem, drobné údržba ihned, vypracování výkazů provedených oprav a dlouhodobějších závad s návrhem řešení a cenovou kalkulací</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Servis mimo pracovní dobu</li> <li>• Oděty poměrových měřidel spotřeby vody a tepla + sledování a evidence spotřeby energií</li> <li>• Vypracování dokumentace pro stavební řízení</li> <li>• Vstupní technická prohlídka s vypracováním dlouhodobých i krátkodobých investic</li> <li>• Veškeré další, i organizační, věci související bytí je okrajově se Společenstvím jednotek a správou domu, tak aby se činnost výboru zredukovala na pouhé odsouhlasování kroků správy</li> </ul>
Volitené, mimo paušál		
<ul style="list-style-type: none"> <li>• úklid společných prostor uvnitř domu, zajišťování mytí fasády, vchodů, čištění dvora a vjezdů, úklid sklepů, údržba zeleně a chodníků (cca 200 Kč / hod + 200 Kč doprava)</li> <li>• likvidace družstva, převod na svj</li> <li>• prohlídka a servis výtahů, vyprošťování</li> <li>• rekonstrukce účetnictví a technické dokumentace za minulá období</li> <li>• stěhování a hromadný odvoz věcí dodávkou</li> <li>• drobná údržba domácnosti, hodinový manžel, nákupy domů</li> </ul>		